

hals/A. Marko, „Zum Verhältnis von Garantieanspruch und Vertragsanfechtung beim Kauf NJ 1985, Heft 2, S. 69 f.).

Qualitätsmängel berechtigen dagegen nicht zur Anfechtung eines Kaufvertrags wegen Irrtums. Die Zulassung der Vertragsanfechtung wegen Irrtums bei Sachmängeln widerspricht dem Anliegen des Gesetzes, das die Garantierrechte differenziert ausgestaltet (vgl. insbesondere §§ 151, 152 ZGB) und damit vermieden hat, daß ohne Rücksicht auf die Art und die Behebbarkeit der Mängel ein Partner ohne weiteres auch gegen den Willen des anderen die Beziehungen aus dem abgeschlossenen Kaufvertrag nachträglich wieder vollständig aufheben kann. Sie würde — und das erlangt für den vorliegenden Fall entscheidende Bedeutung — auch dazu führen, daß die Fristenregelung für die Garantie und die Geltendmachung von Garantieansprüchen, insbesondere gemäß §§ 149, 150 Abs. 1, 157 Abs. 1, 159 Abs. 2, 474 Abs. 1 Ziff. 1, 475 Ziff. 1 ZGB, für einen Teil der Fälle gegenstandslos wird. Eine so weitreichende Wirkung kommt der Anfechtungsregelung gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 ZGB nicht zu.

Die Anfechtung wegen Irrtums im vorliegenden Fall rechtfertigt sich auch nicht daraus, daß der Kläger seinen Anspruch auch darauf stützt, daß ihm die technische Zulassung des Bootes, die für einen Verkehr außerhalb der Binnengewässer und der inneren Seegewässer im Bereich der Grenzzone gemäß § 21 Abs. 4 der AO über den Verkehr mit Sportbooten — SportbootAO (SBAO) — vom 2. Juli 1974 (GBl.-Sdr. Nr. 730) i. d. F. der AO Nr. 2 vom 15. Mai 1979 (GBl.-Sdr. Nr. 730/1) und der AO Nr. 3 vom 3. Juli 1981 (GBl.-Sdr. Nr. 730/2) erforderlich ist, versagt wurde. Da die Erteilung der Zulassung an den vorhandenen Mängeln scheiterte, läuft auch dieses Vorbringen auf eine Anfechtung wegen der Qualitätsmängel hinaus. Sie kann deshalb aus den angeführten Erwägungen nicht in Betracht kommen.

Der Sachverhalt ist allerdings zu der vom Kläger behaupteten arglistigen Täuschung noch nicht ausreichend aufgeklärt.

Aus dem der Stellungnahme des Bundes Deutscher Segler der DDR (BDS), die das Bezirksgericht eingeholt hatte, beigefügten Schreiben ist zu ersehen, daß die Ursache der am 28. Mai 1979 ausgesprochenen und bis 31. Dezember 1979 begrenzten technischen Zulassung Mängel an der Maschinenanlage waren. So habe es z. B. Mängel im Maschinenfundament, am Einfüllstutzen und im Batterieeinbau gegeben. Im Verfahren hätte auch dieses Schriftstück zum Gegenstand der Verhandlung gemacht und geprüft werden müssen, ob dem Verklagten diese Mängel bekannt waren und er sie bis zum Verkauf des Bootes beheben ließ bzw. — falls das nicht geschehen ist — ob er dem Kläger beim Kaufabschluß den Grund für die damalige Befristung der technischen Zulassung mitgeteilt hat. Zu dieser Offenbarung wäre er verpflichtet gewesen (vgl. OG, Urteil vom 26. April 1977 — 2 OZK 7/77 — [NJ 1977, Heft 16, S. 567]). Da die Technische Kommission des BDS in ihrer Äußerung vom 11. November 1986 vor einer erneuten technischen Zulassung u. a. die Veränderung des Motorenfundaments fordert, ist nicht ausgeschlossen, daß die 1979 festgestellten Mängel nicht behoben worden sind. Die Prüfung dieser Fragen ist nachzuholen. Zu klären ist in diesem Zusammenhang auch, ob die Kaufpreisminderung um 5 000 M u. a. wegen dieser Mängel vereinbart wurde.

Sollte die weitere Sachaufklärung ergeben, daß die 1979 festgestellten Mängel nicht behoben worden sind, der Verklagte den Kläger vor Abschluß des Vertrags über die Gründe der befristeten technischen Zulassung trotz eigener Kenntnis nicht informiert hat und die damaligen Mängel keine Beachtung beim Abschluß des Kaufvertrags gefunden haben, wäre eine Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung (Verschleierung von Mängeln) über für den Vertragszweck wesentliche Eigenschaften des Vertragsgegenstandes — hier die Beschaffenheit — begründet. Für diesen Fall sind die Rechtsfolgen gemäß § 69 Abs. 1 i. V. m. §§ 365, 357 ZGB zu beachten und die Prozeßparteien auf eine entsprechende Antragstellung hinzuweisen.

Das Urteil des Bezirksgerichts war daher aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§§ 120 bis 123 Abs. 1 und 2, 129 ZGB.

1. Der Kündigungsschutz gilt in entsprechender Anwendung der §§ 120 bis 123 Abs. 1 und 2 ZGB auch für andere als in § 129 ZGB ausdrücklich genannte — auf unbestimmte Zeit oder für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum abgeschlossene — Mietverhältnisse über Räume, soweit auf Grund der Art und des Zwecks der Nutzung das Interesse an deren Beibehaltung auch gegen den Willen des Überlassenden des gesellschaftlichen Schutzes bedarf. Das gilt auch für die Nutzung von gemieteten Räumen zur individuellen Nutztierhaltung, soweit sie nicht gänzlich unbedeutend ist oder nur in Räumen betrieben wird, die ihrer Art nach nur für einen kurzfristigen Gebrauch vorgesehen sind.

2. An die Aufhebung von Mietverhältnissen nach § 129 ZGB bei dringendem Eigenbedarf sind nicht die gleichen strengen Anforderungen zu stellen wie an die Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen. Die jeweiligen spezifischen Umstände der Vertragsbeziehungen sind zu prüfen und zu beachten (hier: Aufhebung eines Mietverhältnisses über Scheune und Stallungen, um dem Grundstückseigentümer ihre Nutzung zusammen mit dem Wohnhaus für eigene landwirtschaftliche Zwecke zu ermöglichen).

OG, Urteil vom 27. Oktober 1987 - 2 OZK 23/87.

Der Kläger ist seit 1986 Eigentümer des Grundstücks in I., das mit einem Wohnhaus und einer Scheune nebst Stallanbau und Hühnerstall bebaut ist. Der Kläger ist Mitglied einer LPG und wohnt auf dem Grundstück.

Die Verklagte zu 1) nutzt auf Grund einer Vereinbarung mit der Voreigentümerin, die zur eigenen Nutzung aus Altersgründen nicht mehr in der Lage war, seit Jahren die etwa 150 m² große Scheune einschließlich Stall und Hühnerstall zur individuellen Viehzucht und Futterbereitung.

Der Verklagte zu 2) hält auf Grund einer Vereinbarung mit der Verklagten zu 1) in den Räumen ein Pferd und andere Tiere.

Die frühere Eigentümerin des Grundstücks hat gegenüber der Verklagten zu 1) den geschlossenen Vertrag unter Hinweis auf die Veräußerung des Grundstücks und den Bedarf des neuen Eigentümers gekündigt. Dieser Kündigung hat die Verklagte zu 1) widersprochen und die Räumung abgelehnt.

Der Kläger beantragte, die Verklagten zur Räumung der Scheune, des Stalles und des Hühnerstalles zu verurteilen. Zur Begründung führte er aus, daß er ebenfalls beabsichtige, individuelle Viehhaltung zu betreiben, wozu er dringend diese Räume benötige, zumal er gegenwärtig bereits Vieh zum Teil im Wohnhaus halten müsse.

Die Verklagten beantragten Klageabweisung. Sie trugen dazu im wesentlichen vor, daß das zwischen den Prozeßparteien bestehende Mietverhältnis dem Kündigungsschutz unterliege und daß keine Voraussetzungen für eine gerichtliche Aufhebung des Mietvertrags vor lägen, da sie seit langem diese Räumlichkeiten für ihre individuelle Viehzucht nutzten.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung des Klägers, mit der er hilfsweise die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs beantragte, hat das Bezirksgericht abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Der Kläger sei mit dem Erwerb des Grundstücks in die bestehenden mietvertraglichen Beziehungen eingetreten. Obwohl es sich, abweichend von der Auffassung des Kreisgerichts, nicht um einen Mietvertrag über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen auf der Grundlage des § 129 ZGB, sondern um einen solchen über Nebenräume handele, bestehe auf der Grundlage des § 120 ZGB Kündigungsschutz. Eine Aufhebung wegen dringenden Eigenbedarfs sei schon deshalb ausgeschlossen, weil der Kläger keine andere Nutzungsart, als sie die Verklagten ausüben, anstrebe. Somit habe der Kläger auch kein höheres Interesse an der Erlangung der Räumlichkeiten als die Verklagten an deren weiterer Nutzung. Im übrigen nutze die Verklagte zu 1) diese Räume seit langem. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt könnten ihr keine Ersatzräume zur Verfügung gestellt werden.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Die Instanzgerichte haben die Rechtsbeziehungen zwischen dem Kläger und der Verklagten zu 1) zutreffend als Miet-