

aus den Gründen gerechtfertigt, daß die Kläger unstreitig mit einem nicht unerheblichen Kostenaufwand, dessen Höhe sie in der Verhandlung durch Rechnungsvorlage nachgewiesen haben, die Wohnung der Verklagten insbesondere durch den Einbau eines Bades modernisiert haben und in der folgenden Zeit zur Finanzierung von notwendig werdenden Instandhaltungsarbeiten auch am Bad weitere Aufwendungen werden erbringen müssen.

Wie das Bezirksgericht an sich ebenfalls richtig erkannt hat, wäre hier der Klageanspruch jedoch dann nicht begründet, wenn die Prozeßparteien vereinbart hätten, daß der ursprüngliche Mietpreis selbst nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten beibehalten werden soll. Dafür ergibt der bisher festgestellte Sachverhalt jedoch im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts keine ausreichende Grundlage. Eine Reihe von Feststellungen sprechen bislang gegen eine dahingehende Würdigung des Sachverhalts.

Nach den Erklärungen des Prozeßvertreters der Kläger hätte das Bad nicht Bestandteil der Wohnungszuweisung an die Verklagten sein können. Es sei lediglich eine Absprache dahingehend erfolgt, daß später ein Bad eingebaut werden solle. Bei der nach dem Einzug der Verklagten erfolgten Mietpreisvereinbarung sei noch nicht davon ausgegangen worden, daß Wertverbesserungen vorgenommen werden. Das Bad sei bei diesem Mietpreis nicht berücksichtigt worden.

Dieses Vorbringen in der Berufungsverhandlung hat das Bezirksgericht nicht hinreichend beachtet.

Es ist durch das Bezirksgericht keine Klärung der entscheidenden Frage erfolgt, ob eine eindeutige schriftliche oder mündliche Vereinbarung getroffen worden ist, wonach auch nach dem Einbau eines Bades ein Anspruch auf Forderung der nunmehr preisrechtlich zulässigen Miete ausgeschlossen werden sollte. Dazu reicht die Erklärung des Klägers, daß er früher keine Mietpreisveränderung beabsichtigt habe, nicht aus. Dies ist nachzuholen. Es ist auch zu prüfen, ob der bisher vorgelegte Bescheid des Rates des Kreises über die neue zulässige Miete rechtskräftig ist. Von diesen Feststellungen hängt maßgeblich die erneut zu treffende Entscheidung über die Begründetheit der Klage ab.

Der neue Mietpreis wäre — falls die weiteren Feststellungen die Berechtigung dafür bestätigen — im Gegensatz zur Auffassung des Kreisgerichts nicht bereits vom Zeitpunkt der Erteilung des Mietpreisbescheides des Rates des Kreises an die Verklagten (1. November 1976), sondern erst vom Zeitpunkt der Klageerhebung an gerechtfertigt, sofern nicht die Verklagten vorher zur Vertragsänderung aufgefordert worden sind, was noch zu klären ist. Das ergibt sich auch daraus, daß nicht der Verwaltungsbescheid, sondern erst eine Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern oder das auf die Klage ergehende Urteil vertragsändernd wirkt.

Aus diesen Gründen verletzt die Entscheidung des Bezirksgerichts die Bestimmungen des § 78 ZGB und der §§ 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO. Sie war daher auf den Kassationsantrag aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§§ 111,112 ZGB.

1. Führt eine vom Mieter in seiner Wohnung beabsichtigte bauliche Veränderung zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung, so ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, dieser Veränderung zuzustimmen. Einen Anspruch auf Wiederherstellung des alten Zustands hat er in diesem Fall nicht.

2. Verlangt der Mieter im Zusammenhang mit dem Einbau einer Gasraumheizung den Abriß des überflüssig gewordenen, aber noch funktionstüchtigen stationären Kachelofens, ist er zur Mietminderung nicht berechtigt.

Da alsbald nach dem Abriß im Rahmen des Möglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Weiterverwendung des noch funktionstüchtigen Ofens zu sichern ist, haben die Partner des Mietverhältnisses das Recht, die Rückgabe des Ofens an den Vermieter anzubieten bzw. zu fordern.

OG, Urteil vom 10. Januar 1978 — 2 OZK 59/77.

Der Kläger ist Mieter im Hause der Verklagten. Die Prozeßparteien haben im Berufungsverfahren vor dem Bezirksgericht folgende durch Aufnahme in das Protokoll bestätigte und am gleichen Tag verbindlich gewordene Einigung geschlossen:

1. Die Verklagte ist damit einverstanden, daß der im Wohnzimmer des Klägers stehende ortsfeste Kachelofen auf Kosten des Klägers entfernt wird.

2. Der Kläger verpflichtet sich, die Teile dieses Ofens weiter als mitvermietet zu behandeln und sie ordnungsgemäß aufzubewahren, so daß sie im Fall der Weiterverwendung mindestens 15 Jahre gebrauchsfähig bleiben. Er garantiert für die Teile, d. h., er wird nichtweiterverwendungsfähige Teile im Fall des Wiederaufbaus ersetzen.

3. Der Kläger verpflichtet sich, bei Beendigung seines Mietverhältnisses den Ofen auf seine Kosten ordnungsgemäß wieder setzen zu lassen. Diese Verpflichtung besteht nicht mehr, wenn sein Mietverhältnis nach dem 31. Dezember 1997 beendet wird.

Für diese Einigung war maßgeblich, daß der Kläger nach Einbau einer Gasraumheizung in das Wohnzimmer, wozu die Verklagte ihre Zustimmung gegeben hatte, noch verlangte, den dort stehenden ortsfesten Kachelofen auf seine Kosten abreißen zu dürfen. Er hatte sich dabei von Anfang an bereit erklärt, im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses den alten Zustand wiederherzustellen. Dem hatte die Verklagte mit dem Hinweis widersprochen, daß es sich um eine Komfortwohnung handele und durch den Abriß ihr Eigentum unzulässig beeinträchtigt werde. Durch das Kreisgericht war geklärt worden, daß der Kachelofen seinerzeit noch voll funktionstüchtig war und daß er zunächst noch fünf Jahre und nach einem dann erforderlichen Umsetzen nochmals 15 Jahre beheizt werden kann.

Gegen diese Einigung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Nach § 111 ZGB ist die Frage, ob der Vermieter verpflichtet ist, baulichen Veränderungen zuzustimmen, die der Mieter in seiner Wohnung durchführen will, danach zu beantworten, ob dadurch eine im gesellschaftlichen Interesse liegende Verbesserung der Wohnung eintritt. Ist das zu bejahen, dann erwächst dem Vermieter diese Verpflichtung zur Zustimmung, und zwar ohne daß sich daraus für ihn ein Anspruch auf Wiederherstellung des alten Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses ergäbe. Eine solche Rechtsfolge wäre auch völlig unverstänglich, weil sie bedeuten würde, daß Verbesserungen in den Wohnverhältnissen für die Zukunft wieder beseitigt werden müßten. Die Verpflichtung zur Wiederherstellung des alten Zustands im Zusammenhang mit der Vornahme von baulichen Veränderungen besteht für den Mieter nach § 112 Abs. 2 ZGB nur, wenn er ohne Zustimmung gehandelt und durch seine Maßnahmen keine im gesellschaftlichen Interesse liegende Wohnungsverbesserung eingetreten ist.

Beim Einbau einer das betreffende Zimmer ausreichend ausheizenden Gasraumheizung wird ein Kohleofen überflüssig. Der von ihm eingenommene Platz, der bei einem stationären Kachelofen nicht unerheblich ist, kann vom Mieter zweckmäßiger verwendet werden. Erst mit der Entfernung des Ofens wird die Verbesserung der Wohnverhältnisse, die die Gasraumheizung mit sich bringt, vollständig. Wenn — wie im vorliegenden Fall — die Zustimmung zum Einbau der Gasraumheizung richtigerweise erteilt wurde, steht dem Vermieter jedenfalls regelmäßig kein Grund zur Seite, auf den er sich berechtigt stützen könnte, um die Einwilligung zum Abriß des Kachelofens,