

grundsätzlichen Verpflichtung zur Erstattung seiner Aufwendungen nichts ändern, da der Kläger insoweit eine Pflicht der Beklagten, deren Erfüllung im öffentlichen Interesse liegt, erfüllt hat (§ 679 BGB) und daher gemäß § 683 BGB Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen hat. Das Oberste Gericht der Deutschen Demokratischen Republik hat in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1950 (NJ 1950 S. 355) den Grundsatz ausgesprochen, daß der Hauseigentümer die öffentliche Verpflichtung hat, kriegsbeschädigte Wohnungen wieder bewohnbar zu machen. Das Oberste Gericht hat dies insbesondere für solche Fälle als unbedenklich angenommen, in denen eine kriegsbeschädigte Wohnung, die nach normalen Begriffen und nach menschlichen Maßstäben nicht mehr als bewohnbar angesehen werden kann, unter dem Zwange der Nachkriegsverhältnisse notgedrungen benutzt wird. Der Senat hat keine Bedenken, diese Grundsätze auf den vorliegenden Rechtsstreit anzuwenden, und zwar um so mehr, als die Vermieterin hier für den Wiederaufbau ihres Grundstücks sogar öffentliche Mittel in beträchtlicher Höhe in Anspruch genommen hat.

Auch die Tatsache, daß die Wohnung des Klägers bei der behördlichen Einweisung als „Ausbauwohnung“ bezeichnet worden ist, kann den Erstattungsanspruch des Klägers nicht ausschließen. Diese Bezeichnung bedeutet zunächst nichts anderes, als daß dem Kläger vom Wohnungsamt nur eine erheblich beschädigte, also nur bedingt bewohnbare Wohnung zugeteilt werden kann. Geht der Wohnungsuchende hierauf ein, so sind damit seine Ansprüche auf Zuteilung von Wohnraum abgegolten, so daß der Kläger aus der Mangelhaftigkeit der ihm zugeteilten Wohnung keine weiteren Ansprüche auf Wohnraumzuteilung mehr stellen könnte. Das Wort „Ausbauwohnung“ in der Einweisungsverfügung des Wohnungsamtes hat also grundsätzlich nur Bedeutung in bezug auf die öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Wohnungsuchenden und der Wohnungsbehörde. Selbst wenn man aber darin, daß sich der Kläger mit der Zuteilung einer „Ausbauwohnung“ einverstanden erklärt hat, seine Bereitschaft zum Ausbau der Wohnung auf eigene Kosten sehen wollte, so kann eine solche Bereitschaft doch niemals in einem Verzicht, vom Hauseigentümer Ersatz für die zum Ausbau der Wohnung gemachten Aufwendungen zu verlangen, umgedeutet werden. Der Wert des Grundstücks der Beklagten ist durch die Einbauten des Klägers, die sich durchaus im Rahmen des Notwendigen gehalten haben, nicht unerheblich erhöht worden. Die Beklagte hat hiervon dadurch Nutzen, daß sich die Grundrente erhöht hat; denn die Beklagte kann nunmehr nach dem rechtskräftigen Bescheid der Hauptpreisstelle für Mieten und Pachten vom 2. Mai 1951 anstelle einer bisher weitaus geringeren Miete die volle Monatsmiete, d. h. 53,86 DM für die Sommermonate und 49,72 DM für die Wintermonate verlangen. Daß eine Erhöhung der Grundrente auf Kosten der Leistungen des Mieters ohne entsprechende Gegenleistung des Hauseigentümers oder einen ausdrücklichen Verzicht des Mieters eine unzulängliche Bereicherung des Hauseigentümers darstellt, bedarf keiner weiteren Erörterung. Die Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger seine Aufwendungen für den Ausbau der Wohnung zu ersetzen, ist somit gegeben.

Auch der weitere Gedanke der Beklagten, daß die Kosten für den Ausbau der Wohnung bereits durch die ursprünglich sehr niedrig berechnete Miete abgegolten seien, ist abwegig und bestärkt den Verdacht, daß die Beklagte nur darauf aus ist, sich ohne eigenes Zutun auf Kosten des Klägers in den Genuß der erhöhten Grundrente zu setzen. Sie übersieht, daß der niedrige Mietpreis seinerzeit durchaus angemessen war, weil die Wohnung in ihrer Tauglichkeit erheblich beeinträchtigt war und dem Kläger daher nach § 537 BGB ein Mietminderungsanspruch ohne Rücksicht darauf, ob der Mangel einmal behoben werden würde oder nicht, zustand. Der Kläger hat also durch den niedrigen Mietsatz zunächst keine Miete eingespart, sondern lediglich den seinen sehr dürftigen Wohnverhältnissen entsprechenden angemessenen Mietzins entrichtet. Erst nachdem die Wohnung von ihm nach und nach wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt

worden war, entsprach die niedrige Miete nicht mehr der tatsächlichen Tauglichkeit der Wohnung. Für diese Zeit hat aber die Beklagte einen berechtigten Anspruch auf Nachzahlung der zu wenig gezahlten Miete.

Auch daß die beiden Tischlerrechnungen nicht aus dem Wiederaufbaukredit erstattet worden sind, befreit die Beklagte nicht von ihrer Erstattungsverpflichtung dem Kläger gegenüber, da es für diese mit Rücksicht auf die Wertverbesserung des Grundstücks grundsätzlich unerheblich ist, woher der Hauseigentümer die Mittel zur Erstattung der für das Grundstück, gemachten Aufwendungen nimmt. Die Beklagte ist nicht nur auf das Darlehn angewiesen. Es ist ihr — wie die Grundakten ergeben haben — ohne weiteres möglich, sich die Mittel zur Bezahlung der Forderung des Klägers durch weitere Belastung ihres Grundstücks zu beschaffen. Im übrigen ist die Zahlungsfähigkeit des Schuldners eine Frage der Vollstreckung, nicht aber eine Frage, die für die Prüfung, ob der geltend gemachte Anspruch überhaupt gerechtfertigt ist, wesentlich ist.

Was die Höhe der Klageforderung, die die Beklagte bestritten hat, anlangt, so ist zunächst einmal richtigzustellen, daß der Kläger gar nicht, wie die Beklagte annimmt, die Bezahlung der beiden Tischlerrechnungen von 1851,20 DM und 665 DM verlangt, die beide zusammen niemals 2500 DM ausmachen. Wie er auch vor dem Senat erklärt hat, verlangt er vielmehr den mit der Klage geltend gemachten Betrag von 2500 DM zum Ausgleich aller seiner Ausgaben, die er für den Wiederaufbau der Wohnung aufgewendet hat und die die Summe von 2500 DM weitaus übersteigen. Der Kläger hat die beiden Tischlerrechnungen lediglich zum Beweis dafür vorgelegt, daß überhaupt eine so hohe Forderung entstanden ist. Der Senat brauchte also nicht zu prüfen, ob und inwieweit diese beiden Rechnungen im einzelnen überhöht sind, sondern konnte seine Untersuchungen darauf beschränken, ob der Kläger bei Berücksichtigung aller Investitionen unter Zugrundelegung der vorgeschriebenen Preise mindestens 2500 DM in die Wohnung hineingesteckt hat. Der Senat hält sich für sachverständig genug, diese Frage unter Berücksichtigung der bis ins einzelne spezifizierten Handwerkerrechnungen aus eigener Sachkenntnis dahin zu entscheiden, daß die gesamten Einbauten bei Anwendung der zulässigen Preise mindestens 2500 DM ausgemacht haben. Der erste Richter hat also mit Recht festgestellt, daß dem Kläger ein Anspruch in Höhe von 2500 DM gegen die Beklagte zusteht.

Wenn nun die Beklagte gegenüber dieser Forderung mit Mietrückständen aufrechnet, so konnte ihre Aufrechnung nur in Höhe von 484,79 DM zum Zuge kommen. Die Klageforderung ermäßigt sich also auf 2015,21 DM.

Art. 45 ScheckG.

Den Widerruf eines Schecks innerhalb der Vorlegungsfrist braucht nur der Bezogene zu beachten.

OLG Halle, Urt. vom 13. September 1950 — I U 7/50.

Die Beklagte hatte dem in erster Instanz anfänglich mitbeklagten Werner P. für den Verkauf eines Kraftwagens zwei Schecks gegeben, darunter den den Gegenstand der Klage bildenden vom 20. November 1948 über 3200 DM, gezogen auf die Kreissparkasse W. Die Klägerin hat den Scheck von P. übernommen, ihm 1000 DM in bar gezahlt und den Restbetrag seinem Konto gutgeschrieben. Am 27. November 1948 hat die Klägerin bei der bezogenen Bank den Scheck vorgelegt. Er ist jedoch nicht eingelöst worden, da die Beklagte inzwischen bei der Kreissparkasse W. widerrufen hatte, weil sie sich bei dem Autokauf von P. betrogen glaubte. Der auf dem Scheck befindliche Vermerk „nur zur Verrechnung“ ist nicht von der Beklagten angebracht worden; seine Herkunft ist unbekannt. Der Name „Werner P. 758“ auf der Rückseite des Schecks ist keine Unterschrift, sondern nur ein Bankvermerk.

Nachdem gemäß dem Klageantrag ein Vorbehaltsurteil ergangen war, hat die Klägerin beantragt, das Vorbehaltsurteil für vorbehaltlos zu erklären.