

sehr lange Bestand haben kann. Es soll hier nicht darauf abgestellt werden, daß er davon gesprochen hat, daß Schornsteine 200 bis 300 Jahre stehen. Aber auch der Sachverständige H., damaliger Leiter der Staatlichen Bauaufsicht beim Kreisbauamt, hat bekundet\* daß zwar die Lebensdauer eines Schornsteins von vielen Faktoren abhängig ist, er aber auf Grund seiner Erfahrungen für den in Rede stehenden Schornstein ohne die eingetretene außerordentliche Belastung eine Lebensdauer von etwa 100 Jahren für durchaus möglich halte. Danach ist, ohne daß es einer weiteren vom Verklagten in dieser Richtung beantragten Beweiserhebung bedarf, davon auszugehen, daß der Schornstein in absehbarer Zeit noch nicht hätte erneuert zu werden brauchen.

Die jetzt vorgenommene Erneuerung bringt allerdings für den Kläger insoweit einen Vorteil mit sich, als er nunmehr eines Schornsteinneubaus für lange Zeit enthoben ist. Zu einer Beteiligung an den Baukosten des neuen Schornsteins kann er jedoch erst zu einem Zeitpunkt herangezogen werden, in dem eine Neuerrichtung ohne die Beeinträchtigung durch die Aufstellung und den Anschluß des größeren Wirtschaftsherde<sup>^</sup> erforderlich gewesen wäre, wenn dieser Zeitpunkt erheblich später liegt. Das ist hier, wie bereits ausgeführt, der Fall. Der Kläger ist nicht verpflichtet, infolge des vertragswidrigen schuldhaften Verhaltens des Verklagten hierfür bereits wesentlich früher Kosten aufzubringen. Dafür spricht auch, daß er andernfalls nicht die Möglichkeit hätte, die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel anderweit zu verwenden, z. B. als Sparguthaben zinsbringend anzulegen.

#### § 535 BGB.

**1. Der Vermieter ist zur Umlage der Auslagen für Wassergeld, Essenkehren und Hauslicht auf die Mieter berechtigt, wenn dies der Ortsüblichkeit entspricht und diese Leistungen bei der Festsetzung des Mietpreises nicht berücksichtigt wurden.**

**2. Ein Verzicht auf einen Teil der angemessenen Miete kann nur angenommen werden, wenn er unmißverständlich ausgesprochen wurde.**

**BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 3. September 1964 — 5 BCB 64/64.**

Der Verklagte hat im Hause des Klägers zwei neuerrichtete Räume gemietet. Da beim Einzug noch kein Mietpreis festgesetzt war, vereinbarten die Parteien einen vorläufigen Mietzins von monatlich 20 MDN. Später wurde der Mietpreis auf 15,85 MDN festgesetzt. Der Verklagte hat den überbezahlten Mietpreis von der laufenden Miete abgezogen. Er weigert sich, 2,06 MDN anteilige Kosten für Wassergeld, Essenkehren und Hauslicht zu zahlen, die entsprechend der Ortsüblichkeit auf die Mieter umgelegt werden.

Der Kläger führt zur Begründung seiner Klage aus, die Nebenleistungen seien nicht im Mietpreis enthalten, und er habe ihre Bezahlung bereits vor Monaten schriftlich vom Verklagten gefordert. Wegen dessen Weigerung sei Klage nötig.

Der Verklagte erwidert, der Kläger habe bei Abschluß des Mietvertrages keinerlei Kosten für diese Nebenleistungen gefordert. Auch bei der Mietpreisfestsetzung sei von solchen Nebenkosten nicht die Rede gewesen. Die Nachforderung stelle sich als preisrechtlich unzulässige Mieterhöhung dar.

Das Kreisgericht hat die Klage im wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe es versäumt, die Nebengebühren festsetzen zu lassen. Der Be-

trag von 15,85 MDN sei Vertragsinhalt geworden, die Mehrforderung wegen der Nebengebühren müsse deshalb als indirekte Mieterhöhung angesehen werden, die gegen die Preisbestimmungen verstoße.

Die Berufung des Klägers gegen dieses Urteil hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Senat vermag nicht der Meinung des Kreisgerichts beizutreten, daß die Parteien für die neuausgebaute Wohnung des Verklagten einen Mietpreis von monatlich 15,85 MDN vereinbart haben und daß in der jetzigen Forderung des Klägers, darüber hinaus noch Nebenleistungen in Höhe von monatlich 2,06 MDN zu zahlen, eine preisrechtlich unzulässige Mieterhöhung liege.

Unstreitig wußten die Parteien bei Abschluß des Mietvertrages nicht, welche angemessene Miete gefordert und bezahlt werden konnte, weil der Verklagte der erste Mieter der neuausgebauten Wohnräume war. Wenn sich also die Parteien dahin einigten, daß bis zur Klärung der Höhe des Mietzins ein monatlicher Pauschalsatz von 20 MDN zu zahlen sei, dann vereinbarten sie damit zugleich, daß der Verklagte verpflichtet sei, an den Kläger die angemessene Miete zu zahlen. Von dieser Vereinbarung konnte der Verklagte nur dann rechtswirksam loskommen, wenn der Kläger später auf einen Teil der ihm zustehenden angemessenen Miete verzichtete. Ein solcher Verzicht muß unmißverständlich ausgesprochen sein oder sich wenigstens eindeutig aus dem Verhalten des Verzichtenden ergeben.

Solchen stillschweigenden Verzicht nimmt das Kreisgericht an; jedoch kann der Senat dieser Meinung des Kreisgerichts nicht folgen. Ein solcher Verzicht läßt sich nicht aus der Tatsache herleiten, daß ein Mieter von sich aus, nachdem eine Mietfestsetzung erfolgt ist, den festgesetzten Betrag bezahlt oder verrechnet und der Vermieter dagegen nicht sofort etwas unternimmt. Ein solcher Verzicht liegt auch nicht darin, daß es der Kläger offensichtlich vergessen hat, bei seinem Antrag auf Mietfestsetzung ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß zu der reinen Raummiete noch die ortsüblichen Zuschläge treten müssen; vielmehr konnte er ohne weiteres damit rechnen, daß die zuständige Stelle die gesamte zulässige Miete, also einschließlich der ortsüblichen Nebenleistungen, festsetzen würde. Zahlung einer den angemessenen Satz nicht erreichenden Miete durch einen Mieter führt erst dann zum Verzicht des Vermieters auf den Differenzbetrag und damit zur Festlegung einer niedrigeren Stoppmiete, wenn damit der Vermieter ausdrücklich einverstanden ist oder sich, etwa aus der langen Zeitdauer der gezahlten niedrigeren Miete, eine entsprechende Einigung der Parteien zwingend ergibt. Das ist beim Kläger nicht der Fall, der unwiderlegt vorbringt, daß er anfänglich nicht bemerkt hat, daß die vom Verklagten gezahlte Miete unter dem angemessenen Mietbetrag lag, und dann, als ihm diese Differenz auffiel, alsbald die Nachforderung geltend machte.

Da somit der Verklagte vereinbarungsgemäß die angemessene Miete für seine neuausgebaute Wohnung zu zahlen hat, ist der Kläger berechtigt, neben der reinen Wohnraummiete, für die er monatlich 15,85 MDN fordert, weiter die angemessenen Nebengebühren für Wassergeld, Essenkehren und Hauslicht vom Verklagten zu fordern. Ihrer Höhe nach sind die verlangten Nebengebühren nach der Auskunft des Rates des Kreises berechtigt. Wie schon ausgeführt wurde, liegt auch keine preisrechtlich unzulässige Erhöhung einer freiwillig gesenkten Miete vor.