

Der Verklagte hat gegen diese Entscheidung Berufung eingelegt und beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Berufung des Verklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat seine Entscheidung auf § 101 ZGB gestützt und ausgeführt, daß es für die dem Vermieter obliegenden Instandsetzungspflichten keine wertmäßige Begrenzung gibt. Dieser Rechtsauffassung stimmt der Senat zu. Die Instandsetzungspflicht des Vermieters nach § 101 ZGB erstreckt sich auf alle Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Wohnung in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten oder um die volle Nutzbarkeit der Wohnung wiederherzustellen. Dazu gehören auch Kleinreparaturen, die regelmäßig darauf gerichtet sind, größere Schäden zu vermeiden oder — wie im vorliegenden Fall — die volle Funktionsfähigkeit einer zur Wohnung gehörenden Einrichtung zu erhalten oder wiederherzustellen. Eine solche Einrichtung ist auch der im Eigentum des Vermieters stehende Ofen.

Die Auffassung des Verklagten, daß sog. Kleinreparaturen oder schnell verschleißende Teile vom Mieter zu finanzieren seien, stimmt weder mit den allgemeinen Bestimmungen des ZGB über die Verantwortung der Betriebe bei der Gestaltung der zivilrechtlichen Beziehungen mit den Bürgern (§§ 12, 14, 15 und 44 ZGB) noch mit den mietrechtlichen Bestimmungen und den diesen zugrunde liegenden Prinzipien überein. Zu diesen Prinzipien gehört u. a., daß die gesellschaftliche Verantwortung der Mieter für den Schutz und die pflegliche Behandlung der Wohngebäude und Wohnungen (§ 97 ZGB) und ihre entsprechenden Initiativen durch geeignete Maßnahmen der VEB Gebäudewirtschaft geweckt und gefördert werden (§ 95 ZGB). Das würde zweifellos nicht erreicht, wenn die Mieter, die in Wahrnehmung ihrer gesellschaftlichen Verantwortung Instandsetzungen in Eigenleistungen (d. h. kostenlos) übernehmen, die dafür erforderlichen Materialien selbst bezahlen müßten, soweit diese Zahlungen zu den dem Vermieter nach § 101 ZGB obliegenden Pflichten gehören.

Dieses Anliegen des Gesetzes kommt auch in den Regelungen über die Zusammenarbeit der Vermieter mit den Mietergemeinschaften zum Ausdruck. So sieht insbesondere § 115 ZGB vor, daß in den Mitwirkungsverträgen festgelegt wird, in welcher Höhe vom Vermieter Mittel zur Verfügung gestellt werden, über die die Mietergemeinschaft zur Durchführung von Kleinreparaturen verfügen kann. Gerade dieser Hinweis im Gesetz orientiert darauf, daß dem Vermieter die Finanzierung auch von Kleinreparaturen nicht abgenommen wird, soweit diese Reparaturen zu seinen Instandsetzungspflichten nach § 101 ZGB gehören.

Eine entgegenstehende Auffassung würde zur teilweisen Verlagerung der Instandsetzungskosten vom Vermieter auf den Mieter und damit zu einer indirekten Mietpreiserhöhung führen. Das stünde jedoch in Widerspruch zum Grundsatz der Übereinstimmung von Rechten und Pflichten, der auch die mietrechtlichen Bestimmungen beherrscht.

§ 25 Abs. 2 GrundstVollstrVO.

Zur Glaubhaftmachung einer Erklärung, daß eine Einigung der Miteigentümer über die Aufhebung einer Eigentums-gemeinschaft erfolglos versucht worden ist.

BG Suhl, Beschluß vom 10. Juni 1977 - 3 BZR 44/77.

Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin sind im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks in Erben-gemeinschaft eingetragen. Der Sekretär des Kreisgerichts hat gemäß § 25 GrundstVollstrVO durch Beschluß den gerichtlichen Verkauf dieses Grundstücks zur Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums angeordnet.

Die Antragsgegnerin hat gegen diese Entscheidung Beschwerde eingelegt, mit der sie u. a. vorträgt, daß die Antragstellerin sich bisher noch nie wegen einer „Erbausein-anderersetzung in Güte“ mit ihr in Verbindung gesetzt habe.

Die Beschwerde hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Sekretär des Kreisgerichts hat nicht beachtet, daß nach § 25 Abs. 2 GrundstVollstrVO der gerichtliche Verkauf eines Grundstücks nur dann angeordnet werden darf, wenn der Antragsteller die Stellungnahme der übrigen Miteigen-tümer zur Aufhebung der Gemeinschaft mitgeteilt und glaubhaft gemacht hat, daß eine Einigung der Miteigen-tümer über die Aufhebung der Eigentums-gemeinschaft er-folglos versucht wurde. Diese Bestimmung orientiert die Miteigentümer grundsätzlich darauf, sich über die Auf-hebung der Eigentums-gemeinschaft in gegenseitigem Ein-vernehmen durch den Abschluß eines entsprechenden notariellen Vertrags zu einigen. Nur dann, wenn die Bemühungen, eine solche Einigung herbeizuführen, am Ver-halten eines oder mehrerer Beteiligter gescheitert sind, las-sen die Bestimmungen über den gerichtlichen Verkauf eine Aufhebung der Gemeinschaft und damit die Schaffung im gesellschaftlichen Interesse liegender, klarer Eigentumsver-hältnisse auch gegen den Willen solcher Beteiligten zu.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Nach § 1 Abs. 4 GrundstVollstrVO sind auf das Verfah-ren für den gerichtlichen Verkauf die Vorschriften der ZPO anzuwenden, soweit nichts anderes bestimmt ist. Zur Glaubhaftmachung i. S. des § 25 Abs. 2 GrundstVollstrVO sind somit gemäß § 53 ZPO außer den dort genannten Beweismitteln auch Erklärungen gegenüber dem Gericht zulässig, die schriftlich oder zu Protokoll unter besonderer Versicherung ihrer Wahrheit abgegeben werden. Die vom Sekretär des Kreisgerichts in den Akten vermerkte tele-phonische Mitteilung der Antragstellerin reicht daher zur Glaubhaftmachung nicht aus. Außerdem ergibt sich aus dieser Mitteilung lediglich, daß „es schon in früheren Jahren mit der Antragsgegnerin zu keiner Einigung hin-sichtlich des Grundstücks gekommen ist“. Es ergibt sich daraus jedoch nicht, daß eine solche Einigung erfolglos versucht wurde.

Der Senat hat deshalb der Antragstellerin Gelegenheit gegeben, die notwendige Glaubhaftmachung nachzuholen. Aus ihren Darlegungen im Schriftsatz vom 28. Mai 1977 und den diesem beigefügten Erklärungen mehrerer Bürger er-gibt sich lediglich, daß im Verlauf eines längeren Zeit-raums von der Antragstellerin Versuche unternommen wurden, die Antragsgegnerin zu veranlassen, die Erb-schaft auszuschlagen bzw. auf ihren Anteil an der Erben-gemeinschaft zu verzichten. Selbst wenn die Antragstelle-rin dabei durchblicken ließ, daß sie sich „dafür erkenntlich zeigen“ werde, so stellen derartige Anfragen keine ernst-haften Versuche dar, eine Erbausein-anderersetzung herbei-zuführen. Die Antragstellerin muß vielmehr zunächst ein konkretes Angebot unterbreiten, aus dem sich ergibt, zu welchen Bedingungen sie das Grundstück zu Alleineigen-tum übernehmen möchte. Erst dann, wenn ein solches an-gemessenes Angebot abgelehnt werden sollte, kann davon ausgegangen werden, daß eine Einigung über die Auf-hebung der Eigentums-gemeinschaft erfolglos versucht wurde.

Aus diesen Gründen war auf die Beschwerde der An-ordnungsbeschluß aufzuheben und der Antrag auf Anord-nung des gerichtlichen Verkaufs abzuweisen.

Berichtigung

In dem Beitrag von I. M. Galperin, „Neue rechtliche Regelungen zur Erhöhung der Wirksamkeit der Kriminalitätsbekämpfung in der UdSSR“, NJ 1977 S. 590 fl., muß es auf S. 592, linke Spalte, 7. Zeile von oben anstelle von „sechs Wochen“ richtig „sechs Mo-nate“ heißen.
D. Red.