

27. 1. Zur Erfüllung der Zahlungspflicht des Käufers durch eine dem Vertrag entsprechende Hinterlegung beim Notar.

2. Kann ein rechtskräftig gewordener Beschluß über die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung, der gemäß der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938 (RGBl. I S. 1709) ergangen ist, nachträglich von der Verwaltungsbehörde abgeändert werden, wenn sich die Sachlage in einem Punkte geändert hat, der für die frühere EntschlieÙung der Genehmigungsbehörde wesentlich war, und danach der Kaufvertrag mit dem früher genehmigten Inhalt undurchführbar geworden ist?

V. Zivilsenat. Urf. v. 18. August 1941 i. S. W. (Kl.) w. L. (Bekl.).  
V 70/41.

I. Landgericht Berlin.

Der Kläger, ein Jude, verkaufte dem Beklagten durch notariellen Vertrag vom 22. und 25. November 1939 sein in B. gelegenes Grundstück für 97000 RM. Der Beklagte übernahm Hypotheken in Höhe von 42000 RM; den bar zu zahlenden Rest des Kaufpreises sollte er binnen acht Tagen nach Rechtskraft der für den Vertrag erforderlichen Genehmigungen beim Notar hinterlegen. Dieser sollte alsdann die Auszahlung in folgender Weise vornehmen:

1. Begleichung etwa zur Entstehung kommenber Wertzuwachssteuer;

2. 2910 RM. an E. Sch.;

3. den Rest an das Finanzamt zugunsten des Verkäufers zur Verrechnung auf die von diesem geschuldete Judenvermögensabgabe.

Am 23. April 1940 genehmigte der Oberbürgermeister, handelnd gemäß der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938, den Vertrag unter Herabsetzung des Preises auf 92000 RM. als auf den von ihm nach dem Ertrage errechneten volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis. Der Stadtpräsident wies durch Bescheid vom 22. November 1940 die vom Kläger eingelegte Beschwerde als unbegründet zurück. In der Begründung ist gesagt:

Die Nachprüfung der Ertragsberechnung ergab, daß der arische Ertragswert von der Preisstelle zu Recht auf rund 92000 RM. festgesetzt worden ist. Dementsprechend war auch der errechnete jüdische Verkaufspreis von rund 71000 RM., bedingt durch den Fortfall der Ermäßigungen, nicht zu beanstanden. Von der Erteilung einer Auflage in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen 92000 RM. und 71000 RM. ist nur mit Rücksicht darauf, daß die aus dem Vertrage verbleibende Barsumme an das Finanzamt abzuführen ist, Abstand genommen worden.

Im Dezember 1940 zahlte die Mutter des Klägers die von ihm geschuldete Vermögensabgabe an das Finanzamt. Darauf ersuchte der Kläger den Notar, den Kaufpreisrest nicht an das Finanzamt, sondern auf sein Konto bei der Dresdner Bank zu zahlen. Inzwischen hatte der Beklagte den Kaufpreis nach der Bestimmung des Kaufvertrages beim Notar hinterlegt. Der Notar fragte beim Stadtpräsidenten an, ob er an den Kläger auszahlen dürfe. Darauf erging der Beschluß des Stadtpräsidenten vom 19. Dezember 1940. Er ist an den Notar gerichtet, aber auch dem Kläger mitgeteilt. Er besagt folgendes:

Im Einvernehmen mit dem Herrn Reichswirtschaftsminister hebe ich hiermit meine Entscheidung vom 22. November 1940 wieder auf und ändere auf Grund des § 19 der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938 in Verbindung mit Art. III § 3 der zweiten Verordnung zur Durchführung dieser Verordnung vom 18. Januar 1940 auf Ihre Beschwerde vom 14. Mai 1940 die Entscheidung des Herrn Oberbürgermeisters der Reichshauptstadt Berlin, Reichsstelle für Grundstücke, vom 23. April 1940 dahin ab, daß der Kaufvertrag ... mit folgender Auflage genehmigt wird:

Der Kaufpreis für den jüdischen Veräußerer wird auf 71000 RM. festgesetzt. Der Kaufpreis für den arischen Erwerber

ist 92000 RM. Der arijsche Erwerber hat eine Ausgleichszahlung von 21000 RM. zugunsten des Reichs an das für seinen Wohnsitz zuständige Finanzamt unter Angabe des Grundstücks zu leisten.

In der Begründung ist unter anderem gesagt: Der Stadtpräsident habe in seinem Bescheide vom 22. November 1940 von der Auferlegung einer Ausgleichszahlung nur abgesehen, weil sonst zu besorgen gewesen wäre, daß der Kläger seiner Pflicht zur Zahlung der Judenvermögensabgabe nicht werde nachkommen können; diese Besorgnis habe sich als unbegründet herausgestellt, denn der Kläger habe kürzlich dem Notar mitgeteilt, daß seine Steuer schulden inzwischen von anderen Einkünften bezahlt seien. Damit entfalle jedes Bedenken gegen die Erhebung der Ausgleichszahlung; deren Auferlegung entspreche den volkswirtschaftlichen und politischen Bedürfnissen und liege im öffentlichen Interesse. Deshalb rechtfertige dieses es auch, die frühere Entscheidung entsprechend abzuändern.

Der Kläger beantragte am 27. Dezember 1940 die Wiederaufhebung des Beschlusses. Der Stadtpräsident legte den Antrag dem Reichswirtschaftsminister vor. Dieser teilte dem Kläger mit, daß seine Eingabe keine Veranlassung biete, die Maßnahmen des Stadtpräsidenten zu beanstanden.

Auf Grund des Beschlusses vom 19. Dezember 1940 forderte das Finanzamt den Beklagten auf, die Ausgleichsabgabe von 21000 RM. zu zahlen. Der Beklagte ersuchte darauf den Notar, die Zahlung aus dem hinterlegten Betrage zu leisten. Der Kläger widersprach, indem er erklärte, der Beschluß vom 19. Dezember 1940 sei unzulässig und nichtig. Der Notar zahlte gleichwohl die Ausgleichsabgabe an das Finanzamt.

Mit der Klage begehrt der Kläger Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 10500 RM. nebst 4 v. H. Zinsen seit 1. Februar 1941. Er meint, der Beklagte habe seine Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises nicht erfüllt, da der Beschluß vom 19. Dezember 1940 unwirksam sei und der Beklagte nicht auf ihn hin die Hinterlegung habe rückgängig machen dürfen.

Der Beklagte meint, seine Zahlungspflicht erfüllt zu haben. Er hält den Beschluß vom 19. Dezember 1940 für rechtswirksam.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger hat mit Einwilligung des Beklagten Sprungrevision mit dem Ziele seines Klagebegehrens eingelegt. Sie blieb ohne Erfolg.

## Gründe:

1. Wenn das Landgericht sagt, die Entscheidung hänge lediglich von der Frage ab, ob der Beschluß des Stadtpräsidenten vom 19. Dezember 1940 wirksam ergangen oder ob trotz dieses Beschlusses derjenige vom 22. November 1940 wirksam geblieben sei, so geht es, als sei das selbstverständlich, davon aus, daß der Kläger seine Zahlungspflicht aus dem Kaufvertrage nicht erfüllt haben würde, wenn der Beschluß vom 19. Dezember 1940 rechtsunwirksam sein sollte. Dieser Standpunkt ist jedoch zu Ungunsten des Beklagten rechtlich verfehlt. Nach Inhalt der Vereinbarung sollte der Beklagte den bar zu zahlenden Teil des Kaufpreises „innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft der für den Kaufvertrag erforderlichen Genehmigungen“ beim Notar hinterlegen. Danach sollte dieser die weitere Auszahlung in genau festgelegter Weise vornehmen. Unstreitig hatte der Beklagte den Kaufpreis beim Notar nach Maßgabe des Vertrages hinterlegt, nachdem die Genehmigung durch die Beschlüsse vom 23. April und 22. November 1940 erteilt und dadurch die „Rechtskraft“ des Kaufes im Sinne des Vertrages eingetreten war. Damit hatte er die ihm als Käufer obliegende Zahlungspflicht erfüllt. Er hatte sich des Geldes entäußert und war für dessen weiteres Schicksal nicht mehr verantwortlich. Vielmehr war es nun Sache des als Treuhänder eingesetzten Notars, die weitere Abwicklung durch vertragsmäßige Auszahlung vorzunehmen. Dabei war dieser an den Inhalt der Vereinbarung gebunden, nicht aber an neue Anweisungen des Beklagten oder auch des Klägers.

Nachdem der Beklagte den Kaufpreis einmal gezahlt hatte, konnte er nur dann nochmals auf Zahlung in Anspruch genommen werden, wenn er die bereits bewirkte Vollerfüllung seiner Zahlungspflicht wieder ungeschehen gemacht hätte. Der Kläger meint, das habe der Beklagte durch sein nachträglich an den Notar gerichtetes Ersuchen getan, die von ihm seitens des Finanzamtes erforderliche Auflagezahlung aus dem hinterlegten Betrage zu leisten. Das ist jedoch schon deswegen unrichtig, weil nach dem unstreitigen Sachverhalt die Veränderung der von dem Notar vorgenommenen Auszahlung gegenüber dem Vertragsinhalt nicht auf diesem Ersuchen des Beklagten, sondern auf selbständigem Handeln des Notars beruhte. Dieser wandte sich an den Stadtpräsidenten, als der Kläger ihn ersuchte, das Geld nicht an das Finanzamt, sondern für ihn an die Dresdner Bank zu zahlen. Darauf-

hin erging der Beschluß vom 19. Dezember 1940, der die Aufzahlung bestimmte. Wenn der Notar demzufolge die 21000 RM. an das Finanzamt zahlte, so handelte er auf eigene Verantwortung. Wäre dieser Beschluß, wie der Kläger meint, rechtsunwirksam, so könnte in Frage kommen, ob der Notar mit der Auszahlung gegen den Widerspruch des Klägers auf die ihm obliegende Gefahr der Unrichtigkeit des Beschlusses hin gehandelt und ob er seine Treuhänderpflicht verletzt hat, indem er auszahlte und nicht wegen Ungewißheit über die Person des Empfangsberechtigten hinterlegte. Jedenfalls aber war das Ersuchen, das der Beklagte an den Notar in einem Zeitpunkt richtete, in dem dieser bereits auf seine Anfrage hin vom Stadtpräsidenten Anweisung bekommen hatte, ohne tatsächliche und rechtliche Bedeutung.

Und selbst wenn es insofern für die Auszahlung an das Finanzamt ursächlich gewesen sein sollte, daß es den Notar in seinem Entschluß, sie vorzunehmen, bestärkt haben möchte, so hat der Beklagte damit doch noch nicht seine einmal geschene Zahlung rückgängig gemacht. Dazu war er überhaupt nicht in der Lage; vielmehr blieb die Verfügungsgewalt über das Geld immer beim Notar. Der Beklagte könnte für etwaige dem Kläger schädliche Folgen seines Ersuchens nur dann haftbar gemacht werden, wenn er damit schuldhaft seinen Vertragspflichten zuwidergehandelt, sich einer „positiven Vertragsverletzung“ schuldig gemacht hätte. Das aber ist — auch bei Unterstellung der Nichtigkeit des Beschlusses vom 19. Dezember 1940 und damit tatsächlicher Unrichtigkeit des Ersuchens des Beklagten — doch aus Gründen, die in der Person des Beklagten liegen, zu verneinen. Dieser beugte sich einem obrigkeitlichen Befehl, wie er in dem jedenfalls äußerlich rechtswirksam ergangenen Beschluß vom 19. Dezember 1940 enthalten war, wenn er, nachdem ihm an Stelle der Kaufpreiszahlung von 21000 RM. eine Ausgleichszahlung auferlegt worden war, seinerseits darauf hinwirkte, daß die staatliche Anordnung ausgeführt wurde. Dazu war er mit gutem Grunde schon dadurch veranlaßt, daß das Finanzamt die Ausgleichszahlung von ihm wie eine Steuer einziehen konnte (Art. I der Zweiten Durchführungsverordnung vom 18. Januar 1940 — RGBl. I S. 188 —).

Aus allem ergibt sich, daß der Beklagte mit der Hinterlegung des Kaufpreises beim Notar seine Zahlungspflicht erfüllt und daß er nachträglich nichts getan hat, was die dadurch eingetretene Schuldbefreiung

wieder beseitigt hätte. Schon hieraus erhellt, daß die Klage gegen ihn unbegründet ist und daß die Revision des Klägers keinen Erfolg haben kann.

2. Aber auch abgesehen von den bisherigen Ausführungen, ist die Auffassung des Landgerichts zu billigen, daß der Beschluß vom 19. Dezember 1940 als rechtswirksam hinzunehmen ist. Die Verantwortung für die Gesetzmäßigkeit ihrer Entscheidungen und für die richtige Lösung ihnen überlassener Ermessensfragen tragen die Verwaltungsbehörden selbst. Es ist im allgemeinen nicht Aufgabe der Gerichte, Entscheidungen von Verwaltungsbehörden daraufhin nachzuprüfen. Nur in Fällen, in denen Verwaltungsentscheidungen in bürgerlichrechtliche Verhältnisse eingreifen, die als solche zur Entscheidung der ordentlichen Gerichte stehen, können diese dahin kommen, die Rechtswirksamkeit von Verwaltungsentscheidungen nachzuprüfen und solche, die sie für gesetzwidrig erachten, für unbeachtlich zu erklären. So ist das Reichsgericht dazu gelangt, im Gebiete der Bekanntmachung vom 15. März 1918 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken (RGBl. S. 123) rechtskräftige Entscheidungen der Behörden über die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen oder deren Verfassung als endgültig und nachträglich abändernde Entscheidungen als unwirksam anzusehen (RGZ. Bd. 103 S. 104; JW. 1922 S. 491 Nr. 14), weil eine frühere Genehmigung die endgültige Bindung der Beteiligten und eine Verfassung die endgültige Beseitigung der Vertragsverpflichtungen bewirkt hatte.

Ob ähnliche Grundsätze auch für die Wirkung der gemäß §§ 8, 15 der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938 ergangenen, mit Beschwerde nicht mehr anfechtbaren, also rechtskräftigen Beschlüsse gelten (entgegen dem im Beschluß des Stadtpräsidenten vom 19. Dezember 1940 enthaltenen Satz: „Die Verwaltungsbehörden sind grundsätzlich an ihre Anordnungen, auch an eine einmal erteilte Genehmigung nicht gebunden, sondern berechtigt, ihre Verfügungen zurückzunehmen, wenn das öffentliche Interesse dies gebietet“), bedarf im gegenwärtigen Falle keiner Entscheidung. Denn hier machte eine nach dem rechtskräftigen Beschluß vom 22. November 1940 eingetretene wesentliche Veränderung der Sachlage eine neue Entschließung der Genehmigungsbehörde notwendig.

Die Entscheidung des Stadtpräsidenten vom 22. November 1940 in Verbindung mit der des Oberbürgermeisters vom 23. April 1940

hatte den Kaufvertrag zum Preise von 92000 RM. für alle Teile wirksam gemacht. Diese Wirkung umfaßte auch die von der Behörde angeordnete Herabsetzung des Kaufpreises, da sich die Möglichkeit dieser Maßnahme aus § 15 der Verordnung vom 3. Dezember 1938 ergibt (vgl. auch Art. II § 2 der Zweiten Durchführungsverordnung vom 18. Januar 1940) und die Aufrechterhaltung des Vertrages mit dem herabgesetzten Kaufpreise der Gesetzesabsicht durchgreifender Entjudung des Grundbesitzes entspricht. Der Beschluß vom 22. November 1940 sagt in seiner Begründung: „Der jüdische Verkaufspreis“, d. h. das, was dem jüdischen Verkäufer gehörte, sei auf 71000 RM. zu schätzen, während „der arische Ertragswert“ auf 92000 RM. angenommen werde und der Käufer dementsprechend zahlen solle; von der Bestimmung einer Auflage, den Unterschied von 21000 RM. an das Deutsche Reich — anstatt zugunsten des Verkäufers — zu zahlen, sei nur deswegen abgesehen worden, weil die Zahlung des Verkaufspreises nach Inhalt des Vertrages an das Finanzamt zur Tilgung der vom Verkäufer geschuldeten Vermögensabgabe gehen sollte. Als nun der Stadtpräsident durch die Mitteilung des Notars erfuhr, daß diese Zahlungsbestimmung nicht ausgeführt werden konnte, weil die Abgabe bereits getilgt war, stand die Genehmigungsbehörde vor einer veränderten Sachlage; und zwar in einem Punkte, der für ihre frühere Entscheidung ausgesprochenermaßen wesentlich gewesen war. Der Notar mußte auf seine Anfrage wegen der Auszahlung einen Bescheid bekommen. Danach war eine neue Entscheidung über die Zahlung des Kaufentgelts nicht nur zulässig, sondern sogar geboten. Daß die Behörde nun 21000 RM. des Preises als Auflagezahlung an das Reich bestimmte, war Sache ihres freien Ermessens. So angesehen, ist der Beschluß vom 19. Dezember 1940 nicht, wie er zwar selbst sagt, auf die Beschwerde des Klägers, sondern auf die Mitteilung des Notars von der Notwendigkeit einer Veränderung in der Vertragsausführung ergangen. Nur diese Auffassung entspricht der Sachlage, weswegen die anderweite Fassung des Beschlusses daran nichts ändert. Daher bedarf auch die von der Revision aufgeworfene Frage keiner Entscheidung, ob der Beschluß des Oberbürgermeisters vom 23. April 1940 auf die Beschwerde des jüdischen Verkäufers hin auch zu seinen Ungunsten abänderbar war (dies bejahen SchoII Die Entjudung des deutschen Grundbesitzes, 2. Aufl. S. 551, und Prüger Die Lösung der Judenfrage in der deutschen Wirtschaft S. 411).

Zu dem veränderten Sachverhalt, der die Durchführung der früheren Entscheidung hinderte, hätte richtigerweise zunächst der im ersten Rechtsgange zur Entscheidung berufene Oberbürgermeister zu beschließen gehabt, dies auch, obschon die Anfrage des Notars an den Stadtpräsidenten gerichtet war. Dadurch, daß sogleich letzterer entschied, ist zwar dem Kläger eine Instanz entgangen; er ist aber nicht sachlich-wesentlich dadurch beschwert, daß eine übergeordnete Behörde an Stelle der zunächst zur Entschliebung berufenen entschied. Dies namentlich nicht in einem Falle, wo Aufklärung tatsächlicher Art nicht mehr erforderlich war. Aus diesen Gründen ist die Wirksamkeit des Beschlusses vom 19. Dezember 1940 nicht zu beanstanden.

Die Revision wäre daher auch dann unbegründet, wenn der Kläger — abweichend von den Darlegungen oben zu 1 — bei Unwirksamkeit des Beschlusses vom 19. Dezember 1940 den Beklagten noch auf Kaufpreiszahlung in Anspruch nehmen könnte.