

Die oben zitierte Klausel in Bestellkarten von Friseur- und Kosmetikbetrieben ist deshalb u. E. gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig, weil sie das in § 202 Abs. 1 ZGB verbürgte Recht des Auftraggebers (Kunden), jederzeit zu kündigen, ungesetzlich einschränkt.

Auch die von einigen Friseur- und Kosmetikbetrieben eingeführte Praxis, eine Vorauszahlung mit dem Ziel zu verlangen, die Kunden auf indirekte Weise zur Einhaltung der vereinbarten Termine anzuhalten und auf rationelle Weise Ansprüche für den Fall zu sichern, daß der Kunde die vertragsgemäß angebotene Leistung nicht abnimmt, ist nicht ohne weiteres zu akzeptieren. Das ZGB geht eindeutig von einer Vorleistungspflicht der DLB aus; deshalb bedürfen Abweichungen, wie z. B. die Vorauszahlung eines Teils oder des

ganzen Entgelts, einer entsprechenden Vereinbarung zwischen DLB und Kunden.

Schließlich sollten auch der betriebsökonomische Aufwand — der immer in vertretbarer Relation zum Ergebnis stehen muß — und spezifische Fragen der innerbetrieblichen Durchsetzung von Ordnung und Sicherheit bei einer solchen „Verrechnung“ von Vorauszahlungen mit Vergütungsansprüchen nach § 210 Abs. 2 Satz 1 ZGB entsprechend beachtet werden.

GISELA KRAVJLEC,
Vorsitzende der PGH „Elegante Haarmode“ Berlin
Dr. ACHIM MARKO,
wiss. Oberassistent an der Sektion Rechtswissenschaft,
der Humboldt-Universität Berlin

Rechtsprechung

Zivilrecht 1 2 3 4 5

§157 Abs. 3 ZPO; §§296 Abs. 2 Satz 1, 68 Abs. 1 Ziff. 3, 69 Abs. 1, 356 f., 474 Abs. 1 Ziff. 3, 475 Ziff. 3 ZGB.

1. Zu den Voraussetzungen, unter denen eine Berufung als offensichtlich unbegründet abgewiesen werden kann.

2. Das Eigentum an einer Baulichkeit, deren Eigentümer der vertragliche Nutzer der Bodenfläche ist, auf der sich die Baulichkeit befindet, kann durch schriftlichen Vertrag auf einen Bürger oder Betrieb als nachfolgenden Nutzer der Bodenfläche übertragen werden. Dagegen ist es nicht zulässig, das Eigentum an dieser Baulichkeit auf einen Bürger oder Betrieb zu übertragen, dem weder das Eigentum noch ein Nutzungsrecht an der betreffenden Bodenfläche zusteht. Das Eigentum an der Baulichkeit muß stets mit der Befugnis zur Nutzung der Bodenfläche zusammenfallen, auf der sich die Baulichkeit befindet.

3. Es ist zulässig, daß der Vertrag über die Übertragung des Eigentums an einer Baulichkeit auf einer vertraglich genutzten Bodenfläche abgeschlossen wird, bevor der Rechtsträger, Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit dem Erwerber der Baulichkeit einen Nutzungsvertrag über die betreffende Bodenfläche abschließt. Die Wirksamkeit dieses Vertrags über die Übertragung des Eigentums ist jedoch von der folgenden Übertragung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche abhängig.

4. Kaufverträge über Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Bodenflächen, die entgegen der Regelung des § 296 Abs. 2 ZGB geschlossen werden, sind auf eine unmögliche Leistung gerichtet und damit nichtig.

5. Zum Beginn der Verjährungsfrist bei außervertraglichen Ansprüchen (hier; Rückgabe unberechtigt erlangter Leistungen).

OG, Urteil vom 12. Dezember 1984 — 2 OZK 40/84.

Der Kläger hat am 18. August 1977 mit der Verklagten einen schriftlichen Kaufvertrag über eine massiv errichtete Garage geschlossen, die sich auf einem Grundstück befindet, dessen Eigentümerin seit spätestens 1973 Frau R. ist.

Die Verklagte hatte bei Vertragsabschluß ausdrücklich versichert, daß an der Garage keine Rechte Dritter bestehen. Nach dem Vertrag sollten sämtliche Rechte und Pflichten auf den Kläger übergehen. Die Verklagte hat dem Kläger die Garage nach Abschluß des Kaufvertrags übergeben. Sie hatte die Garage von Herrn S. erworben. Zwischen ihr und der Grundstückseigentümerin bestand kein schriftlicher Nutzungsvertrag über die mit der Garage bebaute Bodenfläche. Der Kläger hatte mit der Grundstückseigentümerin ebenfalls keinen Nutzungsvertrag über diese Bodenfläche abgeschlossen.

Die Grundstückseigentümerin hat in einem Vorprozeß vom jetzigen Kläger (damaligen Verklagten) mit Hinweis darauf, daß sie Eigentümerin der Baulichkeit sei, Räumung der Garage verlangt. Zur Beendigung des Vorprozesses haben die Grundstückseigentümerin und der jetzige Kläger am 25. Februar 1983 eine verbindlich gewordene gerichtliche Einigung abgeschlossen, in der sie davon ausgehen, daß die Grundstückseigentümerin auch Eigentümerin der Garage ist.

Damit der jetzige Kläger die Garage weiterhin nutzen kann, hat sich die Grundstückseigentümerin verpflichtet, mit ihm einen Mietvertrag über die Garage abzuschließen.

Im jetzigen Verfahren hat der Kläger vorgetragen, im Ergebnis des Vorprozesses habe sich erwiesen, daß er nicht Eigentümer der Garage geworden ist. Da die Verklagte als Verkäuferin ihm nicht das Eigentum an der Garage verschafft habe, sei er berechtigt, den dafür gezahlten Kaufpreis zurückzuverlangen.

Der Kläger hat beantragt festzustellen, daß der zwischen ihm und der Verklagten geschlossene Kaufvertrag über die auf dem Grundstück errichtete Garage nichtig ist, und die Verklagte zu verurteilen, an ihn einen Betrag von 7 000 M zu zahlen.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und zur Begründung vorgetragen: Sie sei beim Abschluß des Kaufvertrags vom 18. August 1977 Eigentümerin der Garage gewesen und hätte deshalb auch die Baulichkeit an den Kläger veräußern dürfen. Dieser sei somit Eigentümer der Garage geworden.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es ist davon ausgegangen, daß der zwischen der früheren Prozeßpartei geschlossen Kaufvertrag über die Garage nicht rechtswirksam zustande gekommen sei. Der Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des Betrags von 7 000 M sei jedoch nach §§ 474 Abs. 1 Ziff. 3, 475 Ziff. 2 ZGB verjährt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Oberste Gericht hat wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß eine Berufung nur dann offensichtlich unbegründet ist, wenn im erstinstanzlichen Verfahren alle für die Entscheidung wesentlichen Umstände ausreichend aufgeklärt sind, mit der Berufung keine beachtlichen neuen Tatsachen vorgebracht werden und die vom Gericht erster Instanz vorgenommene rechtliche Beurteilung unbedenklich ist (vgl. OG, Urteil vom 13. Mai 1983 - 2 OZK 13/83 - [NJ 1983, Heft 10, S. 424] und die in dieser Entscheidung genannten weiteren Urteile des Obersten Gerichts). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Den Aussagen der im Vorprozeß vernommenen Zeugin Z. ist zu entnehmen, daß deren im Jahre 1969 verstorbener Ehemann vor 1963 vom damaligen Grundstückseigentümer auf Grund einer mündlichen Vereinbarung einen Teil dieses Grundstücks zur Nutzung erhalten hatte. Auf dieser Bodenfläche hatte er mit Zustimmung des Grundstückseigentümers, an den ein geringer Pachtzins gezahlt wurde, die umstrittene Garage errichtet. Wie die Zeugin Z. weiter darlegte, hat sie etwa im Jahre 1976 für diese Garage von Frau K., der früheren Schwägerin der jetzigen Grundstückseigentümerin, eine „Abfindung“ in Höhe von 2 000 M erhalten.

Auf Grund dieser Aussagen ist es naheliegend, daß vor dem Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) gemäß §566 i.V.m. §581 Abs. 2 BGB und §2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer als Verpächter und Herrn Z. als Pächter durch, mündliche Erklärungen ein rechtswirksamer unbefristeter Pachtvertrag über die später