

fordernissen, wie sie für den konkreten Fall von der Abteilung Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft des Rates des Bezirks dargelegt worden sind. Demzufolge sind die zuständigen betrieblichen und staatlichen Wohnraumlenkungsorgane gerade davon ausgegangen, daß mit dem vollzogenen Wohnungsaustausch sowie der Versorgung des Klägers und seiner jetzigen Ehefrau mit der 2-Raum-Wohnung alle Wohnungsprobleme zufriedenstellend gelöst sind.

Die örtlichen Wohnraumlenkungsorgane hatten somit eindeutig mit der von ihnen ausgehenden Tauschinitiative zugleich Lenkungsmaßnahmen verknüpft, ohne bisher allerdings das nach Ehescheidung begründete alleinige Mietrecht des Klägers an der Ehwohnung zu beachten. Nach § 34 FGB ausdrücklich zulässige andere Lenkungsmaßnahmen hätten jedoch — da der Kläger anderweit mit einer Werkwohnung versorgt worden ist und er dennoch weiterhin sein Mietrecht an der früheren Ehwohnung in Anspruch nimmt — dem Kläger gegenüber eine Erfassung des Wohnraumes nach § 16 der VO über die Lenkung des Wohnraumes — WLVO — vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) und die Zuweisung an die geschiedene Ehefrau erfordert, um dem Kläger die Beschwerdemöglichkeit gemäß § 37 WLVO zu gewährleisten.

Vor erneuter Verhandlung durch das Kreisgericht ist daher den zuständigen Wohnraumlenkungsorganen Gelegenheit zu geben, die noch notwendigen wohnungspolitischen Maßnahmen eigenverantwortlich zu prüfen und diese ggf. durch verwaltungsrechtliche Entscheidungen — Erfassung und Zuweisung — nachzuholen. Wird durch die Entscheidungen die derzeit bestehende Wohnraumverteilung rechtskräftig bestätigt, ist die Klage schon aus diesem Grunde abzuweisen.

Nach alledem waren das Urteil des Bezirksgerichts und das des Kreisgerichts wegen Verletzung von §§ 69, 130 Abs. 2 ZGB; § 17 der Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werkstätten der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen — Werkwohnungsordnung — vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 737)\*, § 18 Abs. 3 KKO, §§ 25, 34 ZPO aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Kreisgericht zurückzuverweisen.

\* Anlage zur WohnraumlenkungsVO vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 733). Seit dem 1. Januar 1986 gilt die WLVO vom 16. Oktober 1985 und die (I.) DB dazu vom gleichen Tag (GBl. I Nr. 27 S. 308).

§§ 157 Abs. 1 Satz 2, 302, 303, 62 Abs. 2, 305, 356 f. ZGB.

1. Die Regelung des § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB, wonach der Käufer Garantieansprüche noch innerhalb zwei Wochen nach Ablauf der Garantiezeit geltend machen kann, ist für den Grundstückskauf analog anzuwenden.

2. Macht der Grundstückskäufer einen Rückzahlungsanspruch wegen fehlerhaften Aufmaßes von Baulichkeiten geltend, handelt es sich, da kein Sachmangel vorliegt, nicht um einen Garantieanspruch, sondern um einen insoweit den Kaufpreis betreffenden Anspruch auf Herausgabe unberechtigt erlangter Leistungen.

Umfaßt der Preis im staatlich genehmigten Grundstückskaufvertrag einen in der Wertermittlung genannten umbauten Raum, der in Wirklichkeit nicht existiert, fehlt der Preisvereinbarung insoweit die sachliche und rechtliche Grundlage.

OG, Urteil vom 29. Juni 1988 - 2 OZK 14/88.

Die Kläger haben mit dem am 21. Februar 1986 abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag, der staatlich genehmigt worden ist, das bebaute Grundstück der Verklagten erworben. Laut Kaufvertrag wurde das Grundstück am 1. März 1986 an die Erwerber übergeben.

Mit Schreiben vom 10. März 1987 haben die Kläger gegenüber den Verklagten wegen nach dem Kauf bekannt gewordener Mängel Preisminderungsansprüche geltend gemacht. Am 7. Juli 1987 haben sie Klage erhoben und verschiedene Mängel am baulichen Zustand des Wohnhauses behauptet. Außerdem haben sie im Ergebnis eigener Überprüfungen der Aufmaße vorgetragen, daß die den vereinbarten Kaufpreis belegende Wertermittlung des Sachverständigen nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspreche; Wohnhaus und Garage wiesen nicht die darin beschriebene Größe auf, woraus zum Nachteil der Kläger eine Wertdifferenz gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis resultiere.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten zur Zahlung von 6 000 M zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und vorgetragen: Die Grundstücksübergabe sei bereits am 15. November 1985 erfolgt. Somit habe die Garantiezeit am Tage des Vertragsabschlusses, dem 21. Februar 1986, begonnen und sei zur Zeit der Geltendmachung der Garantieforderung mit Schreiben vom 10. März 1987 bereits abgelaufen gewesen. Außerdem seien den Klägern sämtliche behaupteten Mängel infolge genauer Kenntnis des Grundstücks bekannt gewesen. Garantieansprüche auslösende Mängel lägen nicht vor, und es werde in Zweifel gezogen, daß das Wertermittlungsergebnis von falschen Aufmaßen und unrichtiger Berechnung getragen sei.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Der Garantieanspruch sei gegenüber dem Garantieverpflichteten nicht innerhalb der Garantiezeit geltend gemacht worden und daher gerichtlich nicht mehr durchsetzbar. Die in § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB geregelte Zweiwochenfrist für die Geltendmachung von Garantieansprüchen sei auf Grundstücksverkäufe nicht anwendbar.

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

*Aus der Begründung:*

Das Kreisgericht hat nicht zwischen den unterschiedlich begründeten Forderungen, die sich einerseits auf Mängel am Grundstück und andererseits auf den infolge unrichtigen Aufmaßes fehlerhaft berechneten Grundstückswert stützen, sachlich und rechtlich differenziert. Es hat keine Sachprüfung vorgenommen, obwohl es bei richtiger Anwendung der Garantiebestimmungen und der darüber hinaus maßgeblichen Rechtsgrundlagen dazu verpflichtet gewesen wäre.

Bei der Prüfung der rechtzeitigen Geltendmachung von Garantieansprüchen wegen Sachmängeln ist das Kreisgericht zunächst richtig davon ausgegangen, daß entsprechend dem im notariellen Vertrag wirksam vereinbarten Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks an die Erwerber die einjährige Garantiezeit gemäß §§ 303 Satz 1 und 3, 470, 471 ZGB am 2. März 1986 begann und am 1. März 1987 endete. Dagegen hat es verneint, daß mit der schriftlichen Mängelrüge und Garantieforderung vom 10. März 1987 ggf. bestehende Garantieansprüche von den Klägern noch rechtzeitig beim Garantieverpflichteten geltend gemacht wurden (§ 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Das ist unrichtig.

Es ist vielmehr davon auszugehen, daß § 157 Abs. 1 Satz 2 ZGB für den Grundstückskauf analog anzuwenden ist. Die Garantieforderung der Kläger hätte deshalb unter Beachtung des § 302 ff. ZGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Obersten Gerichts sachlich und rechtlich geprüft werden müssen.

Davon zu unterscheiden ist der rechtlich nicht als Sachmangel zu beurteilende, mit fehlerhaftem Aufmaß begründete Teil der Klageforderung. Insoweit liegt kein Garantiefall nach § 302 Abs. 1 ZGB wegen Fehlens zugesicherter Eigenschaften vor.

Dieser Sachverhalt berührt vielmehr den vereinbarten Kaufpreis. Die gemäß der VO über den Verkehr mit Grundstücken — Grundstücksverkehrs VO — vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 Nr. 5 S. 73) erteilte Gesamtgenehmigung des Vertrages, die die preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung der Kaufpreisvereinbarung als Höchstpreis beinhaltet, besagt, daß die Vereinbarung dieses Preises für ein solches Grundstück mit Bebauung laut Wertermittlung den gesetzlichen Preisvorschriften entspricht. Die Gerichte sind zwar grundsätzlich nicht befugt, dementsgegen nachträglich einen anderen Kaufpreis als höchstzulässigen Preis zu erklären und aus diesen Gründen auf Rückzahlung eines Differenzbetrages zu erkennen (vgl. OG, Urteil vom 9. Dezember 1980 — 2 OZK 42/80 — NJ 1981, Heft 4, S. 188). Sie müssen die Genehmigung aber in ihrer Gesamtheit würdigen.

Sollte sich die Behauptung der Kläger bestätigen, daß der genehmigten Preisvereinbarung ein in der Wertermittlung genannter umbauter Raum mit zugrunde liegt, der in Wirklichkeit nicht existiert, fehlt es hinsichtlich des darauf beruhenden Differenzbetrages an einer sachlichen und im Hinblick auf § 62 Abs. 2 ZGB auch an einer rechtlichen Grundlage. Ebenso wie es in Fällen nicht mit bewerteter, aber im Ergebnis mit veräußerter Gebäude nicht ausgeschlossen ist,