

1. 1. Wie wirkt ein rechtskräftiger Bescheid der Preisprüfungsbehörde, daß der in einem Grundstückskaufvertrage vereinbarte Kaufpreis volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei, auf die Rechtsbeziehungen der Beteiligten? Wie wirken nachträgliche Änderungen eines solchen Bescheids?

2. über die Voraussetzungen, unter denen ein vor dem Inkrafttreten der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942 geschlossener Grundstückskaufvertrag, dessen Kaufpreis von der Preisprüfungsbehörde beanstandet worden war, nachträglich bindend werden kann.

BGB. § 134. Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplanes (Preisbildungsgesetz) vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) §§ 2, 6. Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverlöben im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451).

III. Zivilnat. Urt. v. 20. September 1943 i. S. L. (Nf.)
w. V. Allg. Versicherungs-AG. (Wettl.). III 75/43.

I. Landgericht Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat durch notariischen Vertrag vom 27. September 1938 von der Beklagten ein in Berlin-Charlottenburg gelegenes Grundstück zum Preise von 880 000 RM. gekauft und eine Anzahlung von 200 000 RM. geleistet. Die Beklagte verweigert Erfüllung des Vertrags, weil dieser nach Entscheidung der Preisprüfungsbehörde nichtig sei, weil zudem sie, die Beklagte, auf Grund einer Vertragsbestimmung vom Verkaufe zurückgetreten sei. Die Klägerin begehrt Verurteilung der Beklagten, ihr das streitige Grundstück lastenfrei aufzulassen, und weiter hilfsweise Verurteilung, ihr Einverständnis mit der Aufrechterhaltung des Kaufvertrags zu erklären.

Im einzelnen ist der Sachverhalt folgender: In § 5 des Kaufvertrags vom 27. September 1938 ist bestimmt, daß die Käu-

ferin verpflichtet sei, binnen Jahresfrist nach Vertragsabschluß die Auflassung entgegenzunehmen, und daß die Verkäuferin zum Rücktritt berechtigt sei, falls die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nachkomme, daß die Verkäuferin dann auch 50 v. H. der Anzahlung als Neuegeld behalten solle. Weiter bestimmt § 10 des Vertrags, daß die Verkäuferin vom Vertrage zurücktreten könne, „falls die Preisbildungsbehörden den vereinbarten Kaufpreis nicht uneingeschränkt genehmigen“, und daß alsdann die Verkäuferin die Vertragskosten tragen werde.

Der Bezirksbürgermeister von Charlottenburg als Preisstelle für Grundstücke untersagte am 21. Dezember 1938 die Durchführung des Vertrags, weil der Preis von 880 000 RM. volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei; dagegen werde die Preisbehörde vermutlich bereit sein, einem Kaufpreise von 700 000 RM. zuzustimmen. Auf Beschwerde der Verkäuferin entschied der Stadtpräsident von Berlin am 19. Juli 1939 dahin, daß unter Abänderung der Entscheidung des Bezirksbürgermeisters der Verkaufspreis auf 800 000 RM. festgesetzt werde. Daraufhin erklärte die Verkäuferin mit Brief vom 29. Juli 1939 gemäß § 10 des Vertrags ihren Rücktritt. Auf Widerspruch der Käuferin erklärte sich die Verkäuferin bereit, die „Wirkung des Rücktritts um zwei Monate aufzuschieben“, damit die Käuferin sich nochmals an den Stadtpräsidenten wenden könne. Nach deren Mitteilung, daß auf ihre erneute Vorstellung noch kein Bescheid ergangen sei, erklärte die Verkäuferin am 5. Oktober 1939, daß sie ihren Rücktritt mit Wirkung vom 1. Oktober 1939 in Kraft treten lasse. In weiterem Briefwechsel hielt sie an diesem Standpunkt fest, während die Käuferin meinte, man müsse eine neue Entscheidung des Stadtpräsidenten abwarten. Auf Anweisung des Preiskommissars erklärte der Stadtpräsident am 9. und 20. Oktober 1941, unter Aufhebung der früheren Entscheidung werde der Kaufvertrag vom 27. September 1938 mit einem Kaufpreise von 880 000 RM. für unbedenklich erklärt.

Die Klägerin meint: Der Bestand des Kaufvertrags sei auch nach dem Bescheide vom 19. Juli 1939 noch in der Schwebe geblieben; mit der endgültigen Entscheidung im Oktober 1941 sei dann seine Wirksamkeit festgestellt worden. Die Voraussetzung für einen Rücktritt der Beklagten liege nicht vor, da die Preisbehörde den Vertrag schließlich genehmigt habe. Zum mindesten aber sei

die Beklagte nach der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 verpflichtet, ihr Einverständnis mit der Aufrechterhaltung des Vertrags vom 27. September 1938 zu erklären. Die Beklagte handle arglistig, wenn sie sich jetzt weigere, den Kaufvertrag zu erfüllen. Denn sie habe die Klägerin durch ihr Verhalten in dem Glauben gehalten, sie werde ihr das Grundstück verkaufen, und sie dadurch gehindert, sich rechtzeitig um ein anderes Grundstück zu bemühen; sie habe namentlich auch selbst ein Grundstück erworben, um das sich die Klägerin ebenfalls bemüht, auf dessen Erwerb sie aber mit Rücksicht auf den Kauf des streitigen Grundstücks zugunsten der Beklagten verzichtet habe.

Dem tritt die Beklagte überall entgegen: Der Kaufvertrag sei mit dem Bescheide vom 19. Juli 1939 endgültig nichtig geworden. Jedenfalls aber sei ihr Rücktritt vom Vertrage berechtigt gewesen. Dieser Standpunkt widerspreche um so weniger den Anforderungen von Treu und Glauben, als von vornherein klar gewesen sei, daß sie nicht auf unabsehbare Zeit gebunden sein wollte. Unrichtig sei, daß sie der Klägerin am Erwerb eines anderen Grundstücks hinderlich gewesen sei; sie habe im Gegenteil dazu geraten.

Das Landgericht und das Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg.

Gründe:

1. Nach Annahme des Berufungsgerichts stand nach dem Bescheide des Stadtpräsidenten vom 19. Juli 1939 die Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 27. September 1938 fest; das sei auch durch die Bescheide vom Oktober 1941 nicht anders geworden, weil die unanfechtbare Entscheidung vom 19. Juli 1939 nicht mehr mit Wirkung für die Parteien habe abgeändert werden können. Wollte man darin aber auch anderer Ansicht sein, so sei doch jedenfalls — so führt das Kammergericht aus — der Klageanspruch wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage hinfällig, da die Verkäuferin ersichtlich nur auf kurze Frist habe gebunden sein wollen und sollen.

Die Revision greift diesen Standpunkt ohne Erfolg an. Der Kaufvertrag vom 27. September 1938 unterlag der Prüfung

durch die Preisbehörden daraufhin, ob der vereinbarte Preis nicht die „volkswirtschaftlich gerechtfertigte“ Höhe überschritt, nach Maßgabe des Preisbildungsgesetzes vom 29. Oktober 1936 und der Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 in Verbindung mit der Anordnung des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937 und dem Rundschreiben Nr. 155/37 des Preiskommissars vom 6. Oktober 1937 (Scheuermann Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken, 2. Aufl., S. 36, 40, 50, 51; Riefersauer Grundstücksverkehrsrecht, 2. Aufl., S. 13, 25, 50, 53). Genehmigungen nach dem Wohnsiedlungsgesetz vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) oder der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35) kamen in diesem Falle nicht in Betracht. Maßgebend war hier die Entscheidung des Stadtpräsidenten vom 19. Juli 1939: „Unter Abänderung der Entscheidung des Bezirksbürgermeisters ... wird ... der Verkaufspreis auf 800 000 RM. festgesetzt.“ Diese in dem durch die Anordnung vom 6. Oktober 1937 geregelten Beschwerdeverfahren ergangene Entscheidung war formell rechtskräftig, da kein weiteres Rechtsmittel gegen sie gegeben war. Der Inhalt dieses Bescheids geht dahin, daß der vereinbarte Kaufpreis von 880 000 RM. für zu hoch, als „volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt“ erklärt wird, daß dagegen die Preisbehörde einen Preis von 800 000 RM. für angemessen halte. Diese Erklärung der über die Zulässigkeit des Preises entscheidenden Behörde war für alle mit der Sache befaßten Stellen bindend (§ 6 PreisbildungsG.). Sie stellte die maßgebliche Feststellung dar, daß der vereinbarte Preis über den volkswirtschaftlich gerechtfertigten hinausging; das hatte zur Folge, daß der Kaufvertrag von Anfang an als gegen ein gesetzliches Verbot verstößend nichtig war (§ 134 BGB.). An dieser sich aus der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 166 S. 89, Bd. 168 S. 91) ergebenden Auffassung ist um so mehr festzuhalten, als sich ihr der Gesetzgeber mit der Verordnung vom 7. Juli 1942 angeschlossen hat. Zwar ist es richtig, wie die Revision betont, daß der rechtskräftige Bescheid der Preisbehörde den Kaufvertrag nicht selbst für nichtig erklärt; aber er stellt die Tatsache der Preisüberschreitung bindend fest und daraus ergibt sich ohne weiteres der zwingende Schluß der Nichtigkeit des Vertrags wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134

BGH.). Der Unterschied eines solchen Bescheids gegenüber der Verfassung einer behördlichen Genehmigung ist lediglich förmlicher Natur. Dabei handelt es sich nach der Rechtslage, wie sie vor der Verordnung vom 7. Juli 1942 gegeben war, nicht um eine „behebare Michtigkeit“, wie die Revision meint; vielmehr müssen die Vertragsparteien einen neuen formgerechten Vertrag schließen, wenn sie neu gebunden sein sollen.

Zweifelhaft kann sein, wie der weitere Inhalt des Bescheids vom 19. Juli 1939, daß „der Kaufpreis auf 800 000 RM. festgesetzt“ werde, aufzufassen ist; ob die Behörde damit die Durchführung des Kaufvertrags zu diesem Preis anordnen wollte (vgl. Äußerung des Preiskommissars vom 16. März 1938 [JB. 1938 S. 1084] und vom 18. April 1939 [DR. Ausg. A 1940 S. 301; RGZ. Bd. 166 S. 94]) oder ob sie lediglich dies Entgelt für zulässig erklären und den Parteien die Durchführung der Veräußerung zu diesem Preis anheimgeben wollte. Auf diese Unterscheidung kommt es aber nicht an. Sollte das erstere Weitergehende gemeint gewesen sein, so war das doch ohne rechtliche Wirkung zu einer Verpflichtung, weil die Preisüberwachungsstelle zu einer solchen Anordnung nicht befugt war (RGZ. Bd. 168 S. 91 [101]). Die Parteien selbst aber haben nicht zu dem für angemessen erklärten Preise von 800 000 RM. abgeschlossen. So bestand nach dem Bescheide vom 19. Juli 1939 keine Vertragsbindung der Beklagten mehr. Der rückwirkende Einfluß der Verordnung vom 7. Juli 1942 wird später erörtert werden. Zunächst kommt es auf Klarstellung der vor dieser Verordnung gegebenen Rechtslage an.

Den weiteren Bescheiden des Stadtpräsidenten vom 9. und 20. Oktober 1941, mit denen dann nachträglich der ursprüngliche Kauf zu 880 000 RM. für unbedenklich erklärt wurde, hat das Berufungsgericht zutreffend eine Rechtswirkung hinsichtlich der Vertragsbindung versagt. Möchte es auch verhältnismäßig zulässig sein, daß die Behörde den formell rechtskräftigen Bescheid der Beschwerdeinstanz vom 19. Juli 1939 abänderte, so konnte das doch keinen Einfluß mehr auf die durch den früheren Bescheid eingetretene Lage der Vertragsbeziehungen der Beteiligten ausüben (so auch F r i e m a n n für die Verordnung vom 7. Juli 1942 in DR. Ausg. A 1942 S. 1476). Die Rechtspredung hat das mehrfach für ähnlich liegende Fälle angenommen; so für das Ge-

nehmigungsverfahren auf Grund der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGZ. Bd. 103 S. 104, Bd. 106 S. 142); ferner für die Entscheidung über eine Devisengenehmigung (RGZ. Bd. 168 S. 346); für eine vom Arbeitsamt ausgesprochene Pflanzungsgenehmigung (RAG. Bd. 23 S. 344, Bd. 26 S. 82). Um der Rechtsicherheit willen muß das gleiche für die rechtskräftig gewordene Beanstandung einer Kaufpreisvereinbarung durch die Grundstückspreisprüfungsbehörde gelten. Eine solche Entscheidung kommt, wie oben dargelegt, in der Wirkung einem die erforderliche behördliche Genehmigung verweigenden Bescheide völlig gleich. Durch ihn ist für alle Beteiligten bindend festgestellt, daß der Vertragspreis volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt war. Nun ist der Schwebezustand in der Vertragswirksamkeit beendet und steht die Nichtigkeit des Vertrags auf Grund des § 134 BGB. fest. Die Vertragsbindung ist damit beseitigt. Nur ein neuer Vertragschluß in der Form des § 313 BGB. könnte wiederum zu einer Bindung führen. Diese Auffassung allein entspricht dem Wesen der Rechtskraft und den wirtschaftlichen Notwendigkeiten.

Anders ist die Rechtslage selbstverständlich dann, aber auch nur dann, wenn das Gesetz selbst eine andere Wirkung der Preisbeanstandung vorschreibt. Das hat aber nichts zu tun mit der Endgültigkeit einer rechtskräftig gewordenen Entscheidung. Eine teilweise von § 134 BGB. abweichende Regelung gibt die Verordnung vom 7. Juli 1942, indem dort (§§ 2, 3) die Möglichkeit offen gelassen wird, trotz festgestellter Nichtigkeit des Vertrags, wie er geschlossen ist, diesen nichtigen Vertrag mit geänderter Preisvereinbarung rückwirkend wirksam zu machen. Für die Beurteilung, die aus den Bescheiden des Stadtpräsidenten vom 19. Juli 1939 und vom Oktober 1941 auf Grund des damals geltenden Rechts folgt, ist die Verordnung vom 7. Juli 1942 jedoch ohne Bedeutung. Vielmehr ergibt sich die auf dem Bescheide vom 19. Juli 1939 beruhende völlige Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 27. September 1938 aus § 134 BGB. Die Beklagte war nicht mehr gebunden, ohne daß es auf ihre Rücktrittserklärung ankam. Deswegen bedarf es auch keines Eingehens auf die Ausführungen beider Parteien über die Berechtigung des Rücktritts. Wenn die Revision in diesem Zusammen-

hange darauf hinweist, daß die Preisbehörde nach § 8 Abs. 4 des Erlasses vom 8. Juli 1942 (DZ. S. 471) auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten in eine neue Prüfung einer unanfechtbar gewordenen Beanstandung einzutreten habe, so kommt auch das für die Beurteilung der vor der Verordnung vom 7. Juli 1942 gegebenen Rechtslage von vornherein nicht in Betracht.

Nur dann könnte die Rücktrittsvereinbarung für den Fall der Nichtgenehmigung des vereinbarten Preises durch die Behörde bedeutungsvoll sein, wenn sich die Parteien im Vertrage hilfsweise auf einen von der Behörde festzusetzenden geringeren Preis geeinigt hätten. Dann wäre die Bindung auch an einen solchen Verkauf von vornherein im Vertrag enthalten. Von dieser Bindung wäre dann der Rücktritt der Verkäuferin zulässig. Für die Annahme einer solchen Gestaltung ist aber im Kaufvertrage vom 27. September 1938 nichts enthalten. Es ist auch von keiner Partei derartige vorgetragen worden.

2. Trotz dieser nach dem Bescheide vom 19. Juli 1939 ersichtlichen Nichtigkeit des Vertrags vom 27. September 1938 tritt die Frage auf, ob etwa die Verordnung vom 7. Juli 1942 doch noch zur Wirksamkeit des Vertrags führt. Diese Verordnung befaßt sich zunächst in §§ 1 und 2 mit entgeltlichen Grundstücksveräußerungsverträgen, die nach dem Inkrafttreten der Verordnung, also nach dem 20. Juli 1942, geschlossen werden. Für sie wird in § 2 Abs. 1 als Folge einer Preisbeanstandung durch die Prüfungsbehörde die Vertragsnichtigkeit bestimmt. Doch kann in solchem Falle nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 durch einseitige Erklärung des Veräußerers, daß er mit dem von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Entgelt einverstanden sei, der nichtige Vertrag nachträglich rückwirkend zu geändertem Preise wirksam gemacht werden. Nach Abs. 3 muß sich der Veräußerer einverstanden erklären, wenn er andernfalls gegen Treu und Glauben verstoßen würde. In § 3 der Verordnung werden die eben erwähnten Bestimmungen des § 2 auch auf Verträge, die vor dem Inkrafttreten der Verordnung geschlossen wurden, mit der Maßgabe für anwendbar erklärt, daß der Veräußerer sein Einverständnis mit dem von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Entgelt auch dann erklären muß, wenn die Verweigerung, auch unter Berücksichtigung seiner Verhältnisse, eine grob unbillige Härte für den Er-

werber bedeuten würde. Dabei steht auch die Rechtskraft gerichtlicher Urteile der Anwendung dieser Vorschrift nicht entgegen. Die weiter in §§ 2, 3 behandelte Bedeutung einer Änderung des Grundbuchstands für das Gültigwerden beanstandeter Verträge kommt hier nicht in Betracht, da keine Veränderung eingetreten ist.

Das Kammergericht läßt dahingestellt, ob die Anwendung dieser Bestimmungen auf die Beziehungen der Parteien durch die Rücktrittserklärung der Beklagten gehindert werde. Es nimmt aber an, daß die Beklagte keinesfalls gegen Treu und Glauben oder grob unbillig handele, wenn sie bei jetzt stark veränderten Verhältnissen und so lange Zeit nach dem Vertragschluß die Veräußerung, sei es zum herabgesetzten Preise von 800 000 RM. oder auch zum vereinbarten Preise von 880 000 RM., vertweigere.

Die Angriffe, welche die Revision hiergegen richtet, sind nicht stichhaltig. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 3 der Verordnung vom 7. Juli 1942 sind insofern gegeben, als es sich um einen in der Zeit vom Inkrafttreten des Preis-erhöhungsverbotes (nach der Preisstopverordnung der 18. Oktober 1936) bis zu dem der Verordnung vom 7. Juli 1942 geschlossenen Grundstücksveräußerungsvertrage handelt und als die Preisbehörde mit dem rechtskräftigen Bescheide vom 19. Juli 1939 das vereinbarte Entgelt beanstandet sowie einen Kaufpreis von 800 000 RM. für zulässig erklärt hat. Damit war der Kaufvertrag als nichtig zu erkennen. Aber nach der Verordnung vom 7. Juli 1942 kann er nachträglich wirksam werden unter der oben dargelegten weiteren Voraussetzung, daß die Beklagte sich nach Treu und Glauben oder zur Vermeidung einer grob unbilligen Härte mit dem für zulässig erklärten Entgelt einverstanden erklären muß. Der Anwendung dieser Vorschriften stehen das im Vertrage vereinbarte Recht zum Rücktritt und dessen Erklärung seitens der Beklagten schon deswegen nicht entgegen, weil der Vertrag im ganzen nichtig, das Recht zum Rücktritt als solches also gar nicht zum Zuge gekommen ist. Eine andere Frage ist dessen Bedeutung für die Beurteilung des Verhaltens der Beklagten nach Treu und Glauben.

Der Kaufpreis, den die Preisbehörde in dem einzig maßgebenden Bescheide vom 19. Juli 1939 festgesetzt hat und dem also die Beklagte in Anwendung des § 2 Abs. 3 Nr. 1 oder des § 3

UGB.). Der Unterschied eines solchen Bescheids gegenüber der RM. Nun kann aber, wie das Kammergericht mit Recht annimmt, der Beklagten — abgesehen von allem anderen — unter keinen Umständen zugemutet werden, zu diesem Preise zu verkaufen, nachdem nachträglich die Preisbehörde selbst anerkannt hat, daß der höhere Preis von 880 000 RM. gerechtfertigt sei. Andererseits sind die späteren Bescheide vom Oktober 1941, wie bereits dargelegt, für die Vertragsbeziehungen der Parteien ohne Bedeutung, da die Rechtslage durch den förmlich und sachlich rechtskräftigen Bescheid vom 19. Juli 1939 festgelegt worden war. Diese anders lautenden Entscheidungen können auch nicht im Zuge der Verordnung vom 7. Juli 1942 berücksichtigt werden. Es besteht keine gesetzliche Handhabe, die Beklagte auf ihrer Grundlage an den einmal als nichtig festgestellten Vertrag nun doch noch nachträglich zu binden. Nicht in Betracht kommt die von der Revision in anderem Zusammenhang erwähnte Vorschrift des § 8 Abs. 4 des Erlasses vom 8. Juli 1942, daß die Preisbehörde gegenüber einem unanfechtbar gewordenen Beanstandungsbescheid auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten in eine neue Prüfung eintreten und gegebenenfalls eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilen soll. Denn einmal hat die Beklagte keinen Antrag auf erneute Prüfung gestellt, und weiter würde ein zustimmendes Ergebnis neuer Prüfung die Nichtigkeitswirkung des früheren Bescheids nicht beseitigen; vielmehr müßten die Parteien dann doch einen neuen Vertrag schließen, wenn sie gebunden sein wollen (vgl. F r i e m a n n a. a. D.).

Aber auch sonst sprechen, wie das Kammergericht zutreffend darlegt, keine Gründe der Billigkeit im Sinne des § 2 Nr. 1 und des § 3 Nr. 1 der Verordnung dafür, daß die Beklagte nach Inkrafttreten der Verordnung einer Veräußerung, sei es auch zu dem höheren Preise von 880 000 RM., zuzustimmen hätte. Das Berufungsgericht führt aus: Der Klägerin sei bewußt gewesen, daß der Vertrag vom 27. September 1938 nur dann durchgeführt werden sollte, wenn die Preisbehörde die Unbedenklichkeit des vereinbarten Preises erklären würde. Wenn sie unter den Umständen, wie sie behauptete, auf Veranlassung der Beklagten vom Erwerb eines anderen Grundstücks Abstand genommen und dessen Erwerb durch die Beklagte nicht durch ihr Dazwischentreten verhindert habe, so habe sie damit freiwillig das Wagnis auf sich

genommen, schließlich keines der beiden Grundstücke zu bekommen. Eine gegenteilige Zusicherung habe die Beklagte nirgends gegeben. Daher sei sie auch nicht gehindert gewesen, das Grundstück zu erwerben und die Veräußerung des jetzt streitigen Grundstücks zu unterlassen, nachdem die Verkaufsbindung erloschen war. Der Umstand, daß die Beklagte der Klägerin, als sie mit der Preisbehörde und anderen Stellen weiter verhandelte, die Möglichkeit offen gelassen habe, daß sie einen neuen Kaufvertrag mit ihr schließen werde, ergebe keine Verpflichtung. Dies namentlich nicht, nachdem die Verhandlungen sich viel länger, als zunächst angenommen, hingezogen und die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sich inzwischen wesentlich geändert hätten. Zudem habe die Beklagte in pflichtgemäßer Geschäftsführung auf die Anlage ihrer Mittel in geeignetem Grundbesitz Wert legen müssen.

Diese Darlegungen sind verfahrens- und sachlichrechtlich einwandfrei. Ein unaufrichtiges oder unehrliches Verhalten der Beklagten ist nirgends ersichtlich. Wenn sie auch der Klägerin eine Aussicht auf neue Einigung offen ließ, so hat sie doch keinen Zweifel darüber gelassen, daß sie den alten Vertrag als erledigt ansah. Schon dessen Inhalt — die Vereinbarung der Auflassungsfrist und das Rücktrittsrecht — zeigte, daß die Beklagte keinesfalls auf längere Zeit hinaus in Unklarheit über die Durchführung der Veräußerung bleiben wollte. Ihre Stellungnahme ist überall einheitlich und folgerichtig. Es ist tatsächlich unrichtig, daß die Klägerin der Beklagten das andere Grundstück „überlassen“ hätte; bestenfalls hat sie sie nicht am Erwerb gehindert, weil sie auf das jetzt streitige Grundstück hoffte. Das ergibt aber — nach Erledigung des Kaufvertrags vom 27. September 1938 und beim Nichtzustandekommen eines neuen Vertrags — keine irgendwie geartete Bindung der Beklagten. Hiernach ist ersichtlich, daß hier nicht die Voraussetzungen gegeben sind für eine Verpflichtung der Beklagten, einer Veräußerung des streitigen Grundstücks an die Klägerin zum Preise von 800 000 RM. oder auch von 880 000 RM. gemäß § 2 Nr. 1 oder § 3 Nr. 1 der Verordnung vom 7. Juli 1942 zuzustimmen. Weder sprechen Treu und Glauben für den Standpunkt der Klägerin, noch liegt in der Weigerung der Beklagten eine grob unbillige Härte für sie. Die Klägerin hat durchaus auf eigene Gefahr gehandelt, wenn sie in voller Kenntnis der Unsicherheit in der Bindung der Gegnerin

ihre Anzahlung leistete und sich in der Hoffnung, doch noch zu dem Grundstück der Beklagten zu kommen, nicht anders einrichtete und vorsah. Der Standpunkt der Beklagten ist bei den seit 1938 stark veränderten Zeitverhältnissen auch wirtschaftlich sehr wohl verständlich und nicht zu mißbilligen.

Auch mit Erwägungen über allgemeine Arglist kann die fehlende Vertragsbindung der Beklagten nicht ersetzt werden. Erst recht kann keine Rede von vorsätzlich sittenwidriger Schadenszufügung (§ 826 BGB.) sein.