

gewesen. Die Prozeßparteien seien daher übereingekommen, daß die Verklagten sämtliches Inventar des Gewerbebetriebes im Zusammenhang mit der Übernahme des Friseursalons käuflich erwerben. Vereinbarungsgemäß sollte der Kaufpreis anhand einer Schätzung ermittelt werden. Diese liege nunmehr vor. Danach betrage der Wert des Inventars 14 690 M, zu dessen Bezahlung die Verklagten verpflichtet seien.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und ausgeführt: Im Zusammenhang mit der Übernahme des Gewerbebetriebes seien weder der Kauf des Wohngrundstücks noch der Kauf des Inventars vereinbart gewesen. Während der Grundstückskauf nunmehr geregelt sei, sei ein Kaufvertrag über das Inventar nicht zustande gekommen, und die Verklagten seien zum Vertragsabschluß auch nicht mehr bereit.

Das Kreisgericht hat die Verklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 14 690 M zu zahlen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Es sei erwiesen, daß die Verklagten mit der Übernahme des Gewerbebetriebes auch das Inventar des Friseursalons vom Kläger käuflich erworben hätten. Als Kaufpreis sei der noch zu ermitteln gewesene Schätzpreis vereinbart worden.

Gegen diese Entscheidung haben die Verklagten Berufung eingelegt und ergänzend vorgetragen, daß die Schätzung beanstandet werde, weil darin Positionen enthalten seien, die bereits Gegenstand der Wertermittlung für das Grundstück gewesen wären, und weil außerdem die Schätzung der Stühle weitaus überhöht sei.

Das Bezirksgericht hat die Berufung als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

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

#### *Aus der Begründung:*

Das Oberste Gericht hat wiederholt darauf hingewiesen, daß eine Berufung ohne mündliche Verhandlung nur dann durch Beschluß als offensichtlich unbegründet abgewiesen werden kann, wenn im Verfahren erster Instanz alle für die Entscheidung wesentlichen Umstände ausreichend aufgeklärt worden sind, mit der Berufung keine beachtlichen neuen Tatsachen vorgetragen werden und die vom Kreisgericht vorgenommene rechtliche Beurteilung unbedenklich ist (vgl. OG, Urteile vom 15. Mai 1979 - 2 OZK 12/79 - [NJ 1979, Heft 10, S. 466], vom 13. Mai 1983 - 2 OZK 13/83 - [NJ 1983, Heft 10, S. 424], vom 12. August 1983 - 2 OZK 24/83 - [OG-Informationen 1984, Nr. 2, S. 59] und die weiteren in diesen Entscheidungen zitierten Urteile). Diese Voraussetzungen zur Abweisung der Berufung haben hier nicht vorgelegen.

Dem Bezirksgericht ist darin zuzustimmen, daß die Feststellung des Kreisgerichts, über die Einrichtungsgegenstände des damaligen Friseursalons des Klägers sei ein wirksamer Kaufvertrag zum Schätzpreis zustande gekommen, zutreffend ist. Daran können auf Grund der Zeugenaussagen und des Verhaltens der Verklagten zu 2), die die Gegenstände wenigstens anfangs genutzt hat, keine durchgreifenden Zweifel bestehen.

Nicht zweifelsfrei ist bisher jedoch, ob der Vertrag auf der Käuferseite mit beiden Verklagten oder nur mit der Verklagten zu 2), also derjenigen, die den Friseursalon betreibt und Inhaberin der entsprechenden Gewerbeerlaubnis ist, abgeschlossen wurde. Die mangels konkret nachweisbarer mündlicher Vereinbarungen über den bzw. die Käufer aus den Sachumständen gezogene Schlußfolgerung des Kreisgerichts, daß beide Verklagte als Käufer in Betracht kommen, bedarf der Überprüfung. Diese Folgerung ist nur gerechtfertigt, wenn dafür besondere Hinweise gegeben sind.

Im allgemeinen muß davon ausgegangen werden, daß ein Kaufvertrag über Einrichtungsgegenstände für einen Gewerbebetrieb nur mit dem Gewerbetreibenden allein und nicht auch mit dessen Ehegatten als Vertragspartner zustande kommt, selbst wenn Kaufverhandlungen mit beiden Ehegatten geführt werden und im Rahmen dieser Verhandlungen zustimmende Äußerungen zum Kauf auch vom Ehegatten des Gewerbeinhabers abgegeben werden.

Soweit es den Schätzpreis betrifft, ist der Sachverhalt ebenfalls noch nicht ausreichend aufgeklärt. Das Bezirksgericht hätte erkennen müssen, daß über die Behauptung der Verklagten, die Schätzung enthalte bereits bezahlte Positionen und sei teilweise überhöht, Beweis zu erheben war.

Die Einigung der Prozeßparteien dahingehend, den noch zu bestimmenden Schätzpreis als Kaufpreis zu vereinbaren,

stellt eine gesetzlich zulässige Preisabsprache dar (§§ 62 Abs. 1, 139 Abs. 2 ZGB), die für beide Partner bindend ist (§ 47 Abs. 1 ZGB). Diese Vereinbarung ist auch, ohne daß der Kaufpreis ziffernmäßig bestimmt ist, ausreichend konkret, weil die Festlegung der Höhe des Betrags das Ergebnis der vereinbarten Schätzung ist.

Das schließt aber nicht aus, daß jeder Vertragspartner — soweit keine anderslautenden Absprachen getroffen worden sind — gegen das Ergebnis der Schätzung Einwände erheben und deren Überprüfung verlangen kann. Sofern die Vertragspartner wie hier für diese Überprüfung keine besondere Regelung vereinbart haben — etwa, daß in einem derartigen Fall ein Zweitgutachter bestimmt wird und dessen Schätzung als endgültig angesehen werden soll —, kann die Überprüfung auch im Gerichtsverfahren erfolgen. Den Einwänden der Verklagten hätte also vom Bezirksgericht nachgegangen werden müssen.

Auf den Kassationsantrag war daher der Beschluß des Bezirksgerichts aufzuheben und die Sache zur Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

#### **§§ 111, 112 Abs. 2 ZGB.**

**Zur Frage, wann eine vom Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene bauliche Veränderung (hier: Ausbau einer nicht benutzbaren Badewanne) zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung geführt hat und damit die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entfällt.**

**BG Erfurt, Beschluß vom 2. August 1985 — BZB 101/85.**

Der Verklagte ist seit 1974 Mieter einer Wohnung im Grundstück des Klägers.

Der Kläger hat vorgetragen, der Verklagte habe die eingeflieste Badewanne ohne seine Zustimmung aus der Wohnung entfernt und auf dem Hof des Grundstücks abgestellt. Er verlangt die Wiederherstellung des früheren Zustandes und hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, die Badewanne wieder ordnungsgemäß zu installieren und einfließen zu lassen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen, er habe die bereits bei seinem Einzug stark abgenutzte Badewanne aus der ca. 5 m<sup>2</sup> großen Küche entfernt, um eine Doppelgeschirrspüle aufzustellen. Ein Boiler lasse sich nicht anschließen.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Klägers, die keinen Erfolg hatte.

#### *Aus der Begründung:*

Die Beweisaufnahme vor dem Kreisgericht hat ergeben, daß der Vormieter des Verklagten die Badewanne ca. 30 Jahre lang genutzt hatte und sie deshalb bereits zu Beginn des Mietverhältnisses des Verklagten stark abgenutzt war.

Die Badewanne konnte aber auch deshalb keine Verwendung mehr finden, weil für den Gasboiler eine Abzugsmöglichkeit fehlte. Entgegen dem Vorbringen des Klägers ist dem Verklagten auch nicht zuzumuten, den in der Küche befindlichen vierflammigen Gasherd zum Erhitzen von Wasser zu Badzwecken zu benutzen. Der Verklagte hat deshalb die Badewanne aus dem ohnehin nur ca. 5 m<sup>2</sup> großen Raum entfernt und an ihrer Stelle eine Doppelgeschirrspüle aufgestellt.

Diese bauliche Veränderung (§ 111 ZGB) ist ohne Zustimmung des Klägers geschehen. Gemäß § 112 Abs. 2 ZGB ist der Mieter in diesem Fall auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Diese Pflicht entfällt jedoch, wenn die bauliche Veränderung zu einer Verbesserung der Wohnung geführt hat, die im gesellschaftlichen Interesse liegt (§ 112 Abs. 2 Satz 2 ZGB).

Das Kreisgericht ist bei seiner Entscheidung zutreffend davon ausgegangen, daß die vom Verklagten vorgenommene bauliche Veränderung eine im gesellschaftlichen Interesse liegende Verbesserung der Wohnung ist, weil unter den konkreten Umständen weder für den Verklagten noch für einen anderen Mieter die Voraussetzungen für die Nutzung des Raumes als Bad Vorlagen.

Aus diesen Gründen war die Berufung des Klägers als offensichtlich unbegründet durch Beschluß abzuweisen.