

mit der Durchführung der Bauarbeiten beauftragt haben würde. Daraus folgert es, daß es auf den entgegenstehenden Willen der Verklagten nicht ankomme, weil die Aufwendungen zur Erfüllung einer der Verklagten im öffentlichen Interesse obliegenden Verpflichtung getätigt worden seien.

Dazu ist auszuführen: Das Bezirksgericht hat bei dieser Betrachtung unberücksichtigt gelassen, daß der Rat nach seiner Erklärung vom 24. August 1970 dem Gericht gegenüber diese Stellungnahme nicht aufrechterhalten, sondern zum Ausdruck gebracht hat, daß der damalige Beschluß nicht gefaßt worden wäre, wenn damals bereits von Fachleuten die jetzt bekannte Summe genannt worden wäre. Schon deshalb muß es zweifelhaft sein, allein auf Grund des erstgenannten Schreibens ein öffentliches Interesse an der Durchführung solch erheblicher Baumaßnahmen an einem gänzlich überalterten Haus zu bejahen. Hinzu kommt aber, daß es für die Anordnung von Baumaßnahmen, die den Betrag von 5 000 M übersteigen, vor der Auftragserteilung eines Beschlusses des Rates des Kreises bedurft hätte. Das ergibt sich aus der Vorschrift des § 6 der damals gültigen WohnraumlenkungsVO vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3), die nicht unberücksichtigt bleiben durfte. Das Schreiben des Bürgermeisters vom 30. Januar 1970 konnte auch deshalb keine ausreichende Grundlage für die Auffassung des Bezirksgerichts sein.

Hiervon abgesehen, kann aber bei der Einschätzung der Frage, ob ein öffentliches Interesse an der Durchführung von Baumaßnahmen in der hier gehandhabten Art und Weise bestanden hat, nicht unbeachtet bleiben, daß für die Finanzierung von Maßnahmen zum Um- und Ausbau bzw. zur Erhaltung von Wohnraum nach der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) staatliche Kredite unter günstigen Bedingungen sowohl für freiwillige als auch für angeordnete Baumaßnahmen gewährt werden (§§ 6 ff., 14 ff.) und daß eine Kreditaufnahme auch gegen den Willen des Hauseigentümers veranlaßt werden kann (§ 16). Daraus folgt, daß jedenfalls dann, wenn es sich wie hier um umfangreichere Arbeiten handelt, der Grundsatz gilt, daß in den Fällen, in denen der Hauseigentümer selbst über keine ausreichenden finanziellen Mittel verfügt, staatliche Kredite gewährt werden, die nach den Regeln der genannten Verordnung zu tilgen sind. Der Genehmigung bzw. Anordnung dieser Baumaßnahmen und damit auch einer eventuellen Kreditgewährung geht dabei eine gründliche und sachkundige Prüfung voraus, inwieweit der notwendige finanzielle und materielle Aufwand unter Berücksichtigung der betreffenden Bausubstanz gerechtfertigt ist. An dieser Einschätzung fehlt es, wenn vom Mieter einseitig vorgenommene Baumaßnahmen unbeschränkt zugelassen und sie indifferenziert als im öffentlichen Interesse liegend beurteilt werden. Das gewinnt im vorliegenden Fall insbesondere im Hinblick auf das hohe Alter des Hauses und den schlechten baulichen Zustand (der Einheitswert beträgt 1 870 M) Bedeutung.

Es kann aber auch nicht übersehen werden, daß selbst dann, wenn dieser Aufwand trotz allem doch noch zu vertreten wäre, die Verklagte im Falle der Finanzierung durch staatliche Kredite keinen Anspruch auf sofortige Bezahlung der Arbeiten zu gewärtigen hätte und ihr damit bei Einhaltung der günstigen Zins- und Tilgungsverpflichtungen auch keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen drohten. Unter diesen Gegebenheiten muß das öffentliche Interesse an der Vornahme der von den Klägern durchgeführten Baumaßnahmen verneint werden, so daß der Klageanspruch, soweit er dem Grunde

nach strittig ist, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag nicht begründet ist.

Der Anspruch kann auch nicht aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) hergeleitet werden. Wie der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 21. November 1967 - 2 Zz 22/67 - (OGZ Bd. 11 S. 214; NJ 1968

S. 318) ausgesprochen hat, ist die Frage, ob und in welcher Höhe der Eigentümer eines Grundstücks durch Wertverbesserungen, die ein Dritter daran vorgenommen hat, bereichert ist, grundsätzlich nicht nach dem Zeitwert der Einbauten, sondern danach zu beurteilen, inwieweit der Eigentümer in der Lage ist, aus diesen Einbauten Vorteile zu ziehen. Unter den hier gegebenen Umständen kann dieser wirtschaftliche Vorteil darin erblickt werden, daß die Verklagte durch die Baumaßnahmen überhaupt Mieteinnahmen für die Wohnung erzielt, weil andernfalls die Räume auch weiterhin unbewohnbar und damit unvermietbar gewesen wären. Der darauf gestützte Anspruch besteht aber während der Dauer des Mietverhältnisses nicht als kapitalisierter und sofort in seiner gesamten Höhe fälliger Betrag. Er besteht vielmehr in jeder Mietzahlungsperiode in Höhe der Miete, die auf die Baumaßnahmen zurückzuführen ist. Da der Verklagten als Vermieterin die Erhaltung der Wohnung obliegt und sie ggf. weitere finanzielle Verpflichtungen aus dieser Mieteinnahme zu decken hat, besteht die Bereicherung jedoch nicht in der vollen Monatsmiete, sondern nur in einem Teil davon, der mit der Hälfte angenommen werden kann. Sie wird jedoch während des Mietverhältnisses solange nicht wirksam, bis der Betrag von 2 500 M, den die Verklagte kraft Vertrags jeweils in Höhe der Hälfte der Monatsmiete zu tilgen hat, den Klägern erstattet ist, so daß ein fälliger Anspruch gegenwärtig nicht besteht.

Das Bezirksgericht hat hinsichtlich des Restbetrags aus der Bausumme von 2 500 M die Auffassung vertreten, daß die Kläger den Betrag fordern könnten. Dafür gibt es keine gesetzliche Grundlage. Nachdem die Art und Weise der Tilgung und damit auch die teilweise Stundung Gegenstand vertraglicher Beziehungen der Parteien geworden ist, könnten sich die Kläger davon einseitig nur lösen, wenn wichtige Gründe vorlägen (§ 242 BGB). Solche haben sie nicht dargetan. Daß die Tilgung nur sehr langfristig möglich sein wird, haben sie bereits vor Beginn der Bauarbeiten gewußt, wie aus dem Beschluß des Rates der Gemeinde hervorgeht, auf dessen Grundlage sie gehandelt haben. Auf diesen Umstand können sie sich deshalb mit ihrem in diesem Verfahren insoweit erhobenen Anspruch entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts nicht berufen.

Die Klage ist daher nicht begründet.

Im übrigen ist noch darauf hinzuweisen, daß sich die Rechtslage ändern würde, wenn die Kläger das Mietverhältnis in absehbarer Zeit beenden sollten. In diesem Falle müßte der noch offene Rest ihrer Gesamtaufwendungen, soweit sie als berechtigt und notwendig anzuerkennen sind, entsprechend der Zeit, für die die Wohnung auf Grund der Baumaßnahmen noch nutzbar ist, kapitalisiert werden.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung der §§ 536, 677 ff., 812 BGB gemäß § 11 Abs. 1 AEG i. V. m. entsprechender Anwendung des § 564 ZPO aufzuheben. In ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO hatte der Senat, da die Aufhebung des Urteils nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf den festgestellten Sachverhalt erfolgte und danach die Sache zur Endentscheidung reif war, in der Sache selbst zu entscheiden und auf die Berufung in Abänderung des Urteils des Kreisgerichts die Klage als unbegründet abzuweisen.