

kann daher auch nicht aufgerechnet werden. Zwar hat das BGB im § 394 zweifellos nur an solche Forderungen gedacht, die ihrem Inhalt, ihrer Natur nach unpfändbar sind, weil es Forderungen, die der Person des Inhabers nach nicht der Pfändung unterliegen, überhaupt nicht kannte; aber das berechtigt uns bei dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift keinesfalls dazu, diese auf die neugeschaffene Kategorie unpfändbarer Forderungen nicht anzuwenden, zumal das gesetzgeberische Motiv auf diese in gleicher Weise zutrifft — gerade darin manifestiert sich ja der Inhaltswechsel übernommener Gesetze, daß sie dem neuen Staat und seinen neuen Einrichtungen zu dienen haben, und nur solche sind übernommen, deren Wortlaut diese Möglichkeit gewährleistet.

Diese Lösung stellt es auch den Rechtsträgern von Volkseigentum frei, ihrerseits bei Bedarf eine Aufrechnung zu erklären, da § 394 nur die Aufrechnung gegen unpfändbare Forderungen, nicht aber die Aufrechnung mit solchen verhindert¹³⁾.

Kommen wir hiernach dazu, die gegen den Mietzins gerichtete Aufrechnung mit Ersatzansprüchen durch Mieter volkseigener Wohnungen als unzulässig festzustellen, so ist das kein für den Mieter unbilliges Ergebnis. Er wird es, wie schon erwähnt, in der Regel nicht nötig haben, überhaupt zur Mängelbeseitigung auf eigene Kosten zu schreiten. Geschieht das aber ausnahmsweise, so befindet er sich in der Lage aller Vertragspartner von Volkseigentum: er hat die Gewißheit, daß seine Forderung, sofern sie berechtigt ist, planmäßig berichtet wird — er bedarf einer Aufrechnung nicht.

Zu 5: In der bisherigen Darstellung war stets der Fall vorausgesetzt, daß der Ersatzanspruch des Mieters an sich begründet ist; und unter dieser Voraussetzung lediglich die Frage seiner Aufrechenbarkeit geprüft worden; abschließend sind noch zwei typische Fragen zu behandeln, die die Begründetheit des Anspruchs betreffen.

Bereits anfangs wurde gesagt, daß häufig — besonders dann, wenn eine Stockung in der Mietzinseinziehung eingetreten war und nunmehr die Zahlung der aufgelaufenen Rückstände verlangt wird — der Mieter die Bezahlung von Aufwendungen verlangt, die er wirklich oder angeblich vor Jahren gemacht hat, und diesen Ersatzanspruch zur Aufrechnung stellt; nach den Erfahrungen der Gerichte geschieht das vor allem dann, wenn die Grundstücksverwaltung öfters gewechselt hat und jetzt in den Händen eines volkseigenen Unternehmens ist (Fall 3 oben). Die Frage ist, ob dieser jahrelangen Nichtgeltendmachung des Anspruchs eine rechtliche Bedeutung zukommt.

Es geht hier um das bekannte Problem der Verwirkung, der einzigen in Betracht kommenden Möglichkeit, einem derartigen Anspruch unter Umständen entgegenzutreten, da die an sich kurzfristige Verjährung des § 558 BGB erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses beginnt¹⁴⁾.

Nach meiner Auffassung wird man gerade hier den die Geltendmachung der Anspruchsverwirkung außerordentlich einengenden Standpunkt des Kammergerichts^{15) * *)} ein wenig modifizieren müssen angesichts der Tatsache, daß der Prozeßrichter häufig das sichere Gefühl hat, daß es sich bei der verspäteten Geltendmachung solcher Ansprüche um Versuche der Prozeßverschleppung handelt. In der bekannten Rechtsprechung des OLG zur Frage der Verwirkung¹⁸⁾ wird das Institut der Verwirkung grundsätzlich anerkannt, wenn auch an strenge Voraussetzungen geknüpft; jedoch darf man

1*) Bei dieser Gelegenheit sei darauf hingewiesen, daß mit der Anwendung des § 394 IBGB auf volkseigene Forderungen die Vorschrift des § 393 gegenstandslos wird. Die dort bezeichneten Forderungen sind heute sämtlich volkseigene Forderungen, deren Unaufrechenbarkeit eben schon aus ihrer Unpfändbarkeit folgt.

14) Die Streitfrage, ob § 558 lediglich die Verwendungsansprüche des § 547 betrifft und für die Forderungen auf Aufwendungsersatz nach § 538 Abs. 2 die normale 30)jährige Verjährung läuft, oder ob auch die Ansprüche aus § 538 Abs. 2 voh der kurzen Verjährung erfaßt werden, spielt also in unserem Zusammenhang keine Rolle.

¹⁵⁾ NJ 1953 S. 471.

>4) NJ 1951 S. 559; NJ 1952 S. 32.

nicht übersehen, daß es sich in den beiden vom OLG entschiedenen Tatbeständen um Sonderfälle handelt, bei denen die Annahme der Verwirkung in der Tat unberechtigt gewesen wäre.

Bei den uns interessierenden Forderungen kann von einer Verwirkung des Anspruchs jedenfalls dann nicht die Rede sein, wenn der Mieter den Vermieter mehrfach, wenn auch außergerichtlich, zur Zahlung aufgefordert hat; damit hat er in genügender Weise zu erkennen gegeben, daß er einen Zahlungsanspruch zu erheben beabsichtige. Auf der anderen Seite wird man in einem Fall, in dem der Mieter die betreffende Aufwendung gemacht hat, ohne zunächst die Mängelbeseitigung von dem Vermieter zu verlangen und ohne ihn auch nur zu benachrichtigen, der alsdann, sagen wir beispielsweise drei Jahre lang, von dem Bestehen eines Ersatzanspruchs nichts verlauten ließ, jedoch den Mietzins laufend bezahlt hat, eine Verwirkung des Anspruchs ohne Bedenken annehmen können. Es ist nämlich zu beachten, daß gerade der Tatbestand einer Ersatzforderung aus Mietvertrag die Annahme einer Anspruchsverwirkung eher zuläßt, als es bei Forderungen anderer Art der Fall sein mag, eben weil es dem Mieter durch die Möglichkeit der Aufrechnung gegen die laufend entstehenden Mietzinsforderungen besonders leicht gemacht ist, eine solche Ersatzforderung geltend zu machen und einzubringen. Der vom OLG neben der Untätigkeit des Gläubigers geforderte weitere Umstand, der zur Annahme berechtigt, daß der Gläubiger seine Forderung nicht mehr geltend machen wolle, liegt also in solchen Fällen darin, daß der Mieter neben der unterlassenen Geltendmachung der Ersatzforderung von dem sonst allgemein üblichen Behelf der Aufrechnung keinen Gebrauch gemacht, den Mietzins "vielmehr lange Zeit weitergezahlt hat.

Allgemeine Richtlinien lassen sich übrigens hier noch weniger als sonst geben, weil es eben stets da, wo es sich, wie bei der Verwirkung, um ein auf „Treu und Glauben“ gegründetes Rechtsinstitut handelt, auf die Besonderheit jedes Einzelfalles ankommt.

Neben der Frage der Verwirkung spielen in den hier behandelten Prozessen auch Fragen der Währungsreform noch häufig eine Rolle. Dabei handelt es sich nicht so sehr um die Frage der Umwertung — die Anwendung des Abschnittes VIII Ziff. 3 der DurchfBest. zur WährungsreformVO vom 21. Juni 1948 kommt in der Regel nur in Frage, wo der Vermieter oder sein bevollmächtigter Vertreter nicht nur den Betrag des Ersatzanspruchs vor der Währungsreform nicht kannte, sondern auch von der vom Mieter gemachten Aufwendung nichts wußte, da er andernfalls in der Lage war, den Betrag der Forderung zu ermitteln und zu bezahlen — wie um den nachstehenden Sachverhalt. Hat die Aufwendung vor der Währungsreform stattgefunden, so ist der Mieter in der Mehrzahl der Fälle in der Lage, Handwerkerrechnungen vorzulegen, aus denen der Betrag der Aufwendung hervorgeht. In den Fällen aber, wo der Mieter keine Unterlagen hat, die Aufwendung an sich aber unstreitig ist, pflegt er sich auf das Gutachten eines Sachverständigen dafür zu berufen, welches der Wert der geleisteten Arbeit, berechnet nach den heutigen Preisen, war. Dabei hat sich herausgestellt, daß die Sachverständigen bei dieser Methode regelmäßig zu geringeren Beträgen gelangen als denen, die für gleiche Arbeit nach vorliegenden Handwerkerrechnungen in der Zeit vor 1948 auf gewendet worden sind. Die Gerichte neigen daher dazu, den Wert der Aufwendungen durchgängig danach zu berechnen, was die betreffenden Aufwendungen heute kosten würden, sehen sich aber daran gehindert durch die Bestimmung der WährungsreformVO, nach der der Mieter Anspruch auf volle Umwertung des tatsächlich von ihm aufgewandten Betrages hat.

Hierzu ist zu sagen, daß es kein Zufall ist, wenn die heutigen Preise für derartige Arbeiten geringer sind als die vor der Währungsreform gezahlten Preise. Es dürfte noch nicht vergessen sein, daß damals kaum irgendwelche Materialien zu den gesetzlich vorgeschriebenen Preisen zu erhalten waren und daß es kaum einen Handwerker gab, der nicht der tatsächlich bestehenden Geldentwertung durch irgendwelche Zuschläge zu den zulässigen Preisen Rechnung getragen hätte. Man kann ohne Bedenken davon ausgehen, daß