

erheblichen Unterkühlung ausgesetzt, die bei strenger Kälte in diesem Raum sogar das Schlafen unzumutbar machen kann. Dieser Umstand wirkt sich naturgemäß auf das angrenzende Wohnzimmer aus; denn dieses ist vom Turmzimmer lediglich durch eine Glasschiebetür getrennt. Dadurch ist nach glaubhafter Darstellung der Verklagten bei strenger Kälte trotz Abdichtung dieser Tür mit Decken nicht einmal eine ausreichende Beheizung des Wohnzimmers gewährleistet, so daß ein sozialistischen Verhältnissen entsprechendes Wohnen auch in diesem Raum nicht uneingeschränkt möglich ist. Mithin ist eine den Erfordernissen entsprechende Beheizung des Wohnzimmers nur dann generell gewährleistet, wenn auch das Turmzimmer beheizt werden kann.

Gemäß § 536 BGB ist der Kläger daher verpflichtet, für das Turmzimmer in der Wohnung der Verklagten eine Beheizungsmöglichkeit zu schaffen, damit dieser Raum in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand, nämlich zum Wohnen, erhalten und gleichzeitig die uneingeschränkte Bewohnbarkeit des angrenzenden Wohnzimmers gesichert wird. Er war daher auf die Widerklage zu verurteilen.

Unbenommen bleibt dem Kläger die Entscheidung darüber, in welcher Weise er diesen Anspruch der Verklagten realisiert. Nicht ohne Grund weist allerdings der Kassationsantrag darauf hin, daß der Wiederanschluß der im Turmzimmer befindlichen Heizkörper an die im Grundstück vorhandene und betriebsfähige Zentralheizungsanlage in den Vordergrund der gegebenen Möglichkeiten gestellt werden sollte. In diesem Zusammenhang sei bemerkt, daß der insoweit vom Bezirksgericht vertretene Rechtsstandpunkt fehlerhaft ist. Nicht die Mieter untereinander haben diese Fragen zu klären. Es ist vielmehr stets Sache des Vermieters — gleichgültig, ob er im Grundstück wohnt und diese Anlage selbst betreibt oder ob sie einem Mieter überlassen wurde —, solche Regelungen zu treffen, die die notwendige Beheizung eines Raumes gewährleisten. Das ist in diesem Falle um so eher möglich, als ein Wechsel des Mieters im Erdgeschoß bevorsteht und künftig entsprechende Vereinbarungen von vornherein in den Mietvertrag aufgenommen werden können. Selbstverständlich müßten sich die Verklagten bei dieser Lösung anteilig an den entstehenden Betriebskosten beteiligen. Auch dazu haben sie ihre Bereitschaft erklärt.

Aus der Berechtigung des Widerklagenspruchs der Verklagten folgt, daß ihnen ein Mietminderungsanspruch für das Turmzimmer gemäß § 537 BGB zusteht, und zwar in dem Verhältnis, in dem dessen Bewohnbarkeit gemindert ist. Richtigerweise haben die Verklagten wegen der Unbeheizbarkeit des Turmzimmers Minderungsansprüche nur für die Wintermonate geltend gemacht, eine Zeit also, in der allein sich dieser Mangel auswirkt (vgl. OG, Urteil vom 21. Dezember 1962 - 2 Zz 24/62 - OGZ Bd. 9 S. 96 ff. [109]). Zur Höhe der vorgenommenen Mietminderung haben die Verklagten ausgeführt, daß der Mietabzug von monatlich 12 M auf der Grundlage des Quadratmeterpreises der Fläche des Turmzimmers errechnet worden sei. Dieser Berechnungsart hat der Kläger mit Recht widersprochen. Durch die fehlende Heizmöglichkeit ist im allgemeinen die Benutzbarkeit dieses Zimmers nicht völlig aufgehoben, sondern lediglich stark eingeschränkt. Wenn auch ein solches Zimmer in den Wintermonaten nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet ist, so ändert sich doch in der Regel in seiner sonstigen Nutzung, nämlich Ausstattung mit Möbeln und Unterbringung von sonstigen Inventargegenständen, nichts. Das bedeutet, daß in einem solchen Falle grundsätzlich nicht die gesamte

auf ein Zimmer entfallende-Miete, soweit sich diese überhaupt errechnen läßt, einbehalten werden darf, sondern nur ein der gegebenen eingeschränkten Benutzbarkeit entsprechender Betrag. -

Da die Instanzgerichte insoweit noch keine Prüfung vorgenommen haben, werden sie über den Klagsanspruch unter den genannten Gesichtspunkten erneut zu verhandeln und zu befinden haben.

Auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts war daher das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben.

Da das Urteil des Bezirksgerichts, soweit es die Entscheidung über die Widerklage betrifft, nur auf unrichtiger rechtlicher Würdigung des festgestellten Sachverhalts beruht, also die Sache insoweit zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat über die Widerklage in entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO in der Sache selbst entschieden.

Soweit es die Entscheidung über den Klagsanspruch betrifft, war die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung über die Berufung der Verklagten an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§1 MSchG; Art. 37 der Verfassung; §§536 bIs 539, 547 Abs. 1 BGB; §538 ZPO.

1. Das MSchG ist auch auf Mietverhältnisse über mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstücke anzuwenden; jedoch sind die speziell für das Wohnungsmietrecht geltenden Rechtsgrundsätze auf dieses besondere Mietverhältnis nicht schematisch zu übertragen.

2. Der Vertragszweck eines Mietverhältnisses über ein Erholungszwecken dienendes Grundstück mit Wochenendhaus ist nicht auf die Erfüllung des Grundrechts jedes Bürgers der DDR auf Wohnraum (Art. 37 der Verfassung) gerichtet. Für den Vertragsabschluß ist vielmehr maßgeblich, daß der Mieter persönlich an der Erlangung eines für die individuelle Gestaltung seiner Erholung und Freizeit besondere Annehmlichkeiten bietenden Grundstücks interessiert ist, während der Vermieter eine zweckvolle Nutzung, Instandhaltung und Pflege dieser Grundstücke erstrebt. Die Beteiligten können daher dieses Mietverhältnis unter besonderer Berücksichtigung der beiderseitigen gesellschaftlich anerkanntswerten Interessen ausgestalten.

3. Für Wochenend- und Erholungszwecke ist ein Grundstück in der Regel schon dann geeignet, wenn von ihm keine Lebens- oder Gesundheitsgefährdung ausgeht. Höhere Anforderungen können vereinbart werden.

4. Waren dem Mieter eines Wochenendgrundstücks bei Vertragsabschluß Mängel am Mietobjekt bekannt und hat er damals notwendig erscheinende Reparaturansprüche weder geltend gemacht noch sich vorbehalten, so hat er gemäß § 539 BGB die Rechte aus §§ 537, 538 BGB verloren. Ersatzansprüche für später von ihm vorgenommene Reparaturen zur Beseitigung derartiger Mängel stehen ihm nur im Rahmen des § 547 Abs. 1 BGB unter Berücksichtigung des Vertragszweckes zu. Sie sind dann als notwendige Verwendungen erstattungsfähig, wenn sie zur Abwendung einer ernsthaften Gefahr für Leben und Gesundheit der das Grundstück betretenden Personen unerlässlich waren. Das gilt auch für Aufwendungen zur Beseitigung später aufgetretener Mängel, die der Mieter nicht oder nicht rechtzeitig angezeigt hat.

5. Ersatz für Werterhöhung kann der Mieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses fordern.