

jeder Grundstückskaufvertrag der Abteilung Finanzen, Ref. Grundstückskontrolle, zur Prüfung vorzulegen. Und dieser von der Abt. Finanzen festgesetzte Höchstpreis war und ist von allen Organen und Bürgern zu respektieren; es darf nicht zugelassen werden, daß — wie in diesem Fall geschehen — der Höchstpreis durch Manipulationen bei der Festlegung des Umfangs und der Bewertung des Naturalauszuges noch überschritten wird. Diese Verordnung regelt auch die Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die preisrechtlichen Bestimmungen im Grundstücksverkehr. Kommt die Preisbehörde zu dem Ergebnis, daß der vereinbarte Preis nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, und beanstandet sie daher das Entgelt, so ist gem. § 2 der VO der Vertrag nichtig. Lediglich in zwei Fällen tritt die Nichtigkeit des Vertrages nicht ein. Das von der Preisbehörde als zulässig bezeichnete Entgelt gilt nämlich dann als vereinbart, wenn

1. der Veräußerer sich dem Erwerber gegenüber mit diesem Entgelt einverstanden erklärt oder wenn
2. der Erwerber bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist.

In dem hier besonders interessierenden zweiten Fall wird also festgelegt, daß auch durch eine bereits erfolgte Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch — die in dem vorliegenden Fall vorliegen dürfte — nicht etwa das im Vertrag festgelegte, aber die gesetzlichen Preise übersteigende Entgelt, sondern nur das von der Preisstelle als zulässig bezeichnete als vereinbart gilt. Zwar führt eine Beanstandung des vereinbarten Entgelts im Falle einer bereits erfolgten Eintragung im Grundbuch nicht mehr zur Nichtigkeit des Vertrages, aber durch § 2 Abs. 2 Ziff. 2 wird festgelegt, daß der Käufer nur verpflichtet ist, den von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Betrag zu zahlen; nur dieser Betrag gilt als vereinbart. Alle Vereinbarungen, die den von den staatlichen Organen festgesetzten Betrag direkt übersteigen, und andere Festlegungen, die auf eine Umgehung dieses Betrages gerichtet sind, sind unwirksam und rechtlich unbeachtlich. Wenngleich nun der vorliegende Sachverhalt eine direkte Anwendung des § 2 nicht zuläßt, so ist aber der in dieser Norm festgelegte Grundsatz auch für die Lösung unseres Problems entscheidend.

Wie aus dem Sachverhalt zu entnehmen ist, beträgt der zulässige Kaufpreis in dem vorliegenden Fall 11 400 DM, von dem 4400 DM auf dem Wege des Naturalauszuges zu erbringen sind. Da in der DDR feste Preise auch für landwirtschaftliche Erzeugnisse bestehen, ist es selbstverständlich, daß auf der Grundlage dieses Preisniveaus auch die Naturalien berechnet werden; m. a. W.: Der Naturalauszug darf auf der Grundlage der geltenden Preise nur einen solchen Umfang annehmen, daß der Betrag von 4400 DM nicht überschritten wird. Festlegungen, die diese Summe übersteigen bzw. auf eine Umgehung dieses Betrages gerichtet sind, sind unbeachtlich und für den Auszugsverpflichteten nicht verbindlich.

Hat in unserem Fall der Verpflichtete Auszugsleistungen in Höhe von 4400 DM erbracht, so hat er seine Verpflichtungen erfüllt. Er wäre dann berechtigt, auf dem Wege einer Feststellungsklage eine entsprechende gerichtliche Bestätigung herbeizuführen. Sollte dennoch eine Zwangsvollstreckung drohen, so kann der Verpflichtete dieser jederzeit mit einer Vollstreckungsgegenklage gemäß § 767 ZPO wirksam begegnen.

Bereits die entsprechende Anwendung des § 2 Abs. 2 Ziff. 2 der Oben genannten VO führt zu dem Ergebnis, daß der Altenteilsverpflichtete nicht mehr zu Leistungen verpflichtet ist. Bedauerlicherweise hat das Kreisgericht die genannte VO, die eigens für die Rechts-

folgen bei Preisverstößen im Grundstücksverkehr eine besondere Regelung schafft, unbeachtet gelassen. Zugleich sind auch einige Tatbestände der vom Kreisgericht herangezogenen Normen nicht erfüllt. Aus der Anwendung des § 323 ZPO und auch aus der Begründung des Urteils geht hervor, daß das Kreisgericht die nach dem Vertragsabschluß eingetretenen Veränderungen in den Vermögensverhältnissen der Auszugsberechtigten — nämlich die Rentenberechtigung — als den ausschlaggebenden Grund für seine Entscheidung angesehen hat. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um eine Abänderung bzw. Herabsetzung von auf der Grundlage des geltenden Preisniveaus vereinbarten Auszugsleistungen wegen eingetretener wesentlicher Änderungen in den Verhältnissen der Partner nach Vertragsabschluß, sondern es geht allein um die Folgen der Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen des Preisrechts. Daher begründet der Kläger seinen Anspruch auch nicht mit einer eingetretenen Veränderung der Vermögensverhältnisse der Partner, sondern mit der Feststellung, „daß der angenommene Jahreswert des Auszuges wesentlich unter dem Wert der von ihm tatsächlich erbrachten Leistungen liege“ und daß er seit der Grundstücksübernahme „allein durch die Lieferung der Naturalien das Grundstück noch einmal bezahlt“ habe. Aus diesen Gründen kann der § 323 ZPO hier nicht angewandt werden. In Anbetracht dieser Rechtslage waren hier die Voraussetzungen für ein Gestaltungsurteil überhaupt nicht gegeben. Vielmehr war das Gericht gemäß § 139 ZPO verpflichtet, den Kläger zur Erhebung einer Feststellungsklage anzuhalten.

Die vorliegende Entscheidung gibt darüber hinaus Anlaß, die Frage aufzuwerfen, ob denn Vereinbarungen über Naturalauszüge heute überhaupt noch eine Existenzberechtigung haben. M. E. entspricht die Neubegründung von Naturalauszügen nicht mehr unseren gesellschaftlichen Verhältnissen und ist deshalb nicht mehr zuzulassen:

1. Mit dem Übergang zur genossenschaftlichen Bewirtschaftung haben die Genossenschaftsbauern in der DDR die Voraussetzung für eine schnelle Steigerung der landwirtschaftlichen Produktion geschaffen. Die Produktionsziffern der letzten Jahre beweisen, daß von Jahr zu Jahr die Marktproduktion gewachsen ist. Eine planmäßige und reibungslose Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und der Industrie mit den entsprechenden landwirtschaftlichen Produkten erfordert aber, daß die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, die nicht für den persönlichen Bedarf der Genossenschaftsbauern an Feldprodukten sowie den Futterbedarf des im Rahmen des Musterstatuts gehaltenen Viehs benötigt werden, zu Aufkaufpreisen den staatlichen Organen zur Verfügung gestellt werden. Dieser Weg entspricht den Grundsätzen der Planung der Volkswirtschaft und den Interessen aller Werktätigen; er garantiert, daß der sozialistische Staat die produzierten landwirtschaftlichen Produkte planmäßig und bedarfsgerecht für die Versorgung der Bevölkerung und der Industrie verteilen kann. Diesen gesellschaftlichen Erfordernissen entsprechen jedoch nicht Vereinbarungen über Naturalauszüge, denn dadurch werden — wie es gerade der hier vorliegende Sachverhalt deutlich beweist — große Mengen von landwirtschaftlichen Produkten der staatlichen Planung und Erfassung entzogen und damit nicht in dem erforderlichen Maße für die Volkswirtschaft nutzbar gemacht.

2. Die Erzielung von Höchstserträgen im Ackerbau und in der Viehzucht hat zur Voraussetzung, daß die Mitglieder der LPGs auf eine gute genossenschaftliche Arbeit und auf die Entwicklung der genossenschaftlichen Landwirtschaft orientiert werden. Die umfassende Teilnahme aller Bauern an der guten ge-