

legen sind und die Vertragspartner die ihnen obliegenden Leistungen so zu bewirken haben, wie es unseren sozialistischen Moral- und Rechtsanschauungen entspricht. Dabei sind jedoch an die Voraussetzungen der Möglichkeit der Abänderung von Verträgen wegen wesentlicher Veränderungen der Verhältnisse — hier: ein Unvermögen des Vermieters, die Reinigungsarbeiten selbst auszuführen oder durch einen von ihm zu beauftragenden Dritten ausführen zu lassen — unter Berücksichtigung des unseren sozialistischen Auffassungen entsprechenden Vertrauens in die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen strenge Anforderungen zu stellen (vgl. P r ü f e r, NJ 1964 S. 494).

Für den vorliegenden Fall bedeutet das, daß zunächst der Vermieter alle Möglichkeiten ausschöpfen muß, um seinen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Ist der von ihm bisher mit der Vornahme der Reinigungsarbeiten beauftragte Hauswart hierzu nicht mehr bereit oder in der Lage, so hat er sich zu bemühen, eine andere Person für die Ausführung dieser Arbeiten zu gewinnen. Handelt es sich um eine vertraglich mit der Überlassung einer Wohnung im Hause verbundene Hauswartstätigkeit und ist die Wohnung — gesellschaftlichen Bedürfnissen Rechnung tragend — von der Abteilung Wohnraumlentkung als Hauswartwohnung anerkannt, dann hat er gemäß § 20 MSchG die erforderlichen Schritte zur Aufhebung des Mietverhältnisses in die Wege zu leiten, um die Wohnung für einen anderen Mieter frei zu machen, der zur Übernahme der Hauswartstätigkeit bereit ist. Wohnt der Vermieter selbst im Hause oder in dessen Nähe, dann ist ihm grundsätzlich — sofern er nicht durch besondere berufliche oder gesellschaftliche Verpflichtungen hieran gehindert oder wegen Alters oder Gebrechlichkeit hierzu außerstande ist — auch zuzumuten, die Reinigung selbst auszuführen. Erst wenn alle diese Möglichkeiten nicht in Betracht kommen oder die Bemühungen des Vermieters keinen Erfolg gehabt haben, sind die Voraussetzungen für eine vertragsändernde Übertragung dieser Verpflichtung auf die Mieter gegeben.

Liegen wesentlich veränderte Verhältnisse vor, dann sollten gerade auch Fragen der Flur- und Treppenreinigung vom Vermieter mit allen Mietern geklärt werden. In der Beratung aller Beteiligten wird am besten eine den veränderten Verhältnissen und etwaigen Besonderheiten im Hause Rechnung tragende Lösung gefunden werden. Kommt eine Einigung jedoch nicht zustande oder sind einzelne Mieter mit der von der Mehrheit der Mieter mit dem Vermieter getroffenen Regelung nicht einverstanden, dann steht dem, der glaubt, aus den veränderten Verhältnissen ein Recht auf anderweitige Regelung der Flur- und Treppenreinigung herleiten zu können, die Befugnis zu, die Streitfrage durch das Gericht entscheiden zu lassen.

Im vorliegenden Falle wird eine Selbstvornahme der Reinigung durch den Kläger mit Rücksicht auf seinen Wohnsitz in einem entfernt liegenden Ort und seine Tätigkeit in einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft nicht in Betracht kommen. Er hat jedoch lediglich behauptet, aber nicht bewiesen, daß ihm die Ausführung der Reinigung durch eine dritte Person an Stelle der bisherigen Hauswirtsfrau nicht möglich ist. Von der fehlerhaften Auffassung der Verbindlichkeit des Beschlusses der Hausversammlung auch für den Verklagten ausgehend, haben es die Instanzgerichte unterlassen, in dieser Richtung den Sachverhalt aufzuklären und dem Kläger Gelegenheit zu geben, entsprechenden Beweis anzutreten. Das wird in der neuen Verhandlung nachzuholen sein. Anhaltspunkte über die konkrete Lage in dieser Beziehung wird auch die Auffassung der Hausgemeinschaft, wie sie in dem Beschluß der Hausversammlung zum Aus-

druck kommt, vermitteln. Jedoch wird das Gericht dadurch nicht einer eigenen Untersuchung und Prüfung der Sache enthoben.

Eine Übertragung der Verpflichtung zur Treppenreinigung auch auf den Verklagten setzt weiter voraus, daß ihm bzw. seiner Ehefrau — wobei es nicht darauf ankommt, ob der Mietvertrag auch von ihr abgeschlossen ist, weil diese Verpflichtung sie unabhängig hiervon als mit in der Wohnung wohnende Familienangehörige treffen würde — die Ausführung dieser Arbeiten insbesondere mit Rücksicht auf Alter und Gesundheitszustand zumutbar ist oder daß andere mit in der Wohnung wohnende Familienangehörige oder Untermieter ihm gegenüber hierzu verpflichtet sein würden. Eine Verpflichtung der in der Wohnung mitwohnenden Tochter hierzu unmittelbar gegenüber dem Kläger besteht nicht, da sie — wie dieser vorgetragen hat — in keinem Vertragsverhältnis zu ihm steht. Dagegen hätte sie die Pflicht, sich an der Treppenreinigung zu beteiligen, im Verhältnis zu ihrem Vater als Mieter der Wohnung. Hierbei käme es nicht darauf an, ob sie als Familienangehörige lediglich mit in der Wohnung des Verklagten wohnt oder ob ihr bestimmte Räume der Wohnung von der Abteilung Wohnraumlentkung zugewiesen sind und sie einen eigenen Haushalt führt. Im ersten Falle würde sie — wie auch ihre Mutter — diese Verpflichtung als in der Wohnung mitwohnende Familienangehörige treffen, und zwar, wenn ihre Eltern zur Ausführung der Reinigungsarbeiten nicht in der Lage sind, in vollem Umfang. Im zweiten Falle würde für sie als Untermieter mit eigenem Haushalt gegenüber dem Kläger als Hauptmieter zunächst eine Verpflichtung zur Beteiligung an den Reinigungsarbeiten bestehen, die sich im Falle des Unvermögens des Hauptmieters — soweit für sie unter Berücksichtigung aller Umstände zumutbar — ebenfalls auf die gesamte auf der Wohnung liegende Reinigungsverpflichtung erstrecken würde.

In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen: In Übereinstimmung mit dem Urteil des Bezirksgerichts Dresden vom 26. August 1955 (NJ 1955 S. 639), mit Borchert (Das Wohnungsmietrecht in der DDR, Berlin 1959, S. 41) und L ü b c h e n (Der Schöffe 1955 S. 120) bestimmt sich der Anteil der einzelnen im Hause wohnenden Mieter an der Flur- und Treppenreinigung — sofern nichts anderes vereinbart ist — nach Wohnungseinheiten und nicht nach Haushalten. Dem entgegenstehenden Standpunkt des Präsidiums des Bezirksgerichts Schwerin (NJ 1964 S. 618) kann nicht gefolgt werden. Die Pflicht zur Flur- und Treppenreinigung beruht grundsätzlich — soweit sie den Mietern obliegt oder, wenn sie bisher Sache des Vermieters war, ausnahmsweise auf Grund wesentlich veränderter Verhältnisse auf die Mieter übertragen werden kann — im Verhältnis der Mieter untereinander auf Wohnungseinheiten und folgt gegenüber dem Vermieter aus dem Mietvertrag.

Für eine solche Regelung sprechen auch Erwägungen, wie sie Borchert anstellt, wonach eine anzustrebende einheitliche gerechte Regelung von dem Normalfall auszugehen und mögliche Abweichungen außer acht zu lassen hat. Dem wird, da in der Mehrzahl der Fälle in gleich großen Wohnungen entsprechend dem grundsätzlichen Anspruch aller Bürger auf die gleiche Wohnfläche annähernd die gleiche Anzahl von Personen wohnt, die Bemessung des Anteils an der Flur- und Treppenreinigung nach Wohnungseinheiten besser gerecht als nach Haushalten. Eine möglichst einheitliche, den Normalfall erfassende Regelung berücksichtigt auch, daß in der weitaus überwiegenden Anzahl der Fälle in einer Wohnungseinheit nur ein Haushalt geführt wird.