

eine Leistung zu erbringen, so müssen sie sich stets an das Preisrecht halten. Der Vertrag bleibt demnach weiterhin rechtswirksam bestehen, jedoch ist die ungesetzliche Preisvereinbarung nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen das Preisrecht in ihrer Gesamtheit nichtig.

Das sozialistische Recht kann sich aber nicht nur darauf beschränken, ungesetzliche Preisabreden für unwirksam zu erklären; die Erfüllung der bestehenden Kauf- bzw. Lieferverträge darf durch das Eintreten der Nichtigkeit der ungesetzlichen Preisabrede nicht behindert werden. Die Vertragspartner sind deshalb preisrechtlich verpflichtet, den gesetzlich zulässigen Preis zu vereinbaren. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, so greift das Preisrecht auf Grund seines zwingenden Charakters selbst in die bestehenden Verträge ein, und der gesetzlich zulässige Preis tritt an die Stelle der ungesetzlichen Preisvereinbarung<sup>23</sup>. Das hat zur Folge, daß bei allen ungesetzlichen Preisabreden der gesetzlich zulässige Preis im Vertrag Platz greift, ohne daß hierzu eine besondere Handlung der Vertragspartner bzw. des Gerichts oder der Preisstellen erforderlich ist.

Bei ungesetzlichen Preisüberschreitungen tritt somit ipso jure der gesetzliche Höchst- bzw. Festpreis an die Stelle der ungesetzlichen Preisvereinbarung, und nur dieser Betrag gilt als der geschuldete. Bei Festpreisen kann ein Preisverstoß auch in Form der ungesetzlichen Preisunterbreitung erfolgen. In diesem Fall greift ebenfalls der gesetzlich zulässige Preis (Festpreis), der über dem vertraglich vereinbarten Entgelt liegt, Platz.

Eine Preiserhöhung, insbesondere wenn sie bewußt vorgenommen wird, kann auch durch sog. Zusatzverträge erfolgen. Das ist z. B. der Fall, wenn ein den preisrechtlichen Vorschriften entsprechender Mietvertrag abgeschlossen wird und die Parteien in einem weiteren Vertrag Übereinkommen, daß der Mieter entgegen § 536 BGB verpflichtet ist, die Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten der Wohnung vorzunehmen und die dafür aufgewendeten Kosten selbst zu tragen. Preisrechtlich ist dagegen nichts einzuwenden, wenn den Preisstellen dies zur Kenntnis gebracht wird und sie einen entsprechend niedrigeren Mietzins festlegen oder wenn die Parteien Übereinkommen, daß diese Kosten vom Mietzins abgezogen werden. Ist das nicht der Fall, dann stellt der Zusatzvertrag einen Preisverstoß dar, weil bei der Festsetzung der Miete grundsätzlich davon ausgegangen wird, daß diese Arbeiten auf Kosten des Vermieters erfolgen. Die Vereinbarung, daß der Mieter die Kosten tragen soll, ist nach § 134 BGB nichtig. Die Nichtigkeit erstreckt sich jedoch nicht auf die Verpflichtung, die Instandsetzungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen; diese Verpflichtung verstößt nicht gegen das Preisrecht, wenn die aufgewendeten Kosten vom Mietzins abgezogen werden. Der gesamte Vertrag ist aber nichtig, wenn er nur die Übernahme der Kosten beinhaltet, der Mieter sich also nicht verpflichtet, die Arbeiten selbst vorzunehmen.

Von den hier dargelegten Grundsätzen der Nichtigkeit der Preisabrede gibt es auf Grund gesetzlicher Regelungen einige Ausnahmen:

1. Für Grundstückskaufverträge ist die VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) anzuwenden. Diese Verordnung ist z. Z. noch geltendes Recht, obwohl sie zum Teil unseren gesellschaftlichen Verhältnissen nicht mehr entspricht.

Nach § 2 Abs. 1 dieser Verordnung soll bei Preisverstößen der gesamte Kaufvertrag grundsätzlich nichtig sein. Diese für Grundstückskaufverträge bestehende Norm ist lex specialis und geht dem § 134 BGB vor. Es ist deshalb nicht zugänglich, auch wenn im Ergebnis bei Preisverstößen im Grundstücksverkehr die Nichtigkeit des gesamten Vertrages angenommen wird, sich dabei auf § 134 BGB zu stützen, wie dies beispielsweise das Kammergericht in seinem Beschluß vom 15. Januar 1952 getan hat<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> vgl. auch die Entscheidung des Staatlichen Vertragsgerichts im Bezirk Leipzig (Verfügungen und Mitteilungen des StVG bei der Regierung der DDR, 1957 Nr. 2 S. 16), das zur Begründung der Nichtigkeit der Preisabrede und der Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile noch § 139 BGB heranzieht.

<sup>24</sup> NJ 1952 S. 84.

Von der Nichtigkeit des Kaufvertrages gibt es wiederum einige Ausnahmen. So soll der Vertrag gem. § 2 Abs. 2 rechtswirksam bestehen bleiben und der gesetzlich zulässige Preis als vereinbart gelten, wenn beide Vertragspartner mit diesem Preis einverstanden sind oder wenn der Erwerber oder ein Dritter als Rechtsnachfolger im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden sind<sup>25</sup>.

Entgegen diesen Bestimmungen nahm das damalige OLG Potsdam in seinem Urteil vom 5. Juli 1951<sup>26</sup> die Nichtigkeit des Vertrages an. Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerinnen hatten die ideelle Hälfte eines mit einem Wohnhaus »bebauten Grundstücks von den Verklagten zum Preis von 18 000 DM erworben. Der Preis war von der zuständigen Dienststelle genehmigt worden. Diese Genehmigung beruhte auf einem Irrtum, da die Preisstelle übersehen hatte, daß nur die ideelle Hälfte des Grundstücks veräußert werden sollte. Das damalige Landespreisamt stellte daraufhin fest, daß für diese Hälfte ein höchstzulässiger Preis von 10 000 DM besteht. Es handelte sich — wie das OLG Potsdam folgerichtig feststellte — um keine Neufestsetzung des Preises, sondern nur um eine Berichtigung. In der Zwischenzeit wurden die Klägerinnen als Eigentümer der ideellen Hälfte im Grundbuch eingetragen. Nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 der VO vom 7. Juli 1942 ist der Vertrag durch die Eintragung im Grundbuch rechtswirksam zustande gekommen, und der von der Preisstelle festgesetzte Betrag von 10 000 DM gilt als der vereinbarte. Das Gericht stellt aber fest: „Eine offensichtlich gegen die Preisbestimmungen verstoßende Vereinbarung kann aber nicht durch einen irrtümlich ergangenen Genehmigungsbescheid zu einer zulässigen werden. Es wäre ein Unding, wenn auf diese Weise ... die Gerichte gezwungen werden könnten, zu unzulässigen Preisen abgeschlossene Geschäfte nachträglich zu sanktionieren.“ Dazu ist zu sagen, daß die Gerichte dies gar nicht tun sollen, sondern der Vertrag muß entsprechend § 2 Abs. 2 Ziff. 2 zum gesetzlich zulässigen Preis sanktioniert werden. Im Urteil wird weiter ausgeführt: „Soweit der vereinbarte Preis den gesetzlich zulässigen Preis übersteigt, ist vielmehr nach ständiger Rechtsprechung der Vertrag als nichtig anzusehen ...“ Dabei übersieht das Gericht, daß zur Annahme der Nichtigkeit des Vertrages andere Voraussetzungen vorliegen müssen, nämlich Preisverstöße bei Grundstückskaufverträgen, bei denen der Verkäufer mit der Herabsetzung des Kaufpreises nicht einverstanden ist oder noch keine Eintragung des Erwerbers im Grundbuch vorgenommen wurde. — Man sollte annehmen, das Gericht habe seine Entscheidung in Unkenntnis der VO vom 7. Juli 1942 getroffen. Das ist jedoch nicht der Fall, denn im Urteil wird ausdrücklich festgestellt: „Die Nichtigkeit der Preisvereinbarung wird auch nicht durch die erfolgte Eintragung der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch berührt. Das ergibt sich aus der Verordnung vom 7. Juli 1942, in deren § 2 Abs. 2 bestimmt ist, daß das von der Preisbehörde bezeichnete Entgelt als vereinbart gilt, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist.“ Danach hätte aber das Gericht den Vertrag zum zulässigen Preis aufrechterhalten müssen und ihn nicht für nichtig erklären dürfen. Die Entscheidung des damaligen OLG Potsdam widerspricht daher dem Gesetz<sup>27</sup>.

Für die Rechtsfolgen bei Preisverstößen im Grundstücksverkehr ist noch § 4 der VO vom 7. Juli 1942 bedeutsam. Danach ist, wenn die Vertragspartner in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkunden oder beurkunden lassen, der beurkundete Preis als vereinbart anzusehen, d. h., der Käufer ist berechtigt, nur diesen Betrag zu begleichen, unabhängig davon, was neben diesem Vertrag noch Tür

<sup>25</sup> Die §§ 2 Abs. 3—6 und 3 der Rechtsverhältnisse erhalten durch die §§ 2 Abs. 3—6 und 3 der Verordnung eine weitere Regelung, so z. B., daß der Verkäufer sein Einverständnis nicht verweigern darf, wenn dies „gegen Treu und Glauben“ verstößt oder für den Erwerber eine „unbillige Härte“ bedeuten würde.

<sup>26</sup> NJ 1952 S. 86.

<sup>27</sup> Die Kritik an diesem Urteil ist besonders deshalb notwendig, weil Dornberger (Zivilrecht der DDR, Allgemeiner Teil, S. 303) ausdrücklich auf die zivilrechtlichen Folgen dieser Entscheidung verweist.