

Der Schuldner hat eingewandt, es könne ihm nicht zugemutet werden, seinen Wohnsitz in S. aufzugeben, weil ein Gästezimmer seines Betriebes kein Ersatzwohnraum sei.

Der Sekretär des Kreisgerichts hat die Vollstreckung vorläufig eingestellt.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die Beschwerde der Gläubigerin, die Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Die Beweisaufnahme durch den Senat hat ergeben, daß die Voraussetzungen für eine Vollstreckung vorliegen. Die verantwortlichen Mitarbeiter des VEB K. haben versichert, daß der Schuldner im Wohnraum-Vergabeplan für 1981 vorgesehen ist und ihm in S. sobald wie möglich Wohnraum zugewiesen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde ihm ein 1-Bett-Zimmer im Gästehaus in M., das nicht weit von S. gelegen ist, zur Verfügung gestellt. Dieses Zimmer ist komfortabel eingerichtet und bietet in jeder Beziehung die Gewähr dafür, daß der Schuldner sein Recht auf Wohnraum verwirklichen kann. Die Bereitstellung des Zimmers im Gästehaus des Betriebes, die in Absprache mit dem Wohnraumlennungsorgan erfolgte, ist eine Zuweisung i. S. des § 128 Abs. 2 Satz 1 ZPO, so daß die Räumung zulässig ist.

Unter diesen Umständen könnte die Vollstreckung nach § 131 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO nur dann vorläufig eingestellt werden, wenn sie infolge außergewöhnlicher Umstände für den Schuldner eine ungerechtfertigte Härte bedeuten würde oder wenn diesem nicht ausgleichbare Nachteile zugefügt würden und die vorläufige Einstellung der Vollstreckung der Gläubigerin aus diesen Gründen zuzumuten wäre.

Eine solche Härte bzw. solche Nachteile sind nicht erkennbar. Es geht allein darum, daß der Schuldner bis zur in absehbarer Zeit vorgesehenen Zuweisung von Wohnraum in S. vorübergehend in dem Gästezimmer in M., seinem Arbeitsort — also unter günstigen Bedingungen —, wohnen kann. Andererseits kann unter den gegebenen Umständen der Gläubigerin nicht zugemutet werden, mit dem Kind noch länger in den festgestellten äußerst beengten Verhältnissen zu leben.

Vom Schuldner muß deshalb erwartet werden, daß er von sich aus unverzüglich die ehemalige Ehemwohnung von seinen Sachen räumt und die ihm gebotene günstige Wohnmöglichkeit im Gästezimmer des Betriebes nutzt. Sollte das nicht geschehen, muß im Interesse der Gläubigerin und des Kindes die Räumung alsbald vollstreckt werden.

Zivilrecht

§§ 109, HI, 112 ZGB.

Wird ein an sich geringfügiger Mangel, der sich mit geringstem Zeit- und Kostenaufwand beseitigen läßt, vom Mieter dem Vermieter nicht angezeigt, sondern mit wesentlich höherem Aufwand in der Weise behoben, daß durch den Abriß bestimmter Einrichtungen (hier: Küchenherd und Rauchfanglocke) bessere Wohnbedingungen geschaffen werden, so handelt es sich nicht um erstattungsfähige Instandsetzungsmaßnahmen, sondern um bauliche Veränderungen. Wurde zwischen Mieter und Vermieter keine Vereinbarung darüber getroffen, ob bzw. welche Kosten einer solchen baulichen Veränderung dem Mieter erstattet werden, ist der Vermieter zur Kostenerstattung nicht verpflichtet.

OG, Urteil vom 16. Januar 1981 - 2 OZK 47/80.

Der Kläger ist Mieter im Grundstück des Verklagten. Die Küche der Wohnung des Klägers war mit einem eingebauten Kochherd und einer Rauchfanglocke ausgestattet. Außerdem hat der Verklagte dem Kläger eine elektrische Kochgelegenheit zur Verfügung gestellt.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 166,50 M zu verurteilen, und dazu ausgeführt. Durch die Esse des Kamins sei ständig Kaltluft geströmt; deshalb habe er Kamin und Herd abgerissen. Die Kosten dafür

müsse der Verklagte tragen. Außerdem habe dieser die Zahlung von 21 M für ein Gutachten über die Gebrauchsfähigkeit eines weiteren Ofens anerkannt.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und zur Begründung angeführt: Vom Kläger sei ihm nicht mitgeteilt worden, daß die Esse Kaltluft durchgelassen habe. Bei einer solchen Kenntnis hätte er diesen Mangel mit geringstem Zeit- und Kostenaufwand beseitigen können. Im Jahre 1978 habe er zwar seine Zustimmung zum Abriß des Herdes und der Rauchfanglocke gegeben, weil der Kläger die elektrische Kochgelegenheit für ausreichend erachtet habe. Seine Zustimmung habe er jedoch an die fachgerechte Durchführung der Veränderung, an die Kostenübernahme durch den Kläger und an eine schriftliche Fixierung der Vereinbarung geknüpft. Daran habe sich der Kläger jedoch nicht gehalten. Die vom Kläger durchgeführten Arbeiten seien Verschönerungen durch bauliche Veränderungen, deren Kosten dieser selbst zu tragen habe.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Aus dem Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht ergebe sich, daß durch eine Verkleidung der Rauchfanglocke die Zugluft mit geringem Aufwand hätte vermieden werden können. Die vom Kläger angewandte Methode sei die aufwendigste, die jedoch gleichzeitig zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Küche geführt habe. Somit handele es sich bei den Arbeiten des Klägers nicht um eine Reparatur, sondern um Baumaßnahmen gemäß §§ 111, 112 ZGB. Im übrigen habe der Kläger den Mangel des Eindringens der Zugluft dem Verklagten nicht angezeigt.

Auf die Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und den Verklagten verurteilt, an den Kläger 106,50 M zu zahlen. Seine Entscheidung hat es damit begründet, daß das Kreisgericht die vom Verklagten anerkannte Forderung von 21 M für das Gutachten unberücksichtigt gelassen habe. Diese Kosten seien ebenso erstattungspflichtig, wie die Kosten zur Entfernung der Rauchfanglocke und des Herdes. Auch hierbei handele es sich um notwendige Instandsetzungsarbeiten. Diese könne der Mieter nach § 109 ZGB unter Kostenerstattung ausführen lassen. Allerdings sei eine Einschränkung der Höhe der Forderung vorzunehmen gewesen, wobei der Anspruch geschätzt worden sei.

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

Aus der Begründung:

Zuzustimmen ist der Entscheidung des Bezirksgerichts hinsichtlich der Verurteilung des Verklagten zur Zahlung von 21 M für das auf Veranlassung des Klägers angefertigte Gutachten über die Gebrauchsfähigkeit eines Ofens. Nicht zugestimmt werden kann dagegen der rechtlichen Auffassung des Bezirksgerichts, daß es sich bei den vom Kläger durchgeführten Abriß- und Maurerarbeiten um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen gehandelt und der Verklagte die notwendigen Verwendungen zu erstatten habe.

Gemäß § 101 ZGB ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung des Mieters in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Danach wäre der Verklagte verpflichtet gewesen, die Zugluftdurchlässigkeit der Rauchfanglocke in der Küche des Klägers zu beseitigen. Diesen Mangel hatte der Mieter jedoch nicht angezeigt. Die Mängelbeseitigung hätte — wie aus dem beigezogenen Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht hervorgeht — durch Vernageln mit nichtbrennbaren Platten bzw. Vermauern des Rauchabzugs mit geringstem Zeit- und Kostenaufwand erfolgen können. Der Verklagte hat dazu im Verfahren unwidersprochen dargelegt, daß er diese Arbeiten selbst ausgeführt hätte, was angesichts der Geringfügigkeit dieser Maßnahmen nicht zu bezweifeln ist. Das Abreißen des Herdes und des Abzugs war also zur Mängelbeseitigung nicht erforderlich, selbst wenn der eingebaute Kochherd reparaturbedürftig war.

Nach Angaben des Verklagten soll ein solcher Herd als Heizgelegenheit für die Küche verwendet werden können. Auch habe der Kläger mit dem Abriß des Herdes und der Rauchfanglocke vor allem angestrebt, bessere Nutzungs-