

73. Wirkt die Entschließung der Verwaltungsbehörde über Erteilung oder Versagung der Erwerbsgenehmigung nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) und nach dem preussischen Grundstücksverkehrsgezet vom 10. Februar 1923 auf den Tag der Vornahme des Rechtsgeschäfts zurück?

VI. Zivilsenat. Ur. v. 21. Februar 1929 i. S. Sch. (Wfl.) n. F. (Rl.). VI 80/29.

- I. Landgericht Breslau.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte war Eigentümer eines Hausgrundstücks in B. Durch notariellen Vertrag vom 18. Juli 1922 verkaufte er das Grundstück an We. für 410000 M. Davon wurden 210000 M. dem Käufer gestundet und in eine Darlehensforderung umgewandelt, deren hypothekarische Sicherstellung bewilligt und beantragt wurde. Am 11. Oktober 1922 verkaufte We. das Grundstück an Wi. und dieser verkaufte es am 19. Dezember 1922/8. Februar 1923 weiter an den Kläger. Beide Käufer übernahmen die Forderung des Beklagten als Selbstschuldner in Anrechnung auf den Kaufpreis und die Verpflichtung des We. zur hypothekarischen Eintragung. Am 24. Juli 1923 wurde der Kläger als Eigentümer, und zwar auf Grund unmittelbarer Auflassung des Beklagten, und zugleich die Hypothek für den letzteren eingetragen. Der Eigentumserwerb des Klägers wurde, wie dieser behauptet, am 5. Februar 1926, nach der Behauptung des Beklagten aber erst am 26. April 1926 behördlich genehmigt. Zur Aufwertung gemäß § 12 AufwG. wurde die Forderung des Beklagten bis zum 1. April 1926 nicht angemeldet.

Entsprechend dem Klageantrag ist der Beklagte durch Verfallurteil vom 3. Januar 1927 zur Bewilligung der Löschung der Hypothek Zug um Zug gegen Zahlung von 20 RM. verurteilt worden. Im Einspruchsverfahren hat der Beklagte Klageabweisung begehrt und Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zur Aufwertung der persönlichen Forderung nach billigem Ermessen zu verurteilen. Er steht auf dem Standpunkt, daß die Eintragung der Hypothek und die Eintragung des Klägers als Eigentümer erst am 26. April 1926 wirksam geworden seien, daß er daher zur Einhaltung der Frist des § 12 AufwG. außerstande gewesen sei und daß bei solcher Sachlage die Aufwertung seiner persönlichen Forderung überhaupt nicht nach den Vorschriften des Aufwertungsgesetzes, sondern nach den allgemeinen Vorschriften (§ 242 BGB.) zu erfolgen habe. Nachdem die Parteien vereinbart hatten, daß das Gericht auch über die Höhe des Aufwertungsbetrags der persönlichen Forderung entscheiden solle, hat das Landgericht das Verfallurteil vom 3. Januar 1927 aufrecht erhalten und den Kläger, unter Abweisung des Mehranspruchs des Beklagten, zur Aufwertung der persönlichen Forderung des letzteren auf 486 RM. verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen, die auf die Widerklage beschränkt worden

war und erheblich höhere Aufwertung als 486 M. für die persönliche Forderung begehrt hatte.

Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Oberlandesgericht meint, weil die Aufwertung der Forderung des Beklagten auf über 25% des Goldmarkbetrags von der rechtzeitigen Stellung des Antrags aus § 12 AufwG. abhängt, hätte die Aufwertungsstelle gemäß § 68 das. — gemeint ist offenbar § 69 — ausschließlich über die Höhe der Aufwertung zu entscheiden gehabt. Wäre das richtig, so hätte das Berufungsgericht die Widerklage, soweit nicht schon vom Landgericht rechtskräftig darüber entschieden war, wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs abweisen und sich einer sachlichen Entscheidung enthalten müssen. Die Auffassung des Berufungsrichters ist jedoch unzutreffend. Denn der Kläger hatte nicht nur keinen Aussetzungsantrag gemäß § 77 AufwG. gestellt, sondern die Parteien hatten die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte vereinbart. Eine solche Vereinbarung ist zulässig, wie sich aus § 77 a. a. D. ergibt (RGZ. Bd. 121 S. 207).

In der Sache selbst muß, da das Oberlandesgericht keine Feststellung über den Tag der behördlichen Genehmigung des Eigentümerserwerbes getroffen hat, für diese Instanz die Behauptung des Beklagten als richtig unterstellt werden, daß die Genehmigung erst am 26. April 1926 erteilt worden sei, also nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 12 S. 1 AufwG., deren Einhaltung die Voraussetzung für den Antrag aus § 15 der Novelle vom 9. Juli 1927 bildete (RGZ. Bd. 122 S. 19). In diesem Fall beruhte zwar gleichwohl der Anspruch des Beklagten dem We. gegenüber auf dem Kaufvertrag vom 18. Juli 1922, der nach § 15 des preuß. Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. Februar 1923 (GE. S. 25) nur unter besonderen, vom Beklagten nicht behaupteten Voraussetzungen genehmigungspflichtig gewesen wäre, also auf einem vor dem 14. Februar 1924 begründeten Rechtsverhältnis. Auch die übrigen in § 1 AufwG. für eine Aufwertung nach diesem Gesetz bezeichneten Voraussetzungen würden insoweit vorliegen. Aber immerhin gründet sich der Anspruch dem Kläger gegenüber auf den genehmigungsbedürftigen Vertrag vom 19. Dezember 1922/8. Februar 1923 und den im Anschluß hieran geschlossenen Schulübernahmevertrag (§ 415 BGB.); bis zur Entschließung der Verwaltungsbehörde über die Erteilung oder Ver-

tagung der Genehmigung zu dem Vertrag vom 19. Dezember 1922 bestand ein Zustand schwebender Unwirksamkeit. Daher entschied sich erst am 26. April 1926, ob der Beklagte oder der Kläger Eigentümer des Grundstücks war und ob die Hypothekeneintragung zu Recht bestand, ob also die Forderung des Beklagten eine Kaufgeldforderung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 5 AufwG. war, die der Aufwertung nach Abs. 3 das. unterlag. Dies wäre jedoch, wenigstens grundsätzlich, nur dann der Fall, wenn vor dem 1. April 1926 ein entsprechender Antrag gemäß § 12 AufwG. gestellt wurde. Die Revision vertritt die Auffassung, daß bei dieser Sachlage und da die Annahme einer rückwirkenden Kraft der Genehmigung vom 26. April 1926 nicht angängig sei, die Forderung des Beklagten nach der allgemeinen Vorschrift des § 242 BGB. aufzuwerten sei, entweder unmittelbar, weil die Forderung dem Kläger gegenüber nicht vor dem 14. Februar 1924 begründet worden sei, oder auf dem Wege über § 62 AufwG. Es kann dahingestellt bleiben, ob dann, wenn dem Bescheid vom 26. April 1926 keine rückwirkende Kraft zukommen sollte, die hieraus von der Revision gezogenen Folgerungen als zutreffend anzuerkennen wären. Denn es muß der Auffassung des Berufungsgerichts beigetreten werden, daß dem Bescheid vom 26. April 1926 rückwirkende Kraft auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, d. h. auf den 19. Dezember 1922, beizumessen ist, daß also der Kläger mit der Eintragung vom 24. Juli 1923 Eigentum am Grundstück erlangt hat und die am gleichen Tage vorgenommene Hypothekeneintragung wirksam geworden ist.

Der Revision ist zuzugeben, daß Zweifel über die Frage bestehen können, ob der Entschliefung der Verwaltungsbehörde über Erteilung oder Versagung eines nach dem preuß. Gesetz vom 10. Februar 1923 — ebenso auch eines nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) — genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts rückwirkende Kraft innewohnt. Aus dem Wortlaut dieser Vorschriften ist für die Beantwortung der Frage ebensowenig zu entnehmen wie aus den gesetzgeberischen Vorarbeiten. Die für die privatrechtliche Genehmigung dritter Personen geltenden Vorschriften der §§ 182ffg., insbesondere des § 184 Abs. 1 BGB., sind auf behördliche Zustimmungserklärungen als Staatshoheitsakte zum mindesten nicht unmittelbar anwendbar, wie in der Rechtsprechung

des Reichsgerichts anerkannt ist (RGZ. Bd. 106 S. 145; Komm. v. RGZ. Erl. 1 zu § 182). Endlich kann dahingestellt bleiben, ob die Erteilung der Erwerbsgenehmigung als eine den rechtsgeschäftlichen Bedingungen (§§ 158 flg. BGB.) ähnliche gesetzliche Bedingung — aufschiebender oder auflösender Art — anzusehen ist (vgl. RGZ. Bd. 40 S. 237, Bd. 75 S. 406, Bd. 76 S. 385, Bd. 88 S. 339); denn auch auf Grund einer solchen Annahme läßt sich keine Entscheidung der hier zu beantwortenden Rückwirkungsfrage gewinnen. Die Entscheidung ist vielmehr aus der Zweckbestimmung zu entnehmen, die der Gesetzgeber mit der Einführung der behördlichen Genehmigung verfolgt hat. Dieser Zweck aber ist der, daß vom Standpunkt der öffentlichen Belange aus geprüft werden soll, ob die von den Beteiligten beabsichtigte Änderung in den Verhältnissen des Grundbesitzes und der Grundbewirtschaftung mit dem gemeinen Wohle vereinbar ist. Die Wahrnehmung der privaten Belange der Parteien, soweit sie nicht etwa, wie z. B. die Unangemessenheit des Entgelts, die öffentlichen Belange berühren, hat dem Gesetzgeber ferngelegen. Die Entschliebung der Behörde über Erteilung oder Versagung der Genehmigung ist daher für die Vollendung der privatrechtlichen Bindung als solcher nicht von Bedeutung; sie enthält nur die Feststellung, ob vom Standpunkt des Gemeinwohls aus Bedenken gegen das Rechtsgeschäft bestehen. Ist durch Versagung der Genehmigung die Gemeenschädlichkeit des Geschäfts festgestellt, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen; denn der Gesetzgeber kann nicht gewollt haben, daß ein gemeenschädliches Geschäft für die Zwischenzeit, die bis zur behördlichen Entschliebung vergangen ist, Rechtswirkungen ausüben soll. Ist dagegen durch Erteilung der Genehmigung die Verträglichkeit der Parteivereinbarungen mit den Anforderungen des Gemeinwohls festgestellt, so besteht für den Staat kein Interesse daran, den Willen der Parteien nicht so zur Durchführung kommen zu lassen, wie diese es vereinbart hatten; der Parteiwille aber wird regelmäßig dahin gehen, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses ab wirken soll. In einem rechtsähnlich liegenden Falle, der Erforderlichkeit staatlicher Genehmigung zu einem Erwerb von Todes wegen, ist die Rückbeziehung der staatlichen Entschliebung ausdrücklich angeordnet (Art. 86 S. 2 GG. z. BGB., vgl. Art. 6, auch Art. 7 Preuß. VG. z. BGB.). In dieser Vorschrift darf die Einzelanwendung eines allgemeinen Rechtsgebankens erblickt werden.

verpflichtet gewesen, solange es nach ihrer Überzeugung in Kraft war, und sie seien dieser Verpflichtung auch nicht dadurch enthoben worden, daß der Lippische Automobilklub Bedenken gegen die Gültigkeit des Gesetzes erhoben habe und daß das Gesetz zur Prüfung seiner Gültigkeit vor den Reichsfinanzhof gebracht worden sei. Wenn sie sich hierdurch nicht von der Ungültigkeit des Gesetzes überzeugen ließen, so sei ihnen das nicht zum Verschulden anzurechnen, vielmehr hätten sie das Gesetz durchführen müssen, bis sie die zweifellose Gewißheit von seiner Ungültigkeit erlangt hätten. Daß sie diese Gewißheit erlangt haben, hat der Berufungsrichter nicht feststellen können. Von reinen Willkürakten der Obrigkeit, bei denen der Geschädigte nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 78 S. 420, Bd. 97 S. 179, Bd. 102 S. 350, Bd. 105 S. 39 und Bd. 118 S. 229) vor dem ordentlichen Richter Schutz suchen könnte, kann keine Rede sein, wie das Urteil zutreffend hervorhebt.

Ob die Mitglieder des Landespräsidiums nach Bekanntgabe der Entscheidung des Reichsfinanzhofs die Rückzahlung der erhobenen Beträge hätten anordnen sollen und ob sie durch Unterlassung einer solchen Anordnung sittenwidrig im Sinne des § 826 BGB. gehandelt haben, kann nicht nachgeprüft werden, da auf diesem Umweg die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs nicht begründet werden kann. Übrigens hat die Lippische Regierung, wie bereits das landgerichtliche Urteil anführt, Folgerungen aus dem Spruche des Reichsfinanzhofs auch für diejenigen gezogen, von denen sie vorher auf Grund rechtskräftiger Entscheidungen die Abgaben erhoben hatte. Sie hat am 21. Mai 1927 eine Verordnung erlassen, wonach die auf Grund des Gesetzes tatsächlich entrichteten Beträge, soweit es sich um Strafträder und um leichte Personalfahrzeuge bis zu 4 Steuer-PS handelte, in voller Höhe, im übrigen zu 50% zu erstatten waren. Diese Verordnung ist auch vom Landtag gebilligt worden. Auf Grund der Entscheidung des Reichsfinanzhofs war die Regierung, wie dargelegt, hierzu nicht verpflichtet. Wenn sie es tat, handelte sie freiwillig auf dem Gebiete des Steuerhoheitsrechts nach pflichtmäßigem, durch die ordentlichen Gerichte nicht nachprüfbarem Ermessen.

Salomon, Gültige und ungültige Grundstückskäufe, S. 86; Marcuse in JW. 1925 S. 1100. U. M. Rühl in JRh. 1926 Sp. 471; Skalweit in JW. 1919 S. 494; Koehne in DZB. 1928 Sp. 1471). Das Kammergericht hat sich in den Entscheidungen JRh. 1927 Nr. 1138 = DNotZ. 1928 S. 39 (Grundbuchsena) und DNotZ. 1928 S. 202 (Aufwertungsena) für, in der Entscheidung DZB. 1927 Sp. 1348 = DNotZ. 1928 S. 40 (14. Zivilsena) gegen die Rückwirkung ausgesprochen.