

mit der Garage bebaute Bodenfläche zustande gekommen ist (vgl. dazu OG, Urteil vom 23. März 1982 — 2 OZK 6/82 — [NJ 1982, Heft 7, S. 331]).

Nach dem Tod des vertraglichen Nutzers der Bodenfläche, Herrn Z., waren die Rechte und Pflichten aus dem Bodennutzungsvertrag im Jahre 1969 auf dessen Erben übergegangen (vgl. dazu OG, Urteil vom 23. August 1983 — 2 OZK 28/83 — [NJ 1983, Heft 12, S. 507]). Danach wurden die Erben des Herrn Z. mit dem Inkrafttreten des ZGB gemäß § 5 Abs. 1 EGZGB i. V. m. § 296 Abs. 1 ZGB Eigentümer der Garage. Ob — und ggf. an wen — später eine rechtswirksame Veräußerung der Garage durch die Erben des Herrn Z. erfolgt ist, geht aus den Gerichtsakten nicht eindeutig hervor.

Unter Berücksichtigung des Beweisergebnisses des Vorprozesses und der durch § 295 Abs. 1 ZGB getroffenen gesetzlichen Regelung, nach der das Eigentum an fest mit dem Boden verbundenen Bauwerken grundsätzlich dem Grundstückseigentümer zusteht, entspricht die im Vorprozeß erfolgte Protokollierung der gerichtlichen Einigung vom 25. Februar 1983 durchaus den Grundsätzen des sozialistischen Rechts (§ 46 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei ist auch zu beachten, daß sich die Verbindlichkeit einer gerichtlichen Einigung (§ 83 Abs. 4 ZPO) nur auf die rechtlichen Beziehungen der Prozeßparteien — nicht jedoch auf Dritte — erstreckt.

Im Ergebnis beider Prozesse steht fest, daß die Verklagte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags mit dem Kläger nicht Eigentümerin der Garage war. Nach § 296 Abs. 2 Satz 1 ZGB kann das Eigentum an einer Baulichkeit, deren Eigentümer der vertragliche Nutzer der Bodenfläche ist, auf der sich die Baulichkeit befindet, durch schriftlichen Vertrag auf den nachfolgenden Nutzer der Bodenfläche übertragen werden. Daraus folgt, daß die Übertragung des Eigentumsrechts an einer solchen Baulichkeit auf einen Bürger oder Betrieb, dem weder das Eigentum noch ein Nutzungsrecht an der betreffenden Bodenfläche zusteht, nicht zulässig ist. Das Eigentum an der Baulichkeit muß stets mit der Befugnis zur Nutzung der Bodenfläche zusammenfallen, auf der sich die Baulichkeit befindet (vgl. G. Hejhal/G. Janke, „Zur Rechtsprechung über Verträge zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung“, NJ 1981, Heft 10, S. 452, sowie Fragen und Antworten in NJ 1982, Heft 3, S. 125). Dabei ist es zulässig, daß der Vertrag über die Übertragung des Eigentums an der Baulichkeit abgeschlossen wird, bevor der Rechtsträger, Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte des Grundstücks mit dem Erwerber der Baulichkeit einen Nutzungsvertrag über die Bodenfläche abschließt, auf der sich die Baulichkeit befindet. Die Wirksamkeit dieses Vertrags ist aber von der folgenden Nutzungsübertragung abhängig.

Die Verklagte hatte mit der jetzigen Grundstückseigentümerin oder mit den vorhergehenden Grundstückseigentümern keinen Nutzungsvertrag über die Bodenfläche abgeschlossen, auf der sich die Garage befindet. Die Verklagte war daher auch nicht Eigentümerin dieser Baulichkeit geworden.

Unter diesen Umständen war es der Verklagten bereits beim Abschluß des Kaufvertrags vom 18. August 1977 nicht möglich, dem Kläger das Eigentumsrecht an der Garage zu verschaffen. Dieser Kaufvertrag war daher bereits bei seinem Abschluß auf eine unmögliche Leistung gerichtet. Er ist deshalb gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB nichtig (vgl. dazu Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 2, Berlin 1981, S. 215). Der Kläger hat deshalb nach § 69 Abs. 1 i. V. m. §§ 356 f. ZGB Rückforderungsansprüche an die Verklagte.

Im Gegensatz zu der vom Kreisgericht und vom Bezirksgericht vertretenen Rechtsauffassung ist ein Rückforderungsanspruch nicht von vornherein verjährt. Nach § 474 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB verjähren außervertragliche Ansprüche — dazu gehören auch Ansprüche, die sich aus der Abwicklung nichtiger Verträge ergeben — in vier Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Berechtigte vom Entstehen des Anspruchs und von der Person des Verpflichteten Kenntnis erlangt hat (vgl. § 457 Ziff. 3 ZGB). Nach dem eindeutigen Wortlaut dieser Rechtsvorschrift beginnt die Verjährungsfrist damit erst dann, wenn der Anspruchsberechtigte positive Kenntnis davon hat, daß ihm der betreffende außervertragliche Anspruch zusteht und wer Schuldner ist. Der vom Kreisgericht vorgenommenen und vom Bezirksgericht gebilligten Auslegung, die Verjährungsfrist für den

Rückforderungsanspruch des Klägers habe bereits beim Abschluß des Kaufvertrags vom 18. August 1977 begonnen, weil es dem Kläger schon damals möglich gewesen wäre, sich über die Rechtslage zu informieren und seinen Anspruch gegen die Verklagte geltend zu machen, kann nicht gefolgt werden. Eine solche Interpretation wird nicht vom Wortlaut des § 475 Ziff. 2 ZGB getragen. Die Fälle, in denen eine vorwerfbare Unkenntnis von rechtlichen Umständen bestimmte Rechtsfolgen nach sich zieht, sind in den gesetzlichen Bestimmungen genau bezeichnet (vgl. § 30 Abs. 2 Satz 1, § 31 Abs. 3 Satz 1, § 33 Abs. 2 Satz 4 und § 357 Abs. 2 Satz 1 ZGB). Eine entsprechende Anwendung des in diesen Rechtsvorschriften enthaltenen Rechtsgedankens auf die Verjährungsbestimmungen des ZGB ist unzulässig.

Es ist nach dem bisher festgestellten Sachverhalt davon auszugehen, daß dem Kläger zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags über die Garage nicht bekannt war, daß dieser Vertrag nichtig ist und er nicht Eigentümer dieser Baulichkeit geworden war. Auch die Zivilkammer des Kreisgerichts hatte diese Rechtslage erst nach mehreren Terminen und längerer Prozeßdauer erkannt. So wurde der Kläger als damaliger Verklagter des Vorprozesses erst in der mündlichen Verhandlung vom 25. Februar 1983 — 11 Monate nach Klageerhebung — darauf hingewiesen, daß die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags vom 18. August 1977 wegen des fehlenden Nutzungsvertrags über die Bodenfläche in Frage gestellt wäre. Auf Grund dieser Umstände ist davon auszugehen, daß der damalige Verklagte und spätere Kläger vor dem 25. Februar 1983 keine positive Kenntnis davon hatte, daß er nicht Eigentümer der Garage geworden war. Erst seit diesem Zeitpunkt konnte er davon ausgehen, daß ihm möglicherweise ein Rückforderungsanspruch gegenüber der Verklagten zusteht. Somit begann die Verjährungsfrist, die nach § 474 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB für den vom Kläger geltend gemachten Anspruch vier Jahre beträgt, frühestens am 25. Februar 1983. Dieser Anspruch war somit bei der Erhebung der Klage im jetzigen Verfahren noch nicht verjährt.

Eine andere Rechtslage hinsichtlich des Beginns der Verjährungsfrist käme nur wegen solcher Beträge in Frage, die einen Überpreis zum Inhalt haben. Insoweit würde die Verjährungsfrist bereits von dem Zeitpunkt an laufen, zu dem der Kläger davon Kenntnis hatte.

Mit der Geltendmachung des Anspruchs werden auch keine den Rechtsvorschriften oder den Grundsätzen der sozialistischen Moral widersprechenden Ziele verfolgt. Sie verstößt daher auch nicht gegen § 15 Abs. 2 ZGB. Es bleibt jedem Bürger oder Betrieb überlassen, gesetzliche Fristen, während der er einen Anspruch geltend machen kann, voll auszuschnöpfen.

Es wäre zweckmäßig gewesen, wenn der auch im Vorprozeß durch einen Rechtsanwalt vertretene spätere Kläger beantragt hätte, die Verklagte gemäß § 35 Abs. 1 ZPO als weitere Verklagte in den Vorprozeß einzubeziehen, und wenn er nach erfolgter Einbeziehung den Rückforderungsanspruch bereits in jenem Rechtsstreit gegen die Verklagte geltend gemacht hätte. Daraus, daß nicht so verfahren worden ist, kann jedoch nicht der Schluß gezogen werden, daß die spätere Geltendmachung des Anspruchs in einem selbständigen Zivilprozeß eine unzulässige Rechtsausübung darstellt. Im übrigen war vom Kläger unwidersprochen vorgetragen worden, daß er die Verklagte bereits mit Schreiben vom 6. Juli 1983 — etwa vier Monate nach Beendigung des Vorprozesses — aufgefordert hatte, den für die Garage empfangenen Kaufpreis zurückzahlen.

Die Berufung des Klägers ist somit nicht offensichtlich unbegründet. Das Bezirksgericht hätte daher über dieses Rechtsmittel verhandeln müssen, was unter Berücksichtigung der vorstehenden rechtlichen Hinweise nachzuholen ist.

Hinsichtlich der vom Kläger beantragten Feststellung, daß der Garagenkaufvertrag vom 18. August 1977 nichtig ist, ist folgendes zu bemerken: Wenn — wie im vorliegenden Fall — auf Rückzahlung einer auf Grund eines Vertrags erfolgten Leistung geklagt und zur Begründung vorgetragen wird, der betreffende Vertrag wäre nichtig, fehlt grundsätzlich das vom Gesetz (§ 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO) geforderte besondere rechtliche Interesse an der ausdrücklichen Feststellung der Nichtigkeit im Urteilsspruch (vgl. dazu auch Zivilprozeßrecht,