

gelegte Verantwortung der staatlichen Organe zur Sicherung der persönlichen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden für Wohnzwecke, geschaffen.

Wir schätzen ein, daß sich diese Arbeitsweise unter den in unserem Kreis gegebenen Bedingungen bis jetzt bewährt hat. So konnte durch entsprechende Gestaltung der Grundstückskaufverträge über Ein- oder Zweifamilienhäuser allein im Jahre 1975 in über 40 Fällen gewährleistet werden, daß die Erwerber rechtzeitig einziehen konnten und daß wohnungspolitische Grundsätze und persönliche Interessen der Bürger weitgehend berücksichtigt werden konnten.

Die folgenden drei Beispiele sollen verdeutlichen, wie durch die geschilderte Verfahrensweise Grundsätze der sozialistischen Wohnungspolitik durchgesetzt werden konnten:

— Beim Verkauf eines größeren Einfamilienhauses (5 Zimmer, Küche und Bad) konnte im Ergebnis der Zusammenarbeit gesichert werden, daß ein Grundstückskaufvertrag mit einer kinderreichen Familie (zwei Erwachsene und fünf Kinder) beurkundet wurde.

— Eine alleinstehende Bürgerin wollte das ihr gehörende Einfamilienhaus (4 Zimmer und Küche) verkaufen. Im Wege eines Ringtauschs konnte ihr eine Zweiraumwohnung zugewiesen werden; ihr Grundstück wurde von einer Familie mit zwei Erwachsenen und drei Kindern erworben.

— Einen ledigen Bürger, der ein auf volkseigenem Grundstück errichtetes kleines Einfamilienhaus ausschließlich als Wochenendhaus nutzen wollte, konnte der Notar überzeugen, daß er das Eigenheim ständig bezog und seine moderne Zweiraumwohnung der staatlichen Wohnraumlentung zur Verfügung stellte.

Mit dieser Arbeitsweise konnten wir sowohl eine effektive Nutzung der Grundstücke erreichen und damit den Anforderungen der §§ 284, 285 ZGB in bezug auf eine rationelle Bodennutzung entsprechen als auch der Aufgabe gerecht werden, Rechtskonflikten vorzubeugen. Eigenbedarfsklagen der Erwerber konnten so weitgehend vermieden werden.

HANS-JOACHIM NEUMANN, Leiter
des Staatlichen Notariats Forst

Preisverstoß beim Verkauf gebrauchter Kraftfahrzeuge

Das Oberste Gericht hat in seinem Urteil vom 8. April 1975 - 2 Zz 7/75 - (NJ 1975 S. 521) unter Berufung auf § 4 Abs. 3 der AO Nr. Pr. 44 über die Preisbildung für gebrauchte Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuganhänger und Beiwagen vom 9. Januar 1970 (GBl. II S. 62) ausgeführt, daß für ein gebrauchtes Kraftfahrzeug, auch wenn es nicht mehr der Schätzpflicht unterliegt, nur ein Preis geboten, gewährt, gefordert oder angenommen werden darf, der dem Zeitwert des Kraftfahrzeugs entspricht. Wörtlich heißt es: „Stellt sich eine unzulässige Preisverednbarung heraus, so führt dies nicht zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags. Nichtig wird der Vertrag nur insoweit, als er die über dem höchstzulässigen Preis liegende Preisabrede betrifft.“

Unter Bezugnahme auf dieses Urteil sind in jüngster Vergangenheit wiederholt Klagen erhoben worden, mit denen Käufer gebrauchter Kraftfahrzeuge von den Verkäufern Preisrückzahlungen fordern.

Dabei zeigt sich, daß die Käufer beim Abschluß des Kaufvertrags den vom Verkäufer genannten Preis ohne Widerspruch akzeptieren und zahlen. Erst danach, oftmals mehrere Monate nach Abschluß des Vertrags, lassen sie das Fahrzeug von der Kraftfahrzeugtechnischen Anstalt (KTA) schätzen und verlangen die Differenz zwischen dem von der KTA festgestellten Zeitwert und dem gezahlten Kaufpreis zurück.

Mitunter wird sogar eine noch höhere Summe zurückverlangt, und zwar mit der Begründung, daß der Käufer nach dem Kauf nachweisbare Reparaturen durchführen ließ, die den Zeitwert

des Fahrzeugs erhöht hätten. Tatsächlich tragen Schätzurkunden den vorgedruckten Vermerk, daß Werterhöhungen anteilmäßig berücksichtigt wurden. In welcher Höhe dies geschehen ist, geht aus ihnen allerdings nicht hervor.

Für den Käufer erscheint es wesentlich vorteilhafter, eine Preisrückzahlung wegen Preisverstoßes zu verlangen, als Gewährleistungsrechte nach § 159 ZGB geltend zu machen, da bei der Rückforderung des überzahlten Preises wegen Preisverstoßes die Beweislast relativ unkompliziert und für ihn die Aussicht auf Erfolg der Klage fast sicher ist.

Der Verkäufer hingegen weiß in der Regel nicht, in welchem Umfang seine eigenen werterhöhenden Maßnahmen durch Reparaturen und Einbau neuer Kfz-Teile vor dem Verkauf bei der Bestimmung des Zeitwerts von der KTA mit zugrunde gelegt wurden. Er weiß auch nicht wie der Käufer das Fahrzeug vom Tage des Kaufes bis zur Schätzung gepflegt hat und ob dessen Fahrweise zu Mängeln am Fahrzeug geführt hat die den Zeitwert beeinträchtigen. Ein erneutes Gutachten darüber führt oftmals für den Verkäufer auch nicht zu befriedigenden Ergebnissen.

Der Verkäufer hat auch kaum Entlastungsmöglichkeiten, weil es nicht genügt, wenn er nachweist daß sich der Preis aus dem von ihm geschätzten Zeitwert zuzüglich der von ihm geleisteten Werterhöhungen zusammensetzt. Um eine teilweise Preisrückzahlung zu erlangen, braucht dagegen der Käufer nur zu erklären, daß er geglaubt habe, den Zeitwert zu zahlen, weil ihm in der Regel nicht

nachgewiesen werden kann, daß er bewußt gegen Preisbestimmungen verstoßen hat.

Das berechtigte Anliegen des Obersten Gerichts, zu verhindern, daß gebrauchte Kraftfahrzeuge zu Überpreisen verkauft werden, führt nunmehr zu Unsicherheit bei einzelnen Bürgern, weil nach der AO Nr. Pr. 44/1 über die Preisbildung für gebrauchte Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuganhänger und Beiwagen vom 26. Juni 1975 (GBl. I S. 611), mit der die AO Nr. Pr. 44 geändert wurde, alle Personenkraftwagen, die auf Bürger der DDR zugelassen sind, nicht mehr der Schätzpflicht unterliegen.

Andererseits gilt als Höchstpreis für derartige Kraftfahrzeuge der Zeitwert über dessen Höhe Verkäufer und Käufer beim Abschluß des Kaufvertrags zwar Einigung erzielt haben, die jedoch später rechtlich nicht mehr relevant ist wenn einer der Vertragspartner das Fahrzeug von der KTA hat schätzen lassen und der Zeitwert dabei niedriger als der vereinbarte Preis festgestellt wird.

Die Befreiung von der gesetzlichen Schätzpflicht einerseits und die Festlegung andererseits, daß der in der Schätzurkunde der KTA festgestellte Schätzwert als Höchstpreis gilt stößt bei vielen Bürgern auf Unverständnis.

Die in der o. g. Entscheidung des Obersten Gerichts vertretene Rechtsauffassung ist deshalb m. E. zu absolut.

Da keine Schätzpflicht besteht ergibt sich daraus die Konsequenz, daß der Zeitwert eines Fahrzeugs anhand des vom Ministerium für Verkehrswesen erarbeiteten Leitfadens zur Wertermittlung gebrauchter Pkws (vgl. Der Straßenverkehr 1976, Heft 1, S. 18 ft) zunächst vom Verkäufer bestimmt werden kann. Der Käufer hat die Möglichkeit vor Abschluß des Kaufvertrags das Fahrzeug ggf. mit Hilfe eines Fachmanns überprüfen zu lassen. Er entscheidet dann in eigener Verantwortung, ob auch nach seiner Auffassung der vom Verkäufer genannte Kaufpreis dem Zeitwert des Fahrzeugs entspricht. Ist er einverstanden, ist gemäß § 4 Abs. 3 der AO Nr. Pr. 44 der Preis zwischen den Vertragspartnern als vereinbart anzusehen und der Kaufvertrag gemäß § 139 ZGB zustande gekommen. Der zwischen den Partnern vereinbarte Preis gilt somit grundsätzlich als zulässiger Preis.

Ein Preisverstoß liegt m. E. nur dann vor, wenn Verkäufer oder Käufer bzw. beide Vertragspartner bewußt die Preisbestimmungen verletzt haben. Das wird z. B. dann der Fall sein, wenn

— von den Vertragspartnern über den festgelegten Zeitwert hinaus ein sog. Liebhaberpreis gefordert und bezahlt wird,

— beim Kauf eine Schätzurkunde vorgelegt hat und der darin festgestellte Zeitwert beim Weiterverkauf überschritten wird, ohne daß der Nachweis werterhöhender Maßnahmen erbracht wird, oder