

Urteils, also noch in der Hauptverhandlung, auf Rechtsmittel verzichten will, hat daher zu unterbleiben.

2. In der mündlichen Rechtsmittelbelehrung ist der Angeklagte darauf hinzuweisen, daß ihm noch eine schriftliche Rechtsmittelbelehrung ausgehändigt werden wird und daß er sich dann nach gründlicher Überlegung darüber schlüssig werden muß, ob er ein Rechtsmittel einlegen oder gemäß § 286 Abs. 1 StPO darauf verzichten will. Der Angeklagte ist ferner darüber aufzuklären, daß er auch im Anschluß an die Hauptverhandlung — nach dem Studium der schriftlichen Rechtsmittelbelehrung — die Berufung oder den Verzicht darauf zu Protokoll der Geschäftsstelle erklären kann.

Dr. Richard Schindler
und Dr. Herbert Pompe,
wiss. Mitarbeiter am Obersten Gericht

Zivilrecht

§ 536 BGB.

Die im Rahmen sozialistischer Hilfeleistung vom Mieter freiwillig übernommene Verpflichtung zur einmaligen und unentgeltlichen Leistung bestimmter Instandsetzungsarbeiten, die an sich dem Vermieter obliegen, stellt keinen Preisverstoß dar.

Die Durchsetzung einer solchen Verpflichtung kann jedoch nicht erzwungen werden.

BG Karl-Marx-Stadt, Urt. vom 15. August — 5 BCB 66/69.

Die Kläger wohnten in dem den Verklagten gehörenden Hausgrundstück zur Miete. Sie hatten vor dem Kreisgericht beantragt, die Verklagten zu verurteilen, verschiedene Instandsetzungsarbeiten vornehmen zu lassen. Die Verklagten hatten Widerklage erhoben und u. a. beantragt, die Kläger zu verurteilen, die Fenster der von ihnen bewohnten Wohnung zu verkitten und zu streichen. Da die Kläger inzwischen ausgezogen waren, hatten sie hinsichtlich des Klagantrags Erledigung der Hauptsache angezeigt.

In seiner Entscheidung über die Widerklage hat das Kreisgericht dem Antrag der Verklagten nicht stattgegeben. Diese haben insoweit Berufung eingelegt und sie darauf gestützt, daß die Kläger die Verpflichtung, die Fenster zu verkitten und zu streichen, freiwillig übernommen hätten.

Die Berufung hatte keinen Erfolg. -

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat zutreffend ausgeführt, daß gemäß § 536 BGB zu den Instandsetzungspflichten des Vermieters die Erneuerung schadhafter Fenster und das damit in Verbindung stehende Verkitten und Streichen der Fenster gehört. Die Verklagten haben diese Pflicht auch nicht ernstlich bestritten. Die Kläger haben aber als Mieter in einer Hausversammlung die Verpflichtung übernommen, nach vorangegangener Reparatur der defekten Fenster ihrer Wohnung das Verkitten und Anstreichen dieser Fenster mit Material der Vermieterin zu übernehmen.

Grundsätzlich muß sich eine Vereinbarung, in der sich der Mieter bereit erklärt, Instandsetzungsverpflichtungen des Vermieters auf eigene Kosten zu übernehmen, in einer entsprechenden Kalkulation des Mietpreises auswirken (vgl. Ziff. 4 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962, NJ 1962 S. 745). Da die Verklagten ihre eigene, sich aus § 536 BGB ergebende Verpflichtung zur Instandhaltung der Fenster nicht bestreiten, berufen

sie sich auch nicht darauf, daß etwa in der Mietpreiskalkulation die Übernahme solcher Arbeiten durch den Mieter berücksichtigt wäre. ⁴

Bei einer solchen Sachlage sind aber Vereinbarungen, die darauf abzielen, daß der Mieter über die vereinbarte Miete hinaus weitere Leistungen zu erbringen hat — gleichgültig, ob es sich um materielle oder manuelle handelt —, grundsätzlich unzulässig, weil sie gegen ein gesetzliches Verbot, und zwar gegen die FreistoppVO vom 30. November 1936 (RGBl. I S. 955) verstoßen (§ 134 BGB). Jede Veränderung des für die Überlassung von Mieträumen zu erbringenden Äquivalents bedarf daher der Genehmigung des zuständigen Preisorgans.

Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß die gegenwärtigen ökonomischen Bedingungen eine möglichst weitgehende Mobilisierung aller Arbeitskraftreserven erfordern und daß insbesondere die Gemeinschaftsbeziehungen immer mehr vom Prinzip der gegenseitigen sozialistischen Hilfe und kameradschaftlichen Zusammenarbeit bestimmt werden. In immer stärkerem Maße nehmen Mieter und Hausgemeinschaften Einfluß auf die Instandhaltung der Häuser und Wohnungen und unterstützen dadurch den Vermieter. Diese Entwicklung muß bei der Erörterung vorstehender Probleme berücksichtigt werden. Sie führt nach Auffassung des Senats zwangsläufig zu dem Ergebnis, daß nicht jede neben der Mietzahlung einhergehende Verpflichtung des Mieters zur unentgeltlichen Durchführung gewisser Instandsetzungsarbeiten schlechthin als unzulässig oder nichtig zu betrachten ist, und zwar dann nicht, wenn es sich um keine Dauerverpflichtung, sondern um eine einmalige Leistung handelt, die insbesondere nur durch eigene angemessene Arbeitsleistungen des Mieters im Rahmen einer sozialistischen Hilfeleistung begrenzt wird. Es entspricht dem Wesen einer solchen Hilfeleistung, daß sie im Regelfälle unentgeltlich erfolgen wird, so daß auch schon begrifflich ein Preisverstoß nicht gegeben ist. Die Verpflichtung der Kläger ist daher nicht zu beanstanden.

Eine andere Frage ist allerdings, ob eine solche Verpflichtung — falls sie nicht erfüllt wird — auch rechtlich durchsetzbar, also über den Rechtsweg erzwungen werden kann.

Wenn auch rechtspolitisch die Einhaltung und Erzwingbarkeit abgegebener Verpflichtungen zu fordern ist, so darf doch nicht übersehen werden, daß Vereinbarungen der vorliegenden Art allein einem bestimmten bewußtseinsmäßigen Verhalten entspringen, ohne daß eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht. Diese absolute Freiwilligkeit zugesagter unentgeltlicher Hilfeleistungen schließt nach Auffassung des Senats ihre Erzwingung aus. Andererseits kann — wenn die Leistungen ausgeführt worden sind — dafür auch nicht nachträglich eine Entschädigung gefordert werden.

Obwohl es für die Entscheidung nicht darauf ankommt, soll doch auch darauf hingewiesen werden, daß Schadenersatzansprüche allerdings nicht ausgeschlossen erscheinen, wenn der Versprechensempfänger, auf die Einhaltung der Zusage vertrauend, einen Schaden erleidet. Man wird — speziell auf Mietrechtsverhältnisse abgestellt — auch soweit gehen können, zu sagen, daß der Mieter, der eine solche unentgeltliche Hilfeleistung versprochen hat, von der Abgabe eines solchen Versprechens bis zu dessen ausdrücklichem Widerruf keine Mietminderungsansprüche geltend machen kann, wenn diese auch sonst üblicherweise gerechtfertigt wären.

Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, daß der Anspruch der Verklagten auf Erfüllung des von den Klägern abgegebenen Versprechens vor Gericht nicht durchsetzbar ist. Die Berufung war deshalb zurückzuweisen.