

**44. Ist bei Verfügungen von Juden über Grundstücke im Protektorat Böhmen und Mähren die genehmigende Behörde berechtigt, die Genehmigung einer solchen Verfügung mit einer Auflage zu verbinden und insoweit den Vertragswillen des Veräußerers abzuändern?**

Verordnung des Reichsprotectors in Böhmen und Mähren über das jüdische Vermögen vom 21. Juni 1939 (WBMProt. S. 45) § 1. Zweite Verordnung zur Durchführung der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 18. Januar 1940 (RGBl. I S. 188) Art. II § 2. Verordnung über die Behandlung von Vermögen der Angehörigen des ehemaligen polnischen Staates<sup>2</sup> vom 17. September 1940 (RGBl. I S. 1270) §§ 1, 2, 5, 12.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 6. Februar 1942 i. S. W. (Bekl.) w. N. (Nl.). VIII 82/41.

I. Deutsches Landgericht Brünn.

II. Deutsches Oberlandesgericht Prag.

Die Klägerin — jetzt deutsche Staatsangehörige — hat mit der Beklagten, die Jüdin ist, einen Kaufvertrag über die der Beklagten gehörigen zwei Viertel des Hauses Nr. 103 in B. in Mähren unter der Bedingung abgeschlossen, daß der zur Barzahlung gelangende Kaufschilling von 254562 K. sowie die Hypothekensforderungen der N. W. von 6500 K. und der S. W. von 90145,20 K. in polnischer

Währung, errechnet auf einem reinen Goldwert der tschechoslowakischen Krone von 31 mg, binnen drei Wochen vom Tage der Unterschrift des Vertrages durch beide Parteien der Verkäuferin (Beklagten) und den genannten Hypothekengläubigerinnen bar ausbezahlt werden. Der Kaufschilling wurde mit 370000 K. vereinbart. Die verklagte Verkäuferin hat im Kaufvertrage nur die Einwilligung zur Vormerkung des Eigentumsrechts der Klägerin erteilt und war erst nach Erfüllung der Bedingung verpflichtet, die Bewilligung zur Rechtfertigung des für die Klägerin vorzumerkenden Eigentumsrechts zu geben. Die Frist zur Bezahlung des Kaufpreises wurde zwischen den Streitteilen bis zum 15. Juni 1939 verlängert. Der Kaufvertrag wurde am 7. September 1939 vom Oberlandrat in B. mit der Auflage genehmigt, daß der Kaufpreis auf ein Sperrkonto zu überführen sei, über das nur mit Genehmigung des Devisenschutzkommandos verfügt werden dürfe. Im Kaufvertrag ist bestätigt, daß der Betrag von 254562 K. gelegentlich der Unterfertigung des Vertrages bar hinterlegt wurde. Er wurde am 26. Oktober 1939 auf ein Sperrkonto der Beklagten bei einer Bank in B. überführt. Die Klägerin begehrt daher den gerichtlichen Auspruch, daß die Vormerkung des Eigentumsrechts für sie im Grundbuche gerechtfertigt sei. Die Beklagte hat dagegen u. a. eingewendet, daß durch den Inhalt der Genehmigungsklausel des Oberlandrates in B. für die Klägerin die Unmöglichkeit eingetreten sei, den Vertrag so zu erfüllen, wie er vereinbart war, da der Oberlandrat etwas anderes genehmigt habe, als die Parteien ihrem Vertrage zugrunde gelegt hätten. Die Klägerin habe die wirkliche Vereinbarung nicht erfüllt, daher sei auch die Beklagte zur Erfüllung nicht verpflichtet.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

#### Aus den Gründen:

Während des Revisionsverfahrens hat der Reichsprotector in Böhmen und Mähren auf Grund der §§ 1, 2, 5, 12 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über die Behandlung von Vermögen der Angehörigen des ehemaligen polnischen Staates vom 17. September 1940 die kommissarische Verwaltung über die Liegenschaftsanteile der Beklagten angeordnet und einen kommissarischen Verwalter bestellt, hat aber dann mit Verfügung vom 1. Dezember 1941 den Kaufvertrag

unter gleichzeitiger Aufhebung der Anordnung der kommissarischen Verwaltung über die verkaufte Grundstücks Hälfte genehmigt. Daher stehen die Vorschriften der Verordnung vom 17. September 1940 der sachlichen Erledigung des Klageanspruchs nicht im Wege.

In rechtlicher Beziehung bekämpft die Revision vor allem die Ansicht der Vorberichter über die Bedeutung und den Wandel der im schriftlichen Kaufvertrag angeführten Bedingung, wonach der zur Barzahlung gelangende Kaufschilling von 254562 K. sowie die Hypothekensforderungen der R. W. von 6500 K. und der G. W. von 90145,20 K. in polnischer Währung, errechnet auf einem reinen Goldwert der tschechoslowakischen Krone von 31 mg, binnen drei Wochen vom Tage der Unterschrift des Vertrages durch beide Parteien der Verkäuferin und den Hypothekengläubigerinnen bar ausgezahlt werden sollten. Die Vorberichter gehen davon aus, daß sich die Vertragsteile dessen bewußt gewesen seien, diese Bedingung könne nicht eingehalten werden und die Frist werde nach Bedarf verlängert werden. Tatsächlich hat der Zeuge Dr. S. angegeben, daß diese Bedingung „selbstverständlich unter der stillschweigenden Voraussetzung in den Kaufvertrag aufgenommen wurde, daß diese Frist nach Bedarf verlängert werde, da nicht damit zu rechnen war, daß die Auszahlung des Kaufschillings in Krakau in der von der Beklagten ursprünglich beantragten Frist möglich sein werde“. Die Frist wurde zunächst bis zum 15. Juni 1939 verlängert. Die Vorberichter haben auch mit Recht darauf hingewiesen, daß trotz Ablaufes dieser Frist die Parteien den Vertrag nicht aufgehoben haben. Der Schriftwechsel zwischen den Parteien geschah bereits zu einer Zeit, wo eine Zahlung in Krakau mit Rücksicht darauf, daß inzwischen im Protektorat Böhmen und Mähren die erwähnten Vorschriften über das jüdische Vermögen in Kraft waren, ohne behördliche Genehmigung nicht mehr möglich war. Daher entsteht die Frage, ob von diesem Zeitpunkt an durch die Weisungen der Behörde und durch die in der Genehmigung zum Ausdruck gekommene Auflage über die Art der Begleichung des Kaufschillings ein davon abweichender Vertragswille des Veräußerers geändert werden konnte. Dies ist zu bejahen. Die Verordnung des Reichsprotektors in Böhmen und Mähren über das jüdische Vermögen vom 21. Juni 1939, durch welche die Rechtswirklichkeit von Verfügungen über Grundstücke der Juden von der besonderen schriftlichen Genehmigung abhängig gemacht worden war, besagt zwar

nichts darüber, daß mit dieser Genehmigung eine Auflage verbunden werden könne. Auch die zur Durchführung ergangenen Verordnungen und Erlasse behandeln diese Frage nicht. Wohl aber geht aus der für das Altreich geltenden Zweiten Verordnung zur Durchführung der Verordnung über den Einfaß des jüdischen Vermögens vom 18. Januar 1940 hervor, daß eine Auflage bei der Genehmigung zur Veräußerung eines jüdischen Grundstücks den Veräußerer nicht zum Rücktritt vom Vertrage berechtigt (Art. II § 2). Nach derselben Bestimmung (Abs. 2) soll jedoch eine Vereinbarung, wonach die Verpflichtung des Veräußerers nur dann wirksam sein solle, wenn die Genehmigung nicht mit einer Auflage verbunden wäre, auch dann als nicht geschlossen gelten, wenn die Vereinbarung bereits vor Inkrafttreten dieser Verordnung getroffen war. Daraus ist ersichtlich, daß im Altreich die Befugung des Rücktrittsrechts für den jüdischen Veräußerer aus einem solchen Grunde nicht erst in der Zukunft, nämlich nach dem 26. Januar 1940 einzutreten hatte, sondern daß nach dem Willen des Gesetzes dieses Rücktrittsrecht auch schon vorher dem jüdischen Veräußerer nicht zustehen sollte und die Genehmigungsbehörde zur Anordnung solcher Auflagen berechtigt war. Als der Sinn dieser Gesetzgebung ist daher festzustellen, daß die Juden bei der Veräußerung von Grundstücken nicht nur der Genehmigungspflicht unterworfen wurden, sondern daß auch der Vertragswille durch die Anordnung von Auflagen abgeändert werden durfte, so daß in dieser Hinsicht keine volle Vertragsfreiheit besteht. Es besteht kein Bedenken, diese Grundgedanken auch für Grundstücke von Juden im Protektorat Böhmen und Mähren anzuwenden; denn die Verordnung des Reichsprotectors in Böhmen und Mähren über das jüdische Vermögen vom 21. Juni 1939 ist auf den gleichen Voraussetzungen aufgebaut, und es liegt kein Grund zu der Annahme vor, die im Protektorat Böhmen und Mähren geltende Vorschrift sei für die Juden günstiger auszulegen. Diese Erwägungen ergeben daher, daß durch die vom Oberlandrat in B. ausgesprochene Auflage der Vertrag der Streitteile in diesem Punkte gültig abgeändert worden ist. Die in dem Genehmigungsbeschluß vorgeschriebene Art der Begleichung des Kaufpreises ist von der Klägerin erfüllt worden.