

## Rechtsprechung

### Zivilrecht

§§ 296 Abs. 1 Satz 2, 315 Abs. 2, 68 Abs. 1, 62 Abs. 2, 69 Abs. 1, 474 Abs. 1 Ziff. 3, 85 Abs. 1 Satz 2 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO.

1. Der Verkauf von Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Flächen ist rechtlich wie ein Verkauf einer beweglichen Sache zu beurteilen; er bedarf daher keiner preisrechtlichen Genehmigung.

2. Zur Ermittlung des Preises für Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen in einer Kleingartenanlage des VKSK, die bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses über einen Garten dort zu belassen und vom nachfolgenden Nutzer zu vergüten sind, ist nur die mit Zustimmung der zuständigen Staatsorgane vom Sekretariat des Zentralvorstandes des VKSK beschlossene Schätzungsrichtlinie anzuwenden.

3. Ein Vertrag mit einem gegenüber dem festgestellten Zeitwert einer Sache unverhältnismäßig höheren Kaufpreis ist hinsichtlich der Mehrforderung nichtig; er kommt nur in Höhe des Zeitwerts zustande. Der den Mehrpreis betreffende Rückforderungsanspruch verjährt in 4 Jahren.

4. Von den Prozeßparteien angebotene Beweise sind zu erheben, wenn die behaupteten Tatsachen, für deren Richtigkeit das Beweismittel angeboten wird, für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich und beweisbedürftig sind.

5. Dem Verkäufer von Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen in einer Kleingartenanlage des VKSK ist die Möglichkeit einzuräumen, gegen eine vom Verkäufer veranlaßte erneute Schätzung des Kreisverbandes des VKSK beim übergeordneten Vorstand Einspruch zu erheben.

6. Die Verpflichtung eines Schuldners zur Zahlung von Verzugszinsen setzt voraus, daß ihm zur Rückzahlung der Geldschuld eine Frist gesetzt worden ist.

OG, Urteil vom 26. Januar 1984 - 2 OZK 42/83.

Der Verklagte war als Mitglied des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) vertraglicher Nutzer einer Gartenparzelle. Er hat das Nutzungsverhältnis beendet und durch Kaufvertrag vom 29. November 1978 die von ihm in diesem Garten errichtete Steinlaube sowie die dort befindlichen Anlagen, Anpflanzungen und weitere Gegenstände an den Kläger, der ebenfalls Mitglied des VKSK ist, veräußert. Der vom Kläger am 1. Dezember 1978 gezahlte Kaufpreis setzt sich u. a. aus zwei Teilbeträgen zusammen, die der am 11. November 1978 von einer Schätzungskommission des Kreisverbandes des VKSK vorgenommenen Bewertung entsprechen, nämlich für die Steinlaube 4 322,50 M und für die Energieanlage 172,50 M.

Der Kläger hat die Rückzahlung eines Teils des von ihm an den Verklagten entrichteten Kaufpreises gefordert und dazu vorgetragen; Aus der vom Sachverständigen Dr. H. gefertigten Wertermittlung gehe hervor, daß die Steinlaube bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs erhebliche Mängel in der Bauausführung aufwies und daher nur 750 M wert gewesen sei. Außerdem besitze er ein Schätzungsprotokoll des Kreisverbandes des VKSK vom 6. März 1982, in dem für die Steinlaube ein Schätzpreis von nur 734,50 M ausgewiesen werde. Die mit insgesamt 172,50 bewertete Energieanlage sei unsachgemäß installiert und daher wertlos. Der Verklagte sei deshalb verpflichtet, an ihn einen Überpreis von 3 844 M zurückzuzahlen. Außerdem habe der Verklagte ihm die Kosten der Wertermittlung durch Dr. H. und des Schätzungsprotokolls vom 6. März 1982 zu erstatten.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an ihn 3 947 M zuzüglich 4 Prozent Zinsen zu zahlen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen und dazu vorgetragen: Die Steinlaube sei von ihm selbst fachgerecht errichtet worden. Die Elektroanlage sei von Fachleuten installiert worden. Die beanstandeten Schäden seien möglicherweise auf eine mangelhafte Instandhaltung der Baulichkeit durch den Kläger und darauf zurückzuführen, daß die Steinlaube im Frühjahr 1979 einer Überschwemmung ausgesetzt war. Im übrigen habe er aus einem eventuell empfangenen Überpreis keine Vorteile mehr.

Das Kreisgericht hat von der Schätzungskommission des Kreisverbandes des VKSK ein weiteres Gutachten vom

21. November/2. Dezember 1982 über den Wert der Steinlaube beigezogen. Es weist für diese Baulichkeit einen Zeitwert von 721,50 M aus. Dazu teilte der Kreisvorstand des VKSK dem Kreisgericht mit, daß sich dieser Wert auf den Zeitpunkt der Vornahme der Schätzung (Dezember 1982) beziehe. Der Wert, den die Baulichkeit zum Zeitpunkt des Verkaufs an den Kläger (29. November 1978) hatte, könne von den Schätzern nicht mehr festgestellt werden.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht die Entscheidung des Kreisgerichts aufgehoben und den Verklagten verpflichtet, an den Kläger 3 872 M nebst 4 Prozent Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es Klage und Berufung abgewiesen.

Zur Begründung dieser Entscheidung hat es ausgeführt: Aus dem Gutachten vom 21. November/2. Dezember 1982 sowie aus den weiteren schriftlichen Stellungnahmen des Kreisverbandes des VKSK vom 12. April 1983 und vom 1. Juli 1983 ergebe sich zweifelsfrei, daß die Steinlaube bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs an den Kläger einen Wert von höchstens 734,50 M gehabt habe. Der Verklagte habe daher dem Kläger einen entsprechenden Überpreis zurückzuerstatten.

Der Einwand des Verklagten, seine Verpflichtung zur Rückzahlung des Überpreises entfalle, weil er daraus keine Vorteile mehr habe, könne auf Grund der vorliegenden Umstände nicht durchgreifen. Aus der schriftlichen Stellungnahme des Kreisverbandes des VKSK vom 12. April 1983 gehe hervor, daß die im Gutachten vom 21. November/2. Dezember 1982 ausgewiesenen Mängel bei der der Schätzung vom 11. November 1978 vorausgehenden Besichtigung deshalb nicht erkannt worden seien, weil sich die Laube nach einer Renovierung in einem optisch guten Zustand befunden und der Verklagte es unterlassen habe, die Schätzungskommission über den wahren Bauzustand zu informieren. Auf Grund seines Wissens habe er jederzeit mit dem Verlangen des Klägers auf Rückzahlung des Überpreises rechnen müssen.

Die Kosten für die Wertermittlung durch Dr. H. brauche der Verklagte dem Kläger nicht zu erstatten, weil dieses Gutachten im vorliegenden Rechtsstreit nicht verwertbar gewesen wäre. Dagegen müsse der Verklagte dem Kläger die Gebühr von 28 M für die Anfertigung des Schätzungsprotokolls des Kreisverbandes des VKSK vom 6. März 1982 erstatten.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### Aus der Begründung:

Der durch Vertrag vom 29. November 1978 erfolgte Kauf bzw. Verkauf der Steinlaube ist gemäß § 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB rechtlich wie der Kauf einer beweglichen Sache zu beurteilen. Der Verkauf der in dieser Rechtsvorschrift genannten Baulichkeiten (dazu gehören auch Garagen, Lauben und Bungalows) an den nachfolgenden Nutzungsberechtigten der Bodenfläche bedarf im Gegensatz zum Grundstückskaufvertrag keiner preisrechtlichen Genehmigung.

Für die Ermittlung des Preises für Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen, die bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses an einem in einer Kleingartenanlage des VKSK befindlichen Garten dort zu belassen und vom nachfolgenden Nutzer des Gartens zu vergüten sind (vgl. § 315 Abs. 2 ZGB), findet nur die mit Zustimmung der zuständigen Staatsorgane vom Sekretariat des Zentralvorstandes des VKSK beschlossene Schätzungsrichtlinie Anwendung. Danach ist der Zeitwert der in einem solchen Garten befindlichen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen von einer Schätzungskommission des VKSK zu ermitteln (vgl. dazu OG, Urteil vom 3. Juli 1979 - 3 OFK 23/79 - [NJ 1979, Heft 12, S. 561; OZG Bd. 16 S. 63]).

Wird gegenüber dem auf diese Weise festgestellten Zeitwert (Schätzpreis) ein unverhältnismäßig höherer Kaufpreis vereinbart, so verstößt der Kaufvertrag insoweit gegen § 68 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB. Der Vertrag kommt in diesem Fall gemäß § 62 Abs. 2 ZGB nur mit dem Zeitwert (Schätzpreis) zustande. Bezüglich des darüber hinaus vereinbarten Preises ist der Vertrag nach § 68 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 Satz 2 ZGB nichtig. Der Käufer hat nach § 69 Abs. 1 i. V. m. §§ 356 f. ZGB gegenüber dem Verkäufer einen Anspruch auf Rückzahlung des über den Zeitwert (Schätzpreis) hinaus gezahlten Preises.