

Vertreter des Bauamtes berufen können. Es muß im allgemeinen davon ausgegangen werden, daß zur Prüfung der Frage, ob eine malermäßige Instandsetzung einer Mietwohnung erforderlich ist, eine zweimalige Besichtigung nicht schlechthin als für den Mieter unzumutbar angesehen werden kann. In diesem Falle sollte damit nach dem Beweisergebnis aber auch gleichzeitig die Grundlage für die Auftragserteilung an den den Kläger begleitenden Malermeister geschaffen werden. Eine Wohnungsbegehung zu einem derartigen Zweck muß dem Vermieter in jedem Falle gestattet sein. Daß sie zur Unzeit durchgeführt werden sollte, haben die Verklagten nicht dargetan. Das könnte im übrigen ebenso wie die fehlende Ankündigung in diesem Zusammenhang nur beachtlich sein, wenn die Verklagten nicht prinzipiell, sondern nur zur betreffenden Zeit die Besichtigung verweigert hätten.

Die spätere erneute Mahnung der Verklagten hat ebenfalls den Verzug des Klägers nicht begründet. Nach dem vorangegangenen Verhalten der Verklagten würde es für eine wirksame Inverzugsetzung erforderlich gewesen sein, daß sie ausdrücklich erklärt hätten, nunmehr mit der Besichtigung der Wohnung mit einem geeigneten Fachmann einverstanden zu sein. Das haben die Instanzgerichte jedoch nicht festgestellt.

Die Verklagten können sich daher zur Begründung ihrer Gegenforderung nicht auf § 538 Abs. 2 BGB berufen. Diese könnte auch nicht auf § 547 Abs. 1 BGB gestützt werden, da derartige Malerarbeiten nicht als notwendige Verwendungen im Sinne dieser Vorschrift anzusehen sind.

Das Bezirksgericht hätte jedoch den Aufrechnungsanspruch der Verklagten nach § 547 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 684 Satz 1 und §§ 812, 818 Abs. 2 BGB zu prüfen gehabt.

Jedenfalls dann, wenn sich — was bisher noch nicht umfassend geprüft ist — ergibt, daß der Kläger unter Beachtung der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts vom 21. November 1962 (GBl. II S. 795) verpflichtet war, die betreffenden Räume der Wohnung der Verklagten malermäßig instand zu setzen, erweist sich die Erledigung dieser Arbeiten auf Kosten der Verklagten als eine auf die Mietsache gemachte sonstige Verwendung im Sinne von § 547 Abs. 2 Satz 1 BGB, für die der Vermieter gemäß dieser Vorschrift Ersatz nach den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu leisten hat. Da im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden muß, daß der Kläger mit der Erledigung der Arbeiten durch die Verklagten oder in deren Auftrag nicht einverstanden war und hierfür auch kein öffentliches Interesse gemäß § 679 BGB bestand, richten sich die Ansprüche der Verklagten nach § 684 Satz 1 BGB, der auf die Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung verweist.

Demgemäß wäre in erster Linie zu prüfen gewesen, ob der Kläger durch die Arbeiten der Verklagten einen Vermögensvorteil erlangt hat. Das dürfte im Prinzip zu bejahen sein, sofern die malermäßige Instandsetzung überhaupt erforderlich war. In welchem Umfange er besteht, hängt von der weiteren Sachaufklärung ab. Er würde jedenfalls dann nicht in der vollen Höhe der den Verklagten erwachsenen Auslagen gegeben sein, wenn der Kläger nachweisen könnte, daß er die Arbeiten kostengünstiger hätte ausführen lassen. Soweit diese Frage noch Bedeutung gewinnen sollte, dürfte ihre Beantwortung keine Schwierigkeiten bieten, da nach dem Beweisergebnis davon auszugehen sein wird, daß Malermeister R. bzw. der Betrieb, für den er tätig ist, die Arbeiten für den Kläger ausgeführt hätte.

§§ 331 a, 335 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO; § 133 BGB.

1. Die Verkündung einer Erklärungsfrist in der mündlichen Verhandlung ist nicht mit der Verkündung eines Termins zur Fortsetzung der Verhandlung gleichbedeutend. Wird trotzdem am letzten Tage der Erklärungsfrist mündlich verhandelt, ohne daß die Parteien erneut geladen wurden, so ist die ausgebliebene Partei nicht säumig. Es kann daher gegen sie kein Urteil nach Lage der Akten ergehen.

2. Ein Rechtsgeschäft (hier: Darlehen mit vereinbarter langjähriger Ratenrückzahlung), bei dem ein Partner eine ihm obliegende Leistung nicht erbringt (hier: Unterlassen der dinglichen Sicherung durch den Darlehensschuldner), verwandelt sich dadurch nicht in ein Rechtsgeschäft anderer Art (hier: gewöhnliches Darlehen mit vierteljährlicher Kündigungsfrist).

OG, Urt. vom 25. August 1967 - 2 Zz 19/67.

Die Verklagte, die Miteigentümerin eines Wohnhauses ist, erhielt von der Staatlichen Bauaufsicht die Auflage, die Außenfront des Gebäudes ausbessern zu lassen. Sie erhielt dafür nach der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung privaten Wohnraums vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) ein Darlehen, das in Höhe von 3 000 M durch eine Aubaugrundschuld gesichert wurde. Über ein weiteres von der Sparkasse bewilligtes Darlehen von 1 000 M wurde eine Schuldurkunde errichtet. In diesem von der Verklagten unterschriebenen Schriftstück wird eine Zahlung von 25 M jährlich vereinbart, die teils eine Verzinsung von 1 % des Darlehensbetrags, teils eine Tilgung dieses Betrags darstellt. Ferner wird erklärt, zur Sicherung der Darlehensforderung hätten die Eigentümer des Grundstücks eine Grundschuld in Höhe von 1 000 M abgetreten. Die hierfür erforderliche Eintragung konnte jedoch nicht vollzogen werden, da sie nicht von allen Miteigentümern des Grundstücks bewilligt wurde. Die Sparkasse hat ihre Forderung an den Kläger (VEB Kommunale Wohnungsverwaltung) abgetreten.

Dies hat das Kreisgericht als unstreitig festgestellt.

Der Kläger behauptet, er habe zur Ausführung der Auflagen Handwerkerarbeiten im Gesamtbeträge von 955 M bewirken lassen, von denen 862,46 M noch nicht bezahlt seien. Da die von der Verklagten versprochene Sicherung nicht gewährt worden sei, habe er das Darlehen am 27. Juni 1966 gekündigt und fordere dessen Rückzahlung. Er hat daher beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 862,46 M zu verurteilen.

Die Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Sie bestreitet, daß die Darlehensforderung abtretbar gewesen sei. Außerdem seien nicht notwendige Arbeiten ausgeführt worden, deren Bezahlung sie ablehne.

Im Anschluß an die Vernehmung vom 8. Dezember 1966 hat die Verklagte ausweislich des Sitzungsprotokolls die Einräumung einer Erklärungsfrist zu einem eingeholten Gutachten beantragt. Hierauf ist der Beschluß verkündet worden: „Der Verklagten wird diese Frist bis Dienstag, den 20. Dezember 1966, 13.00 Uhr, eingeräumt.“ Ein Termin zur Fortsetzung der Verhandlung ist ausweislich des Protokolls nicht anberaumt worden. Am 20. Dezember 1966 ist vor dem Kreisgericht erneut verhandelt worden. Anwesend war ein Vertreter des Klägers, nicht aber die Verklagte. Auf Antrag des Klägers wurde an diesem Tage ein dem Klageantrage entsprechendes Urteil verkündet.

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

Aus den G r ü n d e n :

Das Urteil war verfahrensrechtlich unzulässig. Ein Urteil nach Lage der Akten kann nach § 331 a ZPO nicht ergehen, wenn die säumige Partei nicht ordnungsmäßig geladen war (§ 335 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO); eine Ladung ist allerdings zu Terminen nicht erforderlich, die in verkündeten Entscheidungen bestimmt sind. Die