

haben die Besichtigung des Dachgeschosses nach ihrer Darstellung ebenfalls deshalb nicht für notwendig erachtet, weil das Dach sichtbar erst vor einiger Zeit neu gedeckt worden war. Ein etwa grob fahrlässiges Verhalten der Klägerin würde die Verklagte im Falle bewiesenen arglistigen Verechweigens ohnehin nicht von der Haftung befreien.

In der erneuten Verhandlung wird das Bezirksgericht daher unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise den Sachverhalt unter Würdigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme festzustellen und rechtlich zu beurteilen haben.

*Anmerkung:*

*Nach Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR ist es — im Gegensatz zum z. Z. noch geltenden Recht — nicht mehr zulässig, Garantieansprüche des Erwerbers eines Grundstücks vertraglich auszuschließen (§§ 301, 302, 45 Abs. 4 ZGB). Damit und mit der Regelung des § 300 Abs. 2 ZGB, wonach der Veräußerer ausdrücklich verpflichtet ist, den Erwerber über die Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere über den tatsächlichen Zustand der Gebäude, nach bestem Wissen zu unterrichten, werden den Grundsätzen der sozialistischen Moral entsprechende Anforderungen an das Verhalten der Partner beim Abschluß eines Grundstückskaufvertrags gestellt.*

*Der mit dem vorstehenden Urteil ausgesprochene Grundsatz, daß der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet ist, ihm bekannte oder von ihm vermutete erhebliche Mängel, wie Schwamm- oder Anobienbefall von Gebäudeteilen, dem Erwerber zu offenbaren, geht von diesen Moralanschauungen aus und ist deshalb auch nach Inkrafttreten des ZGB zu beachten. Dem Erwerber stehen beim Vorliegen derartiger Mängel — die von § 302 Abs. 1 ZGB erfaßt werden — die gesetzlichen Garantieansprüche nur dann nicht zu, wenn er sie zur Zeit des Vertragsabschlusses kannte.*

*Ingrid T a u c h n i t z ,  
Richter am Obersten Gericht*

**§ 862 BGB.**

**Eine Besitzstörung (hier: vorübergehende Beeinträchtigung der Mietwohnung durch Ausbau eines nicht zum Mietbereich gehörenden angrenzenden Nebenraums zu einem Wohnraum) liegt nicht vor, wenn im Zusammenhang mit der Verwirklichung gesellschaftlich anzuerkennender Interessen Baumaßnahmen durchgeführt werden, die dem Besitzer unter Abwägung aller Umstände zuzumuten sind.**

**BG Schwerin, Urteil vom 22. August 1975 — BCB 29/75.**

Die Kläger sind Mieter einer im Dachgeschoß des Hauses der Verklagten gelegenen Wohnung. Einen Nebenraum in diesem Geschoß nutzt die Verklagte als Abstellkammer.

Die Kläger haben vorgetragen, die Verklagte wolle den Nebenraum im Dachgeschoß als Wohnraum für ihren 16jährigen Enkelsohn ausbauen. Daraus ergäben sich erhebliche Einschränkungen ihres Mietrechts und Belästigungen, die ihnen wegen ihres hohen Alters und ihres angegriffenen Gesundheitszustands nicht zuzumuten seien. Die Kläger haben daher beantragt, die Verklagte unter Androhung einer vom Gericht festzusetzenden Ordnungsstrafe für den Fall der Zuwiderhandlung zu verurteilen, den Ausbau des neben ihrer Wohnung gelegenen Nebenraums zu unterlassen.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgetragen, sie lebe mit der vierköpfigen Familie ihrer Tochter in äußerst beengten Wohnverhältnissen, die durch den noch in diesem Jahr vorgesehenen Ausbau des nicht an die Kläger vermieteten Nebenraums im Dachgeschoß erträglicher gestaltet werden könnten.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt.

Gegen diese Entscheidung hat die Verklagte Berufung eingelegt, mit der sie beantragt hat, unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Berufung hatte Erfolg.

**Aus den Gründen:**

Das Kreisgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß sich im vorliegenden Fall berechnete Interessen beider Parteien gegenüberstehen. Bei der Abwägung der Interessen hat es das Interesse der Verklagten am Ausbau des Nebenraums im Dachgeschoß im Verhältnis zum Schutz der Kläger vor Belästigungen als schwächer angesehen. Dieser Auffassung vermag sich der Senat nicht anzuschließen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben des sozialpolitischen Programms des VIII. Parteitag des SED zur Erfüllung der Hauptaufgabe; dabei nehmen der Um- und Ausbau sowie die Modernisierung von Wohnungen einen beachtlichen Teil des komplexen Wohnungsbauprogramms ein. Der von der Verklagten beabsichtigte Ausbau des von ihr schon ständig als Abstellraum genutzten Nebenraums im Dachgeschoß ihres Hauses ist auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums gerichtet; er entspricht einem anzuerkennenden gesellschaftlichen Bedürfnis, weil damit die äußerst beengten Wohnverhältnisse und damit die Lebensbedingungen der Familienangehörigen der Verklagten wesentlich verbessert werden können. Der Rat der Stadt hat in Wahrnehmung seiner Verantwortung für die Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger die erforderlichen Genehmigungen für den Ausbau des Nebenraums durch die Verklagte in Aussicht gestellt.

Diesem Interesse der Verklagten stehen die durchaus anzuerkennenden persönlichen Interessen der Kläger gegenüber, ihre bisherigen Lebensgewohnheiten uneingeschränkt ohne Störungen beibehalten zu können. Auch die Kläger genießen gerade ihres hohen Alters wegen den besonderen Schutz der sozialistischen Gesellschaft. Wenn trotzdem ihre berechtigten Interessen hinter die der Verklagten zurücktreten müssen, dann insbesondere aus folgenden Gründen:

Zwar sind bei dem Gesundheitszustand der Kläger die mit dem Baugeschehen verbundene Unruhe und die Verschmutzung des Dachgeschosses nicht zu unterschätzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Ausbau des Nebenraums entsprechend den Darlegungen der Verklagten noch in diesem Jahr und in einer Jahreszeit vollendet wird, in der die Kläger nicht mehr die Türen ständig offenhalten müssen, um eine annehmbare Zimmertemperatur zu erreichen. Von der Verklagten wird darüber hinaus erwartet, daß sie auf die Kläger die gebotene Rücksicht nimmt und darauf einwirkt, daß das Baugeschehen in möglichst kurzer Zeit abgewickelt wird. Das wird auch möglich sein, weil ihr Schwiegersohn Bauhandwerker ist und die Arbeiten überwiegend selbst ausführen will. Im gleichen Maße wird die Verklagte für die unverzügliche Beseitigung übermäßiger Verschmutzungen sorgen müssen.

Da demnach die Beeinträchtigung der Kläger nur vorübergehender Natur ist und bei entsprechender Rücksichtnahme der Verklagten auf ein Mindestmaß beschränkt werden kann, sind den Klägern auch unter Berücksichtigung ihres angegriffenen Gesundheitszustands und ihres hohen Alters die vorgesehenen Baumaßnahmen, die außerdem ihren unmittelbaren Wohnbereich nicht berühren, zuzumuten. Daher war das Urteil des Kreisgerichts auf die Berufung der Verklagten abzuändern und die Klage abzuweisen.

*Anmerkung:*

*Die Gewinnung zusätzlichen Wohnraums durch Um- und Ausbau bisher nicht oder nicht effektiv zu Wohnzwecken genutzter Gebäude oder Gebäudeteile auf Grund eigener Initiative der Eigentümer oder Nutzer behält neben den Baumaßnahmen im Rahmen der staatlichen Pläne für das Wohnungsbauprogramm des laufenden Fünfjahrplans und für die Zeit bis 1990 selbständige Bedeutung. Über die Rechtslage in Fällen der vorliegenden Art muß deshalb auch nach dem Inkrafttreten des ZGB Klarheit bestehen. Ab 1. Januar 1976 wird von folgendem auszugehen sein:*

*Nach § 33 Abs. 1 ZGB steht dem Eigentümer das Recht auf Schutz gegen jeden zu, der sein Eigentum rechts-*