

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt und entgegeng gehalten, daß ihnen ein Verkauf zu dem von der Preisstelle festgesetzten Preis nicht zugemutet werden könne.

Das Amtsgericht R. hat die Klage abgewiesen und zur Begründung angeführt, daß die Beklagten nur dann verpflichtet wären, die Einwilligung zu der von der Preisbehörde festgesetzten Kaufsumme zu erteilen, wenn eine Weigerung nach den besonderen Umständen des Falles gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstößen würde. Eine solche Voraussetzung sah das Amtsgericht nicht als gegeben an.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt.

Sie führt aus, daß die Beklagten an den festgesetzten Preis gebunden seien mit der Behauptung, daß die Beklagten insofern gegen Treu und Glauben verstößen haben, als sie den Einheitswert böswillig nicht angegeben hätten, obwohl dieser bereits vor 1945 auf 9300 DM festgesetzt sein soll, daß die Beklagten ihr lediglich einen Grunderwerbssteuerbescheid vorgelegt hätten, auf Grund dessen der vereinbarte Kaufpreis von 21 000 DM gerechtfertigt war.

Sie behauptet weiter, daß bereits im Jahre 1950 die Zwangsvollstreckung in das Grundstück durchgeführt werden sollte und daß sie — die Klägerin — diese durch Befriedigung der Hypothekengläubiger abgewandt habe im Hinblick darauf, daß das Grundstück einem dem Kaufpreis entsprechenden tatsächlichen Wert besäße.

Die Beklagten erklären übereinstimmend mit der Klägerin, daß auf Grund des Grunderwerbssteuerbescheides, der dem notariellen Kaufvertrag als preisrechtliche Grundlage diene, der vereinbarte Preis von 20 000 DM und 1000 DM für Verbesserungen nach 1945 gerechtfertigt gewesen sei, daß im übrigen der Makler sich von der Richtigkeit dieses Preises ebenfalls überzeugt habe und bei dem notariellen Kaufvertrag zugegen war. Die Beklagten führen im übrigen aus, daß das Finanzamt bei der Preisfestsetzung die zeitgemäße Erhöhung des Einheitswertes unterlassen habe und ihnen infolgedessen nicht zugemutet werden könne, das Grundstück zu einem Preis von 12 000 DM zu verkaufen.

#### Aus den G r ü n d e n :

Die Berufung ist frist- und formgerecht eingelegt; jedoch sachlich nicht begründet.

Zwischen den Parteien ist ein notarieller Grundstückskaufvertrag zu einem Preise von 21 000 DM abgeschlossen worden. Auf Grund der versagten Genehmigung hierzu und einer Neufestsetzung des Preises auf 12 000 DM ist die ursprünglich vereinbarte Kaufsumme als preisrechtlich überhöht anzusehen, und zwar mit der nach ständiger Rechtsprechung zwangsläufigen Folge der Nichtigkeit dieses Vertrages, sofern nicht in freier Vereinbarung eine Übereinstimmung zwischen den Parteien zu dem festgesetzten Preise zustande kommt. Dies ist nicht der Fall gewesen.

Die Verpflichtung, den neu festgesetzten — in der Regel niedrigeren — Preis als bindend zu betrachten, ist nur dann gegeben, wenn die Gesamtumstände des Falles erkennen lassen, daß ein Vertragspartner die Grundsätze von Treu und Glauben verletzt hat. In der Behauptung der Klägerin, die Beklagten hätten vorsätzlich den Einheitswert verschwiegen und sie dadurch über den wahren Wert des Grundstückes getäuscht, kann ein solcher Verstoß nicht gesehen werden. Abgesehen davon, daß ein Verheimlichen des Einheitswertes nicht erwiesen ist, hat nach eigenem Vortrag der Klägerin der Grunderwerbssteuerbescheid bei Kaufabschluß vorgelegen, auf Grund dessen auch von der Klägerin der zunächst vereinbarte Kaufpreis als angemessen betrachtet wurde. Der Einheitswert und der Grunderwerbssteuerbescheid sind zwar nicht identisch, bedingen sich jedoch gegenseitig, so daß eine Preisfestsetzung lediglich auf Grund des Grunderwerbssteuerbescheides nicht als Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben angesehen werden kann. Im übrigen ist das Grundstück mit etwa 13 000 DM hypothekarisch belastet, so daß die Behauptung der Klägerin, der Einheitswert habe schon vor 1945 9300 DM betragen, sehr unwahrscheinlich ist.

Auch die weiteren Behauptungen der Klägerin, daß sie die Zwangsvollstreckung seinerzeit nur darum abgewendet habe, weil sie glaubte, der Preis von 21 000 DM sei angemessen, erscheint dem Senat nicht logisch, denn zweifellos hätte die Klägerin das gleiche bei einem niedrigeren Preis getan, um so mehr, als gerade ihre Klage ihr Interesse an diesem Grundstück beweist.

Da ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten nicht festgestellt werden konnte und infolgedessen ein gesetzlicher Zwang zur Einhaltung des Vertrages mit einem Preis von 12 000 DM nicht gegeben ist, ist also der notarielle Kaufvertrag als nichtig anzusehen, so daß sich beide Parteien gegenseitig das in Erwartung des Zustandekommens des Vertrages Aufgewendete zurückzuerstatten haben. /

§§ 537, 538 BGB.

Über die Pflichten des Vermieters zur Beschaffung ordnungsgemäßen Kellerraumes für den Wohnungsmieter.

KG, Urt. vom 14. Juni 1954 — Zz 11/54.

Der frühere Beklagte ist seit 1941 Mieter im Hause der Kläger. Dem Beklagten wurde neben der Wohnung auch ein Kellerraum vermietet. Er lag unter dem Seitenflügel des Hauses, der im Kriege zerstört worden war. Auf baupolizeiliche Anordnung mußte der Keller im Dezember 1948 geräumt werden.

Die Kläger haben vorgetragen, daß der Beklagte seit Januar 1951 von der Miete einen Teilbetrag für angeblich ausgeführte Schönheitsreparaturen und für einen angeblich im Keller erlittenen Schaden in Abzug bringe. Dazu sei er jedoch nicht berechtigt, da von ihm keine Schönheitsreparaturen vorgenommen und auch keinerlei Rechnungen vorgelegt worden seien. Der durch in den Keller gedungenes Regenwasser angeblich entstandene Schaden sei auf überwiegend eigenes Verschulden des Beklagten zurückzuführen.

Im Termin vom 13. März 1953 erkannten die Kläger den Aufrechnungsanspruch des Beklagten hinsichtlich der Schönheitsreparaturen an und beantragten, den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 186,21 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. März 1953 zu zahlen.

Der Beklagte hat die Höhe der Forderung nicht bestritten, jedoch eingewendet, daß seine Aufrechnungsansprüche berechtigt seien.

Die Kläger seien mehrfach darauf hingewiesen worden, daß der Keller des Beklagten durch eindringendes Regenwasser unbrauchbar wäre und die im Keller untergestellten Gegenstände verderben würden. Unter Forderung eines anderen Kellers seien die Kläger bereits 1946 darauf hingewiesen worden, daß sie für entstehenden Schaden haftbar gemacht würden. Dadurch, daß die Kläger darauf überhaupt nicht reagierten, seien zwei große Umzugskisten im Werte von 150 DM und 16 qm Markisenstoff im Werte von 128 DM völlig vernichtet worden. Zum Ersatz dieses Schadens von 278 DM seien die Kläger verpflichtet, so daß Mietrückstände nicht vorhanden seien.

Durch Urteil des Stadtbezirksgerichts vom 10. April 1953 wurde der Beklagte unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, an die Kläger 36,21 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. März 1953 zu zahlen.

Gegen dieses Urteil legten die Kläger Berufung ein und rügten, daß dem Anspruch des Beklagten auf Schadensersatz deshalb entsprochen worden sei, weil ihm kein anderer Kellerraum zur Verfügung gestellt worden sei. Anderer Kellerraum sei aber nicht vorhanden gewesen, weil ein Lagerkeller vermietet und alle anderen besetzt gewesen seien. Der Beklagte hätte die Umzugskisten notfalls in seiner Wohnung unterbringen können oder aber die Kläger darauf aufmerksam machen müssen, daß diese Kisten in Gefahr waren zu verfaulen, damit sie im Sand- und Wasserkeller hätten untergebracht werden können. Das eigene Verschulden des Beklagten rechtfertige daher seinen Schadensersatzanspruch nicht.

Mit Urteil vom 28. Januar 1954 hat der 3. Zivilsenat des Stadtgerichts Groß-Berlin den Beklagten unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils verurteilt, an die Kläger 186,21 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. März 1953 zu zahlen.

In den Entscheidungsgründen wird ausgeführt, daß dem Beklagten Aufrechnungsansprüche gegenüber der Mietzinsforderung nicht zuständen. Daß der dem Beklagten nach dem Mietverträge überlassene Keller nachträglich unbenutzbar geworden sei, verschuldete nicht die Kläger. Der Beklagte habe auch keinen Anspruch auf Zurverfügungstellung eines anderen Kellers, weil ihm ein bestimmter Keller mitvermietet worden sei. Allenfalls habe dem Beklagten in von der Verwaltungsbehörde zu klärendem Umfang ein Mietminderungsanspruch zugestanden. Darüber hinaus aber treffe ihn an dem entstandenen Schaden ein überwiegendes Mitverschulden, weil er als Eigentümer der Kisten für deren Unterbringung in erster Linie Vorsorge zu treffen gehabt habe und den Schaden durch ihre Unterbringung in der Wohnung oder im Hauskeller hätte abwenden können.

Der Präsident des Kammergerichts hat die Kassation dieses Urteils wegen Gesetzesverletzung beantragt.

#### Aus den G r ü n d e n :

Der Kassationsantrag hatte Erfolg.

Das angegriffene Urteil verletzt das Gesetz in den §§ 535, 537 und 538 BGB und §§ 139, 286, 529 Abs. 4 ZPO.

Nach den richtigen Feststellungen des Stadtgerichts wurde dem Beklagten entsprechend dem Mietverträge ein Kellerraum mitvermietet. Auch auf diesen Raum erstrecken sich, wie ebenfalls richtig erkannt worden ist, die §§ 535 ff. BGB. Wenn also die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet ist, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, oder wenn im Laufe der Miete ein solcher Fehler entsteht, so kann der Mieter gegen die Verletzung seiner vertraglichen Rechte bestimmte Maßnahmen ergreifen.

Unzweifelhaft ist der vermietete Kellerraum durch eindringendes Regenwasser und Schwamm bildung mit einem Fehler behaftet, der ihn zum vertragsgemäßen Gebrauch ungeeignet macht. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Tatsache, daß dieser Kellerraum von der