

nach mehr als 10 Jahren Beschäftigungsdauer — 3 Tage.

Der Zusatzurlaub konnte im Urlaubsjahr gewährt werden, wenn die mindestens 3-, 5- oder 10jährige ununterbrochene Tätigkeit im gleichen Betrieb bis zum 30. Juni des Urlaubsjahrs vollendet war.

Da die Verklagte jedoch erst am 1. September 1978 die 5jährige Betriebszugehörigkeit vollendet hatte, ergab sich für sie für das Urlaubsjahr 1978 ein Zusatzurlaub von einem Tag. Erst für das Urlaubsjahr 1979 wäre ein Anspruch auf einen Zusatzurlaub von zwei Tagen gegeben gewesen.

Ab 1. Januar 1979 ist nach § 2 Abs. 1 der VO über den Erholungsurlaub vom 28. September 1978 (GBl. I Nr. 33 S. 365) der Zusatzurlaub für mehrjährige ununterbrochene Tätigkeit weggefallen. Deshalb kann die Verklagte nicht davon ausgehen, daß nach der alten Regelung sich ab dem Urlaubsjahr 1979 der sog. Treueurlaub auf zwei Tage erhöht hätte. Nach § 3 Abs. 1 UrlaubsVO beträgt der Grundurlaub 18 Arbeitstage. Hinzu kommt für die Verklagte aus der gemäß § 4 UrlaubsVO neu abgeschlossenen Vereinbarung der Tarifpartner über den arbeitsbedingten Zusatzurlaub im RKV noch ein Tag arbeitsbedingter Zusatzurlaub.

Damit für jeden Werk tätigen aber ab 1. September 1979 gegenüber seinem bisherigen Anspruch eine Urlaubsverlängerung um mindestens 3 Tage eintritt, erhalten Werk tätige, die bisher Anspruch auf Zusatzurlaub hatten, der nach dieser VO nicht mehr gewährt wird, und deren Urlaub sich nach den nunmehr geltenden Bestimmungen gegenüber ihrem bisherigen Urlaub, umgerechnet in Arbeitstage, nicht oder um weniger als drei Tage verlängern würde, die Differenz als personengebundenen Urlaub für die Dauer ihrer Betriebszugehörigkeit (§ 9 UrlaubsVO).

Da der bisherige Urlaubsanspruch der Verklagten bis zum 31. Dezember 1978 20 Werk tage, also 17 Arbeitstage, betrug und die Neuberechnung nur 19 Arbeitstage ergeben würde, ist ihr die Differenz bis zu 20 Arbeitstagen nach § 9 UrlaubsVO personengebunden zu gewähren.

Der Betrieb hat deshalb zutreffend den Jahresurlaub der Verklagten auf 20 Arbeitstage festgelegt. Da es für die weitergehende Forderung der Verklagten an der Rechtsgrundlage fehlt, war die Berufung gegen das Urteil des Kreisgerichts als unbegründet abzuweisen.

## Zivilrecht \* 1

### §§ 101,112 ZGB; § 10 Abs. 2 ZPO.

**1. Zur Kostenerstattung und Aufrechnung gegen den Mietpreis, wenn der Mieter einer Werkwohnung mit einer baulichen Veränderung im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme zugleich einen Zustand beseitigt, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht mehr ermöglicht hat.**

**2. Eine Verurteilung zu künftig fällig werdenden Leistungen ist nicht zulässig, wenn der Mieter in Verkennung der Rechtslage beim Zusammentreffen von Modernisierungsmaßnahmen mit Instandhaltungsverpflichtungen des Vermieters die Miete einbehält.**

**OG, Urteil vom 11. Mai 1979 - OAK 10/79.**

Der Kläger ist bei der Verklagten beschäftigt. Zwischen den Prozeßparteien besteht ein Mietverhältnis über eine vom Kläger bewohnte Werkwohnung.

Der Kläger hat unter Hinweis darauf, daß die Öfen in der Wohnung ohnehin neu gesetzt werden müßten, die Verklagte ersucht, den Einbau einer Zentralheizungsanlage für seine Wohnung zu genehmigen. Die Verklagte hat dies erlaubt und dem Kläger gestattet, die Öfen zu entfernen.

Der Kläger hat auf seine Kosten die Öfen abreißen und die Zentralheizungsanlage installieren lassen. Er hat danach

die Miete einbehalten, weil sich die Verklagte an den Kosten des Heizungseinbaus in Höhe der Kosten für das Setzen neuer Öfen beteiligen müsse.

Die Verklagte hat bei der Konfliktkommission beantragt, den Kläger zur Zahlung des Mietrückstandes und der laufenden Miete zu verpflichten. Die Konfliktkommission hat diesem Antrag entsprochen.

Gegen den Beschluß der Konfliktkommission hat der Kläger Einspruch eingelegt. Das Kreisgericht hat den Einspruch als unbegründet abgewiesen und den Beschluß der Konfliktkommission für vollstreckbar erklärt.

Mit seiner Berufung gegen das Urteil des Kreisgerichts hat der Kläger vorgetragen, die Ablehnung der Verklagten, sich an den Kosten des Einbaus der Zentralheizung in der Höhe zu beteiligen, wie das für den Ersatz der erneuerungsbedürftigen Kachelöfen notwendig geworden wäre, habe keine rechtliche Grundlage.

Das Bezirksgericht hat die Berufung des Klägers mit Beschluß als offensichtlich unbegründet abgewiesen. Gegen diese Entscheidung hat der Präsident des Obersten Gerichts Kassationsantrag gestellt. Der Antrag hatte Erfolg.

### Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht hat in Übereinstimmung mit § 130 ZGB auf das vorliegende Vertragsverhältnis die Regelungen des ZGB über die Wohnungsmiete angewandt. Soweit es im allgemeinen davon ausgeht, daß bei einer vom Vermieter genehmigten Modernisierungsmaßnahme der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Ersatz der für die Modernisierung der Wohnung erbrachten Aufwendungen habe, es sei denn, die Mietvertragspartner hätten sich anders geeinigt, ist dem beizupflichten.

Der Sachverhalt des vorliegenden Rechtsstreits läßt es jedoch nicht zu, die Ansprüche des Klägers nur nach den in § 112 Abs. 3 ZGB enthaltenen Grundsätzen der Erstattung der Kosten zu beurteilen. Der Kläger hat von Anbeginn seines Bemühens um die Genehmigung der Verklagten für den Einbau einer Zentralheizungsanlage darauf hingewiesen, daß die in der Wohnung vorhandenen Öfen erneuert werden müßten. Wenn es den Tatsachen entspricht, daß die bei Abschluß des Mietverhältnisses zwischen den Prozeßparteien vorhandenen Heizquellen zum Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahme, verbraucht waren und mit der baulichen Veränderung zugleich ein Zustand beseitigt wird, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht mehr ermöglichte, hat der Mieter damit auch Aufwendungen getragen, die andernfalls dem Vermieter in Erfüllung seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht gemäß § 101 ZGB entstanden wären. Dieser Aufwand ist zu erstatten.

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters aus § 101 ZGB ist ihrem Inhalt nach zwar eine Pflicht zur realen Gewährung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung. Führt aber der Mieter die dafür erforderlichen Arbeiten im Einverständnis mit dem Vermieter aus, wird der Vermieter dadurch nicht von seinen gesetzlichen Verpflichtungen frei. In diesem Fall wandelt sich vielmehr die Pflicht zur Ausführung von Instandhaltungen in eine Pflicht zur Erstattung der dem Mieter dafür entstandenen notwendigen Aufwendungen um.

Wird durch den Mieter im gegenseitigen Einvernehmen dabei nicht der ursprüngliche, sondern ein darüber hinausgehender Ausstattungsgrad geschaffen, gilt das allerdings nur in Höhe der Aufwendungen, die für die Erreichung des ursprünglichen Zustands notwendig gewesen wären. Es wäre gesellschaftlich nicht gerechtfertigt, die Rechte desjenigen Mieters, der mit der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zugleich eine Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands der Wohnung während der Mietzeit erfüllt, einzuschränken. Auf die Erstattung des der Instandhaltungspflicht des Vermieters entsprechenden Kostenbeitrags hat der Mieter nicht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch.

Der Mieter ist aber in der Regel in diesen Fällen nicht