

aus, weil sich nach einer gutachtlichen Stellungnahme der Staatlichen Bauaufsicht das Haus in einem stark reparaturbedürftigen Zustand durch Schwamm- und Schädlingsbefall befände und die dadurch anfallenden Instandsetzungskosten den Schätzwert von 1968 in Höhe von 11 300 M weit übersteigen würden. Daraus ergibt sich, daß die Verklagten das Grundstück weiter zu Wohnzwecken nutzen und lediglich vom beabsichtigten Kauf des Grundstücks Abstand nehmen wollen. Diese Erklärung ist gemäß § 133 BGB als Rücktritt vom Vorkaufsrecht zu werten. Es ist daher festzustellen, daß der Vertrag vom 23. Februar 1969 hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks durch die Verklagten nach wie vor seine Gültigkeit hat.

Bei der Prüfung der Begründetheit der Klage ging das Kreisgericht zutreffend davon aus, daß der am 23. Februar 1969 abgeschlossene Vertrag mietrechtlichen Charakter hat. Nach dem von der Klägerin nicht widerlegten Vorbringen der Verklagten in der Rechtsmittelinstanz besteht das Grundstück aus einem Einfamilienholzwohnhaus und einem Garten in Größe von 500 qm. Im Garten stehen zwei Weiden, sechs Birken und ein kleiner Kirschbaum. Weiter wurde von den Verklagten ein Küchenkräuterbeet angelegt. Im übrigen ist der Garten wegen seiner Bodenstruktur zur gärtnerischen Nutzung nicht geeignet.

Nach dem geltenden Recht und der Rechtsprechung ist ein Grundstück für Pachtzwecke nur dann geeignet, wenn es seiner Eigenart und seiner inneren Einrichtung und Ausstattung nach zur Fruchtziehung dient und eine unmittelbare Einnahmequelle ist (OG, Urteil vom 13. Dezember 1950 - 1 Zz 50/50 - OGZ Bd. 1 S. 84; NJ 1951 S. 87). Aus dem Dargelegten ergibt sich, daß das Grundstück nicht für Pachtzwecke geeignet ist. Die Bezeichnung des Vertrags als Pachtvertrag ist daher rechtlich unzutreffend. Die Rechte und Pflichten der Parteien können sich demzufolge nur aus den Bestimmungen über das Mietrecht ergeben.

Nach § 6 des Vertrags sind die Verklagten verpflichtet, eine monatliche Miete von 75 M zu zahlen. Aus dem Mietfestsetzungsbescheid des Referats Preise des Rates des Kreises ergibt sich, daß dies die höchstzulässige Miete für das Grundstück ist. Alle darüber hinaus im Vertrag, insbesondere in § 5, getroffenen Vereinbarungen der Parteien über weitere geldliche Leistungen verstoßen gegen die PreisAO Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBl. I S. 330) in Verbindung mit der PreisstoppVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955). Sie sind gemäß § 134 BGB nichtig (vgl. OG, Urteil vom 7. April 1970 — 2 Zz 6/70 — NJ 1970 S. 369). Die Klägerin ist daher nicht berechtigt, von den Verklagten über die monatliche Miete von 75 M hinaus noch die Bezahlung der öffentlichen Lasten, wie Grundsteuer, Müllabfuhr und Versicherung, von den Verklagten zu verlangen.

Dies hat das Kreisgericht auch zutreffend festgestellt.

Es war nun noch zu prüfen, ob die Klägerin aus dem im Vertrag vereinbarten Vorkaufsrecht für die Verklagten über die gesetzlich zulässige Höchstmiete hinaus weitere geldliche Leistungen von den Verklagten verlangen kann.

Durch das im Vertrag vereinbarte und im Grundbuch zugunsten der Verklagten eingetragene Vorkaufsrecht sind die Verklagten gegenüber der Klägerin berechtigt, das Grundstück zu kaufen (§ 1094 BGB). Dieses Vorkaufsrecht berechtigt aber die Verklagten nicht, Eigentümerbefugnisse auszuüben. Die Klägerin kann das Grundstück veräußern, sie muß lediglich damit rechnen, daß die Verklagten von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Das Kreisgericht hat daher unzutreffend festgestellt, daß die Klägerin nur noch formell als Eigentümerin des Grundstücks gilt und die Verklagten bis zum Abschluß des Kaufvertrags tatsächlich Eigen-

tümerbefugnisse ausüben. Daran ändern auch die Bestimmungen des Vertrages nichts, nach denen die Verklagten Veränderungen am Grundstück auf ihre Kosten vornehmen können und diese Veränderungen im Kaufpreis keine Berücksichtigung finden sollen. Mit dieser Vereinbarung wollten die Parteien lediglich die Kompliziertheit vermeiden, die sich beim Kauf des Grundstücks bei der Verrechnung ihrer Ansprüche aus Verbindung oder Vermischung ergeben könnte (§§ 946 ff. BGB). Insoweit waren sie nur berechtigt, schon vor dem Erwerb des Grundstücks notwendige und im Hinblick auf den künftigen Erwerb auch ihnen angenehme Instandhaltungen am Grundstück auf ihre Kosten vornehmen zu können.

Das Kreisgericht stellte zutreffend fest, daß dieses Recht einem Mieter nicht zusteht und diese Vereinbarung nur zum Vorteil der Klägerin getroffen worden ist. Das Vorkaufsrecht findet seine rechtliche Ausgestaltung in den §§ 1094 ff. BGB. Darin wird der Berechtigte nicht vor Verwirklichung seines Vorkaufsrechts zur Übernahme der Lasten des Grundstücks verpflichtet. Die von den Parteien darüber getroffene Vereinbarung im Vertrag kann daher nur als eine Umgehung der für das Grundstück festgesetzten Höchstmiete gewertet werden. Die Verklagten zahlen bereits die höchstzulässige Miete von 75 M monatlich. § 5 des Vertrags verstößt daher gegen mietpreisrechtliche Bestimmungen und ist nach § 134 BGB nichtig. Die Verklagten sind demzufolge nicht verpflichtet, weitere geldliche Leistungen aus dem Vertrag für die Nutzung des Grundstücks zu erbringen. Sie waren daher auch berechtigt, die verauslagten Beträge für Grundsteuern, Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren und Wassergeld in Höhe von 138,55 M mit der Miete aufzurechnen.

#### §§ 139, 271 ZPO; § 4 Abs. 1 der 3. VereinfVO.

**1. Prozeßerklärungen der Parteien, die auf die Beendigung des Rechtsstreits gerichtet sind, sind grundsätzlich bedingungsfeindlich. Die Erklärung des Verklagten, daß er mit der vom Kläger angezeigten Erledigung der Hauptsache einverstanden sei, wenn diesem die Kosten des Verfahrens auf erlegt werden, stellt eine an eine unzulässige Bedingung geknüpfte Prozeßhandlung dar. Nimmt der Verklagte von seiner Bedingung nicht Abstand, muß das Gericht das Verfahren bis zu einem zulässigen prozessualen Ergebnis fortsetzen. Dabei sind die Parteien anzuhalten, sachdienliche Anträge zu stellen bzw. Erklärungen abzugeben.**

**2. Die Hauptsache ist nur dann erledigt, wenn durch ein außerprozessuales Ereignis eine Sachentscheidung über den Klageanspruch nicht mehr erforderlich ist. Wird vom Verklagten nur ein Teil des erhobenen Anspruchs erfüllt, und zeigt der Kläger trotzdem in vollem Umfang Erledigung der Hauptsache an, so muß das Gericht ihn zur Erklärung veranlassen, ob wegen des nichterfüllten Teils des Anspruchs die Klage zurückgenommen wird.**

**BG Leipzig, Besetz, vom 27. November 1971 — 5 BCR 125/71.**

In Abänderung eines ursprünglich geschlossenen Kaufvertrages über einen Kfz-Motor nebst Ersatzteilen sowie Decken und Schläuchen kamen die Parteien überein, den Kaufpreis für den Motor nebst Aggregaten und Ersatzteilen auf 750 M herabzusetzen. In der Vereinbarung verpflichtete sich die Verklagte außerdem, die Bereifung an die Klägerin herauszugeben.

Mit der Klage machte die Klägerin die Zahlung von 750 M geltend und forderte die Herausgabe der vier Decken und Schläuche.

Nach Rechtshängigkeit zahlte die Verklagte an die Klägerin 693,90 M mit dem Bemerkten, daß von ihr