

6. 1. Kann eine Grundstücksveräußerung, der die erforderliche behördliche Genehmigung bereits vor dem Inkrafttreten der Grundstücksverkehrsverordnung vom 7. Juli 1942 wegen der Höhe des vereinbarten Entgelts versagt worden war, gemäß §§ 2, 3 dieser Verordnung aufrechterhalten werden?

2. Welche Wirkung hat die in einem Grundstückskaufvertrage vor dem Inkrafttreten der Grundstücksverkehrsverordnung getroffene Vereinbarung, daß der Vertrag bei Versagung der erforderlichen Genehmigung oder bei Beanstandung des vereinbarten Entgelts hinfällig sein solle?

Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) §§ 2, 3. BGB. §§ 134, 138.

III. Zivilsenat. Urf. v. 4. Oktober 1943 i. S. G. (Rl.) w. D. (Befl.). III 85/43.

- I. Landgericht Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch notariſchen Vertrag vom 29. September 1938 verkaufte die Beklagte das ihr gehörige Einfamilienwohngrundstück in Berlin-W. an die Klägerin zum Preis von 22 500 RM. und ließ es ihr gleichzeitig auf. In Nr. VIII des Vertrags wurde dessen Rechtswirksamkeit von der Erteilung der etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen abhängig gemacht, seine — auf den Tag des Vertragschlusses zurückwirkende — Ungültigkeit auch im Fall

einer mit Einschränkungen wegen des Preises erteilten Genehmigung bestimmt und nähere Vereinbarung über die Rückgewähr der gegenseitigen Leistungen getroffen. Am 29. Oktober 1938 bezog die Klägerin das Kaufgrundstück. Nachdem der Bezirksbürgermeister als die für die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung zuständige Behörde bereits früher darauf hingewiesen hatte, daß die Preisstelle den Kaufpreis als zu hoch beanstandet habe, versagte er durch Bescheid vom 6. Mai 1939 die beantragte Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz mit der Begründung, der vereinbarte Kaufpreis sei volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Die Beschwerde der Beklagten hiergegen wurde vom Stadtpräsidenten der Reichshauptstadt unterm 27. Januar 1940 mit dem Bemerkten zurückgewiesen, daß dieser Bescheid nach § 8 WohnSiedlG. endgültig sei. In der Begründung wurde den Vertragsparteien anheimgestellt, unter Berücksichtigung eines Höchstpreises von 21 000 RM. einen Ergänzungsvertrag abzuschließen und dem Bezirksbürgermeister zur Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung vorzulegen. Die sich anschließenden Verhandlungen der Parteien über die hierdurch geschaffene neue Sach- und Rechtslage zogen sich bis zum Sommer 1942 hin. Durch Schreiben vom 22. Juli 1942 forderte die Klägerin die Beklagte unter Bezugnahme auf die inzwischen in Kraft getretene Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 auf, innerhalb eines Monats ihr Einverständnis mit dem in der Entscheidung des Stadtpräsidenten als zulässig bezeichneten Entgelt von 21 000 RM. zu erklären, was die Beklagte jedoch unterließ.

Mit der am 18. September 1942 zugestellten Klage hat die Klägerin unter Hinweis auf § 2 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 der Verordnung die Verurteilung der Beklagten begehrt, sich mit dem genannten Preise für das verkaufte Grundstück einverstanden zu erklären, und zur Begründung vorgebracht, sie habe seinerzeit im Vertrauen auf die Versicherung der Beklagten, daß sie den vereinbarten Preis bei der Preisbehörde durchsetzen werde, ihre frühere Wohnung aufgegeben und könne, wenn ihr das Grundstück genommen werde, bei der jetzigen Wohnungsknappheit keine andere Wohnung finden. Zum Erwerb des Grundstücks, das sie nun schon 4 Jahre besitze, habe sie die ihr zur Verfügung stehenden Vermögenswerte verbraucht, indem sie 8500 RM. Anzahlung geleistet, erhebliche Aufwendungen auf das Grundstück gemacht und in der ersten Zeit

ihres Besitzes für Grundstückslasten insgesamt 724,08 RM. vorauslag, deren Wiedererlangung von der Beklagten zweifelhaft sei.

Die Beklagte hat die Verordnung vom 7. Juli 1942 im Hinblick auf die Vereinbarung in Nr. VIII des Vertrags für unanwendbar erklärt, die rechtzeitige Klageerhebung gemäß § 2 Abs. 4 der Verordnung bezweifelt und ihre Verpflichtung zur Einverständniserklärung mit einem Kaufpreise von 21 000 RM. bestritten.

Das Landgericht und das Kammergericht haben die Klage abgewiesen. Auch die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht bejaht rechtlich bedenkenfrei die fristgemäße Erhebung der auf die §§ 2, 3 der Verordnung vom 7. Juli 1942 gestützten Klage (§ 2 Abs. 4 das.). Die Ansicht der Beklagten, der Lauf der Monatsfrist zur Klageerhebung habe schon mit dem Inkrafttreten der Verordnung begonnen, weil sie bereits vorher ein Festhalten am Vertrag abgelehnt habe, ist nicht haltbar.

Das Berufungsgericht erörtert sodann die Bedeutung der Ungültigkeitsabrede in Nr. VIII des Vertrags und gelangt zu dem Ergebnis, sie könne die Anwendung der Verordnung vom 7. Juli 1942 im gegebenen Falle nicht hindern, weil sie mit der zwingenden Anordnung des Gesetzes, daß im Falle des freiwillig erklärten oder durch Urteilspruch erzwungen Einverständnisses des Veräußerers mit dem zugelassenen Entgelt der Kaufvertrag mit entsprechend veränderten Inhalt bestehen bleiben solle, im Widerspruch stehe und ihr weichen müsse. Es erachtet indessen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung ihres Einverständnisses mit einem Kaufpreise von 21 000 RM. (§ 2 Abs. 3, § 3 Abs. 1 Nr. 1) nach Lage der Verhältnisse nicht für gegeben.

Die Revision wendet sich nur gegen die Annahme, daß die Weigerung der Beklagten für die Klägerin keine grob unbillige Härte i. S. des § 3 Abs. 1 Nr. 1 bedeute. Sie kann jedoch keinen Erfolg haben. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist im Ergebnis schon deshalb zutreffend, weil nach dem feststehenden Sachverhalt die Verordnung vom 7. Juli 1942 auf den zwischen den Parteien geschlossenen Grundstücksvertrag gar nicht anwendbar ist. Diese Grundstücksveräußerung bedurfte zu ihrer Rechtswirksamkeit, da das verkaufte Grundstück in einem Wohnsiedlungsgebiete lag, der Genehmigung nach § 4 des Gesetzes über die Ausschließung von

Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246), für deren Erteilung der Bezirksbürgermeister in Berlin-P. zuständig war. Dieser versagte die bei ihm nachgesuchte Genehmigung durch Bescheid vom 6. Mai 1939; die im Gesetz vorgesehene befristete Beschwerde hiergegen wurde vom Stadtpräsidenten durch eine nach § 8 Abs. 2 WohnSiedlG. endgültige Entscheidung vom 27. Januar 1940 zurückgewiesen. Damit war die Verfassung der Wohnsiedlungsgenehmigung rechtskräftig und unabänderlich geworden. Dies hatte nach den in der Rechtsprechung zur Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1918 entwickelten (vgl. RGZ. Bd. 168 S. 346 [351]), aber auch für die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz geltenden Grundsätzen zur Folge, daß der bis dahin schwebend unwirksame Kaufvertrag und jede Bindung der Parteien durch ihn endgültig vernichtet wurden. Dieser Annahme steht die den Parteien im Beschwerdebescheid gegebene Anregung, einen Ergänzungsvertrag mit dem als zulässig bezeichneten geringeren Kaufpreise zu schließen, nicht entgegen. Es hätte sich insoweit um den im freien Belieben der Parteien stehenden Abschluß eines neuen Kaufvertrags gehandelt, für den demgemäß erneut die Genehmigung des Bezirksbürgermeisters nachzusuchen gewesen wäre. Der Kaufvertrag vom 29. September 1938 war hiernach — und zwar unabhängig von der Ungültigkeitsabrede in Nr. VIII — bereits im Januar 1940 endgültig erledigt und die anschließenden Verhandlungen der Parteien konnten nur entweder ihrer Auseinandersetzung durch Rückgewähr der beiderseitigen Leistungen oder dem Abschluß eines neuen Kaufvertrags dienen.

An diesem Rechtszustande hat auch die Verordnung vom 7. Juli 1942 bei ihrem Inkrafttreten am 20. Juli 1942 nichts geändert. In § 3 das. ist zwar ihre Rückwirkung, insbesondere die Anwendung der hier in Betracht kommenden Vorschriften über die Wirkungen einer Einverständniserklärung des Verkäufers mit dem von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Entgelt und über die Verpflichtung des Verkäufers zur Erteilung eines solchen Einverständnisses, auf früher geschlossene Verträge angeordnet. Die Rückwirkung setzt jedoch voraus, daß der Kaufvertrag beim Inkrafttreten der Verordnung noch zu Recht bestand oder doch nur infolge Beanstandung des vereinbarten Entgelts durch die Preisbehörde nichtig war (§ 2 Abs. 1). Daß eine solche Beanstandung der Preisverein-

barung als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt auch schon vor der Verordnung vom 7. Juli 1942 die Nichtigkeit des ganzen Grundstücksveräußerungsvertrags herbeiführte, hat das Reichsgericht entgegen dem Standpunkte des Preiskommissars hierzu mehrfach entschieden (RGZ. Bd. 166 S. 89, Bd. 168 S. 91). Die auf dieser Grundlage eingetretene Nichtigkeit des Kaufvertrags steht der Anwendung der neuen Vorschriften über den ausnahmsweisen Weiterbestand der vertraglichen Bindung mit dem herabgesetzten Entgelt nicht entgegen; verfolgte doch die neue Regelung gerade den Zweck, die mit dem Nichtigkeitsgrundsatz verbundenen Härten im Sinne der staatlichen Preispolitik unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Treu und Glauben zu mildern. Ist dagegen eine Grundstücksveräußerung, die nach den in § 1 Abs. 2 Satz 2 angeführten Vorschriften genehmigungspflichtig war, durch endgültige Verfassung der Genehmigung hinfällig geworden, so kommt ihre Aufrechterhaltung gemäß § 2 Abs. 2, § 3 der Verordnung, deren Geltung sich auf das preisrechtliche Gebiet beschränkt, nicht in Frage; insbesondere ist dann für einen Anspruch des Erwerbers auf Erteilung des Einverständnisses mit dem als zulässig bezeichneten Entgelt kein Raum (P r i t s c h - F r i e m a n n bei Pfundtner-Neubert Das neue deutsche Reichsrecht III e 13 Bem. 3 erster Abs., letzter Satz zu § 3 der Verordnung, S. 334; W o h l h a u p t - R e n t r o p - B e r t e l s m a n n Die gesamten Preisbildungsvorschriften V 1 Bem. 1 Abs. 5 letzter Satz zu § 3 der Verordnung, S. 62). Anders wäre die Beurteilung freilich dann, wenn die Genehmigungsbehörde in einem Fall, in dem — wie hier — Bedenken lediglich mit Rücksicht auf das überhöhte Entgelt bestehen, die Genehmigung nicht endgültig versagt, sondern die Veräußerung unter der Bedingung oder mit der Auflage genehmigt hätte, daß das Entgelt auf eine bestimmte Höhe ermäßigt werde (vgl. § 7 Abs. 2 WohnSiedlG.), wie es jetzt durch Nr. 3 Abs. 2 des Gemeinschaftlichen Erlasses des Preiskommissars für die Preisbildung und des Reichsministers der Justiz vom 8. Juli 1942 (DJ. S. 471) mit der Wirkung vorgezeichnet ist, daß die Genehmigung mit der Einverständniserklärung des Veräußerers oder der Rechtskraft des diese ersehenden Urteils wirksam wird. Ein solcher Sachverhalt ist hier jedoch nicht gegeben. Der Umstand allein, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung nach der von der Genehmigungsbehörde gegebenen Begründung lediglich wegen der Höhe des vereinbarten Entgelts versagt wurde, vermag die Anwendung der §§ 2, 3

der Verordnung vom 7. Juli 1942, auch ihre sinngemäße Anwendung, nicht zu rechtfertigen.

Dieses Ergebnis wird noch durch die Ungültigkeitsabrede in Nr. VIII des Vertrags vom 29. September 1938 verstärkt. Der Standpunkt des Berufungsgerichts, diese Abrede sei gegenüber der in §§ 2, 3 der Verordnung getroffenen Regelung unwirksam und bedeutungslos, kann rechtlich nicht gebilligt werden.

Im Schrifttum zur Verordnung vom 7. Juli 1942 wird eine Vereinbarung der Beteiligten, daß die Grundstücksveräußerung im Fall einer Beanstandung des Entgelts hinfällig sein solle, meist als Vorausverzicht des Erwerbers auf die Rechte aus § 2 Abs. 3, 4, § 3 Abs. 1 Nr. 1 behandelt und insoweit — im Gegensatz zu einem erst nach Feststellung des zulässigen Entgelts erklärten Verzicht — als unzulässig und unwirksam angesehen (P r i t s c h - F r i e m a n n a. a. O. Bem. 10 Abs. 2 zu § 2, S. 332; W o h l h a u p t - N e n t r o p - B e r t e l s m a n n a. a. O. Bem. 3 letzter Abs. zu § 2, S. 60; F r i e m a n n DR. Ausg. A 1942 S. 1075 [1079]; vor allem R o t h DR. Ausg. A 1942 S. 1486). Die angeführten Schriftsteller gehen aber ersichtlich davon aus, daß die Vereinbarung in die Zeit nach dem Inkrafttreten der Verordnung fällt. Es mag dahinstehen, ob ihre Ansicht insoweit zutrifft; daß eine solche Abrede gegen die guten Sitten verstoßen würde, wie insbesondere P r i t s c h - F r i e m a n n annehmen wollen, wäre wohl nur beim Vorliegen besonderer Umstände anzuerkennen. Hier kommt es darauf nicht an, weil die Vereinbarung lange vor dem Inkrafttreten der Verordnung von 1942 getroffen worden ist. Nach der damaligen Gesetzeslage besteht kein Anlaß, sie als gesetzwidrig oder unsittlich (§§ 134, 138 BGB.) anzusehen. Ihr Inhalt verstieß in keiner Weise gegen gesetzliche Vorschriften. Wurde die erforderliche Genehmigung verjagt oder der vereinbarte Preis von der Preisbehörde beanstandet, so wurde der Kaufvertrag ohnehin nichtig, auch wenn die Preisbehörde die Durchführung des Vertrags zu dem von ihr für angemessen erklärten geringeren Preis angeordnet hatte. Die Vereinbarung besagte also nichts anderes, als was auch sonst Rechtens war. Lediglich wenn die behördliche Genehmigung unter der Auflage erteilt wurde, das Kaufentgelt auf einen angemessenen Betrag zu ermäßigen (WohnSiedlG. § 7 Abs. 2, GrundstVerfWet. § 2 Abs. 4), konnte der Vertrag trotz Beanstandung des Entgelts bestehen bleiben. Mit einer derartigen Genehmigung war aber im

Fall einer Ungültigkeitsabrede, wie sie hier vorliegt, praktisch nicht zu rechnen. Im übrigen hätte auch der Verkäufer jederzeit das Recht gehabt, auf eine so erteilte Genehmigung zu verzichten. Danach bestehen hier gegen die Zulässigkeit und Wirksamkeit der Ungültigkeitsvereinbarung keine Bedenken. Dann war aber der Kaufvertrag vom 29. September 1938 auf Grund der Entscheidungen der Genehmigungsbehörde seit Januar 1940 nicht nur kraft Gesetzes, sondern auch kraft Vereinbarung der Parteien hinfällig und kann nicht mehr die Grundlage für den in der Klage geltend gemachten Anspruch bilden.

Die Klage ist hiernach im Ergebnis mit Recht abgewiesen worden. Abgesehen davon hat das Berufungsgericht auch die Voraussetzungen für eine Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung des Einverständnisses mit dem geringeren Kaufpreis ohne Rechtsirrtum verneint. Die von der Klägerin angeführten besonderen Umstände lassen die Weigerung der Beklagten weder als einen Verstoß gegen Treu und Glauben noch als eine grob unbillige Härte für die Klägerin i. S. von § 3 Nr. 1 der Verordnung erscheinen.