

geschlossenen Mietvertrag mit der Voreigentümerin des Grundstücks. Danach sei den Klägern weder ein Trockenboden zugewiesen noch dessen Nutzung im Mietvertrag vereinbart worden. Die Tatsache, daß die Kläger mit Duldung der Voreigentümerin den Trockenboden genutzt haben, könne nicht zu einer Änderung im Mietvertrag führen, die im übrigen schriftlich vorzunehmen sei. Die Kläger hätten somit kein vertragliches Recht, den Boden zum Wäschetrocknen zu nutzen. Ein Recht zur Nutzung könne nicht lediglich aus der Hausordnung abgeleitet werden.

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

Aus der Begründung:

Soweit das Bezirksgericht im Ergebnis der Beweisaufnahme davon ausgeht, daß die Kläger seit Einzug in das Grundstück im Jahre 1973 bis zum Eigentümerwechsel im Jahre 1980 den Boden zur Wäschetrocknung genutzt haben, ohne daß von der Voreigentümerin Einwände erhoben worden sind, ist dem zuzustimmen. Nicht gefolgt werden kann jedoch der im Urteil des Bezirksgerichts vertretenen Auffassung, daß die Verklagten den Klägern nur die Nutzungsbefugnis einzuräumen haben, die sich direkt aus dem Mietvertrag vom Januar 1973 ergibt, der auf der Grundlage der Wohnraumzuweisung abgeschlossen worden ist.

Mit Abschluß des Mietvertrags über eine Wohnung erlangt der Mieter das Recht, vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen wie Boden, Wäschetrocknenplatz, Waschküche u. ä. mitzunutzen. Gleiches gilt, ohne daß es im Gesetz besondere Erwähnung findet, für andere Teile des Grundstücks, wie z. B. Treppen, Flure, Höfe. Art und Umfang dieses Nutzungsrechts richtet sich nach den jeweils bestehenden konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie der Anzahl und Zusammensetzung der Bewohner des Grundstücks (vgl. OG, Urteil vom 14. August 1973 - 2 Zz 18/73 - NJ 1973, Heft 20, S. 616).

Im vorliegenden Fall ist der Trockenboden zumindest im Winterhalbjahr durch die Kläger seit Einzug in das Grundstück genutzt worden. Der Trockenboden ist demnach als Gemeinschaftseinrichtung i. S. des § 105 Abs. 1 ZGB anzusehen.

Zur Nutzung vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen bedarf es im Unterschied zu Nebenräumen weder einer gesonderten Aufnahme in die Wohnraumzuweisung noch einer zusätzlichen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern im Mietvertrag. Die Kläger nutzen im übrigen weitere, sich nicht aus der Wohnungszuweisung und dem Mietvertrag ergebende Gemeinschaftseinrichtungen im Grundstück wie den Wäschetrocknenplatz im Garten und die Klopffstange.

In der dem Mietvertrag beigefügten Hausordnung ist darüber hinaus der Boden als Gemeinschaftseinrichtung ausgewiesen. Entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts ist darauf hinzuweisen, daß eine Hausordnung durchsetzbare Rechte und Pflichten nur dann nicht erzeugen kann, wenn sie ihre Grundlage nicht im Wohnungsmietverhältnis haben (vgl. Abschn. II, Ziff. 2 des Berichts des Präsidiums an die 16. Plenartagung des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff.).

Die Verklagten haben somit den Klägern die Nutzung des Trockenbodens weiterhin zu gestatten mit der Maßgabe, daß die Nutzung unter gegenseitiger Rücksichtnahme zu erfolgen hat und die berechtigten Interessen des anderen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. An der Nutzungsbefugnis ändert sich auch nichts, wenn eine zeitweilige Behinderung (z. B. durch Baumaßnahmen am Dach) vorliegt.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 105 ZGB aufzuheben. Da die Sache entscheidungsreif war, hat der Senat die Berufung der Verklagten gegen das Urteil des Kreisgerichts als unbegründet abgewiesen.

Anmerkung:

Mit dem vorstehenden Urteil wird die Befugnis des Mieters bejaht alle Gemeinschaftseinrichtungen des Wohnhauses zu nutzen. Dabei wurde erneut klargestellt, daß sich das Recht des Mieters, Böden, Hofräume usw. zu nutzen, aus dem Mietvertrag ergibt, ohne daß dies schriftlich besonders ausgewiesen werden muß. Dem steht auch § 98 ZGB nicht entgegen, der den Mietvertrag als Grundlage der Beziehungen zwischen

Vermieter und Mieter bezeichnet und darauf hinweist, daß die Vereinbarung der gegenseitigen Rechte und Pflichten im Mietvertrag dazu dient, die Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen durch die Mieter bestmöglich zu nutzen und ein harmonisches Zusammenleben zu fördern. Diese Regelung orientiert auf eine möglichst detaillierte Abfassung des Mietvertrags auch über die konkrete Nutzung von Nebenräumen und Gemeinschaftseinrichtungen. Sie kann aber nicht so ausgelegt werden, daß gesetzlich geregelte Rechte — wie z. B. das Recht auf Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, das der Mieter mit Abschluß des Mietvertrages erlangt (§ 105 Abs. 1 ZGB) — nicht verwirklicht werden können, wenn sie in den schriftlichen Mietvertrag nicht aufgenommen worden sind. Diese Rechte bestehen grundsätzlich neben den im Mietvertrag ausdrücklich festgelegten Rechten und Pflichten.

Das Nutzungsrecht kann jedoch unter bestimmten Umständen eingeschränkt werden, so z. B., wenn der Vermieter außer Wohnungen auch Gewerberäume vermietet und Wohnhaus und Gewerberäume einen gemeinsamen Hof haben. Sind z. B. Garagen an einen Fuhrbetrieb vermietet, so ist es zulässig, daß ein Teil des gemeinsamen Hofraums dem Fuhrbetrieb vermietet wird, damit dieser dort Fahrzeuge abstellen und — bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen — Pflegearbeiten an diesen vornehmen kann. Dieser Teil des Hofraums ist dann dem Nutzungsrecht der Mieter der Wohnungen entzogen.

Wird das Gewerbe nicht mehr betrieben, dann ist der Vermieter — falls keine Einigung erzielt wird — berechtigt, gemäß § 78 ZGB gegen den Mieter der Gewerberäume auf Änderung oder Aufhebung des Vertrags zu klagen. Erlischt das bisherige Nutzungsrecht über einen bestimmten Teil der Hoffläche, sind die Mieter der Wohnungen berechtigt, den freigewordenen Teil mitzunutzen.

*Dr. GÜNTER HILDEBRANDT,
Richter am Obersten Gericht*

§§ 218 Abs. 2, 222, 86 Abs. 4, 336, 337 ZGB.

1. Betriebe, die gegen Entgelt Werkzeuge oder Arbeitsmittel ausleihen, haben dafür Sorge zu tragen, daß ein Rückforderungsanspruch gegen den Entleiher kurzfristig und zügig durchgesetzt wird, damit eine Schädigung des sozialistischen Eigentums vermieden wird.

2. Werden gegen Entgelt ausgeliehene Werkzeuge oder Arbeitsmittel dem Betrieb nicht zum vereinbarten Zeitpunkt zurückgegeben, ist der Betrieb berechtigt, eine Verzugsgebühr zu erheben. Diese Verzugsgebühr darf den dreifachen Betrag des Zeitwertes der ausgeliehenen Gegenstände nicht wesentlich übersteigen.

Sind die ausgeliehenen Gegenstände nicht mehr vorhanden, kann der Betrieb neben der Verzugsgebühr Schadenersatz in Höhe des Zeitwertes des ausgeliehenen Gegenstandes geltend machen.

OG, Urteil vom 29. März 1983 - 2 OZK 6/83.

Der Verklagte hat am 11. März 1981 bei der Klägerin eine Einstraich- und eine Abwaschbürste zu den auf der Rückseite des Vertragsformulars genannten Leihbedingungen ohne konkrete Eintragung der Ausleihzeit ausgeliehen. Diese Gegenstände hat er trotz mehrfacher Mahnung nicht zurückgegeben. Sie sind nach seiner Erklärung nicht mehr vorhanden.

Mit der am 11. Januar 1982 eingereichten Klage hat die Klägerin beantragt, den Verklagten zur Zahlung von Wertersatz in Höhe von 12 M und von Leihgebühren für die Zeit vom 11. März 1981 bis 10. Januar 1982 in Höhe von 414,80 M zu verurteilen.

Der Verklagte hat zum geforderten Wertersatz keinen Gegenantrag gestellt. Hinsichtlich der Leihgebühr hat er Klageabweisung beantragt, soweit mehr als 200 M gefordert werden. Dazu hat er dargelegt, daß die Bürsten nach Gebrauch nicht mehr verwendungsfähig gewesen seien; das habe er der Klägerin nicht mitgeteilt.

Das Kreisgericht hat den Verklagten verurteilt, an die Klägerin 12 M Schadenersatz und 392,32 M Leihgebühren nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 20. Januar 1982 zu zahlen. Die Mehrforderung hat es abgewiesen.

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