

für die Preisbildung maßgeblichen Grundsätze zu bildende Größe ist, so daß jeder darüber liegende Preis gegen das in der PreisAO geregelte gesetzliche Verbot verstößt und der Vertrag somit gemäß § 68 Abs. 1 und 2 ZGB in diesem Umfang nichtig ist (vgl. OG, Urteil vom 8. April 1975 — 2 Zz 7/75 — [NJ 1975 S. 521] sowie die zu dieser Problematik geführte Diskussion in NJ 1976 S. 306 f. und S. 465 ff.).

Davon ausgehend hätte das Bezirksgericht, nach dessen Feststellungen sich der ermittelte Schätzwert des strittigen Fahrzeugs allein auf dessen Zustand zum Zeitpunkt der Schätzung, nicht aber auf den Wert zum Zeitpunkt der Übergabe des Fahrzeugs an den Kläger bezieht, alle Möglichkeiten der weiteren Sachaufklärung ausschöpfen müssen. Das war schon deshalb geboten, weil zwischen dem Tag des Abschlusses des Kaufvertrags und der Übergabe des Pkw und seiner Vorführung zur Wertermittlung ein Zeitraum von 5½ Monaten lag, in dem der Pkw genutzt worden ist. Unter Hinweis darauf, daß der Kilometerzähler des Fahrzeugs ausweislich der Schätzurkunde einen Stand von 15 933 km angezeigt habe, hat der Verklagte vorgebracht, daß der Kläger wenigstens 18 000 km gefahren sein müsse. Dem hätte zugleich im Hinblick auf die Aussage des Klägers, wonach er mit dem Pkw schätzungsweise nur etwa 3 500 km gefahren sei, nachgegangen werden müssen. In diese Sachverhaltsaufklärung hätten auch die Angaben der Prozeßparteien einbezogen werden müssen, daß der Pkw mit runderneueren Reifen übergeben wurde, die bei der Begutachtung im März als abgefahren bezeichnet worden seien.

Daraus ergibt sich, daß das Bezirksgericht in der erneuten Verhandlung zu prüfen haben wird, welchen Wert das strittige Fahrzeug im Zeitpunkt des Kaufs und der Übergabe an den Verklagten hatte. Das erfordert, unter Nutzung aller vorhandenen Möglichkeiten (wie Zeugen- oder Prozeßparteivernehmung, Prüfung von Belegen, Beiziehung eines Sachverständigenutachtens) festzustellen, welche Teile vom Verklagten vor dem Verkauf eingebaut bzw. dem Kläger übergeben worden und somit u. U. wertschöpfend zu berücksichtigen sind, in welchem Maße der Pkw in den folgenden 5½ Monaten vom Kläger genutzt worden ist und inwieweit dies zu einer Wertminderung geführt hat sowie welche werterhöhenden Reparaturen der Kläger während dieser Zeit hat durchführen lassen. Erst dann wird das Bezirksgericht genügend exakt beurteilen können, welchen Zeitwert das Fahrzeug zur Zeit des Kaufs hatte und — davon ausgehend — in welcher Höhe ein ungesetzlicher Preis gefordert und gezahlt worden ist. Wird eine dementsprechende Feststellung getroffen, ist der Rückforderungsanspruch des Klägers insoweit begründet.

Das ist im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts auch dann der Fall, wenn beide Prozeßparteien bewußt gegen die Preisbestimmungen verstoßen haben sollten. Ein Rückforderungsanspruch ist bei einer solchen Sachlage nur dann ausgeschlossen, wenn der Überpreis gemäß § 69 Abs. 2 ZGB auf Antrag des Staatsanwalts oder durch das zuständige, staatliche Organ eingezogen wird. §

§ 105 ZGB.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, das Recht des Mieters auf Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen einzuschränken. Machen sich Veränderungen an einer Gemeinschaftseinrichtung erforderlich (hier: Anbringen eines Sicherheitsschlusses an der hinteren Eingangstür des Grundstücks), sind solche Maßnahmen zu treffen, die dem Mieter die weitere uneingeschränkte Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung gewährleisten.

OG, Urteil vom 10. Mai 1977 - 2 OZK 10/77.

Der Kläger ist seit 1947 Mieter in dem von den Verklagten im Jahre 1972 erworbenen Grundstück. Zur Benutzung der hinteren Hoftür stand dem Kläger stets ein Schlüssel zur Verfügung. Mit Schreiben vom 8. Februar 1976 haben die Verklagten dem Kläger mitgeteilt, daß sie in diese Tür ein

Sicherheitsschloß einbauen werden, er aber dafür keinen Schlüssel bekommen könne, weil sie die drei Schlüssel selbst benötigten. Der Verklagte solle ihnen, wenn er den Hintereingang benutzen wolle, dies einen Tag vorher mitteilen. Es werde dann aufgeschlossen.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagten zu -verurteilen, ihm einen Schlüssel zum Hintereingang des Grundstücks auszuhändigen. Er hat vorgebracht: Die hintere Hoftür habe er oft benutzt. Infolge der Beschaffenheit des Grundstücks sei er dort mit seinem Fahrrad und seinem Handwagen durchgefahren. Den hinteren Eingang benutze er auch, wenn er seine Hühner füttere. Er könne nicht immer am Tag zuvor wissen, wann er z.B. den Handwagen benötige.

Die Verklagten haben mit dem Antrag auf Klageabweisung vorgebracht: Der Einbau eines anderen Schlosses sei aus Sicherheitsgründen erforderlich gewesen. Der ungehinderte Zugang zum Grundstück durch den hinteren Eingang sei dem Kläger nicht verwehrt worden. Da die Verklagte nicht berufstätig und daher zu Hause sei, könne der Kläger jederzeit aufschließen lassen, wenn er die hintere Hoftür benutzen wolle.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen, weil dem Kläger bisher der ungehinderte Zugang zum Grundstück durch den hinteren Eingang nicht versagt worden sei. Diesen Eingang habe er nur benutzt, wenn er seine Hühner füttern wollte. Seit dem Einbau des Sicherheitsschlusses benutze er einen etwas weiteren öffentlichen Weg. Es sei aber seine Sache, wenn er wegen des Aufschließens nicht an die Verklagten heräntrete.

Die gegen dieses Urteil gerichtete Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht durch Beschluß als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Nach § 105 ZGB ist der Kläger als Mieter berechtigt, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen. Dazu gehört im konkreten Fall auch die ungehinderte Benutzung der hinteren Eingangstür durch den Kläger. Das hat das Kreisgericht zwar richtig erkannt, aber dennoch den gegebenen Sachverhalt rechtlich fehlerhaft beurteilt.

Im Gegensatz zur Auffassung des Kreisgerichts setzt der auf § 105 ZGB beruhende Anspruch, des Klägers nicht den Nachweis darüber voraus, weshalb und wie oft er die hintere Hoftür bisher benutzt habe. Allein die Tatsache, daß der Kläger einseitig von den Verklagten aufgefordert würde, ihnen die gewünschte Benutzung der Hoftür mit dem Handwagen oder dem Fahrrad künftig einen Tag vorher mitzuteilen und sich zum Füttern seiner Hühner jedesmal von der Verklagten aufschließen zu lassen, stellt eine unzumutbare Einschränkung der vertragsgemäßen Nutzung der Mietsache durch den Kläger dar. Daß diese Maßnahme tatsächlich zur Beeinträchtigung des Klägers geführt hat, ergibt sich aus der Feststellung des Kreisgerichts, daß dieser seit dem Einbau des Sicherheitsschlusses zur Versorgung seiner Hühner den etwas weiteren um das Grundstück führenden öffentlichen Weg benutzt hat. Es erscheint durchaus verständlich, daß es für den Kläger unbequem und unangenehm ist, jedesmal die Verklagte zu bitten, ihm aufzuschließen, zumal zwischen den Prozeßparteien offensichtlich kein gutes Einvernehmen besteht, die Inanspruchnahme der Verklagten jeweils mehr oder weniger Zeit erfordern würde und nach den Lebenserfahrungen auch nicht davon ausgegangen werden kann, daß sie jederzeit in der Lage ist, dem Verlangen des Klägers sofort nachzukommen.

Der Auffassung des Kreisgerichts, das Recht auf Benutzung der Hoftür sei dem Kläger nicht verweigert worden, weil für ihn durch die ständige Anwesenheit der Verklagten jederzeit die Möglichkeit bestehe, sich den Eingang aufzuschließen zu lassen, kann daher nicht gefolgt werden. Sie entspricht nicht den Grundsätzen des Zusammenlebens in einem Wohngrundstück. Es ist auch nicht verständ-