

die Küche mit einer Koch- und Heizquelle auszustatten, dann entspricht es seiner Instandhaltungspflicht, anstelle eines veralteten unbrauchbaren Herdes einen neuen, modernen Herd aufzustellen. Unter Umständen kann auch eine Veränderung der Energiequelle (statt Kohleherd Gas- oder Elektroherd) gerechtfertigt sein.

BG Suhl, Urteil vom 4. August 1977 - 3 BZB 24/77.

Die Verklagten sind seit Dezember 1968 Mieter im Hause der Kläger. Seit November 1976 behalten sie monatlich 41 M Miete mit der Begründung ein, sie hätten gegen die Vermieter eine Forderung auf Erstattung des Kaufpreises für einen Glutos-Beistellherd im Werte von 414 M und einen Elektroherd im Werte von 575 M sowie für Installationskosten in Höhe von 207,41 M, insgesamt also 1196,41 M, mit der sie gegen die Mietforderung der Kläger aufrechnen.

Das Kreisgericht hat die Verklagten zur Zahlung von 205 M Miete für die Zeit vom 1. November 1976 bis 31. März 1977 verurteilt. Dazu hat es ausgeführt, die Küche der von den Verklagten gemieteten Wohnung sei früher mit einem Kohleherd ausgestattet gewesen. Diesen hätte der Vormieter entfernt und einen Elektroherd sowie einen Glutos-Beistellherd gekauft, die er aber beim Auszug mitgenommen habe. Die Verklagten hätten beim Beziehen der Wohnung einen Anspruch darauf gehabt, daß die Küche wieder mit einem Kohleherd ausgestattet werde. Das hätten sie nicht verlangt, sondern die Küche ohne Herd gemietet und auf eigene Kosten mit einem Elektroherd und einem Glutos-Beistellherd versehen. Da nach der Aussage des als Zeugen vernommenen Hausverwalters J. eine Vereinbarung über die Übernahme der Kosten nicht zustande gekommen sei, hätten die Verklagten keinen Anspruch gegen die Kläger, mit dem sie aufrechnen könnten.

Gegen dieses Urteil haben die Verklagten Berufung eingelegt und ausgeführt: Im Mietvertrag sei lediglich deshalb aufgenommen worden, daß die Küche ohne Herd gemietet werde, weil sie damit festlegen wollten, daß die beiden Öfen von ihnen bezahlt worden seien. Der Verwalter habe damals die Erstattung der Kosten zugesagt und sei des öfteren daran erinnert worden. Eine Koch- bzw. Heizquelle gehöre zur Grundausstattung einer Küche, sonst könne diese nicht genutzt werden. Für die Kosten habe der Vermieter aufzukommen. Von November 1976 bis einschließlich August 1977 hätten sie insgesamt 410 M einbehalten. Da ihr Anspruch gegen die Kläger 1196,41 M betrage, seien noch 786,41 M offen.

Insoweit haben die Verklagten Klage gegen die Kläger erhoben und beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Kläger zur Zahlung von 786,41 M zu verurteilen.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung und die Klage der Verklagten abzuweisen. Sie haben dazu vorgebracht, es sei zulässig zu vereinbaren, daß Mieter die Wohnung mit einem eigenen Herd und eigenen Öfen ausstatten. Eine solche Vereinbarung sei im Mietvertrag getroffen worden, weil die Verklagten offensichtlich daran interessiert waren, anstelle eines Kohleherdes, dessen Aufstellung sie vom Vermieter damals hätten fordern können, einen Elektroherd in der Küche nutzen zu können. Im übrigen sei die von den Verklagten in zweiter Instanz erhobene Klage unzulässig.

Die Berufung hatte teilweise Erfolg.

#### Aus den Gründen:

Die Möglichkeit, mehrere Sachen gemäß § 34 Abs. 1 ZPO zur Verhandlung und Entscheidung zu verbinden, besteht nach § 147 Abs. 3 ZPO auch im Berufungsverfahren. Im vorliegenden Fall war kein Anlaß, etwa die Klage der Verklagten an das Kreisgericht zur Entscheidung zurückzuverweisen, weil der mit ihr geltend gemachte Anspruch der gleiche ist wie derjenige, der zur Aufrechnung gegen die Mietforderung der Kläger führte. Zwischen den beiden Klagen der Prozeßparteien besteht somit ein so unmittelbarer tatsächlicher und rechtlicher Zusammenhang, daß der Senat mit der im Berufungsverfahren zu treffenden Entscheidung nur nach Verbindung beider Klagen das Verfahren wirksam beendigen konnte.

Zur Sache selbst muß davon ausgegangen werden, daß

die Kläger verpflichtet waren, den Verklagten zu Beginn des Mietverhältnisses am 1. September 1968 nach den zu jener Zeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Für die Küche bedeutet dies, daß sie — wie das bei Altbauten noch häufig der Fall ist — zumindest mit einem Kohleherd ausgestattet sein muß. Ohne Koch- und Heizgelegenheit war die Küche nicht gebrauchsfähig.

Die Prozeßparteien waren zwar befugt, Vereinbarungen zu treffen, die von diesen Mindestanforderungen abweichen. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten müssen dann jedoch eindeutig klargestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall aber nicht geschehen.

Der schriftliche Mietvertrag vom 2. September bzw.

23. Oktober 1968 ist in verschiedener Hinsicht vor Unterschriftsleistung geändert worden. Er enthält eine Reihe von Festlegungen über Renovierungs- und Verbesserungsarbeiten, die bis ins Detail gehen. Der Vertrag enthält jedoch nichts darüber, daß der künftige Mieter die Öfen für die Küche auf seine Kosten anschaffen muß oder daß der Vermieter die Elektroinstallation bis zum Zähler zu verstärken hat. Da Miete in der gleichen Höhe wie vom Vormieter verlangt wurde, obwohl bei diesem zunächst ein Kohleherd vorhanden war, ist davon auszugehen, daß hinsichtlich der Öfen keine von der gesetzlichen Regelung abweichenden Festlegungen verbindlich getroffen worden sind.

Die gesetzliche Verpflichtung für die Kläger bestand darin, die Küche mit einer Heiz- und Kochgelegenheit den Verklagten zu überlassen, d. h. diese Küche zumindest mit einem Kohleherd auszustatten. Einen individuellen Anspruch auf Modernisierung und damit verbunden auf Verbesserung des Ausstattungsgrades der Wohnung hat der Mieter gegenüber dem Vermieter nicht. Nach den Darlegungen des Zeugen S. war jedoch der ursprünglich vorhandene Kohleherd unbrauchbar. Muß ein solcher Herd erneuert werden, so geschieht dies auch dann im Rahmen der Instandhaltungspflicht des Vermieters, wenn anstelle eines veralteten ein neuer, modernerer Herd als Ersatz aufgestellt wird. Unter Umständen kann damit auch eine Veränderung der Energiequelle verbunden sein, z. B. der Übergang von einem Kohle- zu einem Gasherde. Im vorliegenden Fall muß unter Berücksichtigung aller Umstände — einschließlich der Höhe des Mietpreises und der Tatsache, daß der Vermieter die Ausstattung der Küche mit Öfen dem künftigen Mieter überließ — die Aufstellung des modernen Kohle-Beistellherds als zur Pflicht des Vermieters gehörend angesehen werden, die Ausstattung mit dem Elektroherd dagegen als eine Modernisierungsmaßnahme, zu der die Kläger nicht verpflichtet wären.

Die Kläger müssen den Verklagten demzufolge gemäß § 109 ZGB die Aufwendungen für den Glutos-Beistellherd in Höhe von 414 M ersetzen.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und anderweitig zu entscheiden.

§133 Abs. 1 Zitt. 1, Abs. 2 ZPO; §431 Abs. 1 Satz 2 ZGB.

Im Vollstreckungsverfahren obliegt die Prüfung, welche vom Schuldner geleisteten Zahlungen auf den Schuldtitel und welche zulässigerweise auf andere Forderungen zu verrechnen sind, der zuständigen Kammer des Kreisgerichts, nicht dem Sekretär des Kreisgerichts.

Stadtgericht Berlin, Beschluß vom 12. Dezember 1977 — 107 BZR 582/77.

Der Gläubiger hat die Vollstreckung eines im Strafurteil des Stadtbezirksgerichts ausgesprochenen Schadenersatzbetrags in Höhe von 4 457 M beantragt. Gleichzeitig hat er mitgeteilt, daß der Schuldner zwar 587 M gezahlt habe, dieser Betrag aber zunächst auf die inzwischen fällig gewordenen Zinsen (713,12 M) verrechnet werde.

Der Sekretär hat den Vollstreckungsantrag insoweit ab •