

Kreises die nach der GrundstücksverkehrsVO erforderliche Genehmigung, die die preisrechtliche Unbedenklichkeitsklärung umfaßt, erteilt worden. Die Eigentumsänderungen wurden im Grundbuch eingetragen. Die jeweiligen Genehmigungen sind nicht widerrufen worden.

Nach dem Eigentumserwerb durch die Kläger zu 1) wurde auf deren Veranlassung das Grundstück durch einen Bausachverständigen erneut geschätzt. Der Sachverständige hat den Verkehrswert des Grundstücks mit 39 400 M ermittelt. Mit ihrer Klage fordern die Kläger von den Verklagten zu 1) den Differenzbetrag von 25 600 M wegen eines Preisverstoßes zurück.

Die Verklagten zu 1) haben Abweisung der Klage und hilfsweise — für den Fall ihrer Verurteilung — beantragt, die Verklagten zu 2) zur Zahlung des gleichen Betrags an sie zu verurteilen. Die in das Verfahren einbezogenen Verklagten zu 2) haben ebenfalls Abweisung der Klage und hilfsweise beantragt, die Verklagten zu 3) zur Zahlung dieses Betrags an sie zu verurteilen. Die ebenfalls in das Verfahren einbezogenen Verklagten zu 3) haben Abweisung der Klage beantragt.

Das Kreisgericht hat wie folgt erkannt:

1. Die Verklagten zu 1) werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Kläger 25 600 M nebst 4 Prozent Zinsen ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

2. Die Verklagten zu 2) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Verklagten zu 1) 24 850 M nebst 4 Prozent Zinsen ab Rechtshängigkeit zu zahlen. Im übrigen wird der Antrag der Verklagten zu 1) abgewiesen.

3. Die Verklagten zu 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Verklagten zu 2) 21 800 M nebst 4 Prozent Zinsen ab Rechtshängigkeit zu zahlen. Im übrigen wird der Antrag der Verklagten zu 2) abgewiesen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits werden den Verklagten zu 3) als Gesamtschuldner auferlegt.

Gegen dieses Urteil haben die Verklagten zu 1), 2) und 3) Berufung eingelegt. Darüber hat das Bezirksgericht wie folgt entschieden:

1. Auf die Berufung der Verklagten zu 1) wird das Urteil des Kreisgerichts zu Ziff. 1 aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens haben die Kläger zu 1) zu tragen.

2. Auf die Berufung der Verklagten zu 2) wird das Urteil des Kreisgerichts zu Ziff. 2 und auf die Berufung der Verklagten zu 3) auch zu Ziff. 3 und 4 aufgehoben. In diesem Umfang wird das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Kreisgericht — auch über die Kosten des Berufungsverfahrens — zurückverwiesen.

Der Präsident des Obersten Gericht hat die Kassation der Ziff. 2 dieses Urteils beantragt, soweit darin die Sache an das Kreisgericht zurückverwiesen worden ist. Der Antrag hatte Erfolg.

#### Aus der Begründung:

Ziff. 1 des Berufungsurteils wurde mit dem Kassationsantrag nicht angegriffen. Von den insoweit getroffenen Feststellungen war daher auszugehen.

Danach hat das Bezirksgericht die Klage der Kläger zu 1) abgewiesen. Auch nach Auffassung des Senats ist das Bezirksgericht richtig davon ausgegangen, daß der zwischen den Prozeßparteien zu 1) abgeschlossene Grundstückskaufvertrag vom Rat des Kreises gemäß § 4 Abs. 2 der damals geltenden VO über den Verkehr mit Grundstücken — GrundstücksverkehrsVO — vom 11. Januar 1963 (GBl. II Nr. 22 S. 159) i. d. F. der 2. VO vom 16. März 1965 (GBl. II Nr. 37 S. 273) genehmigt worden ist. Diese Genehmigung umfaßt auch die preisrechtliche und steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (so auch § 3 Abs. 2 der jetzt geltenden VO über den Verkehr mit Grundstücken — GrundstücksverkehrsVO — vom 15. Dezember 1977 [GBl. I Nr. 5 S. 73]). Die Gerichte sind, wie das Oberste Gericht schon in früheren Entscheidungen betont hat, nicht befugt, entgegen dem vom zuständigen Staatsorgan für unbedenklich erklärten Kaufpreis, der den zulässigen Höchstpreis darstellt, dahin zu entscheiden, daß dieser Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften nicht entspreche, und auf Grund neuer Wertermittlungsgutachten auf Rückzahlung eines bestimmten Teils des Kaufpreises

zu erkennen (vgl. OG, Urteil vom 10. November 1960 — 1 Zz 16/60 — [OGZ Bd. 8 S. 24]; OG, Urteil vom 25. November 1960 - 2 Zz 9/60 - [OGZ Bd. 8 S. 46; NJ 1961, Heft 5, S. 180]). Für die Einholung neuer Wertermittlungsgutachten ist in diesen Fällen kein Raum.

Die Rechtslage ist gemäß § 305 Abs. 1 ZGB dahin zu beurteilen, daß der zwischen den Beteiligten vereinbarte Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften entspricht, wenn er vom zuständigen staatlichen Organ für unbedenklich erklärt wurde. Das ist hier unstreitig der Fall. Dabei ist mit zu beachten, daß die preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung ggf. sogar als preisrechtliche Ausnahmegenehmigung gilt. Ob ausnahmsweise aus preisrechtlichen Gründen ein innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung des Kaufvertrags möglicher Widerruf der Genehmigung mit der Folge der Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrags in Betracht kommt (vgl. § 6 GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963, § 4 GrundstücksverkehrsVO vom 15. Dezember 1977) obliegt allein der Entscheidung des zuständigen staatlichen Organs. Da ein Widerruf der Genehmigung durch dieses Organ nicht erfolgt ist, steht fest daß dem von den Prozeßparteien zu 1) abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag ein gesetzlich zulässiger Kaufpreis zugrunde liegt.

Davon unberührt bleibt die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche. So stehen dem Käufer z. B. unter den Voraussetzungen des § 302 ZGB innerhalb eines Jahres ab Übergabe des Grundstücks Garantieansprüche zu, die nach seiner Wahl entweder zur Preisrückzahlung gegen Rückübertragung des Grundstücks oder zur Preisminde rung führen (vgl. OG, Urteil vom 28. Februar 1978 — 2 OZK 4/78 - [NJ 1978, Heft 6, S. 278]; OG, Urteil vom 22. August 1978 - 2 OZK 25/78 - [NJ 1979, Heft 1, S. 43]). Des weiteren ist die Anfechtung eines Grundstückskaufvertrags wegen arglistiger Täuschung oder rechtswidriger Drohung gemäß § 70 ZGB möglich. Diese führt allerdings im Erfolgsfall nicht zur Rückzahlung eines bestimmten Teilbetrags des Kaufpreises, sondern zur Nichtigkeit des gesamten Kaufvertrags. Abgesehen davon, daß das Urteil insoweit nicht vom Kassationsantrag betroffen wurde und somit auch zu Ziff. 1 keiner weiteren Nachprüfung mehr durch den Senat unterliegt, hat der Kläger zu 1) weder einen Nichtigkeits- noch einen Garantieanspruch erhoben, noch sind Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Nichtigkeitsgrundes erkennbar.

Da angesichts des zwischen den Prozeßparteien zu 1) vereinbarten zulässigen Kaufpreises den Klägern zu 1) gegen die Verklagten zu 1) der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht zusteht, sind auch Ansprüche der Kläger zu 2) gegen die Verklagten zu 2) sowie der Kläger zu 3) gegen die Verklagten zu 3) nicht begründet, die sie für den Fall ihrer Verurteilung zur Rückzahlung eines Kaufpreisteilbetrags an den Käufer von ihrem Verkäufer gefordert haben. Im übrigen war auch der in diesen Grundstückskaufverträgen jeweils vereinbarte Kaufpreis preisrechtlich für unbedenklich erklärt worden und damit gesetzlich zulässig. Die im Widerspruch zu seiner zutreffenden Rechtsauffassung hinsichtlich der Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien zu 1) vom Bezirksgericht in Ziff. 2 seiner Entscheidung ausgesprochene Zurückverweisung der Sache zu Ziff. 2, 3 und 4 des Urteils des Kreisgerichts zur erneuten Verhandlung und Entscheidung entbehrt daher der Rechtsgrundlage. Auch diese Anträge hätten ohne weitere Prüfung aus den vorgenannten Gründen abgewiesen werden müssen.

Nach alledem war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 305 ZGB aufzuheben, soweit es in Ziff. 2 die Zurückverweisung der Sache an das Kreisgericht ausgesprochen hat. Im Wege der Selbstentscheidung waren auch die Anträge der weiteren Prozeßparteien zu 2) und 3) abzuweisen.

Die Kostenentscheidung, mit der den Klägern zu 2) und 3) die Verklagten zu 2) und 3) betreffende Kosten