

Das Kreisgericht hat - dem zuletzt gestellten Antrag der Kläger entsprechend - die Verklagten zur Zahlung von 250 M verurteilt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht mit Beschluß als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Kreis- und Bezirksgericht sind übereinstimmend davon ausgegangen, daß zwischen den Prozeßparteien eine Vereinbarung geschlossen wurde, nach der die Kläger vor Beginn der Renovierung des Zimmers auf Erstattung der entstehenden Kosten verzichtet haben. Sie haben diese Vereinbarung aber als nichtig beurteilt, weil sie gegen Grundsätze des Mietrechts verstoße.

Gegen den Beschluß des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht stützt sich bei seiner Rechtsauffassung über die Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung der Prozeßparteien in erster Linie auf Ausführungen in einem Artikel in der NJ 1977, Heft 3, S. 68, zur Anwendung des § 104 ZGB im Rahmen mietvertraglicher Vereinbarungen für die Gesamtwohnung, wonach dem Mieter gesetzliche Mindestrechte grundsätzlich gewährt werden müssen. Dem ist prinzipiell zuzustimmen. Das schließt jedoch in Verwirklichung der den Bürgern gesetzlich gewährten Vertragsfreiheit (§ 45 Abs. 3 ZGB) bei malermäßigen Instandsetzungen von der gesetzlichen Regelung des § 104 Abs. 1 ZGB abweichende Vereinbarungen auch bei Bezug einer Wohnung nicht schlechthin aus. Sie sind vielmehr nach § 104 Abs. 2 ZGB ausdrücklich zulässig.

Zur Sicherung der in Art. 37 Abs. 1 der Verfassung der DDR garantierten Rechte auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts sind die Grenzen solcher zulässigen abweichenden Vereinbarungen dann erreicht, wenn

- gesetzliche Festlegungen zur Mietpreisbildung unterlaufen werden oder
- grundlegende Moralregeln des Zusammenwirkens zwischen Mieter und Vermieter verletzt werden

(vgl. dazu auch ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm.2 zu § 104 [S. 144]).

Auf dieser Grundlage sind die konkreten Umstände getroffener abweichender Vereinbarungen zu den Verpflichtungen aus § 104 Abs. 1 ZGB zu prüfen sowie die Verhältnismäßigkeit zwischen übernommener abweichender Verpflichtung des Mieters und dem Umfang der ansonsten vom Vermieter zu erbringenden Leistung zu würdigen.

Unter diesen Gesichtspunkten ergeben sich entgegen der Rechtsauffassung der Instanzgerichte keine Anhaltspunkte für die Nichtigkeit der Vereinbarung bezüglich der Übernahme der malermäßigen Instandsetzung durch die Kläger bei Bezug des zusätzlichen Zimmers im Jahre 1987. Das ist im einzelnen aus folgendem zu schließen:

Wie sich aus den Prozeßunterlagen ergibt, betrifft die Vereinbarung nicht die malermäßige Instandhaltung der gesamten Wohnung, sondern lediglich die des später hinzugekommenen Zimmers. Auf dieses 12,4 m² große Zimmer entfällt ein Mietanteil von etwa 5 M pro Monat. Diese Miethöhe kann bei der Bestimmung des Zustands des Zimmers, den der Vermieter in malermäßiger Hinsicht bei Übergabe an den Mieter zu gewährleisten hat, nicht unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 104 Abs. 1 Satz 1 ZGB hätte der Mieter lediglich Anspruch auf einen einfachen Farbanstrich auf Kosten des Vermieters erheben können.

Mit der Klage wurde eine Aufstellung über die entstandenen Kosten bei der Ausräumung und Renovierung dieses kleinen Zimmers eingereicht. Darin wurden 323 M in Ansatz gebracht. Allein für das Tapezieren von Decke und Wänden wurden für 2 Personen je 5 Stunden mit einem Stundensatz von 6 M berechnet. Tapete und Farbe wurde gesondert ausgewiesen. Die genannten Faktoren und die Aufstellung lassen erkennen, daß im Hinblick auf den Grad des malermäßigen Zustands des Raumes weit über die gesetzliche Verpflichtung des Vermieters hinausgegangen worden ist. Es wäre demgegenüber lediglich ein Teilbetrag der geforderten Aufwendungen gerechtfertigt gewesen.

Die Zeugin H. hat auch die Motive für die Vereinbarung genannt. Die Kläger wollten schnell das Zimmer nutzen können und es nach eigenen Wünschen renovieren. Vom Angebot des Vermieters

- Tapete zur Verfügung zu stellen - haben sie keinen Gebrauch

gemacht. Diese Gesamtsituation hätte bei der Beurteilung der Vereinbarung zwischen den Prozeßparteien stärker beachtet werden müssen. Sie läßt erkennen, daß vernünftige und zu akzeptierende Überlegungen zu ihrem Abschluß führten. Vereinbarungen dieser Art sind im Rahmen des konkreten Sachverhalts als zulässig zu beurteilen. Ein Verstoß gegen Grundsätze des ZGB über, die Wohnungsmiete ist darin nicht zu erblicken. Insofern kann aus diesem Sachverhalt auch keine Nichtigkeit der Vereinbarung gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB abgeleitet werden. Sie ist vielmehr gültig.

Aus den genannten Gründen war auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts der Beschluß des Bezirksgerichts wegen Verletzung von §§45 Abs. 3, 68 Abs. 1 Ziff. 1, 104 ZGB gemäß §§ 160, 162 ZPO aufzuheben. Da der Sachverhalt ausreichend aufgeklärt war und nur einer anderen rechtlichen Beurteilung bedurfte, hat das Oberste Gericht im Wege der Selbstentscheidung die Klage gemäß § 156 Abs. 1 ZPO abgewiesen.

§ 4 AO über die Finanzierung des genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbaues auf dem Lande und über Maßnahmen zur Vereinfachung der Vorbereitung und Durchführung des Eigenheimbaues einschließlich des Genehmigungsverfahrens vom 31. August 1976 (GBl. I Nr. 36 S. 430); §12 Abs. 4 EigenheimVO vom 31. August 1978 (GBl. I Nr. 40 S. 425) i.d.F. der 2. VO vom 25. Februar 1987 (GBl. I Nr. 7 S. 64); §11 Abs. 3 der (1.) DB zur EigenheimVO vom 31. August 1978 i.d.F. der 2. DB vom 27. Dezember 1979; § 13 Abs. 3 der DB zur EigenheimVO vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215); §§ 433, 434 Abs. 1 ZGB.

Enthält ein Vertrag zwischen einer LPG und einem Mitglie-derehepaar über die Gewährung eines Tilgungszuschusses für einen Eigenheimkredit keine ausdrückliche Festlegung darüber, ob die Empfänger des Zuschusses im Hinblick auf die Rückzahlung als Gesamtschuldner haften, ist der Vertrag unter Beachtung des Vertragsziels auszulegen, wonach möglichst eine mindestens 15jährige ununterbrochene Tätigkeit beider Ehegatten in der LPG gesichert werden soll.

Eine gesamtschuldnerische Haftung besteht in einem solchen Fall dann, wenn die Empfänger des Zuschusses gleichzeitig oder in gegenseitiger Abhängigkeit ihre vertraglichen Verpflichtungen ohne gerechtfertigte Gründe nicht eingehalten bzw. Ursachen dafür gesetzt haben, daß sie sie nicht einhalten konnten.

Wird der Vertrag dagegen nur von einem der Empfänger verletzt, braucht der andere Empfänger auch nicht als Gesamtschuldner für dessen ungerechtfertigtes Verhalten einzustehen. Ein Rückzahlungsanspruch besteht daher nur anteilig gegenüber dem Partner, der seine Vertragspflichten verletzt hat.

OG, Urteil vom 5. Dezember 1989 - 1 OZK 18/89.

Der Verklagte zu 1) und seine Ehefrau waren Mitglieder der klagenden LPG. Durch Vertrag vom 1. November 1976 verpflichtete sich die Klägerin zur Zahlung von 10000 M Zuschuß für die Tilgung des Kredits zum Bau eines Eigenheims des Verklagten zu 1) und seiner Ehefrau mit der Maßgabe, daß beide mindestens 15 Jahre bei der Klägerin oder einer ihrer kooperativen Einrichtungen tätig sind. 1986 verstarb die Ehefrau des Verklagten zu 1). Sie wurde durch die Verklagten zu 1) bis 3) beerbt. Der Verklagte zu 1) wurde durch Beschluß der Vollversammlung vom 11. Februar 1988 aus der LPG ausgeschlossen und beendete damit seine Tätigkeit bei der Klägerin.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin die Rückzahlung des von ihr gewährten Zuschusses zur Tilgung des Kredits in Höhe von 10 000 M durch die Verklagten zu 1) bis 3) gefordert. Zur Begründung hat sie vorgetragen, daß dem Verklagten zu 1) nach dem Tod seiner Ehefrau alle Pflichten aus dem Vertrag allein obliegen hätten. Nach Beendigung seiner Tätigkeit in der LPG bestehe deshalb ein Rückforderungsanspruch des gesamten dem Verklagten zu 1) und seiner Ehefrau gewährten Zuschusses. Da die Verklagten zu 2) und 3) ebenfalls Erben der Ehefrau des Verklagten zu 1) seien, wären sie in die Verpflichtungen der Erblasserin eingetreten und daher mit dem Verklagten zu 1) gesamtschuldnerisch verpflichtet, den Betrag zurückzuzahlen.

Die Verklagten zu 1) bis 3) haben beantragt, die Klage abzuweisen.