

mungen der §§ 312, 314 ZGB und §§ 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO. Es war daher aufzuheben und die Sache an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

• Das Urteil ist in diesem Heft veröffentlicht. — D. Red.

**§§314 Abs. 3, 78 Abs. 1 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 52 Abs.1, 45 Abs. 2 ZPO.**

**1. Zur Aufklärung des Sachverhalts, wenn eine Prozeßpartei behauptet, die andere nutze eine Bodenfläche zur Erholung rechtswidrig.**

**2. Zu den Voraussetzungen, unter denen aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen die Kündigung oder Änderung eines Nutzungsverhältnisses über ein Grundstück ausgesprochen werden kann, das Erholungszwecken dient.**

**3. Zur Pflicht des Gerichts, Möglichkeiten für die Beendigung des Rechtsstreits durch eine Einigung zu prüfen und die Prozeßparteien darauf hinzuweisen, Hilfsanträge auf gerichtliche Vertragsänderung zu stellen (hier: bei Nutzungsvertrag über eine Bodenfläche zur Erholung).**

**OG, Urteil vom 14. März 1978 - 2 OZK 2/78.**

Die Prozeßparteien haben einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen, durch den dem Verklagten gegen ein jährliches Entgelt von 207,30 M eine Fläche von 1 382 m<sup>2</sup> zur Nutzung als Garten überlassen wurde. Dieser Vertrag sieht u. a. vor, daß eine Unterverpachtung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Klägers gestattet ist und daß bei vertragswidrigem Gebrauch des Grundstücks eine Kündigung durch den Kläger zulässig ist.

Der Kläger hat den Pachtvertrag mit der Begründung gekündigt, daß der Verklagte durch eigenmächtige Unterverpachtung ohne vorherige Zustimmung des Klägers gegen den Vertrag verstoßen habe. Der Verklagte hat dieser Kündigung widersprochen.

Der Kläger hat vorgetragen, daß der Verklagte mit drei Bürgern Unterverpachtverhältnisse begründet und daraus Einnahmen erzielt habe.

Der Verklagte hat nicht bestritten, daß er zwei Bürgern die Errichtung von Unterstellmöglichkeiten, für ihren Pkw und einem weiteren Bürger die Aufstellung von Ställen zur Kleintierhaltung gestattet hat. Dies sei gefälligkeitshalber und ohne Entgelt geschehen.

Das Kreisgericht hat den Verklagten zur Räumung und Herausgabe der Fläche verurteilt. Es hat die Behauptungen des Klägers im Ergebnis der Beweisaufnahme als erwiesen und damit die Kündigungsvoraussetzungen des § 314 Abs. 3 ZGB als gegeben angesehen.

Die gegen dieses Urteil vom Verklagten eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen den Beschluß des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### *Aus der Begründung:*

In Übereinstimmung mit dem Kassationsantrag ist davon auszugehen, daß die Beendigung des vorliegenden Vertrags zwischen den Prozeßparteien durch Kündigung seitens des Klägers gemäß § 314 Abs. 3 ZGB vom Vorliegen gesellschaftlich gerechtfertigter Gründe im Sinne der genannten gesetzlichen Bestimmung abhängig ist. Das haben auch die Instanzgerichte richtig erkannt. Die in der bisherigen Beweisaufnahme getroffenen Feststellungen rechtfertigen es jedoch im Gegensatz zur Auffassung der Instanzgerichte nicht, das Vorliegen derartiger Gründe schon jetzt zu bejahen.

Der Verklagte hatte auf der insgesamt annähernd 1 400 m<sup>2</sup> großen Fläche den Zeugen A. und W. die Aufstellung von Garagen gestattet und sie bei deren Errichtung unterstützt, wobei er von jedem für die Überlassung des entsprechenden Platzes 10 M monatlich verlangte. Nur der Zeuge A. hat daraufhin insgesamt 230 M gezahlt, der Zeuge W. hat keine Zahlungen geleistet. Dem Bürger S. hat der Verklagte die Errichtung von Ställen zur Kleintierhaltung gestattet. Von diesem Sachverhalt kann nach

Vernehmung der Zeugen und den übrigen vom Kreisgericht getroffenen Feststellungen ausgegangen werden.

Dieses Verhalten des Verklagten ist insofern nicht vertragsgerecht, als er die Nutzungsübertragung auf die drei genannten Bürger ohne Zustimmung des Klägers vornahm und auch den Garagen- und Stallbau und die Kleintierhaltung ohne die im Vertrag dafür ausdrücklich vorgesehenen Genehmigungen gestattete.

Ob die hiermit im Zusammenhang stehende wiederholte Verhaltensweise des Verklagten jedoch bereits auch eine gröbliche Verletzung seiner sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten darstellt und die Kündigung des gesamten Vertragsverhältnisses zu rechtfertigen vermag, läßt sich erst nach weiterer Sachaufklärung beurteilen. Es müssen der Umfang und die Auswirkungen dieses Verhaltens des Verklagten näher festgestellt werden und auch das dringende Bedürfnis nach Gartennutzung durch die Familie des Verklagten, zu der sieben Kinder gehören, dabei die gebührende Beachtung und Bewertung finden. Das ist bisher in unzureichendem Maße geschehen.

Zu klären sind der Umfang der vom Verklagten an die genannten Bürger überlassenen Teilflächen im Verhältnis zur Gesamtgröße des Grundstücks, das Ausmaß und die Art der dadurch verursachten Beeinträchtigung der Nutzung des gesamten Objekts und eine etwaige Belästigung anderer benachbarter Grundstücksnutzer. Von Bedeutung ist auch die Klärung der Frage, ob der Kläger ohnehin die Nutzung eines Teils des Grundstücks für Garagen vorgesehen und entsprechende Schritte unternommen hat. Der Verklagte hatte in der Berufung derartiges behauptet. Falls das zutrifft, wäre den Pflichtverletzungen des Verklagten nicht die Schwere beizumessen, wie sie in der Klage behauptet worden ist. Außerdem wäre dieser Umstand für die weitere Gestaltung der Vertragsbeziehungen an der strittigen Fläche zwischen den Beteiligten bedeutsam.

Diese Fragen sind durch ergänzende Beweisaufnahme des Bezirksgerichts zu klären und zu berücksichtigen.

Zu beachten ist jedoch folgendes: Bereits das jetzt vorliegende Verfahrensergebnis deutet darauf hin, daß der Verklagte einerseits mit seiner Familie ein erhebliches gesellschaftlich anzuerkennendes Interesse an der weiteren Nutzung eines angemessenen Teils der gekündigten Grundstücksfläche besitzt, andererseits aber ausweislich seines bisherigen Verhaltens nicht auf die gesamte Fläche angewiesen ist. Daraus ergibt sich für das Bezirksgericht die Aufgabe, bei der Würdigung des gesamten Beweisergebnisses und der gegebenen Situation auch eine solche Gestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien in Erwägung zu ziehen, die unter Wahrung des begründeten Interesses des Klägers am Ausschluß weiterer Vertragsverletzungen gleichzeitig auch dem Bedürfnis des Verklagten und seiner Familie nach weiterer Nutzung einer Gartenfläche Rechnung trägt. Dementsprechend sollte das Bezirksgericht Möglichkeiten für eine Beendigung des Rechtsstreits durch eine den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werdende Einigung prüfen und im Falle fehlender Bereitschaft dazu, die Prozeßparteien auf die Möglichkeit hinweisen, Hilfsanträge auf eine gerichtliche Vertragsänderung gemäß § 78 Abs. 1 ZGB zu stellen und auf dieser Grundlage entscheiden.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag der Beschluß des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 314 Abs. 3 ZGB, §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 und 157 Abs. 3 ZPO gemäß § 162 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache zur Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

**§§249, 251 Abs. 1 BGB i. V. m. §2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB; §§ 336, 337 ZGB; § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO.**

**1. Der Umfang der Schadenersatzpflicht bei einem durch einen Unfall beschädigten Kraftfahrzeug wird grundsätzlich davon bestimmt, ob durch eine fachgerechte Reparatur die volle Gebrauchsfähigkeit des Fahrzeugs für die Zeit der Nutzungsdauer wieder hergestellt wird, die ohne**