

76. 1. Kann die Zustellung der Verfügung des Landrats, durch welche die nach der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 erforderliche Genehmigung versagt wird, mit Wirkung beiden Vertragsteilen gegenüber an den Notar erfolgen, der den Grundstückskaufvertrag beurkundet und mit dem Antrag auf Genehmigung dem Landratsamt eingereicht hat?

2. Kann in mündlichen Vorstellungen beim Landratsamt auf Abänderung des erteilten Bescheids eine wirksame Beschwerdeeinlegung gefunden werden, auch wenn die Aufnahme eines Protokolls unterblieben ist?

3. Kann der Verkäufer, der die Erteilung der Genehmigung arglistig hintertrieben hat, unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes auf Erfüllung des Vertrags in Anspruch genommen werden?

4. Zurückbehaltungsrecht des Käufers an dem ohne Genehmigung übergebenen Grundstück wegen Verwendungen.

BGB. §§ 249, 826, 273, 1000.

V. Zivilsenat. Ur. v. 28. März 1925 i. S. Sch. (Rl.) w. R. (Bekl.).
V 323/24.

I. Landgericht Stolp.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Durch den vom Notar Justizrat J. in St. beurkundeten Vertrag vom 23. Mai 1922 hat der Kläger sein im Grundbuch von N. Band III Blatt 45 verzeichnetes, etwa 31 Morgen großes Grundstück an die beklagte Ehefrau verkauft. Im § 5 ist gesagt, die Vertragsparteien seien sich darüber einig, daß der Vertrag zur Gültigkeit der landrätlichen Genehmigung bedürfe und bei Versagung der Genehmigung keine Wirksamkeit habe. Die Beklagten zahlten zunächst an den Notar 22 500 M auf den Kaufpreis an, widersprachen aber demnächst der Anzahlung an den Kläger mit der Behauptung, sie seien vom Vertrag zurückgetreten. Mittels Schreibens vom 15. Juni 1922 setzte der Justizrat J. im Auftrage des Klägers den Beklagten zur Zahlung der an der Anzahlung von 50 000 M fehlenden 27 500 M eine Frist von einer Woche mit der Androhung, daß der Kläger nach Ablauf der Frist die Erfüllung des Vertrags ablehne und Schadensersatz beanspruche. Am 22. Juni 1922 zahlten die Beklagten weitere 24 000 M an den Kläger und erhielten das Grundstück nebst Inventar übergeben. Am 16. Juni 1922 hatte der Notar den Vertrag mit dem Antrag auf Erteilung der Genehmigung dem Landratsamt eingereicht. Am 17. Juli 1922 wurde dem Notar der Bescheid des Landrats vom 12. Juli 1922, daß die Genehmigung versagt werde, mit dem Ersuchen zugestellt, den Beteiligten hiervon Kenntnis zu geben und ihnen gleichfalls mitzuteilen, daß jedem Teil binnen zwei Wochen nach der Bekanntmachung dieser Entscheidung die Beschwerde bei dem Regierungspräsidenten in Köslin zustehet. Der Notar verfügte zwei dementsprechende Benachrichtigungsschreiben an den Kläger und an die beklagte Ehefrau, in denen angegeben war, daß die Beschwerdefrist am 31. Juli 1922 ablaufe. Die Beklagten bestreiten, dieses Benachrichtigungsschreiben erhalten zu haben. Der beklagte Ehemann verhandelte in der Folgezeit, und zwar auch schon vor dem 31. Juli 1922 auf dem Landratsamt mit dem Kreissekretär B., um eine anderweite Entscheidung des Landrats herbeizuführen. Das Landratsamt

stellte auf Grund dieser mündlichen Vorstellungen des beklagten Ehemanns weitere Ermittlungen an und reichte diese Vorgänge mit einem am 18. Oktober 1922 zu Protokoll erklärten Antrag des beklagten Ehemanns auf Genehmigung des Kaufvertrags mittels Schreibens vom 19. Oktober 1922 an den Regierungspräsidenten ein mit dem Antrag, unter Aufhebung seines ablehnenden Bescheids den Vertrag nachträglich zu genehmigen. Der Regierungspräsident gab diesem Antrag durch Verfügung vom 3. Dezember 1922 unter den dem Landrat etwa erforderlich erscheinenden und von ihm noch zu stellenden Auflagen statt. Der Landrat verfaß den Vertrag unter dem 20. Dezember 1922 mit dem Genehmigungsvermerk unter der Auflage, daß der Käufer das Grundstück ohne vorherige Zustimmung des Landrats vor Ablauf von fünf Jahren nicht weiterverkaufe bei Vermeidung einer zu zahlenden Summe von 50000 M und daß er zur Sicherung des Rechtes des Landkreises Stolz eine Sicherungshypothek von 50000 M auf dem Kaufgrundstück eintragen lasse.

Der Kläger vertritt den Standpunkt, daß mangels wirksamer Einlegung eines Rechtsmittels gegen den Bescheid des Landrats vom 12. Juli 1922 der Kaufvertrag vom 23. Mai 1922 infolge der Verfassung der landrätlichen Genehmigung hinfällig geworden sei, und hat deshalb auf Herausgabe des Grundstücks nebst Inventar geklagt. Die Beklagten haben eingewendet, der Bescheid des Landrats vom 12. Juli 1922 sei mangels einer an sie erfolgten ordnungsmäßigen Zustellung nicht rechtskräftig geworden, im übrigen sei dagegen von dem beklagten Ehemann durch seine mündlichen Vorstellungen bei dem Landratsamt noch vor dem 31. Juli 1922 in wirksamer Weise Beschwerde eingelegt worden.

Das Landgericht hat die Beklagten nach dem Klageantrag verurteilt, das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen. Die Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Notar Justizrat J. bei der Einreichung des Kaufvertrags vom 23. Mai 1922 an das Landratsamt nicht mehr als Bevollmächtigter der Beklagten gehandelt habe und nimmt an, daß deshalb auch die an den Notar erfolgte Zustellung des Bescheids des Landratsamts vom 12. Juli 1922 den Lauf der Beschwerdefrist gegenüber den Beklagten nicht

eröffnet habe, diese Frist auch mangels einer späteren ordnungsmäßigen Zustellung des Bescheids an die Beklagten diesen gegenüber überhaupt nicht in Lauf gesetzt worden sei. Dabei geht das Berufungsgericht von folgenden Erwägungen aus: Die Zustellung an Justizrat F. sei den Beklagten gegenüber nur wirksam gewesen, wenn dieser von den Beklagten beauftragt gewesen sei, nicht nur die mechanische Handlung der Übersendung des Kaufvertrags an das Landratsamt auszuführen, sondern auch die Verhandlungen mit diesem als ihrem Vertreter zu führen, insbesondere auch die Entscheidung für sie in Empfang zu nehmen. Diese Voraussetzung des Klagenspruchs habe der beweispflichtige Kläger nicht nachgewiesen. Die Befundungen des Notars reichten zum Nachweis einer soweit gehenden Willensäußerung der Beklagten nicht aus, zumal keineswegs eine allgemeine Regel dahin aufgestellt werden könne, daß ein Vertragsschließender, der dem Notar die von diesem in Aussicht gestellte Einreichung des Grundstückskaufvertrags an das Landratsamt überlasse und sich selbst untätig verhalte, damit zum Ausdruck bringe, daß er dem Notar die gesamte Vertretung in dem Verfahren vor der Verwaltungsbehörde überlassen wolle. Auch ergäben die Umstände des vorliegenden Falles deutlich, daß der Notar bei der Einreichung des Vertrags an das Landratsamt nicht mehr als Bevollmächtigter der Beklagten gehandelt habe. Die Einreichung sei nämlich nicht im unmittelbaren Anschluß an die Beurkundung des Vertrags, sondern erst am 16. Juni 1922 geschehen, nachdem der Notar an die Beklagten das Schreiben vom 15. Juni 1922 gerichtet hatte, in dem er sich einseitig auf den Standpunkt des Klägers gestellt hatte. Mit dieser Stellungnahme sei seine Vertretungsbefugnis für die Beklagten schon aus dem Grunde eines Interessenwiderstreits nach Maßgabe der für ihn durch seine Standespflichten als Anwalt gegebenen Richtlinien entfallen. Im Einklang hiermit beginne das an die Beklagten gerichtete Schreiben vom 17. Juli 1922, in dem der Notar den Beklagten die Verfassung der Genehmigung mitteile, mit den Worten: „Namens des Herrn S. überreiche ich Ihnen Abschrift des Bescheides.“ Bei dieser Sachlage könne die Behändigung des Bescheids an den Notar nicht als eine den Vorschriften entsprechende Bekanntgabe an die Beklagten gelten.

Der Revision ist zuzugeben, daß diese Ausführungen Anlaß zur

Beanstandung geben. Im Gegensatz zum Berufungsgericht muß angenommen werden, daß in Fällen der vorliegenden Art eine Vermutung dafür spricht, daß der Notar seitens der Beteiligten ermächtigt ist, den Antrag auf Genehmigung des Grundstückskaufvertrags bei dem Landratsamt zu stellen. Indem die Beteiligten sich an den Notar wenden, um einen zwischen ihnen vereinbarten Grundstückskaufvertrag zu beurkunden, bringen sie der Regel nach zum Ausdruck, daß sie seine Dienste zur Herbeiführung eines rechtsgültigen Vertrags in Anspruch nehmen wollen. Der Notar hat nicht lediglich die ihm mitgeteilten Abreden zu beurkunden, sondern auch sein Augenmerk darauf zu richten, ob Bedenken gegen die Gültigkeit des zu beurkundenden Geschäfts bestehen. Ergeben sich in dieser Beziehung Zweifel, so ist ihm durch Artikel 40 des Preussischen Gesetzes über die freiwillige Gerichtsbarkeit die Pflicht auferlegt, die Zweifel den Beteiligten mitzuteilen und den Inhalt der Mitteilung, sowie die von den Beteiligten darauf abgegebenen Erklärungen in dem Protokoll festzustellen. Demgemäß wird der Notar auch für verpflichtet zu erachten sein, bei der Beurkundung von Kaufverträgen, die unter die Verordnung vom 15. März 1918 fallen, die Beteiligten auf das Erfordernis der landrätlichen Genehmigung zu dem Vertrag hinzuweisen. Ist das, wie § 5 des vorliegenden Vertrags ergibt, geschehen, so rechtfertigt sich aus denselben Erwägungen, auf denen der § 15 der Grundbuchordnung beruht, die Vermutung, daß mangels einer ausdrücklichen anderweiten Erklärung der Beteiligten der Notar von ihnen auch hat ermächtigt werden sollen, die Herbeiführung der vollen Wirksamkeit des Vertrags durch Stellung eines Antrags auf Genehmigung bei dem Landratsamt zu betreiben. Die dem Notar im § 15 GBD. beigelegte Ermächtigung, auf Grund von ihm beurkundeter oder beglaubigter Erklärungen Eintragungsanträge namens der Antragsberechtigten zu stellen, beruht auf der Erwägung, daß sich die Vermutung der Bevollmächtigung aus dem besonderen Verhältnis rechtfertige, in welches der Notar durch die Leistung seiner Dienste zu den Beteiligten getreten sei (Motive S. 80; Denkschrift S. 37). Diese Erwägung trifft, wie gezeigt, auch auf Fälle der vorliegenden Art zu. Auf demselben Standpunkt steht das Preussische Gesetz vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken (G.S. S. 25), das im § 9 bestimmt, daß Behörden, Notare

und sonstige Urkundspersonen verpflichtet sind, eine von ihnen über ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft aufgenommene Urkunde mit einer entsprechenden Mitteilung der zuständigen Behörde einzureichen, und daß die Mitteilung als Antrag auf Erteilung der Genehmigung zu gelten hat. Ist aber der Notar zur Stellung des Antrags auf Erteilung der nach der Verordnung vom 15. März 1918 erforderlichen Genehmigung als ermächtigt anzusehen, so muß er auch zur Empfangnahme des Bescheids, der auf seinen Antrag ergeht, als ermächtigt gelten. Denn die Ermächtigung zur Stellung eines Antrags enthält im Zweifel auch die Ermächtigung, die Benachrichtigung hinsichtlich der auf den Antrag erlassenen Entscheidung in Empfang zu nehmen, wie auch in feststehender Rechtsprechung angenommen wird, daß der Notar, der gemäß § 15 G.B.D. einen Eintragungsantrag gestellt hat, die ihn gemäß § 18 G.B.D. beanstandenden oder ihn ablehnenden Entscheidungen des Grundbuchamts und die Benachrichtigung von der Erledigung des Antrags zu erhalten hat. Die Sache mag anders liegen, wenn ein Beteiligter selbst den Antrag auf Genehmigung an das Landratsamt richtet und den Notar nur um Übersendung der erforderlichen Vertragsausfertigung an den Landrat ersucht, also eine Ermächtigung des Notars zur Erwirkung der Genehmigung nicht stattgefunden hat. So lag aber die Sache hier nicht. Der Notar J. hat nicht lediglich eine Vertragsausfertigung an das Landratsamt übersandt, sondern auch selbst den Antrag auf Erteilung der Genehmigung gestellt. Da der Antrag nicht ausdrücklich namens eines der Beteiligten gestellt war, hatte er als namens beider Teile gestellt zu gelten, da nach der Preuß. Ausf.-Verf. vom 27. März 1918 zu § 5 Abs. 2 jeder an dem Geschäft Beteiligte den Antrag anbringen kann. Mit Recht hat danach das Landratsamt seinen Bescheid dem Notar zugestellt, den es als Bevollmächtigten beider Parteien ansehen mußte. Die Zustellung ist den Beklagten gegenüber nur dann unwirksam, wenn in Wahrheit der Notar von ihnen zur Empfangnahme der Zustellung nicht ermächtigt war. Die Beweislast hierfür trifft nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, den Kläger, sondern die Beklagten, die die für eine Bevollmächtigung des Notars streitende Vermutung widerlegen müssen, indem sie besondere Umstände, die die Absicht einer Ausschließung der Bevollmächtigung des Notars erkennen lassen,

oder einen späteren Widerruf oder eine Einschränkung der Ermächtigung dartun.

Das Berufungsgericht sieht nun allerdings als bewiesen an, daß der Notar bei der Stellung des Antrags bei dem Landratsamt nicht mehr als Bevollmächtigter der Beklagten gehandelt habe. Es schließt das aus den Schreiben, die der Notar am 15. Juni und am 17. Juli 1922 an die Beklagten gerichtet hat und in denen er als Vertreter des Klägers aufgetreten sei. Dem Landratsamt gegenüber hat aber der Notar seinen Willen, lediglich in Vertretung des Klägers zu handeln, nicht erkennbar gemacht, auch nicht, als er aus dem an ihn gerichteten Ersuchen des Landrats, den ablehnenden Bescheid beiden Parteien mit einer Belehrung über das Beschwerderecht mitzuteilen, ersehen mußte, daß der Landrat ihn als Vertreter beider Parteien ansah und deshalb den Bescheid lediglich ihm zustellen ließ. Ist er aber nach außen als Vertreter auch der Beklagten aufgetreten, so kann es nur darauf ankommen, ob er in Wahrheit dazu von den Beklagten ermächtigt war. Umstände, die die Annahme nahe legen könnten, die Beklagten hätten den Notar nicht zur Stellung des Genehmigungsantrags ermächtigen wollen, sind aber nicht dargetan. Die Bekundung des Notars, er nehme mit Bestimmtheit an, daß er, wie er es immer tue, auch bei der Beurkundung des Vertrags vom 23. Mai 1922 mit den Parteien darüber gesprochen habe, daß der Vertrag dem Landratsamt zur Genehmigung eingereicht werden müsse und daß das von seiner Seite aus geschehen werde, spricht im Gegenteil dafür, daß die Einreichung des Vertrags durch den Notar ausdrücklich besprochen und dagegen von den Beklagten kein Widerspruch erhoben worden ist. Es kann sich daher nur fragen, ob nachträglich ein Widerruf der Ermächtigung stattgefunden hat oder ob Umstände eingetreten sind, aus denen die Absicht der Beklagten zu entnehmen ist, ihre weitere Vertretung durch den Notar auszuschließen. In dieser Beziehung könnte in Betracht kommen, daß nach dem Schreiben des Notars vom 12. Juni 1922 an den Kläger die Beklagten dem Notar erklärt hatten, sie seien vom Vertrage zurückgetreten. Andererseits haben aber die Beklagten auf die im Schreiben vom 15. Juni 1922 ihnen gegenüber erklärte Fristsetzung eine weitere Zahlung an den Kläger geleistet, die Übergabe des Grundstücks entgegengenommen und auch durch ihr

späteres Verhalten gezeigt, daß sie bei dem Vertrage stehen bleiben und dessen Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde erreichen wollten. Mangels einer im Berufungsurteil getroffenen Feststellung, daß die Beklagten dem Notar ihre Vertretung im Genehmigungsverfahren entzogen haben, kann daher die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Zustellung des Bescheids vom 12. Juli 1922 an den Notar S. den Beklagten gegenüber die Beschwerdefrist nicht in Lauf gesetzt habe, nicht als gerechtfertigt anerkannt werden.

Das Berufungsgericht hat weiter angenommen, daß der beklagte Ehemann auch innerhalb der vom 17. Juli 1922 ab berechneten Beschwerdefrist gegenüber dem zur Entgegennahme einer Beschwerde zuständigen Kreissekretär B. seinen Willen, sich mit der ergangenen Entscheidung nicht zufrieden zu geben, klaren Ausdruck verliehen und damit rechtzeitig die Beschwerde erhoben habe. Es könne, so führt das Berufungsgericht aus, den Beklagten nicht schädlich sein, daß der Kreissekretär es im Widerspruch mit seinen Dienstobliegenheiten unterlassen habe, die erhobene Beschwerde aktenkundig zu machen. Denn eine Form sei für die Beschwerde nicht vorgeschrieben und werde auch durch allgemeine Grundsätze des Verwaltungsrechts nicht vorgeschrieben. Die Bestimmung der Preuß. Ausf.-Verf. vom 27. März 1918 zu § 5 Abs. 3, wonach die Einlegung der Beschwerde schriftlich oder mündlich zu Protokoll erfolgen solle, könne als eine bloße für die nachgeordneten Dienststellen gegebene Verwaltungsanordnung nicht die Wirkung haben, den Inhalt der an die Allgemeinheit gerichteten und objektives Recht schaffenden Vorschriften einschränkend abzuändern.

Auch diese Ausführungen werden von der Revision mit Recht bekämpft. Allerdings enthält die Verordnung vom 15. März 1918 keine Vorschrift über die Form, in der die im § 5 zugelassene Beschwerde einzulegen ist, sie überträgt aber im § 8 den Landeszentralbehörden den Erlaß der Bestimmungen zur Ausführung dieser Verordnung. Den auf Grund dieser Ermächtigung erlassenen Bestimmungen der Landeszentralbehörden muß daher die gleiche rechtliche Wirkung für die Allgemeinheit beigelegt werden, als wenn sie in der Verordnung selbst getroffen wären. Der in der Preussischen Verfügung vom 27. März 1918 zu § 5 Abs. 3 gegebenen Bestimmung, daß die Beschwerde schriftlich oder zu Protokoll sowohl beim Landrat

als auch beim Regierungspräsidenten eingelegt werden kann, kommt daher nicht die Natur einer für die nachgeordneten Dienststellen gegebenen Verwaltungsanordnung zu, sondern sie stellt sich als eine für die Allgemeinheit bestimmte und verbindliche Vorschrift dar, was sich übrigens auch aus ihrem Inhalt ohne weiteres ergibt. Daß sich diese Vorschrift nicht in den auf Grund des § 8 der B.R.V. erlassenen Ausführungsbestimmungen vom 16. März 1918 (S.W.V. S. 69) befindet, sondern in den von den zuständigen Ministern aufgestellten Grundsätzen für die Ausführung der Verordnung, begründet, wie das Reichsgericht (Entsch. Bd. 102 S. 5) bereits ausgesprochen hat, für die Wirksamkeit der Bestimmung keinen Unterschied. In den von dem beklagten Ehemann nach dem Tatbestand des Berufungsgerichts gemachten Anstrengungen, durch mündliche Vorstellungen auf dem Landratsamt eine anderweitige Entscheidung dieser Behörde herbeizuführen, kann hiernach eine den gegebenen Vorschriften genügende Einlegung der Beschwerde nicht gefunden werden, und zwar um so weniger, als darin ein Wille, die Entscheidung des für eine Beschwerde allein zuständigen Regierungspräsidenten anzurufen, nicht zum Ausdruck gelangt ist. Es mag sein, daß der beklagte Ehemann, wenn er bei seinem Versuch, das Landratsamt zu einer Änderung seines Bescheids zu veranlassen, auf die Wirkungslosigkeit einer derartigen anderweitigen Entscheidung hingewiesen und über die Möglichkeit und die Formerfordernisse einer Beschwerde belehrt worden wäre, diesen Weg beschritten haben würde. Das kann aber nichts daran ändern, daß er tatsächlich eine den bestehenden Vorschriften entsprechende Beschwerde nicht eingelegt hat, die Entscheidung des Landrats mit Ablauf der zweiwöchigen Beschwerdefrist rechtskräftig und damit der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag hinfällig geworden ist.

Der Klaganpruch würde hiernach gerechtfertigt sein, soweit nicht der von den Beklagten erhobene Einwand der Arglist durchgreift. Wenn es richtig ist, wie die Beklagten behaupten, daß der Kläger in der Absicht, sich von dem Vertrag loszumachen, bei dem Landratsamt unrichtige Angaben über die Beklagten vorgebracht und damit vorfänglich die Erteilung der Genehmigung zu dem Vertrag hintertrieben hat, so würde dem Kläger der Einwand der Arglist entgegengesetzt werden können, wenn er sich auf diese Verjasung der Landrätlichen

Genehmigung zu dem Zwecke berufen wollte, um damit die Wirkungslosigkeit der auf Grund späterer Ermittlungen erteilten nachträglichen Genehmigung und die Hinfälligkeit des Vertrags darzutun (Warn. 1908 Nr. 38, 1917 Nr. 174; RGZ. Bd. 96 S. 313, Bd. 107 S. 357; Seuff. Arch. Bd. 78 Nr. 175). Allerdings ist der Vertrag vom 23. Mai 1922 mit dem Eintritt der Rechtskraft des landrätlichen Bescheids vom 12. Juli 1922 endgültig unwirksam geworden und konnte daran durch die nachträgliche Erteilung der Genehmigung nichts mehr geändert werden (RGZ. Bd. 102 S. 1). Der Kläger ist aber den Beklagten gegenüber, wenn er das Wirksamwerden des Vertrags durch ein gegen die guten Sitten verstoßendes Vorgehen vorsätzlich vereitelt hat, zum Schadensersatz gemäß § 826 BGB. verpflichtet und muß daher gemäß § 249 BGB. den Zustand herstellen, der ohne sein sittenwidriges Eingreifen bestanden hätte, d. h. er muß sich den Beklagten gegenüber so behandeln lassen, als wenn der Vertrag vom 23. Mai 1922 durch Erteilung der Genehmigung wirksam geworden wäre, er muß also den Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes alles gewähren, was er bei Gültigkeit des Vertrags auf Grund desselben zu leisten gehabt hätte. Die Beklagten würden also die vom Kläger verlangte Herausgabe des Kaufgrundstücks zu verweigern berechtigt sein. Ein Bedenken hiergegen unter dem Gesichtspunkt der öffentlichen Interessen, deren Wahrung die Verordnung vom 15. März 1918 bezweckt, läßt sich im vorliegenden Fall nicht begründen, da durch die nachträgliche, auf Grund eingehender Ermittlungen erteilte Genehmigung zu dem Vertrag feststeht, daß gegen die Überlassung des Kaufgrundstücks an die Beklagten im öffentlichen Interesse nichts einzuwenden ist.

Sollte sich der dem Kläger gemachte Vorwurf eines arglistigen Verhaltens als unbegründet erweisen, so würde es einer Stellungnahme zu dem von den Beklagten geltend gemachten Zurückbehaltungsrecht bedürfen. Der Umstand, daß im § 7 der Verordnung vom 15. März 1918 die vor der Genehmigung des Vertrags erfolgte Besitzübertragung am Grundstück unter Strafe gestellt ist, würde, wie das Reichsgericht bereits mehrfach ausgesprochen hat (Urteil vom 24. November 1923 V 652/22 und Urteil vom 7. Februar 1925 V 166/24) der Geltendmachung eines Zurück-

behaltungsrechts durch die Beklagten nicht entgegenstehen. Im übrigen würde ein in dieser Hinsicht etwa bestehendes Bedenken sich dadurch erledigen, daß der Vertrag vom 23. Mai 1922 nachträglich die landrätliche Genehmigung erhalten hat, ein öffentliches Interesse demnach der Belassung des Grundstücks im Besitz der Beklagten bis zu deren Befriedigung wegen der von ihnen gemachten Verwendungen nicht entgegensteht. . . .