

§§ 103 Abs. 2, 112 ZGB.

Hat ein Mieter auf seine Kosten im Wohngrundstück des Vermieters Einbauten vorgenommen, die den Wohnkomfort erhöhen, so liegt ein wirtschaftlicher Vorteil des Vermieters nicht nur dann vor, wenn ein neuer Mieter daraufhin einen höheren Mietpreis zahlt. Maßgeblich ist vor allem, ob der Vermieter infolge der Modernisierung der Wohnung mit Zustimmung der Mietpreisstelle einen höheren Mietpreis fordern darf.

OG, Urteil vom 13. Oktober 1977 - 2 OZK 42/77.

Der Kläger hat im Grundstück des Verklagten eine 4-Zimmer-Wohnung gemietet. Der monatliche Mietpreis betrug 75 M. Mit Zustimmung des Verklagten hat der Kläger im Jahre 1970 in der Wohnung eine Etagenheizung installieren und ein Bad einbauen lassen. An den Aufwendungen für die Etagenheizung hat sich der Verklagte mit einem Betrag von 1 000 M beteiligt.

Nachdem der Kläger unvorhergesehen eine andere Wohnung erhalten hatte und daraufhin aus dem Grundstück des Verklagten ausgezogen ist, hat er von diesem mit der Klage eine Entschädigung in Höhe von 5 000 M gefordert. Er hat behauptet, daß der Verklagte die Bezahlung der verauslagten Kosten zugesichert habe, sobald er dazu finanziell in der Lage sei. Über die 1 000 M hinaus habe er jedoch keine weiteren Zahlungen geleistet.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vortragen, daß er die 1 000 M gezahlt habe, weil wegen des Heizungsbaus zwei Kachelöfen nicht mehr erneuert werden mußten. Eine Anerkennung der Gesamtforderung sei damit nicht erfolgt; weitere Zahlungen seien nie zugesagt worden. Da der Mietpreis nicht erhöht worden sei, habe er auch keine unberechtigten Leistungen erlangt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Verklagte über 1 000 M hinausgehend Ansprüche nicht anerkannt und auch keine wirtschaftlichen Vorteile erlangt habe, denn er erhalte nach wie vor die gleiche Miete.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht als unbegründet abgewiesen.

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

Aus den Gründen:

Richtig erkannt haben die Instanzgerichte zunächst, daß über den geltend gemachten Anspruch gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB nach dem bis zum Inkrafttreten des ZGB geltenden Recht zu entscheiden war, da die hier maßgeblichen rechtserheblichen Tatsachen vor diesem Zeitpunkt eingetreten sind.

Wie die Instanzgerichte weiter zutreffend festgestellt haben, ist zwischen den Prozeßparteien mit Ausnahme der vom Verklagten als Ausgleich für zwei emeuerungsbedürftige Kachelöfen gezahlten 1 000 M eine Vereinbarung über die Erstattung der Kosten für die vom Kläger vorgenommenen Einbauten nicht getroffen worden. Es war aber zu prüfen, ob der erhobene Anspruch auf der Grundlage der Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 951, 812 ff. BGB) ganz oder teilweise begründet ist, da die Einbauten gemäß §§ 94, 946 BGB in das Eigentum des Verklagten übergegangen sind. Ob- und in welcher Höhe der Eigentümer eines Grundstücks durch derartige Wertverbesserungen, die ein Dritter vorgenommen hat, bereichert ist, ist nach der in der Rechtsprechung des Obersten Gerichts entwickelten Rechtsauffassung grundsätzlich nicht nach dem Zeitwert der Einbauten, sondern danach zu beurteilen, inwieweit der Eigentümer in der Lage ist, aus diesen Einbauten wirtschaftliche Vorteile zu ziehen (vgl. OG, Urteil vom 24. Juni 1976 - 2 OZK 9/76 - [NJ 1976 S. 628]; OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 - 2 Zz 22/73 - [NJ 1974 S. 27]).

Ein wirtschaftlicher Vorteil des Verklagten wäre dann gegeben, wenn er von dem neuen Mieter auf Grund der vom Kläger finanzierten Einbauten, die im konkreten Fall eine Modernisierung der Wohnung darstellen, einen höheren Mietpreis fordern könnte. Einen solchen Anspruch

haben die Instanzgerichte deshalb verneint, weil der neue Mieter ebenfalls nur den bisherigen Mietpreis in Höhe von monatlich 75 M zahlt. Für die grundsätzliche Berechtigung eines derartigen Anspruchs des Klägers kommt es jedoch nicht ausschließlich darauf an, welchen Mietpreis der neue Mieter tatsächlich zahlt, sondern maßgeblich ist vor allem, ob der Verklagte infolge der Modernisierung der Wohnung einen höheren Mietpreis fordern darf. So räumt § 103 Abs. 2 ZGB sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter das Recht ein, im Fall der Erweiterung von Wohnräumen durch Um- und Ausbau, aber auch bei Erhöhung des Wohnkomforts durch Modernisierung bei dem hierfür zuständigen staatlichen Organ zu beantragen, daß der zulässige Mietpreis neu bestimmt wird. Da die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des ZGB insoweit die gleiche war, hätte der Verklagte im Zeitpunkt des Mieterwechsels einen diesbezüglichen Antrag stellen können.

Aus dem bisher bekannten Sachverhalt ist nicht ersichtlich, ob der Verklagte im Hinblick auf die Modernisierung der Wohnung bei der Mietpreisstelle einen Antrag auf Neubestimmung des Mietpreises gestellt hat. Es ist daher auch nicht bekannt, zu welcher Entscheidung ein solcher Antrag geführt hat oder führen würde. Das wird das Bezirksgericht in der erneuten Verhandlung noch aufzuklären und festzustellen haben. Da — ausgehend von den Urteilsgründen — allerdings anzunehmen ist, daß der Verklagte einen Antrag auf Neubestimmung des Mietpreises nicht gestellt hat, was sich nicht zum Nachteil des Klägers auswirken darf, wird das Bezirksgericht eine Auskunft der Mietpreisstelle über den zulässigen Mietpreis für die ehemalige Wohnung des Klägers einzuholen haben. Erst dann wird es über den Anspruch des Klägers endgültig entscheiden können (§§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO).

Sollte sich ergeben, daß der Verklagte einen 75 M monatlich übersteigenden Mietpreis seit dem Auszug des Klägers zu fordern berechtigt gewesen wäre, wird der Berechnung des wirtschaftlichen Vorteils des Verklagten der übersteigende Betrag im Hinblick auf die Restnutzungsdauer der Einbauten unter Berücksichtigung des Gebäudezustands zugrunde zu legen sein. Davon wären die dem Verklagten für die Einbauten obliegenden Instandhaltungskosten und ggf. mit der Nutzung der Einbauten zusammenhängende zusätzliche Aufwendungen abzusetzen. Die so zu errechnende Entschädigung würde dann als einmalig zu zahlender Betrag festzulegen sein.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag gemäß § 162 Abs. 1 ZPO das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§§ 159 Abs. 2, 157 Abs. 1 ZGB.

Auch beim Kauf gebrauchter Waren können Garantieansprüche bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Garantiezeit, die hier drei Monate beträgt, geltend gemacht werden.

OG, Urteil vom 29. September 1977 — 2 OZK 44/77.

Der Kläger hat am 26. April 1976 vom Verklagten einen gebrauchten Pkw gekauft, an dem in der Folgezeit mehrere Mängel auftraten. Daraufhin hat der Kläger mit Schreiben vom 26. Juli 1976 Garantieansprüche erhoben, die der Verklagte abgelehnt hat.

Mit der Klage hat der Kläger in Höhe der bereits geleisteten Teilzahlungsbeträge Preisrückzahlung gegen Rückgabe des Pkw sowie Erstattung seiner Aufwendungen verlangt.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vortragen, daß das Schreiben vom 26. Juli 1976 bei ihm am 29. Juli 1976 eingegangen sei. Zu diesem Zeitpunkt sei die Garantiezeit bereits abgelaufen gewesen.

Das Kreisgericht hat die Klage wegen verspäteter Geltendmachung des Garantieanspruchs abgewiesen.

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