

Die Kläger haben dazu vorgetragen: Die Verklagte habe die bei Abschluß des Mietvertrags erteilte Zustimmung zum Einbau des Bades in der von ihnen gemieteten Küche widerrufen. Obwohl bauaufsichtliche Bedenken nicht bestünden, verweigere sie den Einbau des Bades mit der Begründung, daß in der Wohnung Schwamm entstehen könne.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagte zu verurteilen, den Einbau eines kompletten Bades in der von ihnen genutzten Küche sowie das Verstärken der vorhandenen Entwässerungsleitung auf Kosten der Kläger zu dulden.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat erwidert: Die Kläger hätten erst 1970 um die Zustimmung zum Einbau des Bades nachgesucht. Diese werde verweigert, weil die Gefahr der Schwammbildung bestehe und bei überlaufendem Wasser die Decke der darunterliegenden Wohnung herunterfallen könne. Darüber hinaus stehe die Küche auch der Mitmieterin H. zwecks Wasserentnahme zur Verfügung.

Nach Einholung eines Gutachtens von der Staatlichen Bauaufsicht hat das Kreisgericht der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es ausgeführt: Nach herrschender Rechtsprechung solle das dem Mieter gemäß §§ 535, 536 BGB zustehende Recht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Es finde dort seine Grenze, wo es die berechtigten Interessen des Hauseigentümers oder anderer Mieter verletzt. Wenn im Rahmen gesellschaftlich anzuerkennender Bedürfnisse eine Verbesserung des Gebrauchs der Mietwohnung erreicht werden könne und andere Hausbewohner dadurch nicht beeinträchtigt würden, sei der Vermieter jedoch nicht berechtigt, sich den Forderungen des Mieters zu widersetzen, zumal dieser noch die Kosten für die Verbesserung selbst tragen wolle. Die Einrichtung eines Bades gehöre unter sozialistischen Wohnbedingungen zu den gesellschaftlich anzuerkennenden Bedürfnissen des Mieters. Das Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht bestätige, daß in der Küche der Kläger die günstigsten technischen Voraussetzungen für den Einbau eines kompletten Bades gegeben seien und eine Schwammgefahr nur dann bestehe, wenn durch übermäßige Dampf- und Wrasenentwicklung bzw. durch Überspritzen und Überlaufen des Wassers eine Austrocknung der Küche bzw. des Fußbodens nicht ermöglicht werde. Das könne jedoch durch eine ausreichende Be- und Entlüftung verhindert werden. Auch andere Mieter würden durch den Einbau des Bades nicht gestört.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Verklagten, mit der sie unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens beantragt hat, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung der Verklagten zurückzuweisen.

Die Berufung ist nicht begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Zunächst ist grundsätzlich festzustellen, daß die Verweigerung der Zustimmung des Vermieters zu einer vom Mieter beabsichtigten Verbesserung des Wohnraums eine schikanöse Rechtsausübung und Mißachtung der sich aus der Verfassung ergebenden Schranken des Eigentums darstellt, wenn diese Verbesserung im Rahmen eines gesellschaftlich anzuerkennenden Bedürfnisses liegt, ohne wesentliche Beeinträchtigung anderer Hausbewohner durchführbar und der Mieter darüber hinaus bereit ist, die Kosten der Verbesserung zu tragen. In diesem Sinne hat das Oberste Gericht bereits mit Urteil vom 18. September 1958 — 1 Zz 35/58 — (OGZ Bd. 6 S. 231; NJ 1959 S. 281) einen ähnlich gelagerten Rechtsstreit entschieden. Die auf dem VIII. Parteitag der SED erhobene Forderung nach weiterer Verbesserung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus der Werktätigen schließt auch die Verbesserung der Wohnbedingungen durch Modernisierung älterer Wohnungen

ein. Das Wohlbefinden der Menschen, ihre Lebens- und Arbeitsfreude hängen nicht zuletzt auch wesentlich von der Beschaffenheit ihrer Wohnverhältnisse ab.

Der in der Entscheidung des Kreisgerichts vertretenen Auffassung, daß unter sozialistischen Wohnbedingungen die Errichtung eines Bades zu den gesellschaftlich anzuerkennenden Bedürfnissen der Mieter gehört, ist zuzustimmen. Bei der Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts war zu prüfen, ob der Durchführung des Vorhabens der Kläger berechnete Interessen der Verklagten als "Hauseigentümer oder der übrigen Hausbewohner entgegenstehen. Nach dem Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen bauaufsichtlichen Bedenken gegen den Einbau des Bades in der Küche. Dabei ist nach diesem Gutachten jedoch erforderlich, die bisherige Entwässerungsleitung bis zum Keller zu verstärken, den Kohlebadeofen anstelle des zu entfernenden Kohleherdes am Schornstein anzuschließen, den Belag des Holzfußbodens zu entfernen, die Badewanne mit ca. 10 — 15 cm Luft zwischen ihrer Unterkante und dem Fußboden frei aufzustellen und für ständige Be- und Entlüftung zu sorgen. Die in der zweiten Instanz als Zeugin vernommene Mitinhaberin der unterhalb der Kläger gelegenen Paterwohnung, durch deren Küche die zu verstärkende Entwässerungsleitung zu führen ist, hat ihr Einverständnis dazu gegeben. Sie erwartet allerdings, daß alle damit zusammenhängenden weiteren Arbeiten, z. B. Deckenputz, Streichen des Rohres, von den Klägern getragen werden. Die Zeugin hat weiter bekundet, daß die Größe der den Klägern gehörenden Küche die Einrichtung des Bades zuläßt, ohne deren zweckentsprechende Nutzung zu beeinträchtigen, und daß die Kläger bisher als rücksichtsvolle Mieter aufgetreten sind.

Angesichts dieser Sachlage stehen dem Vorhaben der Kläger keine berechtigten Interessen der Verklagten oder der übrigen Hausbewohner entgegen. Die Auffassung der Verklagten, die mit der Einrichtung des Bades einhergehende Veränderung der Küche gegen ihren Willen stelle eine Einschränkung ihres verfassungsmäßig garantierten Eigentumsrechts dar, geht fehl. Nach Artikel 11 der Verfassung ist das Eigentum der Bürger gewährleistet, sein Gebrauch darf aber den Interessen der Gesellschaft nicht zuwiderlaufen. Da die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein gesamtgesellschaftliches Anliegen ist, würde es diesem Verfassungsgrundsatz widersprechen, wenn in dem vorliegenden Falle der Umfang der Nutzung der Wohnung vom Willen der Verklagten als Eigentümer abhängig wäre, obwohl das Vorhaben der Kläger zu keiner funktionellen Veränderung der Wohnung führt, auf ihre Kosten realisiert wird und zur Verbesserung der Mietsache beiträgt. Auch das Recht der Mitmieterin H. zur Wasserentnahme aus der Küche wird in keiner Weise geschmälert. Die von den Klägern angestrebte Verbesserung ihrer Wohnung liegt somit im Rahmen eines gesellschaftlich anzuerkennenden Bedürfnisses. Die Weigerung der Verklagten, dem zu entsprechen, ist deshalb eine unzulässige Rechtsausübung i. S. des § 226 BGB. Diese kann nicht zu einer Beschränkung der Bedürfnisse der Mieter führen.

Die Kläger sind jedoch gehalten, die in dem Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht gegebenen Hinweise strikt zu beachten. Sie haben nicht nur alle mit der Einrichtung des Bades und der Installation der stärkeren Entwässerungsleitung entstehenden Schäden und Aufwendungen zu tragen, sondern das Bad auch mit einer solchen Sorgfalt zu nutzen, daß daraus keinerlei Feuchtigkeits- bzw. Schwamm Schäden entstehen. Für evtl. trotzdem eintretende Schäden haben sie selbstverständlich aufzukommen.