

Wohngrundstück vorhandenen Schornstein angeschlossen. Der Rauchgasabzug des Wohnzimmerofens des Klägers hat eine Länge von etwa 4,5 m.

Die Staatliche Bauaufsicht hatte den Verklagten beauftragt, bis zum 30. September 1971 das Rauchgasabzugsrohr im Flur zu erneuern, es mit einer abnehmbaren Wärmedämmung zu versehen und zweimal im Jahr fachmännisch reinigen zu lassen, den Kläger zur jährlichen Reinigung des Ofens im Wohnzimmer anzuhalten sowie die Leichtbauplatte hinter diesem Ofen zu entfernen bzw. dort befindliches Fachwerkmauerwerk abzutragen und durch Ziegelmauerwerk zu ersetzen und zu verputzen. Nach Prüfung des hiergegen eingelegten Einspruchs hat die Staatliche Bauaufsicht dem Verklagten erneut die gleichen Auflagen erteilt und eine Frist bis zum 30. April 1972 gesetzt. Am 8. Januar 1972 entstand im Grundstück ein Schleppzugbrand, dessen Ursache die versottete Schornsteinanlage war. Daraufhin wurde die Feuerstätte gesperrt und dem Verklagten am 11. Januar 1972 die Auflage erteilt, die notwendigen Baumaßnahmen sofort durchzuführen.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 1 348,25 M zu verurteilen, und zur Begründung vorgetragen: Da der Verklagte die ihm von der Staatlichen Bauaufsicht erteilten Auflagen nicht durchgeführt habe, habe er selbst die Baumaßnahmen vornehmen lassen. Die dadurch entstandenen Kosten von 559,97 M für Baumaterial und Instandsetzungsarbeiten, 448 M für den Wohnzimmerofen und 340,28 M für einen Küchenherd habe er verauslagt. Der ursprünglich vorhanden gewesene transportable Wohnzimmerofen sei von ihm und seiner Ehefrau 1950 aus eigenen Mitteln gekauft worden. Der Küchenherd sei bereits längere Zeit aus brand-schutztechnischen Gründen gesperrt gewesen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen: Ursächlich für den Brand am 8. Januar 1972 sei zwar die versottete Schornsteinanlage gewesen. Diese Versottung habe jedoch der Kläger schuldhaft verursacht, indem er den Wohnzimmerofen eigenmächtig angeschafft und unsachgemäß betrieben habe. Die durch die Baumaßnahmen entstandenen Aufwendungen müsse er daher selbst tragen. Durch das eigenmächtige Handeln des Klägers sei es nicht möglich gewesen, den Zustand der vorher vorhanden gewesenen Ofen einzuschätzen und auf Reparaturfähigkeit prüfen zu lassen. Im übrigen habe er dem Kläger für den Kauf des ehemaligen transportablen Wohnzimmerofens 200 M ausgehändigt.

Das Kreisgericht hat den Verklagten antragsgemäß verurteilt und im wesentlichen ausgeführt:

In Durchführung des Auftrags der Staatlichen Bauaufsicht seien dem Kläger nachgewiesenermaßen Auslagen in Höhe von 559,97 M entstanden. Insoweit sei der Verklagte ungerechtfertigt bereichert. Der Einwand, daß der Kläger die Verschlechterungen durch vertragswidrigen Gebrauch herbeigeführt habe, sei vom Verklagten nicht bewiesen worden. Die Nichtbeachtung der Auflagen der Staatlichen Bauaufsicht durch den Verklagten stelle eine Mißachtung seiner Pflichten als Hauseigentümer dar. Dadurch sei im Wohngrundstück eine Situation hervorgerufen worden, die er allein zu vertreten habe. Der Verklagte habe auch für ein Mitverschulden des Klägers keinen Beweis erbringen können. Auch die Kosten für den Küchenherd müsse er erstatten. Aus der Stellungnahme der Staatlichen Bauaufsicht ergebe sich, daß der vorhanden gewesene Küchenherd aus brandschutztechnischen Gründen habe gesperrt werden müssen und über ein Jahr nicht habe betrieben werden können. Hinsichtlich des Wohnzimmerofens sei zu berücksichtigen, daß der Kläger bis zum 31. Dezember 1968 im Grundstück mietfrei gewohnt, habe und erst seit dem 1. Januar 1969 monatlich 15 M Miete zahle. Von der Anschaffung des Wohnzimmerofens zu Beginn der Heizperiode 1968/69 und dem Zustand des alten eigenen Ofens habe er daher den Verklagten nicht zu unterrichten brauchen. Da der Zeitpunkt des Erwerbs dieses Ofens und der Beginn der Mietzahlung jedoch „zeitlich im wesentlichen übereinstimmen“, sei der Anspruch des Klägers auf den vollen Kaufpreis berechtigt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung des Verklagten, mit der er insbesondere darauf hingewiesen hat, daß der vom Kläger angeschaffte Ofen für das Wohnzimmer viel zu groß sei und die Diele nicht zum Mietbereich des Klägers gehöre, hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Kreisgerichts hat der Kläger bis zum 31. Dezember 1968 im Grundstück des Verklagten mietfrei gewohnt. Seit dem 1. Januar 1969 zahlt er eine monatliche Miete von 15 M.

Nach den weiteren Feststellungen des Kreisgerichts hat der Kläger im Jahre 1950 für 200 M aus eigenen Mitteln einen transportablen Wohnzimmerofen gekauft. Diesen Ofen hat er wegen seines verbrauchten Zustandes im Jahre 1968 durch den wiederum auf seine Kosten für 448 M erworbenen Großraumofen ersetzt. Ob er für die Aufstellung dieses Ofens die Zustimmung des Verklagten eingeholt hat, wurde von den Instanzgerichten nicht ausreichend aufgeklärt. Sie haben lediglich ausgeführt, daß der Kläger damals nicht verpflichtet gewesen sei, dem Verklagten von dem offensichtlich verbrauchten Zustand seines Ofens Kenntnis zu geben, um dadurch Ersatzbeschaffung zu erreichen. Es liegt daher nahe, daß der Kläger damals eigenmächtig handelte und nicht die Absicht hatte, Anspruch auf Ersatz der Kosten des Großraumofens zu erheben. Dafür spricht, daß er diesen Anspruch erst vier Jahre später, im Jahre 1972, im Zusammenhang mit der Rückforderung der nach dem Brand für die Durchführung von Baumaßnahmen aufgewendeten Beträge geltend gemacht hat.

Um die Berechtigung dieser Forderung prüfen zu können, hätten die Instanzgerichte zunächst klären müssen, ob angesichts der ab 1. Januar 1969 gezahlten niedrigen Miete bei deren Festsetzung möglicherweise berücksichtigt worden ist, daß der Kläger das Wohnzimmer mit einem eigenen Ofen ausgestattet hat. In diesem Fall könnte der Kläger aus dem am 1. Januar 1969 begonnenen Mietverhältnis keinen Anspruch auf Anschaffung eines Wohnzimmerofens bzw. nachträgliche Kostenerstattung herleiten. Sollte dagegen bei der Mietpreisfestsetzung — wie es allgemein üblich ist — davon ausgegangen worden sein, daß die Ausstattung des Wohnzimmers mit einem Ofen dem Verklagten als Vermieter obliegt, wäre ein solcher Anspruch des Klägers grundsätzlich zu bejahen, da nur bei Vorhandensein eines betriebsfähigen Ofens eine bestimmungsgemäße Nutzung des Wohnzimmers möglich ist (vgl. auch OG, Urteil vom 29. Oktober 1968 - 2 Zz 25/68 - [NJ 1969

S. 187]; OG, Urteil vom 3. März 1964 - 2 Zz 3/64 - [NJ 1964 S. 501]). Daraus folgt aber noch nicht, daß der Kläger den Großraumofen beanspruchen könnte. Abgesehen davon, daß nicht geklärt wurde, ob die Diele überhaupt zum alleinigen Wohnbereich des Klägers gehört, steht ihm gegenüber dem Verklagten kein Anspruch zu, auch diese mit einer Heizquelle zu versorgen.

Nach der insoweit überzeugenden Aussage des sachverständigen Zeugen R. ist der strittige Großraumofen zur Ausheizung von zwei Räumen gedacht. Mit den beiden Räumen meint R. offensichtlich das Wohnzimmer und die sog. Diele. Für nur einen Raum, so führt er weiter aus, sei der Ofen zu groß und müßte gegen einen kleineren ausgetauscht werden. Schon deshalb hätte der Verklagte nicht zur Erstattung der Kosten für diesen Ofen verurteilt werden dürfen. Er ist allenfalls verpflichtet, dem Kläger einen Ofen zur Verfügung zu stellen, der das Wohnzimmer ausreichend erwärmt.

Auch hinsichtlich des Küchenherdes kann der Entscheidung der Instanzgerichte nicht gefolgt werden. Nach