

ständige Landrat alle Saisonmietverträge für unwirksam erklärt habe, ferner, weil, wie übrigens unstreitig ist, der Laden, der wichtigste Teil der gemieteten Räume, beschlagnahmt worden und ihr erst im Februar 1946 wieder vom Wohnungsamt zugeteilt worden sei, und daß ihr auch die übrigen Mieträume vom Wohnungsamt im Herbst 1945 einheitlich neu zugeteilt worden seien. Weiter hat die Verklagte behauptet, das Wohnungsamt habe den Mietzins für die Wohnräume damals auf monatlich 35,10 RM und später für den Laden auf monatlich 35,— RM festgesetzt. Diese Beträge habe sie für die Wohnräume seit Oktober 1945 und für den Laden seit April 1946 an die Klägerin gezahlt, was sie dem Obersten Gericht durch Vorlegung der Quitungen auch nachgewiesen hat, und die Klägerin habe diese Zahlungen ohne Vorbehalt angenommen.

Auf alle diese erheblichen und unter Beweis gestellten Behauptungen sind die Instanzgerichte nicht eingegangen. Sie haben damit gegen § 139 ZPO, der die Gerichte verpflichtet, den Sachverhalt gegebenenfalls durch Ausübung der richterlichen Fragepflicht zu klären, und gegen § 286 ZPO, der verlangt, daß die Gerichte auf Grund des Gesamteinhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme zu entscheiden haben, verstoßen.

Das mit der Kassation angegriffene Urteil des Landgerichts war daher aufzuheben. Die Sache war an das Landgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen, das nunmehr auf die Einwendungen der Verklagten gegen die Klageforderung einzugehen hat. Dabei sei darauf hingewiesen, daß die Klage schon dann unbegründet sein wird, wenn die Verklagte den Nachweis erbringt, daß die Klägerin die Mietzinszahlungen von 35,10 RM monatlich seit Oktober 1945 und für den Laden seit April 1946 von monatlich 35,— RM eine lange Zeit hindurch ohne Vorbehalt angenommen hat. Denn darin läge eine übereinstimmende, schlüssige Handlung beider Vertragsteile, aus der zu folgern wäre, daß sie mit einer entsprechenden Änderung des schriftlichen Mietvertrages für dessen künftige Dauer einverstanden waren.

In zweiter Reihe aber wäre auch ohne Rücksicht auf ein etwaiges Einverständnis der Parteien zu prüfen, ob nicht die Vertragsabrede über die Höhe des Mietzinses unmittelbar durch behördliche Anordnungen mit Gesetzeskraft oder mittelbar durch den wirtschaftlichen Zusammenbruch infolge des Kriegsausganges und die ihm folgende Umgestaltung der gesamten ökonomischen Verhältnisse eine Veränderung erfahren hat, die ein Festhalten des Vermieters an dem im Jahre 1942 vereinbarten Mietzins als unzulässig erscheinen lassen.

In Betracht kämen in dieser Hinsicht zunächst die in den Akten erwähnten, in den Jahren 1945 und folgenden erlassenen Anordnungen der Kreis- und Gemeindebehörden, deren Einwirkung auf damals bereits laufende Mietverträge zu untersuchen wäre, und zwar für den im vorliegenden Rechtsstreit in Betracht kommenden Mietzeitraum. Die in dieser Hinsicht gebotene tatsächlich wie rechtlich erschöpfende Beurteilung wird sich freihalten müssen von allzu engen formalistischen Erwägungen, namentlich in bezug auf etwaige Zuständigkeitsfragen, weil dies andernfalls leicht zu einer wirklichkeitsfremden Beurteilung der in der fraglichen Zeit bestehenden tatsächlichen Verhältnisse führen könnte. Die damals herrschende allgemeine und schwere Notlage der Bevölkerung, das Aufhören jedes geregelten Wirtschaftsverkehrs, die Anhäufung von unversorgten, selbst der primitivsten Hilfsmittel entbehrenden Menschen, zumal auch in unseren Seebädern, machte es den damals amtierenden Behörden zur unabweislichen Pflicht, durch entsprechende Verwaltungsmaßnahmen schützend und regelnd einzugreifen. Die Erfordernisse einer demokratischen Gesetzlichkeit gebieten es durchaus, diese Maßnahmen auch dann als wirksam und für die Öffentlichkeit verbindlich anzuerkennen, wenn sie etwa nicht mit den „Rechtzuständen“ in Einklang standen, wie sie beim Zusammenbruch des Naziregimes herrschten.

Was insbesondere die Vermietung von Grundeigentum oder Teilen desselben anlangt, so findet die Auffassung der antifaschistisch-demokratischen Rechtsordnung ihren Ausdruck in den Bestimmungen der Artikel 24 und 26 Abs. 2 der Verfassung der Deutschen Demokratischen Republik, die besagen:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch darf dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen.“

und

„Jedem Bürger und jeder Familie ist eine gesunde und ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu sichern. Opfer des Faschismus, Schwerkörperbehinderte, Kriegsbeschädigte und Umsiedler sind dabei bevorzugt zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze haben nicht etwa erst mit der formalen Inkraftsetzung der Verfassung gemäß ihres Artikels 144 Abs. 1 Rechtswirkung erhalten, sondern sind unmittelbar Ausdruck eines neuen gesellschaftlichen Bewußtseins, dessen Bildung bereits mit dem Beginn des Wiederaufbaus nach dem Zusammenbruch einsetzte, und das jede Ausnutzung des im Privateigentum stehenden Grund und Bodens zur Erzielung übermäßiger Gewinne zum Schaden der auf die Mitbenutzung des Eigentums im Wege des Mietvertrages angewiesenen Bevölkerung als gesellschaftlich untragbar und daher mit der geltenden Rechtsordnung für unvereinbar erachtet. Obdieser Voraussetzungen gegeben sind, kann und muß für jeden einzelnen Fall besonders untersucht werden, und zwar auf Grund einer erschöpfenden Prüfung aller dafür in Betracht kommenden Umstände. Dazu gehören bei der Vermietung eines Geschäftslokals in einem Seebade auch die besonderen Umstände, die die vermieteten Räume gerade für den in Aussicht genommenen Handelsbetrieb als Saisongeschäft geeignet erscheinen ließen, die also auch für den mutmaßlichen Ertrag dieses Geschäftsbetriebes von wesentlicher Bedeutung waren und von den Vertragsparteien deshalb bei der Bemessung eines vom Normalfall abweichenden besonders hohen Mietzinses üblicherweise in Rechnung gezogen werden. Es liegt nahe, anzunehmen, daß in dieser Beziehung im Seebad B. seit dem Abschluß des in Rede stehenden Mietvertrages einschneidende Veränderungen eingetreten sind, z. B. durch den Wegfall des Badebetriebes und -Verkehrs während längerer Zeiträume oder durch zeitweilige Beschlagnahme des Ladens für öffentliche Zwecke und dergleichen, also durch Umstände, die zu einer Erschütterung der von den Parteien angenommenen wirtschaftlichen Grundlagen des Vertrages geführt haben können. Die Berücksichtigung dieser Umstände kann dazu führen, daß die Fortzahlung des „vereinbarten Mietzinses“ (§ 535 BGB) für den in Rede stehenden Zeitraum nicht mehr als gerechtfertigt erscheint. Es kann nur auf Grund einer Beurteilung der für den gegebenen Fall in Betracht kommenden Umstände geprüft und entschieden werden, ob der Mietzins auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen ist, der den Grundsätzen unserer antifaschistisch-demokratischen Ordnung und damit auch den berechtigten Interessen der Parteien entsprechen muß, sei es, daß das Festhalten an den vereinbarten Beträgen schon mit dem Grundsatz des § 242 BGB unvereinbar wäre, sei es, daß die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB als gegeben anzunehmen wären (vgl. hierzu die Entscheidung des erkennenden Senats vom 5. Juli 1950 — 1 Zz 8/50 — NJ 1950 S. 364). Dabei wären gegebenenfalls die vom Landrat festgesetzten „Richtpreise“ selbst dann in Betracht zu ziehen, wenn sie etwa nicht schon unmittelbar den vereinbarten Mietzins abgeändert haben sollten.

§§ 242, 138, 203 Abs. 2 BGB.

Die Verwirkung eines Anspruchs kann nicht allein aus der Untätigkeit des Gläubigers gefolgert werden, vielmehr müssen weitere Umstände vorliegen, die den Schuldner zu der Annahme berechtigigen, daß der Gläubiger seine Forderung gegen ihn nicht mehr geltend machen wolle.

OG, Urt. vom 19. September 1951 — 1 Zz 58/51.

Aus den Gründen:

Die Firma O. C. D. M., Mühlenbetrieb, in P. stand während des Krieges mit dem Verklagten in Geschäftsverbindung, die noch über den 8. Mai 1945 hinaus andauerte. Das Vermögen der Firma M. ist durch den Befehl der SMAD Nr. 124 vom 30. Oktober 1945 beschlagnahmt worden. Die Landeskommission in Mecklenburg hat den Betrieb auf die Liste A (Enteig-