

47. 1. Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache.

2. Bedarf die Vereinbarung einer besonderen Vergütung für die alsbaldige Räumung des verkauften Grundstücks der Form des § 313 BGB.?

3. Dauert die Genehmigungspflicht in Gemäßheit des preussischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 für alle vor dem 4. August 1925 abgeschlossenen Grundstücks-Veräußerungsgeschäfte auch nach dem 1. Juli 1926 noch fort oder ist zu letzterem Zeitpunkt das vorbezeichnete Gesetz gänzlich außer Kraft gesetzt worden?

Preuß. Grundstücksverkehrsgesetz vom 10. Februar 1923 (GS. S. 25) § 16 und vom 20. Juli 1925 (GS. S. 93).

V. Zivilsenat. Ur. v. 6. Oktober 1926 i. S. M. u. Gen. (Bekl.) w. De. (Kl.) V 28/26 und M. (Kl.) w. De. u. Gen. (Bekl.) V 29/26.

I. Landgericht Hagen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

I. Zur Sache V 28/26:

Durch notariellen Kaufvertrag vom 8. Mai 1923 verkaufte die Ehefrau M. der Ehefrau De. den Grundbesitz Hellweg Nr. 1 in H. und erklärte zugleich die Auflassung. Als Kaufpreis ist im Vertrag

die Summe von 26 Millionen Mark angegeben. Mit der Klage begehrte die Ehefrau D. die Verurteilung der Eheleute M. zur Einwilligung in die Umschreibung der Grundstücke. Die Eheleute M. wendeten die Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises ein, der 50 Millionen Mark betragen habe. Sie wurden jedoch vom Landgericht dem Klagantrag entsprechend verurteilt. In der Berufungsinstanz wiederholten sie ihren Antrag auf Klagenabweisung noch, als die Ehefrau D. als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen worden war und nunmehr verlangte, der Rechtsstreit möge in der Hauptsache für erledigt erklärt werden. Letzterem Begehren willfahrte das Berufungsgericht und legte den Eheleuten M. die Kosten des Rechtsstreits auf, weil es die Formwidrigkeit des Kaufvertrags wegen unrichtiger Beurkundung verneinte und deshalb die dazu erteilte behördliche Genehmigung nach dem Preussischen Grundstücksverkehrsgesetz vom 10. Februar 1923 für wirksam erachtete. Der Revisionsantrag der Eheleute M. entsprach ihrem Berufungsantrag.

II. Zur Sache V 29/26:

In diesem Rechtsstreit hatte die Ehefrau M. ursprünglich auf Feststellung geklagt, daß der bezeichnete Kaufvertrag nichtig sei und daß die Ehefrau D. keinen Anspruch auf Auflassung des Grundbesitzes habe, sowie auf Verurteilung des Ehemannes D., die Zwangsvollstreckung in das Vermögen seiner Ehefrau zu dulden. Diesen Antrag wiederholte zunächst die Ehefrau M., nachdem ihre Klage vom Landgericht abgewiesen worden war, im zweiten Rechtszug; sodann beantragte sie jedoch wegen der inzwischen erfolgten Eintragung der Ehefrau D. im Grundbuch, die Eheleute D. zur Rückauflassung der Grundstücke zu verurteilen. Sie hält die Auflassung für unwirksam, weil der Behörde ein wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises nichtiger Kaufvertrag zur Genehmigung vorgelegt worden sei; deshalb habe die Ehefrau D. infolge der Umschreibung auch kein Eigentum erworben. Die Berufung wurde zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Ehefrau M. Sie beantragt, die Ehefrau D. zur Rückauflassung der Grundstücke oder zur Berichtigung des Grundbuchs zu verurteilen; gegenüber dem Ehemann D. geht ihr Antrag dahin, daß er wegen der Kosten die Zwangsvollstreckung in das Vermögen seiner Ehefrau zu dulden habe.

Beide Revisionen hatten Erfolg.

Gründe:

I. Zur Sache V 28/26:

Die Revision wäre unzulässig, wenn das Berufungsgericht, als es die Hauptsache für erledigt erklärte und die Kosten den Eheleuten M. auferlegte, keine Entscheidung in der Hauptsache im Sinne des § 99 Abs. 1 und 3 RPD. erlassen hätte. Das Gegenteil ergibt sich jedoch daraus, daß in der letzten Berufsungsverhandlung bloß die Ehefrau De. den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt angesehen wissen wollte, während die Gegenpartei, wie auch jetzt noch, bei ihrem Antrag auf Klageabweisung beharrte. Das Berufungsgericht hat damit, daß es nicht auf Grund übereinstimmender Parteierklärungen erkannte, sondern entgegen dem Antrag der einen Partei dem der andern stattgab, eine mittels Revision angreifbare Entscheidung in der Hauptsache erlassen. Hiernach steht der Zulässigkeit des Rechtsmittels nichts im Wege.

Andererseits ist das noch in diesem Rechtszuge wiederholte Verlangen der Eheleute M. nach Abweisung der Klage nicht gerechtfertigt. Vielmehr hat das Berufungsgericht zutreffend die Berechtigung des Klageanspruchs nur insoweit geprüft, als er mittels des Kostenantrags noch aufrecht erhalten wurde. Mit der Klage war die Verurteilung zur Einwilligung in die Grundbuchumschreibung beantragt. Die geforderte Willenserklärung hat sich im Laufe des Rechtsstreits erübrigt, weil die vom Grundbuchamt gegen die Umschreibung erhobenen Bedenken durch das Beschwerbegericht für unbegründet erklärt worden sind und infolgedessen eine neue Willenserklärung der Verkäuferin nicht mehr nötig war. Damit ist das Klageverlangen in Wirklichkeit erledigt und der mit dem Antrag auf Klageabweisung verfolgte Widerspruch gegen die Erledigterklärung unbegründet. Einer anderen Entscheidung zur Hauptsache bedarf es nicht mehr, sondern nur noch der für den Kostenpunkt erheblichen Klarstellung, ob der mit der Klage geltend gemachte Anspruch ursprünglich begründet war oder nicht, vgl. JW. 1920 S. 557 Nr. 12, WarnRspr. 1919 Nr. 103 und 104. Da, wie sogleich zu erörtern ist, in der Hauptsache zum Nachteil der Revisionsbeteiligten entschieden werden müßte und da durch den Streit über Erledigterklärung oder Klageabweisung besondere Kosten nicht entstanden sind, war — unter

Zurückweisung der Revision im übrigen — die Revisionsbeklagte mit den gesamten Kosten des Rechtsstreits zu belasten.

II. In der Sache V 29/26

geht das Berufungsgericht von der Feststellung aus, daß die nach dem Preuß. Grundstücksverkehrsgesetz vom 10. Februar 1923 erforderliche behördliche Genehmigung zum notariellen Vertrag vom 8. Mai 1923 eingeholt worden sei, und insofern auch von den Rechtsgrundsätzen, die der erkennende Senat in RGZ. Bd. 111 S. 239 über die Wirksamkeit einer behördlichen Genehmigung nach jenem Gesetz für den Fall aufgestellt hat, daß die Rechtsgültigkeit des Grundstückskaufvertrags wegen Verstoßes gegen die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB. zu beanstanden ist. Das Berufungsgericht verneint aber, daß ein solcher Verstoß vorliege. Zwar hält es für erwiesen, daß neben dem im notariellen Vertrag beurkundeten Kaufpreis von 26 Millionen Mark noch 24 Millionen als Vergütung für die sofortige Aufgabe und Räumung des Grundbesitzes vereinbart worden sind, ohne daß der Kaufvertrag über diese zusätzliche Vergütung etwas enthält. Die Vereinbarung einer solchen Vergütung sei aber mit Rücksicht auf die Wohnungsgesetzgebung verständlich und nicht formbedürftig. Es habe sich dabei um einen Nebenvertrag gehandelt, der nach dem Willen der Parteien als selbständige Vereinbarung außerhalb des Grundstücksveräußerungsvertrags habe bestehen sollen und von ihm trennbar gewesen sei. Eine rechtliche Abhängigkeit beider Vereinbarungen sei neben der wirtschaftlichen nicht anzunehmen.

Die Revision hält dagegen den Kaufvertrag vom 8. Mai 1923 wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises für nichtig und diese Nichtigkeit auch durch die Eintragung der Ehefrau M. ins Grundbuch nicht für geheilt, weil nur der notarielle Scheinvertrag der Behörde zur Genehmigung vorgelegt worden und deshalb die erteilte Genehmigung ebenso wie die Eintragung unwirksam sei.

Die Bedenken der Revision gegen die Verneinung des rechtlichen Zusammenhangs zwischen dem Kaufvertrag und der Sonderabrede über sofortige Räumung der Besetzung sind begründet. Denn die vom Berufungsgericht für ausschlaggebend erachtete Möglichkeit, durch äußerliche Trennung wirtschaftlich zusammenhängender

Verträge diesen einen voneinander unabhängigen rechtlichen Bestand zu geben, findet dort ihre Grenze, wo die Leistungen und Gegenleistungen aus dem einen Vertrag noch mit zu denen aus dem anderen gehören. Ein solcher Zusammenhang muß dann als vorhanden angesehen werden, wenn, wie es hier nach der Beweisannahme des Berufungsrichters der Fall war, die Sondervergütung im Nebenvertrag für die alsbaldige Räumung und Aufgabe des verkauften Grundbesitzes gewährt wird. Die Räumung und Aufgabe ist nämlich in Wirklichkeit nichts anderes als die dem Verkäufer nach § 488 BGB. obliegende Übergabe des verkauften Grundbesitzes; sie ist deshalb vom Kaufvertrag rechtlich auch dann nicht trennbar, wenn dafür mehr gezahlt werden soll, daß der Vertragspflicht möglichst bald genügt wird. Das tritt im vorliegenden Falle dadurch besonders klar zutage, daß schon im § 3 des Vertrags vom 8. Mai 1923 die alsbaldige Räumung ausdrücklich zum Gegenstand dieses Vertrags gemacht und damit der Charakter der Sondervergütung in ungefährer Höhe des verlaublichen Kaufpreises als dessen Bestandteil und als weitere Gegenleistung für die Überlassung des Grundstücks zweifelhaft klargestellt wird. In demselben Sinne hat der erkennende Senat wiederholt entschieden und insbesondere hat er ausgesprochen, daß die Erlaubnis zum Einzug in das verkaufte Wohngrundstück aus dem wesentlichen Vertragsinhalt nicht etwa dadurch ausgeschlossen werden kann, daß dafür ein besonders früher Zeitpunkt festgesetzt wird. Daran ist festzuhalten. (Vgl. Urt. vom 25. Februar 1925 V 202/24, Urt. vom 16. Dezember 1925 V 97/25, Urt. vom 8. Februar 1926 V 262/25.)

Muß demzufolge die ursprüngliche Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 8. Mai 1923 wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises auf Grund der §§ 125, 313 Satz 1 BGB. als feststehend angenommen werden, so steht der Heilung der Nichtigkeit gemäß Satz 2 daselbst durch die inzwischen erfolgte Eintragung der Käuferin als Eigentümerin im Grundbuch der Genehmigungsmangel nach § 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes im Wege. Denn der Behörde ist nur der die Auflassung enthaltende notarielle Scheinvertrag zur Genehmigung vorgelegt worden. Vgl. RRG. Bd. 111 S. 244.

Allerdings soll das bezeichnete Gesetz nach seinem § 16 mit dem 1. Juli 1926 außer Kraft treten. Das bedeutet aber keineswegs,

wie von einigen Schriftstellern¹ behauptet wird, daß dann auch die vor dem Außerkrafttreten bereits genehmigungspflichtig gewordenen Rechtsgeschäfte allgemein vom Genehmigungszwange befreit sein sollten. Die Vertreter der Anschauung, daß Verkäufe, bei denen die Genehmigung nicht rechtskräftig versagt war, vom 1. Juli 1926 ab so zu behandeln seien, als ob das Grundstücksverkehrsgesetz nie bestanden hätte, verkennen, daß — woran die Rechtsprechung der Zivil- und Strafsenate des Reichsgerichts stets festgehalten hat — das bloße Außerkrafttreten eines Gesetzes nicht ohne weiteres genügt, um darunterfallende, in der Vergangenheit liegende Tatbestände seiner Einwirkung zu entziehen. Eine so weit reichende Kraft gesetzlicher Vorschriften, die ein Gesetz aufheben oder abändern, muß vielmehr stets besonders verordnet sein, sei es, daß derartige ausdrücklich bestimmt wird, sei es, daß es sonst aus Inhalt, Grund oder Zweck des Gesetzes erhellt. In RRG. Bd. 104 S. 30 ist ausgesprochen (zwar für einen Fall der Rückwirkung einer neuen Rechtsnorm, aber auch von Bedeutung für die hier streitige Fortwirkung der alten), die Rechtsprechung habe vielfach, und zwar für den Bereich des Privatrechts und des Strafrechts, anerkannt, es sei grundsätzlich anzunehmen, daß beim Wechsel der Gesetzgebung der Gesetzgeber der Herrschaft des neuen Rechts im Zweifel nur diejenigen Rechtsverhältnisse habe unterwerfen wollen, die ihrem Wesen nach dem zeitlichen Geltungsbereich dieses Rechts angehören. Ähnliches ist in RRG. Bd. 99 S. 225 zu der Frage gesagt, ob eine vor dem Inkrafttreten des BGB. begangene Handlung sich als unerlaubt darstelle. Am schärfsten aber ist dieser Gedanke in der Rechtsprechung der Strafsenate des Reichsgerichts zu den während des Krieges häufig erlassenen Zeitgesetzen zum Ausdruck gelangt, wenn ständig erkannt wurde, daß nur ein Wandel in der Rechtsanschauung des Gesetzgebers über die Strafbarkeit einer Handlung den noch nicht abgeurteilten Tatbeständen zugute komme, wo-

¹ Dannenbaum, Grundstücksverkäufe aus der Inflationszeit sind gültig geworden mit dem 1. Juli 1926, Berlin 1926, und in DZB. 1926 Sp. 955; Ehene, Grund. Bd. 68 S. 234; Hagelberg, Komm. zu § 16 GBerKG. und ZB. 1926 S. 1774, 2282; Oberned, Berliner Tageblatt vom 1. August 1926. N. Nr.: Wagemann, ZB. 1926 S. 2065 II; Hoche, ZB. 1926 S. 1787; Wolffsohn, ZB. 1926 S. 2282; Sell, DZB. 1926 Sp. 1092; Elfaß, ZB. 1926 S. 2356 Nr. 3. D. C.

gegen eine durch bloße Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse hervorgerufene Aufhebung oder Abänderung des Gesetzes die Bestrafung nicht verhindere; vgl. RGSt. Bd. 57 S. 385, 416 und die dort angeführten weiteren Entscheidungen. Ein Wandel der Rechtsanschauung des Gesetzgebers muß aber aus dem Gesetze zu ersehen sein.

Dem Wortlaut des § 16 des Grundstücksverkehrsgesetzes: „Das Gesetz tritt mit dem 1. Juli 1926 außer Kraft“ kann für sich allein unmöglich eine weitergehende Bedeutung beigelegt werden als die, daß der Gesetzgeber, wenn er dem Gesetz dieselbe Geltungsdauer verlieh wie dem Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. S. 273, vgl. dort § 24), die von ihm gezogene zeitliche Schranke für den freien Grundstücksverkehr zwar als ausreichend, aber auch als erforderlich angesehen hat, um den von ihm gewollten Zweck zu erreichen. Daraus folgt, daß das Zeitgesetz volle Wirksamkeit für die von ihm erfaßten Rechtsvorgänge haben sollte, die innerhalb der gesetzten Frist sich ereigneten, und daß man nur die nach Ablauf der Frist abgeschlossenen Rechtsgeschäfte, der im § 1 des Gesetzes gemeinten Art freilassen wollte, indem man annahm, daß sie infolge der geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse der behördlichen Beaufsichtigung nicht mehr bedürfen würden. Hätte der Gesetzesbefehl mit dem Tode des Außerkrafttretens auch für früher verwirklichte und demnach an sich von ihm erfaßte Tatbestände der Wirkung deswegen beraubt werden sollen, weil diese beim Außerkrafttreten noch nicht endgültig geworden war, so hätte es besonderer Anordnung, etwa nach Art der im § 15 Satz 2 gegebenen bedurft („Es findet keine Anwendung auf“ usw.) oder es müßten sich sonstige Anhaltspunkte für einen abweichenden Gesetzeswillen ergeben. Daß solche im Grundstücksverkehrsgesetz nicht zu finden sind, erklärt sich schon aus der nachträglichen und mit entsprechenden Änderungen anderer Bestimmungen nicht verknüpften Einfügung des § 16 in den Regierungsentwurf (vgl. Druckfachen d. Preuß. Landtags 1921/23 Nr. 4296).

Wohl aber ist das Gegenteil aus dem Inhalt des Preuß. Gesetzes gleichen Namens vom 20. Juli 1925 (GS. S. 93) zu entnehmen. Für den Zeitpunkt seines Zustandekommens kann nicht, wie beim früheren Gesetze, gesagt werden, daß man die Wirkung der

Bestimmungen über das Außerkrafttreten nicht habe überschauen können. Denn damals lag bereits die Rechtsprechung des Reichsgerichts vor, wonach das Fehlen der behördlichen Genehmigung die Wirksamkeit der in Betracht kommenden Rechtsgeschäfte schwebend bedingt. Und daß der Gesetzgeber gerade auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts besondere Rücksicht nahm, zeigt der die Rückwirkung betreffende sonstige Inhalt des neuen Gesetzes. Sein Art. I Satz 1 verlegt das Außerkrafttreten des alten Grundstücksverkehrsgesetzes auf einen früheren als den in diesem verordneten Stichtag, nämlich (in Verbindung mit Art. II) auf den 4. August 1925. Seit diesem Tage neu abgeschlossene Rechtsgeschäfte im Sinne von § 1 des alten Gesetzes sind genehmigungsfrei. Wollte man die Unsicherheit über das Zurechtbestehen der früheren Rechtsgeschäfte wegen Fehlens der behördlichen Genehmigung beseitigen, so hätte nichts näher gelegen, als hierfür Sorge zu tragen, indem man Vorschriften, die eine Rückwirkung mit sich bringen, in das Aufhebungsgesetz aufnahm. Daß solche im neuen Grundstücksverkehrsgesetz ausdrücklich enthalten seien, behauptet auch die Gegenmeinung nicht; sie möchte sie aber darin finden, daß der § 16 des alten Gesetzes nicht aufgehoben worden sei, der, nach ihrer Ansicht ausgelegt, die Wirkung des letzteren Gesetzes für die dem neuen Stichtag vorangehenden Geschäfte mit dem Eintritt des alten Stichtags beseitigt habe. Damit wäre die Zeitspanne zwischen beiden Stichtagen als Übergangszeit für die bestmögliche Abwicklung der alten Geschäfte gekennzeichnet. Daß aber jene Auslegung als irrig bezeichnet werden muß, ist bereits nachgewiesen. Dazu kommt, daß die Übereinstimmung der maßgebenden Worte „tritt außer Kraft“ im § 16 des alten und im Art. I Satz 1 des neuen Gesetzes darauf hinweist, die neue Vorschrift solle die alte ersetzen, an ihre Stelle treten. Wenn es sodann im ersten Halbsatz des zweiten Satzes von Art. I heißt: „Für alle übrigen Rechtsvorgänge verbleibt es bei der in den §§ 1 und 15 Satz 2 des Gesetzes vorgesehenen Genehmigungspflicht“, wenn also für diese Genehmigungspflicht eine zeitliche Grenze (etwa durch: „bis zum 1. Juli 1926“ hinter: „verbleibt es“) nicht gezogen worden ist, so ergibt die unbefangene Betrachtung, daß man an eine rückwirkende Kraft der Aufhebung des alten Grundstücksverkehrsgesetzes, sei es auf dem Umweg über dessen § 16 oder sonst irgendwie, nicht gedacht hat. Sieht

man von der Vorverlegung des Außerkrafttretens ab, so macht es sachlich keinen Unterschied, ob man aus dem neuen Gesetzesinhalt eine bloße Erläuterung der Gesetzesworte „tritt außer Kraft“ oder eine Aufhebung des alten Gesetzes in Gestalt einer Übergangsvorschrift — zutreffender vielleicht: die Ablehnung des Erlasses einer solchen — entnehmen will. Denn der Gesetzgeber hat mit dem erwähnten Halbsatz dieselbe Meinung vertreten, wie sie bei richtiger Auslegung bereits im § 18 des alten Gesetzes zu finden war. Mit dem Willen einer Einschränkung der Genehmigungspflicht mittels Rückwirkung ist es schließlich unvereinbar, daß am Schlusse des Art. I die ausdehnende Rechtsprechung des Reichsgerichts gebilligt wird, durch die ein noch größerer Kreis älterer Rechtsgeschäfte dem Grundstücksverkehrsgezet unterstellt und damit ebenfalls schwebend bedingt worden ist. Hiernach hat das neue Gezet dem alten Stichtag für das Außerkrafttreten des Gesetzes durch Nichtaufnahme irgendeiner auf die Fortgeltung des Stichtags hindeutenden Vorschrift ebenso wie durch Aufnahme entgegenstehender Vorschriften jegliche Bedeutung genommen. Im Art. I des neuen Gesetzes ist als Überzeugung des Gesetzgebers zum Ausdruck gelangt, mit der Bestimmung des Außerkrafttretens des Gesetzes vom 10. Februar 1923 für alle neuen Geschäfte werde der Erkenntnis genügt, daß es durch die Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse überholt sei und vorzeitig beseitigt werden müsse. Daraus folgt, daß alle vor dem 4. August 1925 liegenden genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte solange — also auch über den 1. Juli 1926 hinaus — nach dem alten Grundstücksverkehrsgezet zu behandeln sind, bis sie durch nachgeholtene Genehmigung oder auf andere Weise ihre Erledigung gefunden haben.

Aus diesen Gründen behalten die in RÖG. Bd. 111 S. 239 flg. niedergelegten Grundsätze auch nach dem 1. Juli 1926 ihre Bedeutung für Grundstücksveräußerungen, die, wie die streitige, nach dem alten Grundstücksverkehrsgezet genehmigungspflichtig waren und der nach § 313 Satz 1 BGB. erforderlichen Form entbehren. Die Eintragung der Ehefrau De. als Eigentümerin im Grundbuch hat daher mangels gehöriger Genehmigung der Rechtsgeschäfte den Eigentumsübergang nicht herbeigeführt, und die Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen seiner Formwidrigkeit ist demnach bisher nicht geheilt. Mit

Unrecht begehrt deshalb die Ehefrau D. die Einwilligung der Eheleute M. in die Umschreibung der verkauften Grundstücke, und mit Recht verlangt die Ehefrau M. von der Ehefrau D., daß diese in die Rückgängigmachung der Umschreibung willige. Dagegen entspricht die in erster Linie beantragte Rückauflassung nicht der Rechtslage, vgl. R.G.Z. Bb. 108 S. 335.