

des Vermieters nicht ankommt. Abgesehen davon, daß die Beheizung einer Wohnung mittels Etagenheizung gegenüber der Ofenbeheizung bestimmte Vorteile bietet, also komfortabler ist, kommt bei Ausfall der Heizungsanlage und damit Wegfall dieses Komforts im konkreten Fall noch hinzu, daß dadurch mehrere bisher beheizte Zimmer nunmehr unbeheizbar geworden sind. Das wirkt sich während des Zeitraums der Heizperiode besonders nachteilig aus.

Maßstab für die Geltendmachung und Feststellung des Rechts auf Mietminderung ist die Tatsache einer objektiv eingetretenen Beeinträchtigung der Wohnungsnutzung. Es kommt also darauf an, in welchem Verhältnis zum bisherigen vertragsmäßigen Gebrauch eine Beeinträchtigung in der Wohnungsnutzung objektiv eingetreten ist. Nicht maßgebend für die Berechtigung und Bemessung einer derartigen Mietminderung ist dagegen — wie das Kreisgericht unter Außerachtlassung der bestehenden vertraglichen Beziehungen meint — ob diese Wohnung von einer oder von mehreren Personen bewohnt wird.

Zum Umfang der Beeinträchtigung hat das Kreisgericht festgestellt, daß die Küche durch den vorhandenen Gasraumerhitzer und das Wohnzimmer durch den dort vorhandenen Kachelofen ausreichend beheizt werden können. Außer den Nebenräumen sind jedoch das Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer unbeheizbar. Damit ist, im Gegensatz zur Auffassung des Kreisgerichts, ein Mietminderungsrecht nicht nur für das Arbeitszimmer, sondern im konkreten Fall auch ein solches für das Schlaf- und das Kinderzimmer gegeben; denn dem Verklagten steht auf der Grundlage des bestehenden Mietrechtsverhältnisses ein Anspruch auf eine Beheizungsmöglichkeit für die gesamte Wohnung zu. Angesichts der Äußerung der Preisstelle über die Höhe der Minderung wird das Kreisgericht, falls es eine geringere Minderung für angemessen hält, hierfür Gründe anzugeben haben.

Das wird das Kreisgericht bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung zu beachten haben.

Mit Recht wird im Kassationsantrag aber noch auf einen weiteren Mangel hingewiesen. In der vom Kreisgericht angeforderten Stellungnahme führt der Rat des Kreises (Abt. Preise) aus, daß für die Wohnung des Verklagten ohne Berücksichtigung der vorhandenen Mängel lediglich eine monatliche Miete von 112 M zulässig sein dürfte. Eine Veränderung des Mietpreises sei von dort deshalb nicht erfolgt, weil der Verklagte einen Antrag auf Überprüfung nicht gestellt habe. Da diese Stellungnahme Zweifel erweckt, ob der zwischen den Parteien vereinbarte Mietpreis von monatlich 130 M überhaupt zulässig ist oder vielmehr gegen die bestehenden Preisvorschriften verstößt, hätte das Kreisgericht gemäß § 139 Abs. 2 ZPO die Parteien auf diese Bedenken aufmerksam machen und auf eine eindeutige gutachtliche Stellungnahme der Preisstelle über den höchstzulässigen Mietpreis für die Wohnung des Verklagten hinwirken müssen. Das wird das Kreisgericht nachzuholen haben.

Sollte sich ergeben, daß der höchstzulässige Mietpreis unter dem vereinbarten von monatlich 130 M liegt, so wäre die Preisvereinbarung hinsichtlich des den höchstzulässigen Mietpreis übersteigenden Betrags wegen Preisverstoßes (PreisAO Nr. 415 vom 6. Mai 1955 [GBl. I S. 330] in Verb. mit der PreisstoppVO vom 26. November 1936 [RGBl. I S. 955]) gemäß § 134 BGB nichtig (vgl. auch OG, Urteil vom 18. März 1957 - 2 Zz 121/56 -). Bei Berechnung der Mietminderungsbeträge könnte dann auch nur vom höchstzulässigen Mietpreis ausgegangen werden.

Andererseits — und auch darauf wären die Beteiligten hinzuweisen — würde dem Verklagten für die geleiste-

ten Überzahlungen ein Rückforderungsanspruch zustehen. Beruhten diese nicht auf einem Verschulden des Vermieters, stellten sie also lediglich eine objektive Preisüberschreitung dar, so würden sie nicht wegen ungerechtfertigter Bereicherung, sondern wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag in seiner preisrechtlich zulässigen Gestaltung zurückzugewähren sein. Ein Rückforderungsanspruch des Verklagten würde daher in der für die Miete selbst geltenden vierjährigen Frist des § 197 BGB verjähren (vgl. OG, Urteile vom 11. September 1962 — 2 Uz 5/62 — und vom 28. Januar 1966 — 2 Zz 5/65 -).

Auf alle diese Folgerungen, die sich an die gutachtliche Stellungnahme über die im konkreten Fall höchstzulässige Miete knüpfen können, sollte das Kreisgericht auch die zuständige Preisstelle aufmerksam machen.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag wegen Verletzung des § 537 BGB und des § 139 ZPO das Urteil des Kreisgerichts, gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes vom 17. April 1963 (GBl. I S. 65) in Verb. mit entsprechender Anwendung von § 564 ZPO aufzuheben und in ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 ZPO die Sache an das Kreisgericht zurückzuzurufen.

§29 TestG; §104 Ziff. 2 BGB; §§256, 282, 373 ZPO; § 1 Abs. 2 NotVerfO.

1. Für das Rechtsschutzinteresse an einer Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Erbvertrages genügt — abweichend von einer Anfechtungsklage nach §2281 i. Verb. mit §§2078 bis 2081 BGB oder einer Erbteilungsklage — eine hohe Wahrscheinlichkeit der Zugehörigkeit des Klägers zu den gesetzlichen Erben.

2. Trunksucht als solche begründet keine Geschäftsunfähigkeit. Sie kann aber zur Geschäftsunfähigkeit führen, wenn sie einen die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit hervorruft.

3. Grundsätzlich kann durch ein psychiatrisches Gutachten bewiesen werden, daß die in ihm festgestellte Geistesstörung schon einige Zeit vor seiner Ausarbeitung bestand. In solchen Fällen sind die Lebensgewohnheiten und das psychische Verhalten des zu Begutachtenden in dieser früheren Zeit zu prüfen; insbesondere sind die von den Parteien benannten Zeugen unter Zuziehung des Sachverständigen zu vernehmen. Befragung durch den Sachverständigen lediglich außerhalb des Gerichts genügt dem Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme nicht.

4. Der einen Erbvertrag beurkundende Notar hat den Erblasser zu befragen, ob er schon früher einen Erbvertrag abgeschlossen oder ein Testament errichtet hat. Bei Aufnahme eines Rücktrittsvorbehalts hat er ihn auf die Notwendigkeit der Beurkundung einer Erklärung des Rücktritts vom Erbvertrag hinzuweisen.

OG, Urt. vom 7. April 1970 - 2 Zz 4/70.

Die Kläger sind Abkömmlinge der mütterlichen Großeltern der verstorbenen Frau M. Deren Ehemann war vorher verstorben. Sie hat keine Kinder hinterlassen. Daß Geschwister von ihr noch leben, ist im bisherigen Verfahren nicht festgestellt worden. Die Kläger gehören daher möglicherweise zu den gesetzlichen Erben der Frau M. Diese hat am 1. November 1966 mit der Verklagten vor dem Staatlichen Notariat einen Erbvertrag abgeschlossen, in dem sie die Verklagte zu ihrer Alleinerbin einsetzte. Frau M. ist am 18. Januar 1967 in ein psychiatrisches Krankenhaus eingewiesen worden.

Dies hat das Bezirksgericht in Übereinstimmung mit