

klagte zur Zahlung von 507 M verurteilt. Diese Entscheidung hat es im wesentlichen wie folgt begründet: Die Gesamtheit aller Umstände spreche dafür, daß der Voreigentümer zum Zeitpunkt der Vermietung der Wohnung an die Verklagte und ihre Familie dieser entgegengekommen sei, indem er anstelle der gesetzlich zulässigen Miete von monatlich 83 M nur eine solche von 70 M gefordert habe. Das ergebe sich aus den engen familiären Bindungen der damaligen Mietparteien und den unbestrittenen Gefälligkeitshandlungen außerhalb einer vergütungspflichtigen Dienstleistung. Deshalb stelle der festgelegte Mietzins eine Gefälligkeitsmiete dar. Aus einer solchen Vereinbarung folge, daß sie ausschließlich für und gegen die unmittelbar Beteiligten eines derartigen Rechtsverhältnisses wirke. Eine andere Rechtsauffassung wäre unbillig und unhaltbar, da sonst sämtliche Rechtsnachfolger jede einmal gewährte Gefälligkeit gegen sich gelten lassen müßten und damit keinen Anspruch auf die gesetzliche Miete erheben könnten, die nicht selten die Berechnungsgrundlage für öffentliche Lasten sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Instanzgerichte haben den Sachverhalt ausreichend aufgeklärt. Das Bezirksgericht hat festgestellt, daß weder der Kläger noch die Verklagte nachgewiesen haben, daß vergütbare Hauswartsleistungen bzw. die nicht mehr mögliche Benutzung der Zentralheizungsanlage zur Veränderung der Miete geführt haben. Davon ist auszugehen. Seine Rechtsauffassung, zwischen dem Voreigentümer und der Verklagten habe ein Rechtsverhältnis über eine Gefälligkeitsmiete vorgelegen, an das der Kläger nicht gebunden sei, ist jedoch unzutreffend.

Nach dem festgestellten Sachverhalt ist erwiesen, daß sich die damaligen Vertragspartner ohne besondere Vereinbarung auf die Zahlung einer geringeren Miete geeinigt haben, als sie für die von der Verklagten bezogene Wohnung vorher gezahlt und auch später durch den zuständigen Rat der Gemeinde als höchstzulässiger Mietpreis festgesetzt wurde. Diese Einigung war möglich, denn die Mietparteien sind durch keine gesetzliche Vorschrift gehindert, sich über einen geringeren als den durch die zuständigen staatlichen Organe als höchstzulässig anerkannten Preis zu verständigen (vgl. OG, Urteil vom 5. Februar 1954 — 1 Zz 116/53 — [OGZ Bd. 3 S. 90 ff.; NJ 1954 S. 212]). Er ist deshalb Bestandteil des Mietvertrags der Parteien, in den der Kläger beim Übergang des Grundstücks in sein Eigentum als Vermieter mit den bestehenden Rechten und Pflichten eingetreten ist.

Haben sich Vermieter und Mieter ohne eine Bedingung oder besondere Vereinbarung auf einen geringeren, als den ihnen bekannten höchstzulässigen Mietpreis geeinigt, dann ist dieser verbindlich. Es gibt daher grundsätzlich kein Recht des Vermieters oder seines Rechtsnachfolgers, eine solche Vereinbarung einseitig zu ändern. Die Möglichkeit der Änderung eines derartigen Vertrags würde allerdings dann bestehen, wenn vereinbarte Bedingungen, die Grundlage für den geringeren Mietpreis waren, eingetreten oder weggefallen sind.

Da eine derartige Vereinbarung zwischen den damaligen Mietpartnern nicht bewiesen wurde, war der Kläger schon aus diesem Grunde nicht berechtigt, den bis zum Auszug der Verklagten aus der Wohnung bestehenden Mietvertrag ohne Zustimmung der Verklagten zu ändern und von ihr einen höheren als den vereinbarten monatlichen Mietbetrag zu fordern.

Deshalb war das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben. Der Senat hatte, da die Sache zur Endentscheidung reif war, die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Kreisgerichts zurückzuweisen.

## Familienrecht

§ 25 FGB; §§ 2, 25 FVerfO; OG-Richtlinie Nr. 25.

1. Stimmen im Eheverfahren die Vorschläge der Parteien zur künftigen Ausübung des elterlichen Erziehungsrechts nicht überein, so hat das Gericht die für die Entscheidung maßgeblichen Umstände sorgfältig aufzuklären. Im Hinblick auf die meist recht gegensätzlichen Angaben der Parteien reicht deren Vernehmung in der Regel allein nicht aus.

2. Hat das Rechtsmittelgericht im Verfahren zur Übertragung des elterlichen Erziehungsrechts Bedenken gegen die vom Referat Jugendhilfe beim Rat des Kreises vorgetragene Auffassung (hier: Vorschlag, Geschwister zu trennen), dann ist zu prüfen, ob diese Bedenken durch Einbeziehung des Referats Jugendhilfe beim Rat des Bezirks ausgeräumt werden können.

3. Bei der Entscheidung über das elterliche Erziehungsrecht kann eine Trennung der Geschwister u. a. dann erwogen werden, wenn die Kinder Erziehungsschwierigkeiten bereiten und deshalb die Belastung für einen Elternteil zu groß werden könnte, wenn er alle Kinder betreuen und erziehen müßte.

OG, Urteil vom 15. April 1975 — 1 ZzF 8/75.

Das Kreisgericht hat die Ehe der Parteien geschieden und das Erziehungsrecht für den 10jährigen Sohn Torsten der Klägerin und für den 6jährigen Sohn Timo dem Verklagten übertragen.

Zur Begründung hat das Kreisgericht u. a. ausgeführt: Zwischen den Parteien habe es ständig Auseinandersetzungen gegeben, vor allem wegen der Erziehung der Kinder. Den Anträgen der Parteien, die das Erziehungsrecht jeweils für beide Kinder übertragen haben wollten, habe nicht entsprochen werden können. Vielmehr sei dem Vorschlag des Referats Jugendhilfe zu folgen gewesen, jedem Elternteil das Erziehungsrecht für ein Kind zu übertragen. Seit sich die Klägerin vom Verklagten getrennt habe und bei ihren Eltern in H. wohne, befinde sich Torsten bei ihr, während Timo beim Vater in R. lebe. Die Kinder seien wegen der jahrelangen unterschiedlichen Erziehungsmethoden der Eltern schwer lenkbar. Zu ihrem Wohle sei es geboten gewesen, ihnen einen erneuten Milieuwechsel zu ersparen.

Beide Parteien haben gegen die Erziehungsrechtsentscheidung Berufung eingelegt und ihre im erstinstanzlichen Verfahren gestellten Anträge wiederholt.

Das Bezirksgericht hat die Entscheidung des Kreisgerichts abgeändert und der Klägerin das Erziehungsrecht für beide Kinder übertragen. Es hat dazu ausgeführt: Es liege kein Grund für eine Geschwistertrennung vor. Der Vorschlag des Referats Jugendhilfe überzeuge nicht. Die Kinder seien bisher gemeinsam erzogen worden und fast ständig mit beiden Eltern zusammen gewesen. Beide Parteien seien erziehungstüchtig und hätten zu den Söhnen ein gutes Verhältnis. Nach der Trennung der Eltern könne den Kindern nicht noch die Geschwistertrennung zugemutet werden. Sie seien bisher überwiegend und ordnungsgemäß von der Klägerin betreut und erzogen worden, da der Verklagte berufsbedingt des öfteren nicht zu Hause gewesen sei. Wegen ihres umfangreichen erzieherischen Einflusses sei der Klägerin das Erziehungsrecht für beide Kinder zu übertragen gewesen. Da die Parteien die Sachlage umfassend dargelegt hätten, sei davon abgesehen worden, das Referat Jugendhilfe nochmals zu hören.

Gegen das Urteil des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n ?

Die Parteien haben in beiden Instanzen keine übereinstimmenden Vorschläge zur künftigen Ausübung des