

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt und vorgetragen, unter Schönheitsreparaturen seien früher die Arbeiten verstanden worden, die in der preußischen AusVO zum Mietengesetz vom 24. April 1936 im einzelnen definiert gewesen seien. Diese Definition habe genau das zum Inhalt, was heute unter malermäßiger Instandsetzung verstanden würde.

Die Abteilung Finanzen des Rates des Kreises hat erklärt, daß der vereinbarte Mietpreis den durchschnittlichen Erfahrungssätzen entspreche und preisrechtlich nicht zu beanstanden sei.

Das Kreisgericht hat den Verklagten antragsgemäß verurteilt. Es hat ausgeführt, nach der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts über die malermäßige Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 (NJ 1962 S. 745) in Verbindung mit § 536 BGB könne zwar die malermäßige Instandsetzung kostenmäßig vom Mieter übernommen werden, das müsse sich aber in einem niedrigeren Mietpreis ausdrücken. Daß ein solcher vereinbart sei, habe sich nicht erwiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt. Er hat vorgetragen, daß er nach einer Auskunft der Abteilung Finanzen für Laden, Lagerraum und Keller eine Höchstmiete von 196,70 MDN monatlich verlangen könne. Wenn statt dessen 135 MDN gezahlt würden, so sei damit berücksichtigt, daß die Mieterin die Kosten der malermäßigen Instandsetzung trage.

Die Berufung ist begründet.

Aus den G r ü n d e n :

An sich ist die Auffassung des Kreisgerichts richtig, daß die vertragliche Übernahme der Kosten der malermäßigen Instandsetzung durch den Mieter im Mietpreis berücksichtigt werden muß. Wenn aber lt. preisbehördlicher Auskunft die zulässige Höchstmiete 196 MDN monatlich beträgt, nach dem Mietvertrag aber nur 135 MDN monatlich Miete gezahlt werden, so ist hier offenbar sogar weitgehend berücksichtigt worden, daß der Mieter die Kosten der malermäßigen Instandsetzung übernommen hat. Von den Preisbestimmungen her ist deshalb davon auszugehen, daß die Klägerin die Kosten der malermäßigen Instandsetzung tragen sollte.

Das Kreisgericht hat die Anwendbarkeit der Richtlinie Nr. 16 für den vorliegenden Rechtsstreit für selbstverständlich gehalten. Da aber diese Richtlinie, wie sich sowohl aus ihrem Titel als auch aus dem Inhalt ergibt, zur Frage der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen Stellung nimmt, hätte zunächst geprüft werden müssen, ob sie auch für gewerbliche Räume gilt. Mit diesem Problem hat sich Beyer befaßt (NJ 1964 S. 497 f.). Er geht richtig davon aus, daß die Richtlinie kein neues Recht gesetzt hat, sondern § 536 BGB auslegt. Unter diesem Gesichtspunkt ist es aber unbedenklich, die Grundsätze der Richtlinie Nr. 16 auch für Gewerberäume anzuwenden. Sicher gibt es zwischen dem Abwohnen von Wohnräumen und dem Abnutzen von Gewerberäumen einige Unterschiede. So hat im vorliegenden Fall z. B. die Preisbehörde darauf hingewiesen, daß Lebensmittelläden einer besonders starken Abnutzung unterliegen. Das kann aber nur noch ein zusätzlicher Anhaltspunkt dafür sein, daß die Mieter solcher Gewerberäume vereinbarungsgemäß gegen Mietpreinsnachlaß die Kosten der malermäßigen Instandsetzung der Gewerberäume übernehmen.

Für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits ist deshalb entscheidend, ob die Parteien vereinbart haben, daß die Kosten der malermäßigen Instandsetzung von der Klägerin zu tragen sind. Die entsprechenden Vertragsbestimmungen gehen von den Kosten der Schönheitsreparaturen aus. Was unter Schönheitsreparaturen oder Schönheitsinstandsetzungen zu verstehen war, war für die früheren preußischen Gebietsteile (dazu gehörte der Kreis N.) gesetzlich geregelt. Die preußische AusVO zum Reichsmietengesetz vom 24. April 1936 (Preußische Gesetzsammlung S. 99 ff.) bezeichnete in § 7 als Schön-

heitsinstandsetzungen „Das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Streichen der Türen“. Das ist aber genau das, was heute unter dem Begriff der malermäßigen Instandsetzung verstanden wird. Seit etwa 1936 war diese Definition der Schönheitsreparaturen in der Bevölkerung bekannt, so daß, wenn ältere Mietverträge auszulegen sind, man davon ausgehen muß, daß, wenn in ihnen von Schönheitsreparaturen die Rede ist, damit die malermäßige Instandsetzung gemeint ist. Das ist im übrigen auch die in der Richtlinie Nr. 16 zum Ausdruck gekommene Auffassung des Plenums des Obersten Gerichts (vgl. Ziff. 4).

Nun hat allerdings der 1. Zivilsenat des Obersten Gerichts in seinem Urteil vom 8. März 1957 — I Zz 14/57 — (NJ 1957 S. 415; OZG Bd. 5 S. 92) die Auffassung vertreten, daß es sich bei Schönheitsreparaturen an Wohnungen um solche Arbeiten handele, die einem individuellen Bedürfnis oder einer besonderen Geschmacksrichtung des Mieters Genüge tun sollen. Da auch hier ausdrücklich nur von Wohnungen gesprochen wird, bleibt die Frage offen, ob überhaupt gewerbliche Räume nach einem individuellen Bedürfnis oder einer besonderen Geschmacksrichtung auszustatten sind. Selbst wenn aber diese Frage zu bejahen wäre, könnten entsprechende Klauseln in den Mietverträgen allenfalls für die Zeit nach Erlaß des Urteils so ausgelegt werden, wie das der 1. Zivilsenat des Obersten Gerichts getan hat. Da die Richtlinie Nr. 16 diesen Begriff der Schönheitsreparaturen ausdrücklich abgelehnt hat, könnte höchstens für die Zeit vom Erlaß des Urteils bis zum Erlaß der Richtlinie zweifelhaft sein, ob Mietverträge, die in diesem Zeitraum geschlossen wurden und in denen der Begriff Schönheitsreparatur verwandt worden ist, so auszulegen sind, wie das der 1. Zivilsenat des Obersten Gerichts getan hat.

Nun ist zwar der letzte Mietvertrag zwischen den Parteien am 6. Oktober 1960, und demnach in diesem Zeitraum, abgeschlossen worden. Dieser Mietvertrag war notwendig geworden, weil z. T. andere Räume als 1952 vermietet wurden, weil insgesamt mehr Quadratmeter Fläche vermietet wurden und weil die Inventarmiete wegfiel. Demzufolge änderte sich zwar der Mietpreis, es änderte sich aber nicht die Klausel, daß die Mieterin die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführen läßt. Diese Vereinbarung befand sich bereits in § 5 des Mietvertrags vom 28. Mai 1952. Von diesem Zeitpunkt ist also auszugehen. Da es damals diese Auslegung des Begriffs Schönheitsreparatur durch das Oberste Gericht noch nicht gab, können die Parteien eine solche ihrem Vertrag auch nicht zugrunde gelegt haben. Sie können nur von dem Begriff ausgegangen sein, der damals allgemein üblich und für die früher preußischen Gebietsteile gesetzlich festgelegt war. Da sie auch im späteren Vertrag hinsichtlich der malermäßigen Renovierung die gleiche Regelung wie 1952 vereinbarten, können sie auch in diesem Vertrag den Begriff der Schönheitsreparatur nicht anders ausgelegt haben als in dem vorausgegangenen. Da die Klägerin demnach die Kosten der malermäßigen Instandsetzung übernommen hat, war ihre Klage abzuweisen.

#### § 4 MSchG.

#### Zu den Voraussetzungen des dringenden Eigenbedarfs i. S. des § 4 MSchG.

BG Potsdam, TJrt. vom 27. September 1967 — 3 BCB 29/67.

Die Kläger sind Eigentümer eines Hausgrundstücks, in dem die Verklagten eine Wohnung innehaben.

Die Kläger haben Eigenbedarfsklage gemäß § 4 Mieterschutzgesetz erhoben und dazu vorgetragen, die Eltern der Klägerin zu 2) seien alt und pflegebedürftig. Sie