

Vermieter im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses obliegenden Pflichten stets Von dem Grundsatz aus betrachtet werden müssen, daß das sozialistische Wohnungsmietrecht das verfassungsmäßig garantierte Recht eines jeden Bürgers der DDR auf Wohnraum für sich und seine Familie entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Bedingungen (Art. 37 Abs. 1 der Verfassung) weiter ausgestaltet (§ 1 Abs. 2 ZGB). Die im Kapitel über die Wohnungsmiete (§§ 94 ff. ZGB) enthaltenen Rechte des Mieters im Rahmen des Mietverhältnisses — denen entsprechende Pflichten des Vermieters zugeordnet sind — dürfen daher als gesetzlich vorgegebene Mindestansprüche des Mieters nicht unterschritten werden. Unter Beachtung der zwingenden Vorschriften über die Bestimmung des Vertragsinhalts (§ 45 ZGB) betrifft das bei einem Wohnungsmietvertrag zumindest die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchüberlassung und Instandhaltung von Öfen und sonstigen Heizanlagen gemäß § 101 ZGB.

Unbeschadet der Modernisierungsbestrebungen des Klägers ist zunächst festzustellen, daß die Heizanlagen, mit denen seine Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten ist, erneuerungsbedürftig waren. Vom Vermieter waren dafür laut Mitteilung eines Ofensetzmeisters Kosten von insgesamt 1 360 M aufzubringen.

Der Verklagte als Vermieter ist gemäß § 101 ZGB verpflichtet, dem Kläger als Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten; er hat also auch die dafür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Von dieser Verpflichtung wird der Vermieter auch dann nicht befreit, wenn der Mieter im Rahmen einer von ihm erwünschten und vorgenommenen Modernisierung den mangelhaften Zustand durch Entfernen der erneuerungsbedürftigen Anlage beseitigt und die Wohnung wieder in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzt hat.

Vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen entbinden den Vermieter grundsätzlich nicht von seinen Gebrauchüberlassungs- und Instandhaltungspflichten nach § 101 ZGB. Im vorliegenden Fall kam es deshalb überhaupt nicht darauf an, ob zwischen den Prozessparteien nachträglich eine Vereinbarung über die Erstattung der strittigen Kosten getroffen worden ist, weil die Instandhaltungspflicht des Verklagten durch die Modernisierungsmaßnahmen des Klägers nicht untergegangen war.

Hat der Mieter mit Genehmigung des Vermieters gemäß § 111 ZGB bauliche Veränderungen in der Wohnung vorgenommen und entfallen dadurch notwendige Instandhaltungsarbeiten des Vermieters, dann ist dieser — auch wenn keine Vereinbarung mit dem Mieter hierüber getroffen wurde — verpflichtet, dem Mieter die entstandenen Kosten der Modernisierung in Höhe des Betrags zu erstatten, den er für die anderenfalls erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen hätte aufbringen müssen (§§ 101, 112 Abs. 1 ZGB). Das ergibt sich bereits daraus, daß mit den Modernisierungsmaßnahmen des Mieters gleichzeitig vereinbarungsgemäß die Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 101 ZGB erfüllt wird (vgl. hierzu M. Mühlmann, *Miete, Grundriß Zivilrecht*, Heft 4, Berlin 1977, S. 51).

Aus diesem Grunde kann der Senat auch der Auffassung nicht folgen, daß in jedem Fall, in dem keine ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern über die Kostenerstattung getroffen wurde, erst bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigungspflicht des Vermieters besteht. § 112 Abs. 3 ZGB, der eine solche Bestimmung trifft, findet nur dann Anwendung, wenn der Mieter bauliche Veränderungen vornehmen will, obwohl der Zustand der Wohnung mangelfrei ist. Dieser Fall ist jedoch nicht gegeben, wenn — wie in der vorliegenden Sache — die Heizanlagen erneuert werden mußten.

Der Verklagte ist deshalb verpflichtet, an den Kläger

1 360 M zu zahlen, also den Betrag, den er für die Instandsetzung der im Mietbereich des Klägers befindlichen Heizquellen bei Nichtdurchführung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter hätte aufwenden müssen.

§ 245 ZGB; §§ 2 Abs. 3, 10 Abs. 2, 28 Abs. 1 und 2, 67 Abs. 3 ZPO.

1. In Abwesenheit der verklagten Prozesspartei darf eine Sache nur dann entschieden werden, wenn dem Verklagten Klage und Ladung unter Einhaltung der Ladungsfrist zugestellt worden sind und der Sachverhalt eindeutig geklärt und festgestellt werden kann.

2. In Vorbereitung auf eine mündliche Verhandlung ist zu prüfen, ob der vom Kläger dargestellte Sachverhalt geeignet erscheint, den Klageantrag zu rechtfertigen.

3. Eine Klage auf Rückzahlung eines Darlehns ist unter dem Gesichtspunkt zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 245 ZGB (Fälligkeit des Anspruchs auf Rückzahlung) gegeben sind. Liegen Vereinbarungen über Ratenzahlungen und damit über die Fälligkeit des Darlehns vor und sind weitere Voraussetzungen für eine sofortige Rückzahlung nicht gegeben, ist der Kläger bereits bei der Klageaufnahme darauf hinzu weisen, daß sein Klageantrag grundsätzlich nur den fälligen Betrag erfassen kann und er nur unter bestimmten Voraussetzungen eine Verurteilung zu künftig fällig werdenden Leistungen verlangen kann.

4. Wurden bereits mehrere fällige Raten eines Darlehns nicht zurückgezahlt, hat das Gericht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Klage wegen künftig fällig werdender Leistungen gemäß § 10 Abs. 2 ZPO vorliegen, da unter diesen Umständen angenommen werden kann, daß sich der Darlehnsnehmer der rechtzeitigen Leistung entziehen will.

BG Gera, Urteil vom 31. März 1978 - BZK 4/78.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zur Rückzahlung von 1100 M zu verurteilen. Die Verklagte habe diese Summe 1976 geliehen; die Rückzahlung verweigere sie. Die Quittung, die dem Gericht als Beweis vorlag, lautet wie folgt: „Hiermit wird bestätigt, daß ich Herrn N. elfhundert Mark schulde. Rückzahlung ab Januar 1977 in 50-Mark-Raten. B. M.“

Trotz ordnungsgemäßer Klagezustellung hat sich die Verklagte nicht geäußert und ist trotz ordnungsgemäßer Ladung auch zum Termin am 24. Oktober 1977 nicht erschienen.

Das Kreisgericht hat deshalb die Verklagte verurteilt, an den Kläger 1100 M zu zahlen. Gemäß § 78 Abs. 3 ZPO wurde von der schriftlichen Begründung des Urteils abgesehen.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Direktors des Bezirksgerichts, mit dem Verletzung des Gesetzes (§ 245 ZGB, §§ 2 Abs. 3, 28 Abs. 1, 67 Abs. 3 ZPO) gerügt wird.

Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat zutreffend festgestellt, daß die Verklagte unentschuldig nicht zur mündlichen Verhandlung erschienen ist und sich auch nicht vertreten ließ. Klage und Ladung zum Termin sind ihr fristgemäß (§ 37 Abs. 3 Satz 1 ZPO) zugestellt worden. Damit war es dem Kreisgericht möglich, die Verhandlung durchzuführen und — bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 ZPO — zu entscheiden. Nach dieser Bestimmung darf eine Entscheidung zur Sache nur ergehen, wenn der Sachverhalt geklärt und festgestellt werden kann. Grundlage für die Entscheidung bilden das in der Klageschrift enthaltene Vorbringen des Klägers, soweit es nicht im Widerspruch zu seinen sonstigen Erklärungen steht, die vom Gericht getroffenen Feststellungen, das dem Gericht bekannt gewordene Vorbringen des Verklagten und die Unterlagen des in der Sache tätig gewordenen gesellschaftlichen Gerichts.