

die Umstände des Falles erkennen lassen, daß er dies tat trotz bestehender eigener Zweifel an der Berechtigung der Forderung seines Vertragsgegners.

Der Zeitablauf von 14 Monaten übertrifft nur um ein Geringes die im § 1 a Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 in der Fassung vom 20. April 1936 (RGBl. S. 380) zur Berufung auf die gesetzliche Miete bestimmte Jahresfrist, war also keinesfalls so lang, daß der Beklagte danach als befugt angesehen werden könnte, dem Rückzahlungsanspruch des Klägers den Einwand der Verwirkung entgegenzusetzen, dem Kläger also eine Verletzung von Treu und Glauben vorzuwerfen. Zwar wirkt die Berufung auf die gesetzliche Miete nicht in die Vergangenheit zurück, sie kommt ja aber gerade auch für die Fälle in Betracht, in denen die Forderung des Vermieters nicht gegen die guten Sitten verstößt, und kann deshalb um so mehr in Fällen einer sittenwidrig überhöhten Mietzinsforderung des Vermieters für die Beurteilung des Zeitablaufs bei einer vom Vermieter dem Rückforderungsansprüche des Mieters entgegengestellten Verwirkungseinrede vergleichsweise herangezogen werden.

Aus dem vorliegenden Sachverhalt ist ferner in keiner Weise zu entnehmen, daß der Mieter durch die von ihm selbst eingenommene Haltung sein Einverständnis mit der Zahlung des überhöhten Mietzinses bekundet hätte. Dem steht entgegen, daß der Kläger selbst Sozialrentner und in Mietsachen unerfahren ist, daß er aus Geldmangel die Wohnung gewechselt hat, um Miete zu sparen, und daß er schließlich die Überprüfung des Mietzinses auf seine Angemessenheit durch einen Sachverständigen herbeigeführt hat, und zwar nicht erst im Mai 1948, sondern schon früher, wie sich aus dem bei den Akten befindlichen Gutachten des Architekten L. in Strandbad Schönwalde vom 27. Februar 1948 ergibt, das vom Amtsgericht überhaupt nicht erwähnt wird, obwohl auch danach nur ein Mietpreis von etwa 10 DM monatlich angemessen erscheint.

Es kann daher weder durch Zeitablauf noch durch die vom früheren Kläger selbst eingenommene Haltung der Anspruch als verwirkt angesehen werden.

§§ 683, 679 BGB.

Erstattungsanspruch eines Dritten für Instandsetzungsarbeiten an einer kriegsbeschädigten Wohnung; Berücksichtigung des öffentlichen Interesses.

OG, Urt. vom 14. Juli 1950 — 1 Zz 14/50.

Die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache regelt § 536 BGB, der die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, dem Vermieter auferlegt. Diese Verpflichtung bezieht sich auch auf zufällig eingetretene Schäden. Dabei kann selbstverständlich auf Grund des Mietvertrages nicht verlangt werden, daß der Vermieter ein Haus oder eine Wohnung, die durch Kriegseinwirkung völliger Zerstörung anheimgefallen sind, wieder herstellen läßt; Teilerstörungen aber, deren Beseitigung ohne besonders umfangreiche und kostspielige Aufwendungen möglich ist, muß er beseitigen lassen.

Es bedeutet eine Verkenning der Rechtslage, wenn das Landgericht ausführt, es bestehe keine allgemeine öffentliche Pflicht der Hauseigentümer, kriegsbeschädigte Wohnungen, die der Mieter weiter bewohnt, wieder herzustellen, sondern es ergebe sich auch in solchen Fällen die Instandsetzungspflicht allein aus dem vertraglichen Verhältnis. Das Landgericht verkennt hierbei, daß es nach § 679 BGB nicht auf das Bestehen einer öffentlichen Pflicht ankommt, sondern darauf, daß die Erfüllung der Pflicht, die auch eine bürgerlich-rechtliche, insbesondere vertragliche, sein kann, im öffentlichen Interesse liegt. Ein solcher Fall wird unbedenklich dann anzunehmen sein, wenn eine kriegsbeschädigte Wohnung, die nach normalen Begriffen und nach anständigen menschlichen Maßstäben nicht mehr als bewohnbar anzusehen ist, dennoch unter dem Zwange der Nachkriegsverhältnisse notgedrungen weiter benutzt wird. Es kann niemandem zugemutet werden, in einer gesundheitsschädlichen Wohnung längere Zeit wohnen zu bleiben oder hinter Fenstern zu leben, die nur notdürftig mit Pappe oder ähnlichen lichtundurchlässigen Stoffen verkleidet sind, oder in Räumen, deren Türen und Fenster so beschädigt sind, daß darin, zumal in der kälteren Jahres-

zeit, ständig Zugluft herrscht. An der Abstellung solcher Schäden, deren Fortbestand das Gemeinwohl berührt, besteht durchaus ein öffentliches Interesse, auch wenn nicht ein unmittelbarer Notstand vorliegen sollte. Das gleiche muß gelten in Fällen, wo die Aufrechterhaltung des schadhafte Zustandes weiteren erheblichen Schaden nach sich ziehen kann. Immer wird zu beachten sein, daß der bestehende Wohnraum mangel notwendigerweise noch zunehmen muß, wenn nicht alles nach billigem Ermessen Zumutbare getan wird, um den vorhandenen Wohnraum weiterhin benutzbar zu erhalten. Das in solchen Fällen bestehende öffentliche Interesse hat auch der Artikel 24 der Verfassung der DDR im Auge, wenn er den Grundsatz ausspricht, daß Eigentum verpflichtet. Danach hat jeder Hauseigentümer zu handeln. Tut er es nicht, so verletzt er neben seiner vertraglich bestehenden Pflicht auch das öffentliche Interesse, so daß in solchen Fällen jeder, gleichgültig ob er als Mieter, Untermieter oder aus sonstigen Gründen eine Wohnung benutzt, den Ersatz seiner Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden, deren Abstellung im öffentlichen Interesse liegt, verlangen darf, auch wenn die Schäden nicht gerade in den von ihm ständig benutzten Räumen entstanden waren. Dieser Ersatzanspruch gründet sich auf §§ 683, 679 BGB.

Schließlich verstößt das Urteil des Landgerichts auch gröblich gegen die Gerechtigkeit. Es ist in hohem Grade unbillig, demjenigen, der einen Mietraum wieder bewohnbar herstellt, den Ersatzanspruch zu versagen, obwohl doch erst durch seine Vorsorge der Vermieter in die Lage versetzt wird, den vollen Mietzins zu fordern. Mit der Einnahme der vollen Miete erntet der Vermieter dann in jedem Monat die Früchte aus der Handlung eines anderen, der für ihn Aufwendungen gemacht hat, dem er aber den Ersatz verweigert, obwohl es doch seine Sache gewesen wäre, die Handlung selbst vorzunehmen.

Zur Frage der Hemmung der in Art. XII des KRG Nr. 45 für die gerichtliche Geltendmachung von Erbansprüchen vorgesehenen Frist von 3 Jahren.

OG, Urt. vom 21. Juni 1950 — 1 Zz. 6/50.

Aus den Gründen;

Der Kassationsantrag ist begründet. Alle Beteiligten und die Instanzgerichte sind von der richtigen gesetzlichen Grundlage, dem KRG Nr. 45, ausgegangen. Artikel I dieses Gesetzes hebt in seiner Ziff. 1 die erbhofrechtlichen Bestimmungen auf. Im Artikel XII Ziff. 2 beschränkt es seine Anwendbarkeit auf Nachlässe, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht geregelt waren, wobei als geregelt der Nachlaß anzusehen ist, bei dem der Erbe das Grundstück in Besitz genommen hat und innerhalb von drei Jahren, vom Tode des Eigentümers an gerechnet, kein die Erbfolge in Frage stellender Anspruch im Klagewege geltend gemacht worden ist.

Die Instanzgerichte befassen sich im Anschluß an den Sachvortrag der Beteiligten ausschließlich mit der Frage der Besitzergreifung durch den Anerben, Reinhold W. Sie gehen von der Feststellung aus, daß dieser bereits am Todestage seines Vaters, also am 8. August 1938, das Nachlaßgrundstück in Besitz genommen habe, und folgern daraus, daß Richard W. erst mit seinem Einspruch vom 30. Mai 1947 die Erbfolge seines Bruders in Frage gestellt hat, den Ablauf der Dreijahresfrist mit dem Ergebnisse, daß der Nachlaß als geregelt angesehen werden müsse. Diese Schlußfolgerung ist jedoch rechtsirrig.

Abgesehen davon, daß die Feststellung der Instanzgerichte über die Besitzergreifung an dem Nachlaßgrundstück durch Reinhold W. in hohem Grade anfechtbar ist, haben die Instanzgerichte die Tatsache übersehen, daß er unstreitig im August 1939 zur Wehrmacht einberufen worden ist. Das hatte nach dem damals geltenden Rechte folgende Rechtswirkungen; Durch Art. 8 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des bürgerlichen Streitverfahrens, der Zwangsvollstreckung, des Konkurses und des bürgerlichen Rechts vom 1. September 1939 (RGBl. S. 1656) wurden die für die Beschreitung des Rechtsweges oder die anderweitige Geltendmachung von Rechten im gerichtlichen Verfahren vorgeschriebenen Fristen bis auf weiteres gehemmt. Dieser Art. 8 wurde durch § 32 der Vertragshilfeverordnung vom 30. November 1939 (RGBl. S. 2329) aufgehoben,