

Die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen.

Der gegen dieses Urteil gerichtete Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Zur Begründung ihrer Entscheidung haben sich die Instanzgerichte maßgeblich auf den Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen schriftlichen Mietvertrags gestützt. Das ist grundsätzlich richtig, darf aber nicht dazu führen, ein Vertragsverhältnis oder sich daraus ergebende Ansprüche ausschließlich nach den fixierten Abreden zu beurteilen, wenn darüber hinausgehende rechtserhebliche Tatsachen vorgetragen und festgestellt werden.

Das Kreisgericht hat zunächst festgestellt, daß das Wohngrundstück bis 1945 als Bankgebäude genutzt worden und mit einer Zentralheizung, die unter anderem auch die jetzt von den Verklagten gemietete Wohnung beheizte, ausgestattet war. In den Nachkriegsjahren 1947/48 wurde die Zentralheizung außer Betrieb gesetzt. Die dadurch eingetretene Wertminderung der Wohnung der Verklagten hat mit Entscheidung des Rates des Kreises, Abteilung Finanzen (Preisprüfstelle), zur Herabsetzung der Miete auf monatlich 63,03 M geführt. Damals befand sich nur in einem Raum, Büroraum genannt, ein Ofen. Bei Abschluß des Mietvertrags waren nach den Feststellungen des Bezirksgerichts des weiteren die Küche und das Schlafzimmer heizbar. Die Kosten für den 1961 von den Verklagten für das Wohnzimmer angeschafften Ofen sind ihnen 1965 erstattet worden. Für das sog. Turmzimmer ist im Mietvertrag keine Heizquelle genannt. In Wirklichkeit befand sich jedoch im Turmzimmer mindestens ein Heizkörper, der bis zum Jahre 1963 an die im Erdgeschoß betriebene Zentralheizung angeschlossen war und mithin diesen Raum beheizte. Dann wurde dieser Heizungsstrang abgeklemmt.

Nach den Feststellungen des Bezirksgerichts hatte der Kläger von dieser Beheizung im sog. Turmzimmer keine Kenntnis. Die Instanzgerichte führen den Widerspruch zwischen dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrags und der bis in das Jahr 1963 hinein erfolgten Beheizung des Turmzimmers auf ein technisches Versehen zurück, aus dem die Verklagten jedoch keine Rechte herleiten könnten. Sie sind der Auffassung, daß laut Mietvertrag das sog. Turmzimmer ohne Heizungsanlage vermietet worden sei. Mithin entspreche der seit 1963 bestehende tatsächliche Zustand auch dem vertraglich vereinbarten, so daß die Verklagten weder zur Mietminderung berechtigt seien noch der Widerklagenspruch, der auf eine Verbesserung gerichtet sei, zum Erfolg führen könne.

Dieser Rechtsauffassung kann in Übereinstimmung mit dem Kassationsantrag nicht gefolgt werden.

Die Entscheidung darüber, ob der Kläger aus dem Mietvertrag verpflichtet ist, für die Beheizung des Turmzimmers zu sorgen, kann nicht davon abhängig gemacht werden, ob ihm die tatsächlich bis zum Jahre 1963 erfolgte Beheizung dieses Zimmers bekannt war. Grundsätzlich ist vielmehr der Vermieter nicht berechtigt, die Benutzbarkeit der einzigen in einem Mietraum vorhandenen funktionsfähigen Heizquelle einseitig auszuschließen. Das gilt im Interesse der Ausnutzung des vorhandenen Wohnkomforts auch dann, wenn eine solche Heizquelle im Mietvertrag — aus welchen Gründen auch immer — nicht genannt ist.

Fraglich ist es dagegen angesichts des von den Instanzgerichten festgestellten Sachverhalts, ob die Beheizbarkeit des Turmzimmers trotz der anders-

lautenden Festlegungen im schriftlichen Mietvertrag durch den bis 1963 bestehenden tatsächlichen Zustand von Anfang an Vertragsinhalt geworden ist. Dem stünde nämlich auf der einen Seite die — möglicherweise auch entschuldbare — Unkenntnis des Vermieters über den tatsächlichen Zustand entgegen, auf der anderen Seite die Kenntnis der Mieter von dem tatsächlichen Zustand bereits vor Einzug in die Wohnung und ihre dennoch erfolgte Unterschriftsleistung unter den anderslautenden Mietvertrag, ohne den Vermieter auf den Widerspruch zwischen Vertragsinhalt und Wirklichkeit aufmerksam zu machen. Unabhängig davon muß jedoch der Widerklagenspruch zum Erfolg führen.

Zu der Frage, welche Anforderungen an die Beheizbarkeit einer Wohnung gemäß § 536 BGB unter sozialistischen Verhältnissen zu stellen sind, hat sich das Oberste Gericht bereits mit Urteil vom 3. März 1964 — 2 Zz 3/64 — (NJ 1964 S. 501) eingehend geäußert. Die dort entwickelten Grundsätze treffen vollinhaltlich auch auf den vorliegenden Rechtsstreit zu. Danach kann der Umfang, in dem bei Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung mit Ofen ausgestattet war, nicht das alleinige Kriterium für die Entscheidung über den Anspruch der Verklagten sein. Ein maßgeblicher Zusammenhang zwischen den für eine Wohnung zu fordernden Heizmöglichkeiten und dem für sie zu zahlenden Mietzins, worauf sich vor allem der Kläger berufen hat, besteht ebenfalls nicht. Auch dazu hat sich das genannte Urteil des Obersten Gerichts geäußert.

Darüber, daß die Ausstattung ihrer Wohnung mit einem weiteren Ofen eine Mieterhöhung zur Folge haben kann, sind sich die Verklagten im klaren. Wenn der Kläger davon bisher keinen Gebrauch gemacht hat, obwohl er nach seiner Darstellung auch in der zurückliegenden Zeit dazu berechtigt gewesen wäre, ist das seine eigene Angelegenheit. Die Verklagten haben ihre Bereitschaft zur Zahlung einer von der Preisstelle genehmigten höheren Miete erklärt. Sollten sie sich dennoch weigern, so stünde dem Kläger das Recht der Mietaufhebungsklage nach § 3 a MSchG zu.

Mit der allein auf den Inhalt des schriftlichen Mietvertrages gestützten, den Anspruch der Verklagten ablehnenden Auffassung folgen die Instanzgerichte im Ergebnis dem Standpunkt des Klägers, daß er den Verklagten genügend — sogar über den Mietvertrag hinaus — Ofen zur Verfügung gestellt habe und sie sich bei der Nutzung ihrer Wohnung darauf einstellen müßten.

Das Kreisgericht fordert von ihnen sogar, in den Wintermonaten eine Umbelegung ihrer Wohnräume vorzunehmen, „um Temperatureinwirkungen, welche durch die Unterkühlung des Turmzimmers auftreten, nicht ausgesetzt zu sein“. Ein solcher Standpunkt würde zu einer nicht gerechtfertigten Beschränkung der Benutzbarkeit der Wohnung durch die Verklagten führen.

Unbestritten ist das sog. Turmzimmer der Aufenthaltsraum der Tochter der Verklagten. Im vorliegenden Fall ist außerdem die Beheizbarkeit des Turmzimmers (24 qm groß) von wesentlicher Bedeutung auch für die ausreichende Beheizung und damit uneingeschränkte Bewohnbarkeit des angrenzenden großen Wohnzimmers (28,2 qm groß). Das ergibt sich aus der Lage dieser Räumlichkeiten. Unstreitig hat das sog. Turmzimmer drei Außenwände und vier Fenster und ist in der Weise vorgebaut, daß es von Pfeilern getragen über dem Bürgersteig steht und dadurch Witterungseinflüsse auch von unten wirken können. Es ist daher in der kühleren Jahreszeit einer