

erhalten. Schließlich hatte die Klägerin den Intendanten des Theaters in B. bereits Mitte Februar 1979 darüber informiert, daß ihr die Teilnahme an der Aufführung am 8. März 1979 aus familiären Gründen nicht möglich sein würde. Damit hat sie dem Theater in B. rechtzeitig die Möglichkeit gegeben, eine Änderung des Spielplans oder eine Umbesetzung der Rolle in die Wege zu leiten. Sie hat daher auch nicht die Pflicht zur vertrauensvollen Zusammenarbeit (§ 14, 44 ZGB) verletzt.

Wie durch die Anreise der Klägerin zu den Vorstellungen am 11. und 18. April 1979 bewiesen ist, war sie nach ihrer Rückkehr aus M. (20. März 1979) weiterhin bereit, die ihr vertraglich übertragene Rolle zu spielen. Das Theater in B. hat jedoch auf eine weitere Mitarbeit der Klägerin keinen Wert mehr gelegt und diese Rolle mit einer anderen Schauspielerin besetzt. Es hat somit die ihm vertragsgemäß angebotene Leistung der Klägerin hinsichtlich der übrigen Vorstellungen ebenfalls nicht in Anspruch genommen. Da infolge einer Veränderung des Spielplans weitere Aufführungen des Stückes nicht mehr erfolgen, kann die Klägerin die vereinbarte Rolle nicht mehr spielen. Sie ist daher gemäß § 201 Abs. 1 ZGB berechtigt, die für 15 Vorstellungen vereinbarte Vergütung zu verlangen, soweit sie diese noch nicht erhalten hat und für das Theater in B. kein Rücktrittsgrund bzw. kein Verzicht der Klägerin vorliegt.

Die Klägerin hat sich jedoch den Betrag anrechnen zu lassen, den sie infolge des Ausfalls ihrer im Vertrag vorgesehenen Auftritte von einem anderen Auftraggeber erlangt hat oder hätte erlangen können (§ 201 Abs. 2 Satz 2 ZGB). Dazu wird das Bezirksgericht ggf. weitere Feststellungen zu treffen haben.

§§ 302 Abs. 1, 305 Abs. 1 ZGB.

1. Die Gerichte sind nicht befugt, entgegen dem vom zuständigen Verwaltungsorgan für unbedenklich erklärten Grundstückskaufpreis, der den zulässigen Höchstpreis darstellt und damit den gesetzlichen Preisvorschriften entspricht, auf Grund späterer Wertermittlungen einen anderen Kaufpreis für den gesetzlichen Preis zu erklären und auf Rückzahlung des Differenzbetrags zu erkennen.

2. Wird Kaufpreisminderung gemäß § 302 Abs. 1 ZGB geltend gemacht, hat das Gericht zu prüfen, welche Mängel über die bei Vertragsabschluß bekannt und insbesondere im Wertermittlungsgutachten erfaßt gewesenem hinaus nach Abschluß des Kaufvertrags bekannt geworden sind und ob durch die Mängel die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks insgesamt erheblich beeinträchtigt werden.

OG, Urteil vom 9. Dezember 1980 — 2 OZK 42/80.

Mit notariellem Vertrag vom 19. September 1977 hat der Kläger sein Grundstück zum Kaufpreis von 26 238 M an die Verklagten verkauft. Der Eigentumswechsel ist am 23. November 1977 in das Grundbuch eingetragen worden.

Abweichend vom notariellen Vertrag haben die Prozeßparteien am 19. September 1977 vereinbart, daß der Kaufpreis nur 25 000 M betragen soll. Die Verklagten haben 19 423 M gezahlt. Die Zahlung des Restbetrags haben sie mit der Begründung abgelehnt, daß bei der Wertermittlung ein überhöhter Zeitwert errechnet worden sei und ihnen wegen festgestellter Mängel Garantieansprüche zustünden.

Das Kreisgericht hat die Verklagten antragsgemäß verurteilt. Es hat dazu festgestellt, daß das Grundstück ordnungsgemäß bewertet worden sei. Alle vorhandenen Mängel seien im Wertermittlungsgutachten berücksichtigt worden.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht die Entscheidung des Kreisgerichts aufgehoben. Es hat die Sache an das Kreisgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen, weil der zulässige Kaufpreis für das Grundstück, von den Verklagten geschaffene Wertemuerungen und die eine Kaufpreisminderung rechtfertigenden Mängel festzustellen seien.

Das Kreisgericht hat nach weiterer Beweiserhebung die Verklagten verurteilt, an den Kläger 1 777 M nebst 4 Pro-

zent Zinsen ab 1. Oktober 1978 zu zahlen und die Mehrforderung des Klägers abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat auf der Grundlage des bereits vom Bezirksgericht beigezogenen Zweitgutachtens des Bausachverständigen H. und der ergänzenden Vernehmung dieses Gutachters abweichend vom genehmigten notariellen Kaufvertrag den Kaufpreis in Höhe von 21 200 M festgestellt. Davon ausgehend liege gegenüber dem Erstgutachten ein Minderungsbetrag infolge vorhandener Mängel in Höhe von 5 038 M vor. In dieser Höhe hätten die Verklagten Garantieansprüche geltend gemacht, so daß lediglich noch der Differenzbetrag zwischen den gezahlten 19 423 M und dem nunmehr gemäß § 305 ZGB als gesetzlichen Preis festgestellten Kaufbetrag von 21 200 M in Höhe von 1 777 M zu zahlen sei. Im ersten Gutachten sei der Zustand des Gebäudes fehlerhaft eingeschätzt worden. Insbesondere auf Grund des besonders schlechten Zustandes der Dachkonstruktion hätte die Maximalrestnutzungsdauer von 47 Jahren nicht in Ansatz gebracht werden dürfen, sondern von einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren ausgegangen werden müssen.

Diese rechtliche Beurteilung der von den Verklagten geltend gemachten Gegenansprüche widerspricht dem Gesetz. Hinzu kommt, daß sowohl das Bezirksgericht als auch das Kreisgericht grundsätzliche Entscheidungen des Obersten Gerichts nicht beachtet haben. Nach den Feststellungen der Instanzgerichte war der im notariellen Grundstückskaufvertrag vom 19. September 1977 von den Prozeßparteien vereinbarte Kaufpreis von dem dafür zuständigen Verwaltungsorgan für unbedenklich erklärt und die Eintragung der Verklagten im Grundbuch auf Grund der vorliegenden staatlichen Genehmigungen am 22. November 1977 vorgenommen worden. Bei diesem genehmigten Kaufpreis handelt es sich um den gesetzlichen Kaufpreis gemäß § 305 Abs. 1 ZGB. Davon ist auszugehen. In den Entscheidungen vom 10. Juli 1979 - 2 OZK 18/79 - (NJ 1979, Heft 12, S. 561) und vom 15. April 1980 - 2 OZK 7/80 - (NJ 1980, Heft 8, S. 379) hat das Oberste Gericht eindeutig klargestellt, daß die Gerichte nicht befugt sind, entgegen dem vom zuständigen Verwaltungsorgan für unbedenklich erklärten Kaufpreis, der den zulässigen Höchstpreis darstellt, auf Grund eigener Wertermittlungen von einem anderen Kaufpreis auszugehen und auf Rückzahlung eines bestimmten Teils des Kaufpreises zu erkennen. Für den vorliegenden Fall folgt daraus, daß die von den Verklagten zu zahlende Restkaufsumme unter diesem Gesichtspunkt nicht hätte herabgesetzt werden dürfen. Allein dem zuständigen staatlichen Verwaltungsorgan steht das Recht zum Widerruf der Genehmigung des Grundstückskaufvertrags aus preisrechtlichen Gründen innerhalb eines Jahres zu. Ein solcher Widerruf, der allerdings zur Unwirksamkeit des gesamten Kaufvertrags geführt und nicht nur sein Zustandekommen zu einem niedrigeren Kaufpreis zur Folge gehabt hätte, ist hier nicht erfolgt.

Eine Kaufpreisminderung konnte daher ausschließlich im Hinblick auf die von den Verklagten geltend gemachten Garantieansprüche gemäß § 302 Abs. 1 ZGB erfolgen, wobei die vereinbarte Kaufpreisherabsetzung auf 25 000 M zu beachten ist. Das hätte zunächst eine konkrete Feststellung darüber erfordert, welche Mängel über das ursprüngliche Schätzungsgutachten hinaus nach Abschluß des Kaufvertrags bekannt geworden sind. Unter Berücksichtigung dessen, daß die Verklagten Garantieansprüche im Schriftsatz vom 31. August 1978 geltend gemacht haben, ist zwar die Jahresfrist gemäß § 303 ZGB gewahrt. Darüber hinaus ist aber zu beachten, daß Garantieansprüche gemäß § 302 ZGB bei Grundstücken nur dann gerechtfertigt sind, wenn durch die Mängel die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks