

Zivilrecht

§§ 138, 139, 157 BGB; § 323 Abs. 1, 4 ZPO.

Hat sich der Verkäufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks Vermögensvorteile (Naturalleistungen) gewähren lassen, die in einem auffälligen Mißverhältnis zu dem Wert der Gegenleistung stehen, so ist diese Vereinbarung nichtig und berechtigt zur Abänderung.

KrG Plauen-Land, Urt. vom 23. Januar 1961 — Pi. L. C 27/60.

Der Verklagte zu 1) war Eigentümer des im Grundbuch eingetragenen landwirtschaftlichen Grundstücks. Mit notariellem Vertrag vom 27. November 1953 hatte er das Grundstück mit Wirkung vom 1. Januar 1954 an den Kläger verkauft. Neben einer Geldleistung in Höhe von 7000 DM übernahm der Kläger noch einen Wohnungs- und Naturalauszug für den Verklagten und dessen Ehefrau, die Verklagte zu 2), mit einem kapitalisierten Wert von 4400 DM. Der Jahreswert des Auszugs wurde dabei mit 400 DM angenommen.

Der Wohnungsauszug besteht aus einer Stube und Kammer mit einem Bodenverschlag und Holzschuppen, der unentgeltlichen Nutzung des elektrischen Stromes und der jährlichen Lieferung von einem Raummeter Holz. Der Naturalauszug umfaßt folgende Naturalien:

Jährlich: 3 Ztr. Weizen, 6 Ztr. Roggen, 8 Ztr. Kartoffeln, 1 Ztr. Fleisch- und Fleischwaren, 120 Stück Eier, $\frac{1}{2}$ Ztr. Apfel; lOtäglich: 2 Stück Butter, $\frac{1}{2}$ kg Quark; täglich: 1 Liter Vollmilch.

Es wurde ferner festgelegt, daß bei Wegfall des Anspruchs eines der beiden Berechtigten die Naturalleistungen auf die Hälfte ermäßigt werden sollten.

Der Verklagte zu 1) ist am 17. September 1895 und die Verklagte zu 2) am 11. April 1894 geboren. Beide beziehen eine Altersrente in Höhe von monatlich 124 DM, und zwar der Verklagte zu 1) seit dem 1. Juni 1956 und die Verklagte zu 2) seit dem 1. Februar 1959. Der Kläger ist im April 1960 Mitglied der LPG Typ I geworden. Das ist unstrittig.

Der Kläger behauptet, daß der angenommene Jahreswert des Auszugs wesentlich unter dem Wert der von ihm tatsächlich erbrachten Leistungen liege. Der Naturalauszug habe umgerechnet auf die zur Zeit gültigen Einzelhandelspreise einen Wert von etwa 1100 DM jährlich. In den sieben Jahren seit der Grundstücksübernahme habe er allein durch die Lieferung der Naturalien das Grundstück noch einmal bezahlt. Die Kapitalisierung des Auszugs in diesem Umfang verstoße gegen die guten Sitten und die Anschauungen der Werktätigen in unserer Gesellschaftsordnung.

Er beantragt daher:

Der Naturalauszug aus dem notariellen Vertrag vom 27. November 1953 kommt ab Klagzustellung in Wegfall. Die Verklagten werden verurteilt, die Löschung des im Grundbuch eingetragenen Naturalauszugs zu bewilligen.

Die Verklagten beantragen Klageabweisung.

Aus den G r ü n d e n :

Die Klage ist begründet. Die Anspruchsgrundlage für die teilweise Abänderung des Auszugs ergibt sich aus den §§ 138, 157 BGB und § 323 Abs. 1 und 4 ZPO. Die Verklagten haben bei Abschluß des Kaufvertrags noch keine Rente erhalten, so daß sie für ihren Unterhalt auf die Auszugsleistungen durch den Kläger angewiesen waren. Der gewährte Naturalauszug entsprach in der Menge durchaus den Bedürfnissen der Auszugsberechtigten. Der Jahreswert des gesamten Auszugs ist aber mit 400 DM jährlich entschieden zu niedrig angesetzt worden, denn der Wohnungsauszug hat allein einen Jahreswert von mindestens 200 DM. Der Naturalauszug hat, umgerechnet nach den zur Zeit gültigen Einzelhandelspreisen, einen Jahreswert von mindestens 1000 DM, so daß der tatsächliche Wert des Auszugs 1200 DM jährlich beträgt. Der kapitalisierte Wert des

Auszugs, der im notariellen Kaufvertrag auf der Grundlage eines Jahreswertes von 400 DM berechnet wurde, beträgt somit nicht 4 400 DM, sondern 13 200 DM. Eine solche niedrige Festsetzung des Auszugswertes stellt eine Umgehung der Preisvorschriften dar. Die Verklagten haben sich Vermögensvorteile gewähren lassen, die den Wert des verkauften landwirtschaftlichen Grundstücks dermaßen übersteigen, daß die Vermögensvorteile in einem auffälligen Mißverhältnis zu ihrer Leistung stehen. Die Vereinbarung einer so hohen Auszugsleistung ist daher gemäß § 138 BGB nichtig.

Beim Abschluß der Auszugsvereinbarungen sind beide Parteien davon ausgegangen, daß entsprechend dem Sinn des Auszugs die Verklagten keine weiteren Mittel für ihren Lebensunterhalt hatten und daher auf den Unterhalt durch den Kläger angewiesen waren. Deshalb ist gemäß §§ 139, 140 BGB auch nicht die gesamte Auszugsvereinbarung pichtig. Sie muß aber auf ein Maß herabgesetzt werden, das den jetzigen Verhältnissen der Beteiligten entspricht. Diese haben sich bei den Verklagten seit dem Vertragsabschluß grundlegend geändert. Beide erhalten eine monatliche Rente von insgesamt 248 DM. Dabei haben die Verklagten nur Versicherungsbeiträge in Höhe von insgesamt 735,30 DM gezahlt. Durch die großzügige Sozialpolitik unseres sozialistischen Staates ist den alten un[^] arbeitsunfähigen Bauern erstmalig in Deutschland ein würdiger, freier und sorgenloser Lebensabend geschaffen und auch gesichert. Der entwürdigende Zustand der Auszügler, die bisher auf das Gnadenbrot angewiesen waren, wurde damit beseitigt. Deshalb sind die Verklagten auf Grund der ihnen gewährten Rente nicht mehr auf Naturalleistungen durch den Kläger angewiesen.

Anmerkung:

Der Entscheidung ist im Ergebnis unter der Voraussetzung zuzustimmen, daß der höchstzulässige Kaufpreis des Grundstücks tatsächlich nicht höher als der im Kaufvertrag mit 11 400 DM belegte Preis war; es wäre notwendig gewesen, diese Feststellung im Urteil ausdrücklich zu treffen. Unter der genannten Voraussetzung zeigt der dem Urteil zugrunde liegende Sachverhalt in geradezu „klassischer“ Weise, wie hier auf einem besonderen Wege, nämlich mittels des Naturalauszuges, die Grundstücksspekulation betrieben wurde. Die in diesen Fällen immer wieder zu beobachtende Methode der Spekulation besteht darin, daß die als Naturalauszug vereinbarten und durch den Verpflichteten zu liefernden Naturalien mit einem sehr niedrigen, weit unter den normalen Einzelhandelspreisen liegenden Betrag auf den Kaufpreis in Ansatz gebracht werden, wie im vorliegenden Fall, wo die tatsächlich gelieferten Naturalien mit einem realen Jahreswert in Höhe von mindestens 1000 DM nur mit 400 DM berechnet werden. Auf diesem Wege erreicht dann der Verkäufer sein Ziel, nämlich den höchstzulässigen Kaufpreis beträchtlich, mitunter sogar um ein Mehrfaches zu überschreiten. Es handelt sich in diesen Fällen um eine besondere, durch den Naturalauszug getarnte Form der Grundstücksspekulation.

Jegliche Form der Grundstücksspekulation ist in der DDR verboten. Bereits im Art. 26 der Verfassung ist der wichtige Grundsatz niedergelegt worden, daß die „Verteilung und Nutzung des Bodens überwacht und jeder Mißbrauch“ zu verhüten und „die Wertsteigerung des Bodens, die ohne Nutz- und Kapitalaufwand durch das Grundstück entsteht, ... für die Gesamtheit nutzbar zu machen“ ist. Um nun prüfen und feststellen zu können, ob der vereinbarte Kaufpreis den geltenden Preisbestimmungen entspricht, ist nach der VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr (RGBl. I 1942 S. 451)