

Ausspruchs einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten, sondern diese ist auf der Grundlage von § 40 Abs. 2 StGB auf vier Monate festzusetzen. Aus diesen Gründen hat der Senat auf die Berufung das kreisgerichtliche Urteil im Strafausspruch gemäß §§ 299 Abs. 2 Ziff. 2, 301 Abs. 2 Ziff. 1 StPO abgeändert. Die weitergehende Berufung mußte als unbegründet zurückgewiesen werden (§ 299 Abs. 2 Ziff. 1 StPO).

Zivilrecht * 1

§111 ZGB; §174 Abs. 2 ZPO.

1. Bei der Beurteilung, ob eine vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderung in seiner Wohnung gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entspricht und der Vermieter daher verpflichtet ist zuzustimmen, ist von objektiven Maßstäben auszugehen, die durch die örtlichen Gegebenheiten mitbestimmt werden.

2. Zur Kostenentscheidung, wenn der Vermieter gerichtlich klären läßt, ob die vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderung gesellschaftlichen Interessen entspricht.

OG, Urteil vom 13. März 1990 - 2 OZK 4/90.

Die Kläger sind seit 1975 Mieter einer 3-Raum-Wohnung im Haus der Verklagten. Zum Haushalt der Kläger gehört ein erwachsener Sohn. Die Kläger haben vorgetragen, sie seien daran interessiert, die Zwischenwand zwischen dem ca. 17 m² großen Wohnzimmer und dem nicht heizbaren 10 m² großen Kinderzimmer ihrer Wohnung zu beseitigen, um über ein großes Wohnzimmer von ca. 27 m² verfügen zu können, sowie im Interesse der Wärmedämmung eine Zwischendecke einzuziehen. Die Verklagten hätten die Zustimmung verweigert, obwohl bautechnisch keine Bedenken bestünden. Der Sohn der Kläger werde in absehbarer Zeit mit eigenem Wohnraum versorgt.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten zu verurteilen, die Zustimmung zur Beseitigung einer Wand und zur Einziehung einer Zwischendecke zu erteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen: Sie seien mit den beabsichtigten baulichen Veränderungen nicht einverstanden, weil damit die Anzahl der Wohnräume verringert werde, was nicht im gesellschaftlichen Interesse liege. Mit dem Einziehen einer Zwischendecke seien sie einverstanden, soweit der Zugang zu den Wasserleitungen und die fachmännische Unbedenklichkeit gewährleistet werde.

Nach der vom Kreisgericht beigezogenen Stellungnahme der Staatlichen Bauaufsicht bestehen gegen die von den Klägern beabsichtigten Baumaßnahmen keine baufachlichen Bedenken. Der Rat der Gemeinde hat einer Veränderung der Raumaufteilung widersprochen, weil für eine Vielzahl Wohnungssuchender Familien keine Wohnung mit Kinderzimmer zur Verfügung stehe.

Das Kreisgericht hat mit Urteil vom 21. November 1988 dem Klageantrag entsprochen und den Verklagten die Verfahrenskosten auferlegt.

Die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht mit Urteil vom 11. Juli 1989 kostenpflichtig abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Den Gerichten ist zuzustimmen, daß es sich bei den von den Klägern beabsichtigten, Veränderungen der Wohnung um Baumaßnahmen gemäß § 111 ZGB handelt. Das Bezirksgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, daß eine vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommene Baumaßnahme in der Wohnung dann gesellschaftlichen Interessen entspricht, wenn die hierfür erforderlichen bautechnischen Bedingungen vorliegen, ggf. notwendige staatliche Genehmigungen erteilt, gesellschaftlich anzuerkennende Wohnbedürfnisse befriedigt werden und die Bauarbeiten ohne wesentliche Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter durchgeführt werden können (vgl. OG, Urteil vom 16. März 1982 - 2 OZK 4/82 - NJ 1982, Heft 6, S.282).

Bei der Beurteilung, ob die von den Klägern beabsichtigten Baumaßnahmen und die dadurch angestrebten verbesserten Wohnbedingungen gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entsprechen, haben die Gerichte jedoch die von den örtlichen Gegebenheiten mitbestimmten objektiven Maßstäbe nicht ausreichend berücksichtigt. Das Bestreben der Kläger, offenbar nach einem Auszug ihres Sohnes eine veränderte Raumaufteilung vorzunehmen und anstelle des bisherigen Wohnzimmers und des Kinderzimmers über ein großes Wohnzimmer zu verfügen, entspricht zwar ihren persönlichen Interessen. Auf diese persönlichen Interessen allein kommt es jedoch nicht an. Selbst wenn davon auszugehen war, daß die Kläger ihre jetzige Wohnung weiterhin bewohnen werden, hätte unter objektiven Maßstäben berücksichtigt werden müssen, ob die vorgesehene räumliche Veränderung auch den Interessen jedes anderen Mieters entsprechen würde, wie das beispielsweise bei einem Badeinbau zweifelsfrei der Fall wäre (vgl. OG, Urteil vom 16. März 1982 - 2 OZK 4/82 - a.a.O.).

Unter diesen Gesichtspunkten hätte entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts die Stellungnahme des Rates der Gemeinde für die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entscheidend berücksichtigt werden müssen. Da in der Gemeinde ein großer Bedarf an Wohnungen mit drei Räumen besteht, der gegenwärtig nicht befriedigt werden kann, ist ein gesellschaftliches Interesse an der Verringerung der Anzahl der Wohnräume in der Wohnung der Kläger nicht zu bejahen. Weil zudem die Kläger bei einer Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des alten Zustands nicht verpflichtet wären, würde im Ergebnis der Entscheidung des Bezirksgerichts auf Dauer ein drittes Zimmer nicht mehr zur Verfügung stehen.

Aus den dargelegten Gründen haben die Verklagten ihre Zustimmung zu dieser beabsichtigten Veränderung (Beseitigung einer Zwischenwand) der den Klägern vermieteten Wohnung nicht unbegründet verweigert.

Das Bezirksgericht hätte ferner selbst ausgehend von seiner Rechtsauffassung bei der Kostenentscheidung berücksichtigen müssen, daß nach den vorliegenden Umständen den Verklagten das Recht zur gerichtlichen Klärung des mietrechtlichen Konflikts nicht verwehrt werden konnte. Den Verklagten hätten daher gemäß § 174 Abs. 2 ZPO selbst dann nicht die gesamten Verfahrenskosten auferlegt werden dürfen, wenn sie unterlegen wären (vgl. OG, Urteil vom 27. Mai 1988 - 2 OZK 11/88 - NJ 1989, Heft 5, S.216).

§§ 104, 68 ZGB.

Die Verpflichtung des Vermieters zur malermäßigen Instandsetzung eines Wohnraumes ist finanziell in ein angemessenes Verhältnis zur Miete zu setzen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, für einen Raum, für den er einen minimalen Mietpreis (hier: etwa 5 M monatlich) erhält, dem Mieter, der diesen Raum selbst renoviert hat, Aufwendungen zu ersetzen, die in keinem angemessenen Verhältnis zum zu zahlenden Mietpreis stehen.

Eine zwischen Vermieter und Mieter in solchem Fall getroffene Vereinbarung, daß der Mieter die Kosten der anspruchsvollen Renovierung selbst trägt, verstößt nicht gegen das Recht und ist gültig.

OG, Urteil vom 27. April 1990 - 2 OZK 14/90.

Zwischen den Prozeßparteien besteht ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die 3 Zimmer, eine Küche, eine Speisekammer und einen Korridor sowie Nebengelaß umfaßt. Im Zusammenhang mit der Zuweisung des dritten Zimmers (12,4 m²) durch den Rat der Stadt wurde am 1. November 1987 ein neuer Mietvertrag zwischen den Prozeßparteien fixiert und für das gesamte Mietobjekt ein Mietpreis von 35 M vereinbart. Auf Antrag der Kläger (Mieter) wurde 1989 der höchstzulässige Mietpreis durch das zuständige Staatsorgan auf 25 M zuzüglich gesetzlicher Umlagen festgesetzt, wobei 23,20 M auf die Wohnung und 1,80 M auf die Nebengelasse entfallen.

Mit der Klage vom 4. April 1989 forderten die Kläger von den Verklagten den finanziellen Ersatz für die malermäßige Renovierung des zusätzlich erhaltenen dritten Zimmers.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben das Bestehen einer Vereinbarung behauptet, wonach sich die Kläger zur Renovierung des Zimmers auf eigene Kosten verpflichtet hätten.