

Aus der Begründung:

Richtig hat das Bezirksgericht zunächst ausgeführt, daß der wirksame Verkauf einer Baulichkeit (hier: Garage), deren Eigentümer der vertragliche Nutzer der Bodenfläche ist, auf der sich die Baulichkeit befindet, nur unter Beachtung der in § 296 Abs. 2 ZGB enthaltenen Vorschriften möglich ist. Es hat auch zutreffend auf das Urteil des Obersten Gerichts vom 12. Dezember 1984 - 2 OZK 40/84 - (NJ 1985, Heft 8, S. 340) hingewiesen, wonach es zulässig ist, daß der Vertrag über die Übertragung des Eigentums an einer Baulichkeit auf einer vertraglich genutzten Bodenfläche abgeschlossen wird, bevor der Rechtsträger des Grundstücks (hier: VEB Gebäudewirtschaft) mit dem Erwerber der Baulichkeit einen Nutzungsvertrag über die betroffene Bodenfläche abschließt. Die Wirksamkeit des Vertrags über die Übertragung des Eigentums an der Baulichkeit ist jedoch von der nachfolgenden Übertragung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche und der diesbezüglichen staatlichen Genehmigung abhängig.

Daraus folgt, daß diejenigen Vertragspartner, die einen schriftlichen Kaufvertrag über eine Baulichkeit abgeschlossen haben, bereits vor Übertragung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche und Erteilung der staatlichen Genehmigung grundsätzlich an diesen gebunden sind, wie das beispielsweise auch für die Partner bei Abschluß eines notariellen Grundstückskaufvertrags oder eines Wohnungstausch Vertrags bis zur staatlichen Genehmigung gilt. Dabei ist jeder Vertragspartner verpflichtet, das Erforderliche zu veranlassen, um die weiteren Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrags herbeizuführen. Es würde auch beim Kauf von Baulichkeiten Prinzipien des sozialistischen Rechts widersprechen, wenn sich die Partner in der Zeit zwischen dem Abschluß des Vertrags und der erforderlichen Regelung des Nutzungsverhältnisses an der Bodenfläche sowie der staatlichen Genehmigung einseitig vom Vertrag lösen könnten (vgl. Ziff. 4.3. der Orientierungen des Plenums des Obersten Gerichts zu Aufgaben der Gerichte bei der Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik vom 26. November 1986, NJ 1987, Heft 1, S. 39 ff.; OG, Urteil vom 11. Dezember 1979 - 2 OZK 37/79 - NJ 1980, Heft 2, S. 89; E. Prüfer, „Rechtsfragen des Wohnungstauschs“, NJ 1982, Heft 9, S. 3931). Das würde auch dann zutreffen, wenn es sich — wie vom Kläger nochmals im Kassationsverfahren vorgetragen wurde — hinsichtlich der Baulichkeit bisher lediglich um einen Vorvertrag handelte.

Die von beiden Prozeßparteien und dem Schwiegersohn des Klägers unterschriebene Vereinbarung vom 30. November 1985 ist für die Beurteilung der Rechtslage von maßgeblicher Bedeutung. Sie wurde vom Bezirksgericht verkannt, weil es den darin nach Auffassung des Senats zweifelsfrei enthaltenen Kaufvertrag über die Garage aus seinem inneren Zusammenhang mit dem Verkauf des Eigenheims des Verklagten an Tochter und Schwiegersohn des Klägers und dem aus der Akte ersichtlichen Wohnungstausch der Prozeßparteien gelöst hat. Der Erwerb der Garage des Klägers durch den Verklagten war immanenter Bestandteil der zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarungen.

Aus der Vereinbarung vom 30. November 1985 geht hervor, daß der Verklagte sein Eigenheim zum Schätzwert verkauft, die Garage des Klägers in das Eigentum des Verklagten übergeht und die Bezahlung der Garage durch ihn dann erfolgt, „wenn durch Herrn G. (Schwiegersohn des Klägers) die Zahlung für das Haus vollständig erfolgt ist“. Das sind eindeutige, übereinstimmende Willenserklärungen der Beteiligten, die das spätere davon abweichende Vorbringen des Klägers widerlegen.

Als Kaufpreis für die Garage kann folgerichtig nur der Schätzwert gemeint sein. Dieser wird in der vom Verklagten herbeigeführten Wertermittlung vom 12. Juni 1986 mit 3 550 M beziffert und ist ggf. vom Gericht noch festzustellen. Im übrigen regelt § 62 Abs. 2 ZGB ausdrücklich, daß der gesetzlich zulässige Preis gilt, wenn die Vertragspartner keinen Preis oder einen höheren als den gesetzlich zulässigen Preis vereinbart haben. Das hat das Bezirksgericht übersehen.

Soweit der Kläger in zweiter Instanz die Einbeziehung seiner Ehefrau als weiterer Kläger beantragt und vorgetragen hat, daß die Garage gemeinsames eheliches Eigentum sei, hat

das Bezirksgericht diese Klageänderung gemäß § 29 ZPO als sachdienlich erachtet. Das war zutreffend.

Für den Fall, daß im Ergebnis der insoweit noch erforderlichen Prüfung die Garage tatsächlich gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten sein sollte, könnten darüber — im Gegensatz zur Auffassung des Bezirksgerichts — die Ehegatten gemäß § 15 Abs. 2 FGB nur gemeinsam verfügen, da auch Baulichkeiten von dieser Rechtsvorschrift erfaßt werden (vgl. Familienrecht, Kommentar, 5. Aufl., Berlin 1982, Anm. 2.1. zu § 15 [S. 55]). Auch kann möglicherweise der allein vom Kläger zu 1) am 20. August 1974 abgeschlossene Nutzungsvertrag über die Bodenfläche zum gemeinschaftlichen Vermögen gehören. Unter diesem Gesichtspunkt ist jedoch zu beachten, daß die Ehefrau des Klägers, jetzt Klägerin zu 2), in der Rechtsmittelverhandlung zu Protokoll des Gerichts erklärt hat, daß im Zusammenhang mit dem Kauf des Hausgrundstücks des Verklagten durch ihre Tochter und ihren Schwiegersohn die Garage an den Verklagten verkauft werden sollte. Damit sei sie einverstanden gewesen; das sei in der Familie so abgesprochen worden. Mit dieser protokollierten Erklärung sind die gesetzlichen Anforderungen an die Verbindlichkeit des Verkaufs der Garage auch dann erfüllt, wenn diese tatsächlich gemeinschaftliches Eigentum der Kläger sein sollte.

Der vom Bezirksgericht angenommene Rücktritt des Klägers vom Vertrag trifft schon deshalb nicht zu, weil — selbst wenn das Schreiben vom 6. Mai 1986 in Ermangelung eines konkreten Zahlungstermins eine Inverzugsetzung des Verklagten bewirkt hätte — der Kläger dem Verklagten keine Nachfrist (§ 86 Abs. 1 ZGB) zur Zahlung gesetzt hat (vgl. OG, Urteil vom 12. August 1986 - 2 OZK 23/86 - NJ 1986, Heft 12, S. 511). Beachtlich ist insbesondere aber folgendes: In erster Linie orientiert das Gesetz auf die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen. Dazu gehört auch die Verpflichtung des Klägers bzw. der Kläger, dem Verklagten gemäß §§ 296 Abs. 1 Satz 2, 139 ZGB das Eigentum an der Garage zu verschaffen. Das setzt voraus, daß ihm das Nutzungsrecht an der Bodenfläche, auf der die Garage steht, übertragen wird. Diese Voraussetzungen haben beide Prozeßparteien noch zu schaffen. Ein Rücktrittsrecht stand dem Kläger daher bisher überhaupt nicht zu. Vielmehr befinden sich die Kläger im Verzug, da sie wesentliche, für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung erforderliche Mitwirkungshandlungen bisher unterlassen haben (§87 ZGB). Das Bezirksgericht hätte daher im Rahmen seiner Hinweispflicht gemäß § 2 Abs. 3 ZPO auf eine entsprechende Antragstellung seitens des Verklagten hinwirken müssen; Das wird es nachzuholen haben.

Somit ergibt sich, daß der Verklagte die Garage nicht unberechtigt nutzt. Ihm wurden am 1. Oktober 1985 vom Kläger im Hinblick auf die vertraglichen Vereinbarungen der Prozeßparteien die Schlüssel zur Garage übergeben und die Nutzungsbefugnis eingeräumt, die er seitdem im Innenverhältnis zum Kläger bzw. zu den Klägern berechtigt ausübt. Der geltend gemachte Räumungsanspruch steht den Klägern daher nicht zu. Wie sich aus den Verfahrensunterlagen ergibt und im Kassationsprüfungsverfahren dem Obersten Gericht bestätigt wurde, ist der VEB Gebäudewirtschaft bereit, nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses mit dem Kläger ein solches mit dem Verklagten abzuschließen. Als dann ist die erforderliche staatliche Genehmigung einzuholen.

§§ 21, 8 Abs. 2, §§ 5, 6 PatG; § 15 ZGB.

- 1. Wird die Nichtigkeitsklage eines notwendigen Wirtschaftspatents (§ 8 Abs. 2 PatG) vom Ursprungsbetrieb beantragt, ist der Antrag allein gegen die Erfinder zu richten.**
- 2. Zur Höhe der erfinderischen Leistung als Voraussetzung des Erfindungsschutzes (hier: Verteilerkammer für eine Einrichtung zum Zuführen von Luft in den Innenraum von Kraftfahrzeugen).**
- 3. Ist trotz Fehlens der materiellen Schutzvoraussetzungen gemäß §§ 5 und 6 PatG ein Patent erteilt bzw. bestätigt worden, ist es auf Antrag im Nichtigkeitsverfahren aufzuheben, ohne daß zu prüfen wäre, ob die Stellung des**