

stück keine Lebens- oder Gesundheitsgefährdung ausgeht.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch der zwischen den Parteien abgeschlossene Pflegevertrag zu beurteilen. Bedenkt man, daß dieses Grundstück 1321 qm umfaßt und das darauf befindliche Wochenendhaus zwei Zimmer und eine im Dachstuhl ausgebaute Stube sowie zwei Veranden nebst Küche hat und teilweise unterkellert ist, so muß die vereinbarte Nutzungsgebühr von 22,70 M monatlich als äußerst gering bezeichnet werden. Davon und vom Vertragszweck ausgehend, ist es in keiner Weise zu beanstanden, daß die Klägerin außer der Pflege, wofür ihr wiederum alle Erträge zustehen, auch die Instandhaltung des Grundstücks vertraglich übernommen hat, während der Verklagte im wesentlichen alle öffentlichen Abgaben trägt. Wie bemerkt, besteht hier entsprechend der Zweckbestimmung kein gesetzliches Erfordernis der Mangelfreiheit des Mietobjekts bei seiner Übergabe; auch hat sich der Verklagte dazu nicht vertraglich verpflichtet. Auch über einzelne möglicherweise notwendig erscheinende Reparaturen ist zwischen den Parteien keinerlei Vereinbarung getroffen worden. Aus der eigenen Darstellung der Klägerin geht vielmehr hervor, daß sie heute zwar den damaligen Zustand des Grundstückes als völlig verwahrlost bezeichnet, im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aber keinerlei Mängelbeseitigung gefordert hat. Unstreitig kannte sie das Mietobjekt schon vor Vertragsabschluß sehr genau, so daß sie ohne weiteres in der Lage gewesen wäre, dringend notwendig erscheinende Reparaturansprüche geltend zu machen. Da dies jedoch nicht geschehen ist, stehen ihr die nach §§ 537, 538 BGB unter Berücksichtigung des konkreten Vertragszwecks möglichen Mängelrechte nicht zu (§ 539 BGB). Sie kann daher Ansprüche für vorgenommene Instandsetzungsarbeiten aus diesem Rechtsgrund nicht herleiten. Einen ausdrücklichen Vorbehalt dieser Rechte gemäß §§ 539, 464 BGB hat sie ebenfalls weder behauptet noch bewiesen.

Diese sich aus § 539 BGB ergebende Rechtslage, wonach die Kenntnis des Zustandes des Vertragsobjektes bei Vertragsabschluß von maßgeblicher Bedeutung ist, haben die Instanzgerichte fehlerhaft nicht beachtet. Das Stadtgericht hätte der Klägerin daher aus diesen Rechtsgründen für Reparaturen solcher Schäden, die bei Vertragsabschluß bestanden, auch nicht dem Grunde nach einen Erstattungsanspruch zubilligen dürfen.

Offenbar ist sich die Klägerin über diese Rechtslage auch im klaren. Nicht umsonst hat sie nämlich ihren Anspruch in erster Linie auf § 547 Abs. 1 BGB gestützt, und zwar mit der Begründung, daß diese Vorschrift einen Verzug des Vermieters nicht voraussetze. Wiederum ausgehend von Inhalt und Zweck des zwischen den Parteien bestehenden Vertragsverhältnisses, müssen jedoch auch hier strengere Anforderungen an die Erfüllung der in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen gestellt werden, als dies beim Wohnungsmietverhältnis der Fall ist. Als Maßstab für die Feststellung, ob es sich beim Klagsanspruch um erstattungsfähige notwendige Verwendungen der Klägerin handelt, muß daher der Gesichtspunkt gelten, ob die jeweils vorgenommene Reparatur zur Abwendung einer ernsthaften Gefahr für Leben und Gesundheit der das Grundstück betretenden Personen unerlässlich war. Das gilt sowohl für von der Klägerin vorgenommene Reparaturen solcher Schäden, die bei Vertragsabschluß bestanden haben, als auch solcher, die später aufgetreten und dem Verklagten nicht bzw. nicht rechtzeitig angezeigt worden sind.

Das Stadtgericht wird daher in der erneuten Verhandlung zu prüfen haben, ob die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche unter den genannten Voraussetzungen berechtigt sind. Bemerkt sei in diesem Zusammenhang, daß im Gegensatz zur Auffassung der Instanzgerichte ein Ersatzanspruch für den Zaundraht nicht gegeben ist, da der Zaun schon bei Übernahme des Mietobjektes stark beschädigt war und daher gemäß § 539 BGB Rechtsverlust eingetreten ist. Da es in einem solchen Falle aber auf eine später erfolgte „Inverzugsetzung“ (den Zeitpunkt hat das Stadtbezirksgericht nicht festgestellt, er muß jedoch mit Rücksicht auf den Sachverhalt nach Vertragsabschluß liegen) nicht mehr ankommt, könnte sich die Klägerin auch insoweit nur auf § 547 Abs. 1 BGB berufen. Als eine notwendige Verwendung im Sinne der hierzu dargelegten Anforderungen kann man diese Ausgabe, die selbstverständlich immer größer wird, je länger man mit der Reparatur wartet, jedoch nicht beurteilen.

Was § 7 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Pflegevertrages betrifft, so können auch die hier getroffenen Vereinbarungen nur in der Weise beurteilt werden, daß entsprechend der Zweckbestimmung des Vertrages der vertragsgemäße Zustand des Mietobjektes bei Vertragsabschluß nicht Mangelfreiheit verlangte. Mithin schließt die Verpflichtung der Klägerin zur Instandhaltung des Grundstückes (Gebäude, Umfriedung und sonstige Einrichtungen) auch, die Vornahme von Reparaturen auf eigene Kosten ein. Zum anderen kann — ausgehend von der konkreten Vertragsgrundlage — die Erklärung des Verklagten; „Etwa notwendige Instandsetzungsarbeiten können seitens der Kommunalen Wohnungsverwaltung nur im Rahmen der auf dem Sperrkonto verfügbaren Mittel ausgeführt werden“ nur dahin verstanden werden, daß er für während des Vertragsverhältnisses auftretende Mängel, deren Instandsetzung unerlässlich ist, aufkommen will, und zwar unter Vorbehalt eines ihm zustehenden Dispositionsrechtes (vgl. OG, Urteil vom 14. Juni 1960 - 2 Zz 1/60 - OGZ Bd. 7 S. 217). Wie eingangs bereits dargelegt, bestehen an der Vereinbarung derartiger Abreden mit Rücksicht auf die Besonderheiten dieser Art von Mietverträgen keine Bedenken. Es besteht daher aber auch keinerlei Veranlassung, daraus zugunsten der Klägerin weitergehende Verpflichtungen des Verklagten herzuleiten. Davon zu unterscheiden ist jedoch eine mögliche Geltendmachung eines Ersatzanspruches der Klägerin für werterhöhende Investitionen in das Grundstück im Rahmen des § 812 BGB, was jedoch die Beendigung des Mietverhältnisses voraussetzen würde (vgl. OG, Urteil vom 21. November 1967 — 2 Zz 22/67 — NJ 1968 S. 318).

Es ergibt sich also, daß das Stadtgericht die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche unter den vorgenannten Gesichtspunkten sehr sorgfältig zu prüfen haben wird. Gleichzeitig ist zu beruhen, daß der mit dem Teilurteil erfolgten Zurückverweisung der Sache an das Stadtbezirksgericht nicht gefolgt werden kann; denn § 538 ZPO bietet dafür keine verfahrensrechtliche Grundlage. Die von der Klägerin überreichten Belege waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung erster Instanz; auch hat das Stadtbezirksgericht über Grund und Höhe dieses Anspruchs voll entschieden, indem es ihn teilweise zuerkannt und teilweise abgewiesen hat. War dieses Urteil nach Auffassung des Stadtgerichts nicht allenthalben zutreffend, so hätte es nach eigener Verhandlung zur Sache abschließend entscheiden müssen.

Das Teilurteil des Stadtgerichts war daher aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Ent-