

des derzeit bestehenden Zustands durch bauliche Veränderungen bedeuten. Ein solcher Anspruch stünde den Klägern im Rahmen des § 101 ZGB nicht zu. Das hätte das Bezirksgericht beachten müssen.

Eine andere Frage ist es dagegen, ob die Kläger bereit wären, gemäß §§ 111, 112 ZGB eine gewünschte Verbesserung ihrer Wohnbedingungen auf eigene Kosten oder zumindest unter angemessener Kostenbeteiligung herbeizuführen, was allerdings auch eine Feststellung des bisher unbekanntem erforderlichen Kostenaufwands nahelegen und die Zustimmung der Verklagten voraussetzen würde.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich, daß der Rechtsstreit nicht entscheidungsreif war, sondern entsprechend den gegebenen Hinweisen die für die Entscheidung erforderlichen Beweise zu erheben und auf dieser Grundlage die maßgeblichen Feststellungen zu treffen sind. Das Urteil des Bezirksgerichts war daher wegen Verletzung von §§ 45 Abs. 3, 54 Abs. 1, 59 ZPO und § 101 ZGB aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§§ 301, 302 ZGB.

Voraussetzung für den Eintritt von Garantieansprüchen beim Grundstückserwerb ist, daß die Nutzung des Grundstücks infolge des Mangels insgesamt erheblich beeinträchtigt ist. Die Bejahung einer erheblichen Beeinträchtigung erfordert jedoch nicht, daß das Gebäude völlig unbenutzbar ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann schon dann vorliegen, wenn die Realisierung der Wohnmöglichkeit und das Betreiben eines Handwerks (hier: Bäckerei) auf Grund der Mängel (hier: Nässe im Mauerwerk sowie erheblicher Schwamm- und Holzbockbefall) wesentlich erschwert ist bzw. unverhältnismäßig hohe Kosten zu einer Sanierung des Gebäudes erforderlich sind.

OG, Urteil vom 13. November 1981 — 2 OZK 31/81.

Die Kläger haben von den Verklagten ein Wohn- und Bäckereigrundstück erworben. Sie haben vorgetragen, daß sich nach Übernahme des Grundstücks an den Gebäuden eine erhebliche Anzahl von Mängeln gezeigt hätten, die ihnen bei der Übergabe nicht bekannt gewesen seien. Zur Behebung dieser Mängel sei eine weitgehende Sanierung des Grundstücks erforderlich, was einer Generalreparatur gleichkäme. Die Nutzung der Bäckerei und der Wohnung sei zu den vorausgesetzten Zwecken nicht möglich. Da den Verklagten diese Mängel bekannt gewesen seien, hätten sie diese offenbaren müssen. Das sei nicht geschehen.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten gegen Rückübertragung des Eigentums am Grundstück zur Rückzahlung des Kaufpreises zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und erwidert, die Kläger hätten die vorhandenen Mängel gekannt. Sie seien bei der Besichtigung durch den Sachverständigen zum Zwecke der Wertermittlung anwesend gewesen und hätten selbst Hinweise auf Mängel gegeben. Garantieansprüche stünden ihnen daher nicht zu.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und nach dem Klageantrag erkannt.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts der DDR, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Zutreffend weist der Kassationsantrag darauf hin, daß es für die erfolgreiche Geltendmachung von Garantieansprüchen aus einem Grundstückskaufvertrag wegen Mängel an den Gebäuden wesentlich darauf ankommt, ob die Mängel die vereinbarten oder nach den Umständen vorausgesetzten Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen (§ 302 Abs. 1 ZGB). Im vorliegenden Fall sind an den Gebäuden umfangreiche Schäden durch aufsteigende Nässe im Mauerwerk und ein erheblicher Schwamm- und Holzbockbefall an ihren hölzernen Teilen festgestellt worden. Diese Mängel hat das Bezirksgericht als ausreichend für eine erheb-

liche Beeinträchtigung der Nutzung des Grundstücks zu Gewerbe- und Wohnzwecken angesehen. Es hat sich dabei auf die Beweiserhebung des Kreisgerichts gestützt und keine eigene Beweisaufnahme durchgeführt.

Der Sachverständige für Holzschutz hat in seiner Vernehmung vor dem Kreisgericht in der mündlichen Verhandlung am 15. Oktober 1980 erklärt, einen Pilzbefall derartigen Ausmaßes, wie er im Dachgeschoß vorhanden ist, in seiner 20jährigen Gutachterfähigkeit noch nicht erlebt zu haben. Demgegenüber hatte der das Wertgutachten erstellende Bausachverständige in der mündlichen Verhandlung vor dem Kreisgericht am 8. Juli 1980 betont, diesen großflächigen Schimmelbelag nicht festgestellt zu haben.

Bei diesen unterschiedlichen Aussagen der Sachverständigen hätte das Bezirksgericht die Frage, ob eine Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit vorliegt, nicht ohne weitere Beweiserhebung entscheiden dürfen. Diese wird es nachzuholen haben. Dabei wird es jedoch nicht ausreichen, lediglich eine Auskunft — ggf. von der Staatlichen Bauaufsicht — über das Ausmaß der Beeinträchtigung der Schäden auf die Bausubstanz einzuholen, sondern gleichzeitig werden hygienische Gesichtspunkte in bezug auf den Betrieb der Bäckerei zu berücksichtigen sein.

Bei der Entscheidung dieser Frage wird das Bezirksgericht davon auszugehen haben, daß Voraussetzung für den Eintritt der Garantieansprüche eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks insgesamt ist (OG, Urteil vom 22. August 1978 - 2 OZK 25/78 - NJ 1979, Heft 1, S. 43). Die Bejahung einer erheblichen Beeinträchtigung erfordert nicht die völlige Unbenutzbarkeit der Gebäude. Sie kann schon dann vorliegen, wenn die Realisierung der Wohnmöglichkeit und das Betreiben der Bäckerei durch die vorhandenen Mängel wesentlich erschwert bzw. unverhältnismäßig hohe Kosten für eine Sanierung der Gebäude erforderlich sind.

Bei der Prüfung, ob die Erwerber die Mängel bei Vertragsabschluß kannten, ist von den Grundsätzen auszugehen, wie sie das Oberste Gericht im Urteil vom 28. Februar 1978 - 2 OZK 4/78 - (NJ 1978, Heft 6, S. 278) ausgesprochen hat. Dabei kann nicht unbeachtet bleiben, daß der Bausachverständige für die Wertermittlung das Ausmaß des Befalls durch holzerstörende Organismen an den Gebäuden nicht erkannt hat. Die Anforderungen an die Mitwirkungspflicht der Erwerber können daher nicht höher sein, als sie an den Kenntnisstand des Sachverständigen für die Wertermittlung zu stellen sind. Sie müssen vielmehr als darunterliegend angesehen werden.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung zurückzuverweisen.

Strafrecht 1

§196 Abs. 1 und 2 StGB; §§ 1, 6, 12 StVO; §222 StPO.

1. Liegen besondere Anzeichen dafür vor, daß Fußgänger nach Betriebschluß oder im Anschluß an Veranstaltungen die Fahrbahnbreite unzulässig für sich in Anspruch nehmen, so erfordert dies vom Fahrzeugführer eine erhöhte Aufmerksamkeit und Bremsbereitschaft. Das begründet jedoch nicht eine Verpflichtung des Fahrzeugführers, mit erhöhter Aufmerksamkeit auch darauf zu achten, ob ein Mensch — sei es aus Trunkenheit oder aus anderen Gründen — regungs- bzw. bewußtlos auf der Fahrbahn liegt.

Davon unberührt bleibt die in § 12 Abs. 1 StVO enthaltene Forderung an den Fahrzeugführer, die Fahrgeschwindigkeit stets den Verkehrsbedingungen, den Fahrbahn-, Sicht- und Witterungsverhältnissen anzupassen, um z. B. notfalls vor einem auf der Fahrbahn befindlichen Hindernis, von dem eine Gefahr ausgehen kann, rechtzeitig anhalten zu können.