

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen, weil die allgemeine Bereitschaftserklärung der Verklagten nicht zu einer für den Nutzungsvertrag erforderlichen Willensübereinstimmung geführt habe.

Der Staatsanwalt des Bezirks hat die Kassation dieses Urteils beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht geht in der Begründung seiner Entscheidung zunächst richtig davon aus, daß kein Bürger gezwungen werden kann, durch Vertrag zivilrechtliche Verpflichtungen einzugehen, die er nicht freiwillig übernehmen will. Dabei hat es jedoch die Rechtswirkung der von der Verklagten in Ziff. 8 des Vertrags vom 2. Mai 1977 abgegebenen Bereitschaftserklärung zum Abschluß eines Nutzungsvertrags über das Flurstück 947/2 verkannt.

Zutreffend hat das Kreisgericht festgestellt, daß mit der Erklärung der Verklagten in Ziff. 8 des Vertrags ein konkreter Nutzungsvertrag noch nicht zustande gekommen ist. Fehlerhaft ist aber seine Auffassung, daß aus dieser Erklärung keinerlei rechtliche Folgen abzuleiten seien.

Die Erklärung der Verklagten ist eine vertragliche Verpflichtung zum Abschluß eines Nutzungsvertrags über ein bereits konkret bestimmtes Grundstück, wenn die damals noch zu schaffenden Voraussetzungen, nämlich der Eigentümerwechsel, erfüllt sind. An diese freiwillig eingegangene Verpflichtung ist die Verklagte nunmehr auch gebunden. Sie ist nach den Grundsätzen der Vertragstreue (§ 47 ZGB) zu deren realen Erfüllung verpflichtet. Dabei ist davon auszugehen, daß dieser Teil des Vertrags mit den anderen vertraglichen Vereinbarungen in engem Zusammenhang steht.

Für beide Vertragspartner war bei der Ausgestaltung des Vertrags klar, daß ohne die Zusicherung der Nutzungsüberlassung des Flurstücks 947/2 der Kläger das Teilstück 944/1 nicht gekauft hätte. Das ergibt sich eindeutig aus dem Inhalt des Vertrags, insbesondere aus dem im Vertrag genannten Ziel des Klägers, auf beiden Grundstücken Urlaubsmöglichkeiten für die bei ihm beschäftigten Werk tätigen zu schaffen, weil das Teilstück 944/1 allein dazu nicht ausreichte.

Schließlich kann aber auch das Verlangen des Klägers, das Teilstück 944/1 nur zu kaufen, wenn Möglichkeiten zur Nutzung eines weiteren Grundstücks eröffnet werden, bei dem dem Vertrag zugrunde gelegten Motiv — Schaffung von Urlaubsplätzen — nicht als unmoralisch eingeschätzt werden. Die Verpflichtung, der Verklagten in Ziff. 8 des Vertrags verstößt auch nicht gegen gesetzliche Regelungen und ist daher rechtsverbindlich zustande gekommen.

Zur Erfüllung dieser Verpflichtung kann die Verklagte gemäß § 16 ZGB auch auf gerichtlichem Wege angehalten werden. Das Kreisgericht hätte deshalb nach §§ 2, 45 ZPO mit den Parteien erörtern müssen, wie das nunmehr konkret geschehen muß. Dazu hätte es auch die entsprechenden Anträge anregen müssen, weil der bisherige Antrag des Klägers, die Verklagte zum Abschluß eines Nutzungsvertrags zu verurteilen, für die Lösung des Konflikts nicht ausreicht.

Das Kreisgericht wird deshalb in der Vorbereitung der erneuten Verhandlung und in dieser selbst zu beachten haben, daß die Prozeßparteien verpflichtet waren, gemäß § 44 ZGB vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Insbesondere muß vom Kläger verlangt werden, daß er den konkreten Entwurf eines Nutzungsvertrags vorlegt. Anhand desselben hat das Kreisgericht zu prüfen, ob sein Inhalt berücksichtigt, wovon beide Prozeßparteien bei Vereinbarung der Ziff. 8 des Vertrags vom 2. Mai 1977 ausgegangen sind, und ob insbesondere auch den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 312 ff. ZGB Rechnung getragen wird. Beide Prozeßparteien haben entsprechend §§ 44, 45 ZGB darzulegen, was als Vorabsprache dem genannten Vertrag vorausgegangen ist, wobei von der Verklagten vorgetragene

Einwendungen mit zu würdigen sind und ggf. darüber Beweis zu erheben ist.

Zusammenfassend ist demnach festzustellen, daß die Verklagte den Abschluß eines Nutzungsvertrags nicht generell ablehnen, dessen Inhalt aber gemäß § 14 ZGB mitbestimmen kann. Auch deshalb genügt die nur allgemein gehaltene Verurteilung zum Abschluß eines Nutzungsvertrags nicht.

Sollte die Verklagte unbegründet den Abschluß eines auch ihren Absichten bei Eingehung der Verpflichtung in Ziff. 8 des Vertrags vom 2. Mai 1977 entsprechenden Nutzungsvertrags verweigern, ist ihre Zustimmung durch Urteil zu ersetzen (§§ 47, 16 ZGB i. V. m. § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO).

Anmerkung:

Ziffer 8 des zwischen den Prozeßparteien abgeschlossenen Vertrags vom 2. Mai 1977 stellt einen sog. Vorvertrag dar, in dem sich die Verklagte zum späteren Abschluß eines Nutzungsvertrags über das Flurstück 947/2 verpflichtet hat. Der Vorvertrag enthält den Vertragsgegenstand (das Flurstück 947/2), und auch die gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB erforderliche Schriftform ist gewahrt. Da im Vorvertrag kein Nutzungsentgelt vereinbart wurde, wird gemäß § 62 Abs. 2 ZGB das gesetzlich zulässige (höchstzulässige) Entgelt zu vereinbaren sein. Etwa fehlende Erklärungen über unwesentliche Punkte des Nutzungsvertrags müssen nach § 63 Abs. 3 ZGB vom Gericht unter Berücksichtigung des Vertragszwecks festgelegt werden (vgl. M. Posch, Allgemeines Vertragsrecht, Grundriß Zivilrecht, Heft 3, Berlin 1977, S. 49).

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß es zwar grundsätzlich zutrifft, daß Bürger nicht zum Abschluß von Verträgen gezwungen werden können, wie vom Kreisgericht dargelegt worden ist. Jedoch gibt es insoweit auch gesetzlich geregelte Ausnahmefälle (z. B. den Abschluß eines Zwangsmietvertrags gemäß § 7 der 1. DB zur VO über die Lenkung des Wohnraums vom 24. Oktober 1967 [GBl. II Nr. 105 S. 739]).

*Oberrichter GOTTFRIED HEJHAL,
Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts*

§§ 316, 321 Abs. 1 ZGB.

Haben sich zwei Grundstücksnachbarn gemäß § 321 Abs. 1 ZGB in einer Vereinbarung über die Mitbenutzung eines Grundstücks geeinigt, kann sich der die Mitbenutzung gewährende Grundstückseigentümer im allgemeinen dann von seinen Verpflichtungen befreien, wenn dafür anzuerkennende Gründe vorliegen und die ordnungsgemäße Nutzung des dem berechtigten Eigentümer gehörenden Grundstücks gesichert bleibt.

BG Dresden, Urteil vom 6. April 1979 — 6 BZB 42/79.

Die Klägerin, eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, ist Eigentümerin der Wohngrundstücke W.-Straße 1 und 3. Zwischen diesen Grundstücken und dem nächsten bebauten Wohngrundstück liegt das der Verklagten gehörende unbebaute und zum Teil gärtnerisch genutzte Grundstück. Der Hof der Grundstücke der Klägerin und das Grundstück der Verklagten haben unmittelbar miteinander Verbindung.

Die Grundstücke der Klägerin werden nach der anderen Seite durch ein Wohngrundstück abgegrenzt, wobei die Höfe der Grundstücke Verbindung haben.

Auf dem Hof des einen Grundstücks der Klägerin befinden sich die Aschekübel. Der Zugang von der Straße zum Hof ist nur durch die Hausflure der Wohnhäuser möglich, wobei in den Häusern ein Höhenunterschied von 7 Stufen nach oben und wieder nach unten überwunden werden muß. Vor längerer Zeit wurde die Asche auf diesem Weg geräumt. Um diese Arbeiten zu erleichtern, haben die Prozeßparteien im Dezember 1973 eine Vereinbarung abgeschlossen, mit der die Verklagte gegen ein Entgelt der Klägerin den Transport der Asche zur Straße über ihr Grundstück gestattet. Zu diesem Zweck hat die Klägerin auf dem Grundstück der Verklagten einen Plat-