

Klägers, die noch verwendungsfähigen Teile zu einer Zeit zu verkaufen, in der eine entsprechende Nachfrage vorhanden war. Er hätte damit seine Schadensminderungspflicht verletzt (§ 254 Abs. 2 BGB, jetzt § 341 ZGB).

Auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts war daher das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung über die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Kreisgerichts gemäß § 162 ZPO an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§§ 14, 101 ZGB.

Die Pflicht des Vermieters, die Mietwohnung in einem zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und notfalls entsprechend Instand zu setzen, bedingt die Verpflichtung des Mieters, seinerseits alles zu tun, um dem Vermieter die Erfüllung dieser Aufgabe zu ermöglichen; ggf. hat er die Wohnung vorübergehend zu räumen.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urteil vom 28. September 1976 - 107 BZR 365/76.

Durch eine einstweilige Anordnung hat das Stadtbezirksgericht die Antragsgegnerin verpflichtet, ihre im Wohngrundstück des Antragstellers gelegene D/[^]-Zimmer-Wohnung für etwa drei Wochen zu räumen und während dieser Zeit in einem Mieterhotel eine möblierte P/[^]-Raumwohnung zu beziehen. Anlaß dafür war die Weigerung der Antragsgegnerin, die Wohnung zur Schaffung von Baufreiheit freiwillig vorübergehend zu räumen. In der Wohnung der Antragsgegnerin waren im Bad die Fußbodenbalken teilweise angefault, und es erwies sich als notwendig, im Bad und im Korridor anstelle der Balken Stahlträger einzuziehen. Eine entsprechende Auflage wurde dem Antragsteller von der Staatlichen Bauaufsicht erteilt. Aus Sicherheitsgründen für die Antragsgegnerin und ihre Familie sowie für die Mieter der darunterliegenden Wohnung mußte die Wohnung der Antragsgegnerin während der notwendigen Arbeiten geräumt werden, weil nicht ausgeschlossen werden konnte, daß Wände eingerissen werden müssen.

Gegen die einstweilige Anordnung wendet sich die Antragsgegnerin mit der Beschwerde. Sie trägt vor, in ihrer Wohnung bestehe keine akute Gefahr, weil das Bad durch Vernageln der Tür versperrt sei. Auch für die Mieter der darunter liegenden Wohnung sei kein Gefahrenzustand gegeben.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis, durch das der Vermieter gemäß § 101 ZGB verpflichtet ist, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Derartige Maßnahmen sind in der Wohnung der Antragsgegnerin notwendig geworden. Sie dienen der Wiederherstellung der vollen Nutzbarkeit dieser und auch der darunterliegenden Wohnung, deren Nutzung infolge der baulichen Mängel ebenfalls erheblich beeinträchtigt wird.

Die Antragsgegnerin hat selbst vorgetragen, daß durch den Schaden in der Fußbodenbalkenlage ihres Bades auch ein Raum der darunterliegenden Wohnung unbenutzbar geworden ist. Sie selbst hat die Staatliche Bauaufsicht auf diese Schäden aufmerksam gemacht, auf die Notwendigkeit der Verhinderung größerer Schäden hingewiesen und dadurch die bereits erwähnte Auflage der Staatlichen Bauaufsicht an den Antragsteller ausgelöst.

Die vom Antragsteller daraufhin beabsichtigte unverzügliche Instandsetzung beider Wohnungen durch Austausch der schadhaften Balken gegen Stahlträger darf nicht behindert werden. Deshalb ist es erforderlich, daß die Antragsgegnerin vorübergehend in das dem Antragsteller zur Verfügung stehende Mieterhotel umzieht, damit die notwendige Baufreiheit geschaffen werden kann und gleichzeitig Gefahrensituationen, die mit den Bauarbeiten im

Zusammenhang stehen und nicht ausgeschlossen werden können, verhindert werden.

Wie das Stadtgericht bereits in seiner Entscheidung vom 6. April 1976 - 107 BZR 79/76 - (NJ 1976 S. 402) ausgesprochen hat, entspricht der Instandhaltungspflicht des Vermieters die in den speziellen Vorschriften des Mietrechts zwar nicht ausdrücklich, sich aber aus § 14 ZGB ergebende Pflicht des Mieters, alles seinerseits Notwendige zu tun, um dem Vermieter die Instandhaltung und ggf. auch Instandsetzung der Wohnung zu ermöglichen, bzw. den Vermieter nicht grundlos an der Erfüllung dieser Pflicht zu hindern. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung des Mieters, notwendige Baumaßnahmen zu dulden.

Der Vortrag der Antragsgegnerin, es bestehe für ihre und die darunter liegende Wohnung keine akute Gefahrensituation, geht am Vorbringen des Antragstellers vorbei. Es geht nicht um die gegenwärtige Situation, sondern darum, daß bei dem Umfang der notwendigen Maßnahmen im Bad und im Korridor Gefahrensituationen für das Kind der Antragsgegnerin und die anderen Wohnungsnutzer entstehen können, die nur dann vermeidbar sind, wenn die Wohnung in der Zeit der Bauarbeiten nicht bewohnt wird.

Die Beschwerde der Antragsgegnerin war daher abzuweisen.

§ 101 ZGB.

1. Das Vorliegen eines vom zuständigen örtlichen Staatsorgan bestätigten Generalreparaturplans für ein Hausgrundstück entbindet den Vermieter nicht von seiner Verpflichtung, unbedingt notwendige Instandsetzungsarbeiten so schnell wie möglich ausführen zu lassen.

2. Gehört nach dem Mietvertrag zur Ausstattung der Küche lediglich ein Kohleherd, dann hat der Mieter für Mängel, die am Gasherd eines kombinierten Kohle-Gas-Herdes entstanden sind, selbst einzustehen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter den Kohle-Gas-Herd vom Vormieter übernommen hat.

BG Dresden, Urteil vom 23. Juli 1976 — 6 BZB 175/76.

Die Kläger sind seit Oktober 1973 Mieter im Wohngrundstück der Verklagten. In ihrer Wohnung sind seit dem Einzug Mängel vorhanden; außerdem sind während der Mietzeit weitere Mängel aufgetreten.

Die Kläger haben mit der Klage beantragt, die Verklagte u. a. zu verpflichten, die Ofen im Wohnzimmer und im Kinderzimmer zu erneuern, die Mängel am Gasherd des kombinierten Gas-Kohle-Herdes in der Küche zu beheben, den Fußboden in der Küche instand zu setzen und die Küchenwände zu isolieren.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Verklagten, mit der sie vorträgt, daß der Klage das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Schäden am Gasherd des kombinierten Gas-Kohle-Herdes hätten die Kläger selbst zu vertreten. Die übrigen Schäden seien bereits in den vom Stadtbau- direktor bestätigten Generalreparaturplan des Grundstücks aufgenommen worden, so daß für eine Verurteilung zur Beseitigung dieser Mängel kein Raum sei.

Die Berufung der Verklagten hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen:

Für den Vermieter ergibt sich aus § 101 ZGB die Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und sie während der Mietzeit in einem solchen Zustand zu erhalten. Wenn es erforderlich wird, hat der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen.

In der Wohnung der Kläger sind die im Klageantrag näher bezeichneten Mängel vorhanden. Die Kläger sind ihrer Pflicht zur Anzeige der Mängel nach § 107 Abs. 1 ZGB nachgekommen. Entgegen ihrer Behauptung hatte die Verklagte auch Gelegenheit, diese Mängel in Augenschein zu nehmen.