

des höchstzulässigen Mietzinses verliert dabei ihren Charakter als Verwaltungsakt auch nicht dadurch, daß sie in Briefform erfolgt (z. B. OG, 2 Zz 10/64).

In diesem Zusammenhang ist auch auf das Urteil des Präsidiums des Obersten Gerichts vom 16. Mai 1964 — I PrZ — 15 — 10/64 — hinzuweisen, dessen Bedeutung über das konkrete Verfahren weit hinausgeht. Es verlangt, daß mißzudeutende Meinungsäußerungen örtlicher Organe, die sie im Rahmen ihrer Verantwortlichkeit bei der Gestaltung von Rechtsverhältnissen und der Beilegung von Konflikten mit den Bürgern abgeben, keiner rechtlichen Beurteilung unterzogen werden dürfen, bevor nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind, um die darin aufgetretenen Unklarheiten zu beseitigen.

In mehreren Entscheidungen hat das Oberste Gericht dazu Stellung genommen, ob und in welchem Umfang der Vermieter verpflichtet ist, die von ihm vereinnahmten, die zulässige Miete übersteigenden Beträge dem Mieter wieder zurückzuzahlen.

Das Verfahren I Zz 8 50 (OGZ Bd. 1 S. 19, NJ 1950 S. 354) betrifft einen Fall, bei dem wegen des auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung die teilweise Nichtigkeit der Mietzinsabrede wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gem. § 138 Abs. 1 BGB festgestellt wurde. Der 1. Zivilsenat hat entschieden, daß der Vermieter zur Rückzahlung des zuviel geforderten und erhaltenen Mietzinses wegen ungerechtfertigter Bereicherung verpflichtet ist und daß er auch nicht einen etwaigen Wegfall der Bereicherung geltend machen kann, da er bereits im Zeitpunkt der Annahme gegen die guten Sitten verstoßen hat und daher gem. § 819 Abs. 2 BGB vom Empfang der Leistung an so verpflichtet ist, wie wenn der Anspruch auf Herausgabe schon zu dieser Zeit rechtshängig gewesen wäre.

Zu dem gleichen Ergebnis gelangte der 1. Zivilsenat mit der Entscheidung I Zz 15 60. Hier wird unter Hinweis auf die Entscheidung I Zz 25/50 (OGZ Bd. 1 S. 40, NJ 1950 S. 451) ausgeführt, daß es überhaupt keiner Untersuchung durch die Gerichte bedürft hätte, ob der Vermieter schuldhaft gegen die Preisbestimmungen verstoßen hat. Die Berechnung eines die zulässige Höhe übersteigenden Mietzinses berechtige den Mieter schlechthin, den zuviel gezahlten Betrag nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückzuverlangen; der objektive Verstoß gegen die Preisvorschriften genüge auch für den Eintritt der Rechtsfolge nach § 819 Abs. 2 BGB.

Dagegen spricht das Urteil 2 Uz 5 '62 aus, daß Überzahlungen, die der Vermieter nicht schuldhaft erlangt hat, sondern die lediglich objektiv den gesetzlichen Preis übersteigen, nicht als ungerechtfertigte Bereicherung zurückzuzahlen seien. Die Rückzahlungspflicht beruhe in diesen Fällen auf dem Verstoß gegen den Vertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Preisvorschriften. Der Anspruch des Mieters verjähre daher auch in der für den Mietzins selbst geltenden vierjährigen Frist des § 197 BGB.

Der Begründung des Urteils 2 Uz 5 '62 ist sowohl darin zuzustimmen, daß die gesamten Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung gegenüber dem Vertragsrecht des BGB subsidiär gelten und somit im vorliegenden Fall — soweit kein Verschulden des Vermieters und somit keine unerlaubte Handlung im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB vorlag — die Bestimmungen des Mietrechts anzuwenden waren, als auch darin, daß die gem. § 197 BGB geltende vierjährige Verjährungsfrist für Rückstände von Mietzinsen auch auf Rückforderungsansprüche wegen lediglich objektiver Überschreitung der zulässigen Höchstmiete analog an-

zuwenden ist. Die Analogie ist dabei insbesondere deshalb zu vertreten, weil eine unterschiedliche Behandlung von Mietzinsrückforderungen, die nicht auf einem Preisverstoß beruhen, einerseits und Nachforderungen auf den Mietzins andererseits nicht begründet wäre.

In einem anderen Verfahren dieser Art machte der Mieter über viele Jahre hinweg Ansprüche gegen den Vermieter deshalb geltend, weil er dem Mietvertrag entsprechend monatlich einen besonderen Betrag für die Treppenreinigung und dergleichen bezahlte, der Vermieter aber diese Leistungen über die gesamte Zeit nicht erbracht hat. In diesem Falle wurde ausgesprochen, daß der Mieter zwar berechtigt gewesen ist, eine Änderung des Vertrages zu verlangen, nicht aber gem. § 242 BGB die Rückzahlung des jahrelang insoweit widerspruchslos gezahlten Betrages zu fordern (OG, 2 Uz 38.62).

Schließlich sei in diesem Zusammenhang noch auf das Urteil I Zz 196 57 (OGZ Bd. 6 S. 120, NJ 1958 S. 74) hingewiesen, mit dem entschieden ist, daß Mietzinsfeststellungsbescheiden, die die zu zahlende Miete mit Wirkung von einem bestimmten Zeitpunkt an festsetzen, keine Rückwirkung zukommt, die Gerichte im Streitfall also nicht gehindert sind, zu entscheiden, ob z. B. eine Vereinbarung über die Höhe des geforderten Mietzinses überhaupt Vorgelegen hat oder — auch insoweit ist diese Entscheidung zu beachten — ob für die vorausgegangene Zeit ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Mietwert und Mietzins Vorgelegen hat.

Beachtung verdient auch der mit dem Urteil I Zz 49 59 (OGZ Bd. 7 S. 115, NJ 1960 S. 181) ausgesprochene Grundsatz, daß ein vor dem Inkrafttreten der PreisstopVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) abgeschlossener Vertrag über die Zahlung einer sogenannten Lichtgeldumlage gem. § 138 BGB insoweit nichtig ist, als sich damit der Vermieter über eine angemessene Verzinsung und Tilgung der Anlagekosten und den tatsächlichen Stromverbrauch hinausgehende Vorteile hat versprechen lassen, die einen mühelosen Gewinn darstellen.

Zur Verpflichtung des Vermieters zur Instandsetzung der Wohnräume

Die Hauptpflicht des Vermieters zur Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnräume folgt einmal aus dem Mietverhältnis und ist zum anderen eine allgemein sich aus dem Eigentum selbst ergebende Rechtspflicht gem. Art. 24 der Verfassung der DDR (OG, I Zz 14 50 in NJ 1950 S. 355). In einer Reihe von Entscheidungen hat das Oberste Gericht den Inhalt dieser Verpflichtung näher bestimmt.

So wird im Urteil 2 Zz 88/57 festgestellt, daß der Vermieter den unfallsicheren Zustand der Mietsache zu gewährleisten und demgemäß beispielsweise Treppen und Kellergänge unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in Ordnung zu halten und mit ausreichender Lichtquelle zu versehen hat. In mehreren Entscheidungen wurde ausgesprochen, daß der Vermieter, soweit der Mieter nicht diese Verpflichtung durch einen preisrechtlich gültigen und formrichtigen Vertrag übernommen hat, für die ausreichende Beheizbarkeit der Wohnung verantwortlich ist. Weigert sich der Vermieter, dieser Verpflichtung nachzukommen, so kann der Mieter die notwendigen Reparaturen oder auch das Selzen eines neuen Ofens selbst vornehmen und vom Vermieter Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Er hat das Recht jedoch nur, wenn er diese Absicht rechtzeitig angekündigt hat, damit auch eine Aussprache zwischen den Parteien ermöglicht wird (z. B. OG, 2 Zz 3/61 in OGZ Bd. 8 S. 87, NJ 1961 S. 506). Andererseits berechtigt mangelnde Beheizbarkeit zur Mietminderung gem.