

Zivilrecht

§ 332 Abs. 1 ZPO; § 11 GVG; § 313 BGB; § 2 Abs. 2 Ziff. 2 der VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451).

1. Auch Frozeßurteile erwachsen — hinsichtlich der in ihnen ausgesprochenen Sachurteilshindernisse — in Rechtskraft. Die Rechtskraft fällt weg, wenn das Sachurteilshindernis nachträglich in zulässiger Weise beseitigt wird, z. B. durch nachträgliche Vereinbarung der fehlenden örtlichen Zuständigkeit oder Wegfall eines abgeschlossenen Schiedsvertrages.

2. Ist der Rechtsweg unzulässig, weil der Klaganspruch durch Verwaltungsakt geregelt ist, so kann der Umstand, daß die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, oder eine ihr Vorgesetzte Stelle sich nachträglich von ihm „distanziert“, d. h. ihn nunmehr für unrichtig erklärt, nicht genügen, um jetzt den Rechtsweg für zulässig zu erklären.

3. Die Aufhebung eines Verwaltungsaktes, der bestimmten Personen Rechte gibt oder Pflichten auferlegt, bedarf — ebenso wie der Erlaß eines Verwaltungsaktes — zu ihrer Rechtswirksamkeit der Mitteilung des Wortlauts an diese Personen.

4. Die von der Preisstelle des örtlichen Rates abgegebene preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung für einen Grundstücksverkauf kann nicht völlig zurückgenommen werden. Die Preisstelle kann die Unbedenklichkeitsbescheinigung lediglich dahin abändern, daß sie den Grundstücksverkauf zu einem niedrigeren Preis genehmigt. Auch diese Abänderung ist aber unzulässig und nichtig, wenn der Erwerber des Grundstücks bereits im Grundbuch eingetragen ist.

Die Erklärung der Preisstelle, die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den vereinbarten Preis werde zurückgenommen, kann daher nicht nachträglich eine rechtskräftig als unzulässig erklärte Nachprüfung des Preises durch die Gerichte ermöglichen.

OG, Urt. vom 25. November 1960 - 2 Zz 9/60.

Der Verklagte hat mit notarieller Beurkundung am 17. November 1955 ein Grundstück an die Klägerin verkauft und ihr aufgelassen. Im § 1 des Vertrages wird erklärt, das Grundstück sei mit einem Einfamilienhaus bebaut und werde „wie es steht und liegt“ ohne Gewähr für Güte, Größe und Beschailenheit verkauft. Den Kaufpreis von 15 700 DM hat der Rat des Kreises K. — Abt. Finanzen, Referat Steuern, Mieten und Pachten — in einer Bescheinigung vom 28. Januar 1957 als unbedenklich bezeichnet.

Dies ist vom Kreisgericht festgestellt.

Die Klägerin hat im Jahre 1957 beim Kreisgericht Klage auf Feststellung der Nichtigkeit dieses Kaufvertrags und Verurteilung des Verklagten zur Rückzahlung der ihm bis dahin insgesamt gezahlten 6300 DM nebst 4 v. H. Zinsen erhoben. Sie hat damals ausgeführt, sie habe dem Kaufpreis nur zugestimmt, weil sie auf die Richtigkeit des Gutachtens des Bausachverständigen M. vertraut habe. Andere Architekten hätten das Grundstück aber auf einen wesentlich geringeren Betrag geschätzt.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt und ausgeführt: Die Preisprüfung und -festsetzung stelle einen Verwaltungsakt dar, der nicht nachzuprüfen sei. Außerdem hat er die Rügen der Klägerin, die überdies das Grundstück vor dem Kauf besichtigt habe, als unrichtig und teilweise verspätet bezeichnet.

Mit Zwischenurteil vom 28. August 1957 hat das Kreisgericht „die prozeßhindernde Einrede gemäß § 274 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO verworfen“, d. h. den Rechtsweg für zulässig erklärt.

Es hat ausgeführt: Der Rat des Kreises — Abteilung Finanzen — genehmige zwar den Kaufpreis, setze ihn aber

nicht fest. Daher sei eine spätere Überprüfung des Kaufpreises innerhalb eines Zivilverfahrens nicht ausgeschlossen.

Auf die Berufung der Klägerin hat das Bezirksgericht mit Urteil vom 18. Dezember 1957 unter Abänderung des Zwischenurteils die Klage abgewiesen, und zwar, wie sich aus seinen Entscheidungsgründen ergibt, wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges.

Im Februar 1959 hat die Klägerin abermals Klage erhoben mit dem Antrag, den Verklagten zu verurteilen, an die Klägerin 10192,40 DM nebst 4 Prozent Zinsen seit Klagenerhebung zu zahlen Zug um Zug gegen Rückgabe des Hausgrundstücks.

Sie hat ausgeführt: Das Kreisbauamt habe nunmehr das Haus für den dauernden Aufenthalt von Menschen gesperrt. Aus seinem Bescheid vom 24. November 1958 ergebe sich, daß die von ihm festgestellten Mängel bereits im Gebrauchsabnahmeschein vom 17. Juli 1952 aufgeführt seien. Der Verklagte habe also diese Mängel nicht abgestellt. Er habe gegen §§ 459 ff. BGB, insbesondere gegen § 463 BGB, verstoßen. Sie hätte bei Kenntnis der Mängel das von ihm als Wohnhaus angebotene Grundstück nicht gekauft.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt, weil sowohl Ansprüche aus Mängelhaftung (§ 459 BGB) als auch aus angeblicher unerlaubter Handlung verjährt seien, im übrigen aber die Klägerin das Grundstück in Kenntnis der Mängel gekauft, überdies dann stark heruntergewirtschaftet habe.

Weiter hat er vorgetragen: Der Antrag der Klägerin, den Kaufvertrag als nichtig zu erklären, sei bereits im Vorprozeß rechtskräftig abgewiesen worden, nachdem der Rat des Kreises und des Bezirks die Rücknahme der preisrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung nach eingehender Prüfung abgelehnt hätten.

Das Kreisgericht hat mit Urteil vom 15. Mai 1959 die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt: Der zwischen den Parteien abgeschlossene Grundstückskaufvertrag vom 17. November 1955 sei in vollem Umfange rechtswirksam. Einige Baumängel seien der Klägerin beim Kauf zum Teil bekannt gewesen; Ansprüche wegen der übrigen seien verjährt (§ 477 BGB). Der Verklagte habe keinen erheblichen Fehler des Grundstücks bewußt verschwiegen, hafte daher auch nicht aus unerlaubter Handlung.

Der Generalstaatsanwalt der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation dieses Urteils beantragt.

Er hat ausgeführt: Die Frage, ob der Verklagte beim Kaufabschluß ihm bekannte Mängel des Grundstücks arglistig verschwiegen habe, sei nicht ausreichend geprüft worden. Der Rat des Bezirks habe die preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung widerrufen, weil sie der Verklagte erschlichen habe. Daher sei die Rechtskraft des Urteils 3 C 301/57, das die Unzulässigkeit des Rechtsweges ausgesprochen habe, gegenstandslos geworden.

Der Kassationsantrag führte zur teilweisen Aufhebung des Urteils vom 15. Mai 1959, nämlich hinsichtlich der Rückzahlung des Kaufpreises und des Antrags, die Zwangsvollstreckung aus dem notariellen Kaufvertrag für unzulässig zu erklären, sowie hinsichtlich der früheren gerichtlichen und außergerichtlichen Prozeßkosten. Insoweit war die Klage infolge Rechtskraft des früheren Bezirksgerichts-Urteils als unzulässig abzuweisen.

Aus den G r ü n d e n :

Das Kassationsgericht hat das ihm vorgelegte Urteil und das diesem zugrunde liegende Verfahren in seiner Gesamtheit von Amts wegen zu prüfen. Es hat also alle, nicht etwa lediglich die vom Kassationsantragsteller dargelegten Gesetzesverstöße des Instanzgerichts zu erörtern, soweit nicht etwa der Kassationsantrag in zulässiger Weise beschränkt ist (vgl. z. B. das Urteil des Obersten Gerichts 2 Zz 70/57 vom 24. Dezember 1957).

Insbesondere muß die Zulässigkeit des Rechtsweges stets von Amts wegen geprüft werden. Dasselbe gilt für die Frage, ob dem Verfahren der Instanz nicht die ebenfalls von Amts wegen zu berücksichtigende Rechtskraft eines