

nicht entspricht. Trotzdem erfüllt ein beachtlicher Teil dieser Wohnungen nicht die mit den gewachsenen gesellschaftlichen Ansprüchen übereinstimmenden individuellen Anforderungen der Wohnungssuchenden, wobei überspitzte bzw. nicht gerechtfertigte Wünsche natürlich außer Betracht bleiben.

Dieser Widerspruch zwischen der gesetzlichen Mindestforderung des § 536 BGB und den Vorstellungen vom sozialistischen Wohnen stellt die Rechtsprechung vor schwer lösbare Probleme. Das Urteil des Obersten Gerichts vom 29. Oktober 1968 — 2 Zz 25/68 — (NJ 1969 S. 187) macht dies erneut deutlich und fordert zu einem kurzen Rückblick heraus, nach welchen Grundsätzen die Rechtsprechung die Frage der Erhöhung des Gebrauchswertes von Wohnungen durch den Vermieter behandelt hat.

Die ökonomisch schwierigen Bedingungen der ersten Nachkriegsjahre und ihre Auswirkungen hatten lange Zeit zu einer erheblichen Verschiebung des „Zumutbaren“ und „Angemessenen“ bei der Bemessung der konkreten Vermieterpflichten geführt. Ebenso wird anerkannt werden müssen, daß die notwendigen Instandsetzungen einen Vorrang vor Werterhöhungen besaßen. Dennoch war in vielen Prozessen — auch aus den letzten Jahren — deutlich zu erkennen, daß die Vermieter trotz objektiver Möglichkeiten nicht zur Vornahme einer vom Standpunkt des Wohnwertes höheren Leistung verpflichtet wurden, weil eine andere Leistung bereits genügte, um die Wohnung gemäß § 536 BGB als „geeignet“ anzusehen.

So ist die weit verbreitete Auffassung, daß in jeder Wohnung nur ein einziges Zimmer heizbar zu sein braucht, ebenso bedenklich wie die Meinung, daß 18 Grad Celsius Zimmertemperatur bei Frostwetter als ausreichende Leistung des Heizkörpers gelten.<sup>1/</sup> Jeder Heizkörper, der feuerschutztechnischen Bestimmungen entspricht und die genannte Leistung schafft, muß vom Mieter hingenommen werden — gleichgültig, ob Form, Farbe und sonstige Eigenschaften den berechtigten Wohnbedürfnissen des Mieters entsprechen oder nicht. Es ist auch nicht einzusehen, weshalb der Mieter nicht fordern darf, daß statt eines Kachelofens ein etwa gleich teurer Warmluftofen gesetzt wird.<sup>2/</sup>

Das Einsetzen von Doppelfenstern und das Legen von elektrischen Lichtenanlagen in Kellern und auf Böden gehören nach der bisherigen Rechtsprechung gleichfalls nicht zum gesetzlichen Pflichtenkreis des Vermieters, denn auch ohne diese Verbesserungen ist die Wohnung „zum vertragsgemäßen Gebrauche geeignet“. Das entspricht jedoch keineswegs den unter den Bürgern verbreiteten Vorstellungen vom sozialistischen Wohnen, was u. a. darin seinen Ausdruck findet, daß gerade hier die individuelle und kollektive Initiative der Mieter stark entwickelt ist. Der vertragsgemäße Gebrauch einer elektrischen Anlage richtet sich nicht etwa — wie man glauben könnte — nach den allgemein üblichen, dem Stand der Haushaltstechnik entsprechenden Geräten, wie Radio, Staubsauger, Waschmaschine, Kühlschrank, Bügeleisen usw., sondern nach der Belastbarkeit der vorhandenen elektrischen Leitungen.<sup>3/</sup>

Nach diesen und ähnlichen Grundsätzen sind zahlreiche Urteile ergangen. Sie sind keineswegs kritikwürdig, da sie durchweg auf der richtigen Anwendung des geltenden Mietrechts beruhen. Der durch die Weitergeltung der Mietrechtsnormen des BGB heraufbeschworene Widerspruch zur gesellschaftlichen Entwicklung

<sup>1/</sup> Vgl. Creuzburg/W. Schmidt, Wohn- und Wohnungsmietrecht des Alltags, 2. Auflage, Berlin 1966, S. 91.

<sup>2/</sup> Creuzburg W. Schmidt, a. a. O., S. 92.

<sup>3/</sup> Vgl. BG Neubrandenburg, Urteil vom 27. Februar 1963 — 1 BCB 2 63 - (NJ 1964 S. 631).

wurde auch von der Rechtspflege erkannt. Es entwickelten sich Tendenzen, diesen Widerspruch zu überwinden oder wenigstens in seiner Wirksamkeit abzuschwächen, indem man sich um eine veränderte Auslegung des § 536 BGB bemühte. In dieser Hinsicht ist das Urteil des Obersten Gerichts vom 3. März 1964 — 2 Zz 3/64 — (NJ 1964 S. 501) besonders bemerkenswert. In ihm wird folgender Grundsatz ausgesprochen:

„Der Vermieter hat dem Mieter die Wohnung in einem solchen Zustand zu übergeben bzw. zu erhalten, der einerseits den Wohnbedürfnissen in der sozialistischen Gesellschaftsordnung und andererseits den Möglichkeiten entspricht, die bei dem Stand der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung für die Ausgestaltung der jeweiligen Wohnung gegeben sind. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der dadurch geforderte Zustand einer Wohnung denjenigen übertrifft, der Grundlage für die Mietpreisfestsetzung war.“<sup>4/</sup>

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang aber vor allem der Beschluß des Plenums des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt vom 28. April 1965, der einen Anspruch auf Verbesserung des Wohnraums im Rahmen der vom Vermieter zu erfüllenden Instandhaltungspflicht nach § 536 BGB bejaht. Nach der in diesem Beschluß vertretenen Auffassung hat der Mieter Anspruch darauf, daß die Instandsetzung unter Berücksichtigung des jeweiligen durchschnittlichen Standes der Technik und der kulturellen Anforderungen durchgeführt wird. Bei Mietverhältnissen in Altbauwohnungen werde die Verwirklichung dieses Grundsatzes in vielen Fällen eine Verbesserung der Mietsache bedeuten. Die Grundlage dieses Anspruchs ergebe sich aus der allgemeinen Verpflichtung des Vermieters, die vermietete Sache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (§ 536 BGB), und zwar in Übereinstimmung mit dem Stand der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung (§242 BGB)<sup>5/</sup>.

Da dies jedoch eine deutliche Überforderung der Norm mit Hilfe einer Generalklausel war, folgte das Oberste Gericht der Auffassung des Bezirksgerichts Karl-Marx-Stadt nicht. Es vertrat auf seiner 7. Plenartagung folgende Ansicht:

„Grundsätzlich gibt die Bestimmung des § 536 BGB nur einen Anspruch auf Erhaltung des bestehenden Zustandes. Der Vermieter hat die vermietete Sache während der Mietzeit in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten und überlassenen Zustand zu erhalten. Das schließt nicht aus, daß in Ausnahmefällen ein Anspruch auf Modernisierung besteht. Bei der Beurteilung des Umfangs und der Grenzen der Instandhaltungspflicht des Vermieters können aber die ganze Situation unseres Wohnungsbestandes, die Eigentumsverhältnisse und unsere Mietpreispolitik nicht außer acht gelassen werden.“<sup>6/</sup>

<sup>4/</sup> Auf dieses Urteil bezieht sich das Oberste Gericht in seiner oben erwähnten Entscheidung vom 29. Oktober 1968 — 2 Zz 25/68 — (NJ 1969 S. 187 ff.) und erklärt ausdrücklich, daß die damals entwickelten Grundsätze vollinhaltlich auch für den zur Verhandlung anstehenden Rechtsstreit zuträfen. Danach können insbesondere die Anforderungen an die Beheizbarkeit einer Wohnung gemäß § 536 BGB unter sozialistischen Verhältnissen nicht unter dem alleinigen Kriterium der Ausstattung mit Ofen bei Beginn des Mietverhältnisses zu bemessen sein. Der „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand“ erfordere die Möglichkeit eines sozialistischen Verhältnissen entsprechenden Wohnens.

Das Urteil des Obersten Gerichts vom 3. März 1964 — 2 Zz 3/64 — ist auch in der Textsammlung „Wohnungswirtschaft“, Berlin 1969, S. 211 f., zitiert, damit wird zu einer weiten Verbreitung des im Urteil ausgesprochenen Grundsatzes beigetragen.

<sup>5/</sup> Zitiert nach „Die Verwirklichung des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts (Bericht des Präsidiums des Obersten Gerichts an die 7. Plenartagung am 15. September 1965)“, NJ 1965 S. 594 ff.

<sup>6/</sup> Ebenda. — Hervorhebungen im Zitat von mir — G.B.