

59. Ist der Vermieter zur Instandhaltung der Mietsache auch insoweit verpflichtet, als sie Aufwendungen erfordert, die durch die Mietvergütung und die Instandsetzungszuschläge nicht gedeckt werden?

BGB. §§ 536 bis 538. Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 § 6. Gesetz über Mieterchutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 § 28.

III. Zivilsenat. Urt. v. 24. November 1926 i. S. R. u. Gen. (Bell.) w. G. (R.). III 605/25.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat im Hause der Beklagten mietweise eine Bäckerei nebst Laden und Wohnräumen inne. Den Backofen, der schadhaft geworden war, hat die Klägerin mit einem Kostenaufwand von 5490 R.M. wiederherstellen lassen, da die Beklagten die Instandsetzung verweigerten. Sie fordert jetzt diesen Betrag, da die Pflicht zur Instandsetzung den Beklagten obliege. Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

... Das Berufungsgericht führt aus, der Klägerin seien die Räume zum Betrieb einer Bäckerei vermietet; in das Mietverhältnis falle also auch der Backofen, und gemäß §§ 537, 538 BGB. hätten die Beklagten als Vermieter für seine Instandhaltung zu sorgen. Die Klägerin habe eine Frist gesetzt und nach deren fruchtlosem Ablauf die Arbeit selbst vorgenommen. Diese sei notwendig gewesen, der verauslagte Betrag angemessen. § 4 des Vertrags schließe das Recht der Klägerin auf Selbstinstandsetzung nicht aus; er gebe ihr sogar das Recht, die Beseitigung von Mängeln zu verlangen. § 28 des Mieterchutzgesetzes komme nicht zur Anwendung,

da weder durch ihn noch durch § 6 des Reichsmietengesetzes die Vorschrift des § 538 Abs. 2 BGB. aufgehoben sei, auf welche die Klägerin ihren Anspruch gründe. Ein Verschulden der Klägerin an der schlechten Beschaffenheit des Backofens sei nicht erwiesen.

(Nach Zurückweisung einer Revisionsrüge wird fortgefahren:)

Weiter hat die Revision geltend gemacht, das Verlangen der Klägerin verstoße gegen Treu und Glauben; einem Vermieter, der nur einen Teil der Friedensmiete erhalte, könne die Vornahme einer Instandsetzungsarbeit nicht zugemutet werden, die so hohe Kosten verursache. Auch diese Rüge ist unbegründet.

Das Reichsmietengesetz wollte, neben dem Schutze der Mieter gegen zu hohe Mieten, dem Vermieter — gegenüber der durch die Steigerung der Löhne und Materialpreise geschaffenen Erschwerung — die Erhaltung des Mietraumes, die ihm als öffentlichrechtliche Verpflichtung auferlegt war, ermöglichen. Dazu sollte die gesetzliche Miete dienen, welche die Behörden den jeweiligen Verhältnissen anzupassen haben. Mehr sollte der Mieter nicht zu zahlen, der Vermieter nicht zu beanspruchen haben. Mit der Zahlung der gesetzlichen Miete Hand in Hand ging die Verpflichtung des Vermieters (§ 20 des Reichsmietengesetzes), die Betriebs- und Instandsetzungskosten in dem Umfang zu tragen, wie sie ihm nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auferlegt waren. Soweit sie reichen, reicht auch die Instandsetzungspflicht des Vermieters, der die gesetzliche Miete bezieht, und es kommt nicht in Betracht, ob ihm die gesetzliche Miete oder die Instandsetzungszuschläge die zur Deckung der Kosten erforderlichen Mittel liefern oder nicht. Wenn im einzelnen Fall ein tatsächlicher Ausgleich nicht herbeigeführt wird, so kann dies mit Rücksicht auf den Zweck des Gesetzes nicht berücksichtigt werden, das eine Prüfung nicht zuläßt, ob dieser Zweck jeweils erreicht wird (Urteil des Senats vom 26. Juni 1923 III 826/22, abgedruckt in der Zeitschr. für Rechtspflege in Bayern 1923 S. 209.)

Eine Einschränkung dieser Verpflichtung enthält der § 6 des Reichsmietengesetzes nicht, wie sich aus der nachstehend wiedergegebenen Begründung zu §§ 19 bis 20 des Gesetzes ergibt. Es heißt dort:

Durch die in § 6 vorgesehene Regelung wird die Pflicht des Vermieters, den Mietraum dem Mieter in einem zu dem verträglichsten Gebrauche geeigneten Zustand zu überlassen und

während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 536 BGB.), sowie das Recht des Mieters auf Beseitigung von Mängeln, auf Minderung oder Verweigerung des Mietzinses und auf Ersatz der zwecks Beseitigung von Mängeln gemachten notwendigen Aufwendungen (§§ 537 flg. BGB.) nicht beeinträchtigt. Der Mieter ist also nicht gezwungen, selbst oder durch Vermittlung einer Mietervertretung die im § 6 bezeichnete Stelle anzurufen, sondern er kann die ihm nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zustehenden Rechte durch Klage . . . geltend machen. Der Vermieter ist andererseits nicht berechtigt, die Erfüllung des Mietvertrags, insbesondere die Beseitigung von Mängeln mit dem Hinweis darauf zu verweigern, daß der in der Friedensmiete für Instandsetzungsarbeiten enthaltene Betrag, sowie der Instandsetzungszuschlag zur Vornahme der zwecks Beseitigung der Mängel erforderlichen Arbeiten nicht ausreicht; gegebenenfalls muß er den nicht vorhandenen Betrag aus eigenem zuschießen, was ihm um so eher zugemutet werden darf, als er den Instandsetzungszuschlag auch erhält, wenn zeitweilig keine Instandsetzungsarbeiten auszuführen sind. Die gleichen Grundsätze gelten auch, wenn die Kosten für große Instandsetzungsarbeiten nach § 8 an eine Stelle abzuführen sind.

Der Standpunkt des Gesetzes geht also dahin: der Mieter ist berechtigt, im Rahmen der Vorschriften der §§ 536 flg. BGB. die Ausführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten zu verlangen und erforderlichenfalls selbst zu veranlassen, andererseits ist der Vermieter verpflichtet, sie auf seine Kosten vorzunehmen oder aber dem Mieter die notwendigen Aufwendungen zu erstatten. Dieses Recht und diese Pflicht werden durch die Höhe der gesetzlichen Miete oder der Instandsetzungszuschläge in keiner Weise eingeschränkt.

Auch § 28 des Mieterschutzgesetzes enthält eine solche Einschränkung nicht. Er hat mit dem Umfang der Instandhaltungspflicht des Vermieters nichts zu tun, sondern will nur den Mieter gegenüber einer Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses aus § 3 des Mieterschutzgesetzes schützen. Auch wenn vertraglich die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen die Mietforderung ausgeschlossen ist, soll der Mieter den Rückstand und Verzug im Sinne des § 3 damit beseitigen dürfen, daß er Ersatzansprüche aus § 538 Abs. 2 BGB. zur Aufrechnung stellt. Dieses Recht des

Mieters wird in § 28 Satz 2 des Mieterchutzgesetzes dahin eingeschränkt, daß er im Falle der Zahlung der gesetzlichen Miete und des vertraglichen Ausschlusses der Aufrechnung zu der letzteren nur befugt sein soll, wenn er vor Ausführung der Instandsetzungsarbeiten die Erklärung der in § 6 Abs. 2 des Reichsmietengesetzes bestimmten Stelle über die Notwendigkeit der Vornahme eingeholt hat. Auch diese Vorschrift ändert also an der Instandhaltungspflicht des Vermieters nichts.

Im vorliegenden Falle sind die Räume „zwecks Betriebs einer Bäckerei“ vermietet und Klägerin zahlt die gesetzliche Miete. Nach § 20 des Reichsmietengesetzes in Verbindung mit § 536 BGB. waren danach die Beklagten als Vermieter verpflichtet, die Herstellung des Backofens vorzunehmen, die zur Erhaltung der Mieträume in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand notwendig war. Da sie mit dieser Verpflichtung in Verzug geraten sind, war die Mieterin berechtigt, die Mängel selbst zu beseitigen und Ersatz ihrer Aufwendungen zu verlangen (§ 538 Abs. 2 BGB.). Ein Verstoß gegen Treu und Glauben liegt hierin nicht. Wenn der der Klägerin zugesicherte Bäckereibetrieb in den Räumen fortgesetzt werden sollte, waren nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Instandsetzungsarbeiten unbedingt erforderlich. Lediglich im Rahmen des Notwendigen hat sich aber der Anspruch der Klägerin gehalten. Und wenn die aufgewandten Kosten im Verhältnis zur Jahresmiete sehr erheblich sind, so ist zu berücksichtigen, daß es sich um eine einmalige, längere Jahre aushaltende Herstellung handelt, für welche die Beklagten Ersatz durch die in der gesetzlichen Miete einbegriffenen Instandsetzungszuschläge erhalten. Jedenfalls muß die Berufung auf Treu und Glauben versagen, wenn der Mieter nur das verlangt, was zur Erhaltung der Räume in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand erforderlich ist.