

21. Wenn vor dem Inkrafttreten der GrundstVerkVO der Kaufpreis für ein Grundstück von der Preisbehörde beanstandet worden ist und der Verkäufer ein ihm für diesen Fall eingeräumtes Rücktrittsrecht ausgeübt hat, sind die §§ 2, 3 VO in der Regel nicht anwendbar.

GrundstVerkVO v. 7. Juli 1942 (RGBl. I, 451) §§ 2, 3.

III. Zivilsenat. Urt. vom 13. März 1944 (III 144/1943).

I. LG Koblenz.

II. OLG Köln.

In Sachen der Witwe Anna *Herlach* geb. Rösigen in Riesweiler bei Simmern (Hunsrück), Beklagten und Revisionsklägerin, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Schoffer in Leipzig,

gegen

den Oberingenieur Franz *Helmert* in Stettin, Elsässer Str. 10, Kläger und Revisionsbeklagten, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Drost in Leipzig, hat das Reichsgericht, III. Zivilsenat, auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 1944 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Blumberger und der Reichsgerichtsräte Dr. Epping, Dr. Lersch, Besta, Dr. Leopold für Recht erkannt:

Das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 20. Oktober 1943 wird aufgehoben. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts in Koblenz vom 8. März 1943 wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens werden dem Kläger auferlegt. – Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notarisches Vertrag vom 25. Juni 1941 verkaufte die Beklagte ein ihr gehöriges Hausgrundstück in Bensberg zum Preise von 23.500 RM an den Kläger und ließ es ihm gleichzeitig auf. Sie behielt sich darin ein Rücktrittsrecht von dem Verkaufe vor für den Fall, daß die Preisbehörde den vereinbarten Kaufpreis nicht genehmigen sollte. Der Rücktritt sollte binnen 4 Wochen seit Kenntnis der rechtskräftigen Entscheidung dem anderen Vertragsteile gegenüber schriftlich erklärt und in diesem Falle die entstandenen Kosten – die sonst zu Lasten des Käufers gingen – von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen werden. Die von dem Urkundsnotar im Auftrage der Parteien nachgesuchte Genehmigung zur Veräußerung des in einem Wohnsiedlungsgebiete liegenden Grundstücks gemäß § 4 WohnsiedlungsG wurde von dem zuständigen Landrat versagt, weil der Kaufpreis übersetzt sei, und gleichzeitig ein Preis von 22.000 RM für angemessen erklärt. Durch Bescheid vom 9. März 1942 erteilte der Regierungspräsident – Preisüberwachungsstelle – als Beschwerdebehörde die Genehmigung mit der Auflage, daß ein Preis von 23.000 RM nicht überschritten werde, und wies mit dieser Maßgabe die Beschwerden der Parteien

gegen den Bescheid des Landrats zurück. Nunmehr erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 31. März 1942 ihren Rücktritt vom Kaufvertrage und blieb auch in dem anschließenden Schriftwechsel zwischen den Parteien trotz des Widerspruchs des Klägers dabei. Durch notarischen Vertrag vom 25. April 1942 verkaufte sie das Grundstück zum Preise von 22.000 RM unter Vorbehalt eines lebenslänglichen Wohnrechts für sich an die ihr verwandten Eheleute H. und ließ es ihnen auf. Die neue Veräußerung wurde im März 1943 von dem Landrat gemäß § 4 WohnsiedlungsG und auf Grund der Preisvorschriften genehmigt und die Erwerber daraufhin am 17. April 1943 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 16. Oktober 1942 ersuchte der Kläger die Beklagte unter Hinweis auf die neue GrundstücksverkehrsVO vom 7. Juli 1942 um Anerkennung des zwischen den Parteien getätigten Kaufvertrages. Die Beklagte lehnte durch Schreiben vom 24. Oktober, das beim Kläger am 30. Oktober einging, jede weitere Erörterung wegen des Grundstücks ab.

Mit der am 25. November 1942 zugestellten Klage hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten begehrt, sich mit dem festgesetzten Kaufpreise von 23.000 RM einverstanden zu erklären, und zur Begründung vorgetragen, die Beklagte sei nach den §§ 2, 3 GrundstVerkVO, deren Anwendung auch die Ausübung des in dem Kaufvertrage vereinbarten Rücktrittsrechts nicht entgegenstehe, zur Erteilung des Einverständnisses verpflichtet, weil sie den geringeren Unterschied zwischen dem vereinbarten und dem herabgesetzten Preise nur zum Vorwand genommen habe, um von dem Verkaufe loszukommen und das Grundstück ihrem Neffen zuzuschancen, und weil er selbst das Grundstück benötige, um sich im Rheinland, seiner Heimat, wieder anzusiedeln, durch den Kauf Unkosten von mehr als 2.000 RM gehabt und sich überdies bereit erklärt habe, die Maklergebühren von 700 RM für die Beklagte zu bezahlen. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten; sie hat das Klagevorbringen bestritten und geltend gemacht, ihr Rücktrittsrecht gehe der GrundstücksverkehrsVO vor; die Klage sei nach deren Vorschriften verspätet erhoben und ermangele eines Rechtsschutzinteresses, nachdem das Grundstückseigentum auf die Eheleute H. übergegangen sei; der Kaufvertrag sei im übrigen nichtig, weil entgegen seinem Inhalt ein Kaufpreis von 30.000 RM vereinbart worden sei; der Kläger habe durch das Schreiben vom 12. August 1942 auf seine Durchführung verzichtet. Das Landgericht hat die Klage wegen verspäteter Erhebung abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers, in der dieser noch hilfsweise beantragt hat, die Verurteilung der Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 700 RM Maklergebühren auszusprechen, notfalls festzustellen, daß die Beklagte ihm aus der Weiterveräußerung des Grundstücks schadensersatzpflichtig sei, hat das Oberlandesgericht die Beklagte gemäß dem Hauptantrage des Klägers verurteilt. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält die §§ 2, 3 GrundstVerkVO auf den Kaufvertrag der Parteien vom 25. Juni 1941 für anwendbar. Es meint, die darin getroffene Regelung, die ausschließlichen Charakter habe, greife rückwirkend in die Vertragsbeziehungen der Beteiligten ein und stelle sie auf eine neue Grundlage. Sie könne auch nicht durch das im Verträge vereinbarte Rücktrittsrecht der Beklagten ausgeschaltet werden; dessen Ausübung sei nicht einmal als Verweigerung des Einverständnisses mit dem geringeren Kaufpreise i. S. des § 2 Abs. 4 VO zu werten. Die von der Beklagten behauptete Vereinbarung eines höheren Kaufpreises als des beurkundeten sei nicht erwiesen. Entgegen der Ansicht des Landgerichts sei die Klage nach § 2 Abs. 4 VO rechtzeitig erhoben; für den Klageanspruch bestehe auch nach dem Übergang des Grundstückseigentums auf die Eheleute H. insofern ein Rechtsschutzinteresse, als dieser rückgängig gemacht werden könne und gegebenenfalls die begehrte Verurteilung der Beklagten die Grundlage für einen späteren Schadensersatzanspruch gegen sie bilden würde. In dem Schreiben vom 12. August 1942 sei kein Verzicht des Klägers auf die Durchführung des Kaufvertrages nach der GrundstücksverkehrsVO zu erblicken, weil er von deren Erlaß und Inhalt erst im Oktober 1942 erfahren habe. Daß die Beklagte ihr Einverständnis mit dem für zulässig erklärten Preise verweigere, verstoße nach den vorliegenden besonderen Umständen trotz der Vereinbarung des Rücktrittsrechtes im Kaufvertrage gegen Treu und Glauben, weil der Unterschied zwischen dem vereinbarten und dem zulässigen Preise gering und die Beklagte entschlossen gewesen sei, das Grundstück auf jeden Fall zu veräußern, weil der Kaufvertrag vom 25. April 1942 keineswegs für sie günstigere Bedingungen enthalten habe als der mit dem Kläger geschlossene, der Kläger auch sonst Entgegenkommen gezeigt habe und nach seiner Persönlichkeit Gewähr für die ordnungsmäßige Betreuung des Grundstücks biete. Im Hinblick hierauf und die erheblichen Auslagen des Klägers bedeute die Weigerung der Beklagten für ihn zugleich eine grob unbillige Härte. Die Veräußerung des Grundstücks an die Eheleute H. könne daran nichts ändern. Die Beklagte sei somit zur Erteilung des Einverständnisses gemäß §§ 2, 3 VO verpflichtet.

Diese Beurteilung ist nicht frei von rechtlichen Bedenken. Wie der Senat schon mehrfach ausgesprochen hat (vergl. die zum Abdruck bestimmten Urteile III 85/43 vom 4. Oktober 1943 [RGZ 172, 43] und III 83/43 vom 4. November 1943 [RGZ 172, 135]), setzt die in § 3 GrundstVerkVO angeordnete Rückwirkung der Vorschriften des § 2 auf einen vor dem Inkrafttreten der Verordnung geschlossenen Vertrag voraus, daß der Vertrag in diesem Zeitpunkte noch zu Recht bestand oder seine Rechtswirksamkeit doch nur dadurch in Frage gestellt war, daß die Preisbehörde das vereinbarte Entgelt beanstandet hatte. War er dagegen schon vorher aus anderen Gründen hinfällig geworden, so sind die §§ 2, 3

GrundstVerkVO nicht anwendbar; insbesondere ist dann für einen auf diese Vorschriften gegründeten Anspruch des Erwerbers gegen den Veräußerer auf Erteilung des Einverständnisses zu dem herabgesetzten Entgelt kein Raum. Die früher eingetretene Hinfalligkeit des Vertrages kann darauf beruhen, daß die erforderliche behördliche Genehmigung – z. B. nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 oder nach dem Wohnsiedlungsgesetze – bereits vor dem Inkrafttreten der Grundstücksverkehrsverordnung endgültig versagt war (vergl. das erwähnte Urteil vom 4. Oktober 1943). Sie kann aber auch dadurch herbeigeführt worden sein, daß einer der Vertragschließenden von dem Vertrage rechtswirksam zurückgetreten war, daß insbesondere der Verkäufer des Grundstücks von einem ihm vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und dadurch den Vertrag zum Erlöschen gebracht hatte (vergl. das Urteil vom 4. November 1943). Denn durch den wirksamen Rücktritt wird das ursprüngliche auf Übereignung des Grundstücks gegen Entgelt gerichtete Vertragsverhältnis beseitigt, und an seine Stelle tritt ein neues Schuldverhältnis mit der gegenseitigen Verpflichtung zur Rückgewähr der empfangenen Leistungen gemäß § 346 BGB.

Daß hier die im Vertrage vom 25. Juni 1941 für den Fall einer Beanstandung des Kaufpreises durch die Preisbehörde zugunsten der Beklagten getroffenen Vereinbarung eines Rücktrittsrechts rechtswirksam war, kann nicht zweifelhaft sein. Nach der damaligen Gesetzeslage besteht kein Anlaß, sie als gesetzwidrig oder unsittlich (§§ 134, 138 BGB) anzusehen; insbesondere verstieß ihr Inhalt nicht gegen irgendwelche gesetzlichen Vorschriften. Die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechts waren mit dem Bescheide des Regierungspräsidenten, der dabei als Genehmigungsbehörde nach dem Wohnsiedlungsgesetz und zugleich als Preisüberwachungsbehörde tätig wurde, insofern gegeben, als darin nicht der vereinbarte, sondern nur ein geringerer Preis für zulässig erachtet und die Genehmigung mit einer dahin gehenden Auflage erteilt wurde. Auch die Rücktrittserklärung der Beklagten vom 31. März 1942, die keiner Zustimmung des Klägers bedurfte (§ 349 BGB), war frist- und formgerecht abgegeben.

Hinsichtlich der Wirksamkeit und Rechtsfolgen des Rücktritts könnten allerdings insofern Bedenken auftauchen, als bereits der nicht mehr anwendbare Bescheid des Regierungspräsidenten vom 9. März 1942, wenn er auch nicht als eine endgültige Versagung der Wohnsiedlungsgenehmigung aufzufassen sein mag, wegen der darin enthaltenen preisrechtlichen Beanstandung des vereinbarten und der gleichzeitigen Festsetzung eines geringeren Preises nach der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (RGZ Bd. 166 S. 89, Bd. 168 S. 91) die Nichtigkeit des Kaufvertrages wegen Verstoßes gegen die Preisvorschriften (§ 134 BGB) herbeigeführt hatte und es deshalb nicht mehr des Rücktritts bedurfte, um die Veräußerung des Grundstücks hinfällig zu machen. Dadurch

wird aber der gleichwohl vollzogene Rücktritt der Beklagten nicht jeder Bedeutung beraubt. Zunächst hat der Verstoß der Kaufpreisabrede gegen die Preisvorschriften nicht ohne weiteres zur Folge, daß auch die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall der Preisbeanstandung nichtig und damit dem späteren Rücktritt die Grundlage entzogen ist. Mit der Einräumung des Rücktrittsrechts für die Beklagte wollten die Parteien ersichtlich der Unsicherheit begegnen, die im Grundstücksverkehr über die Wirkungen einer Beanstandung des Kaufentgelts und besonders über die rechtliche Befugnis der Preisbehörde, mit bindender Kraft die Durchführung des Verkaufs zu einem geringeren Preise anzuordnen, zur Zeit des Kaufabschlusses herrschte (vergl. noch RdErl. d. RfPr vom 17. März 1941, abgedr. DR 1941 S. 1144). Der Beklagten sollte demnach das Recht zustehen, sich bei einer preisrechtlichen Beanstandung des Kaufentgelts durch den ihr vorbehaltenen Rücktritt ohne Rücksicht auf die sonstige Rechtslage von jeder etwa bestehenden oder eintretenden Verpflichtung zur Durchführung des Verkaufs zu lösen. Diese Vereinbarung sollte ebenso wie die damit verbundene Abrede wegen der Teilung der entstandenen Vertragskosten auch für den Fall gelten, daß der Kaufvertrag im übrigen zunächst als Folge der Preisbeanstandung nichtig wurde (§ 139 BGB). Sie erlangte dann ihre eigentliche Bedeutung erst, wenn durch behördliche Anordnungen oder gesetzliche Vorschriften an Stelle der ursprünglichen Abmachung andere Bindungen der Beklagten in bezug auf die Grundstücksveräußerung festgesetzt wurden. Ein solcher Fall ist nun mit der durch die GrundstücksverkehrsVO vom 7. Juli 1942 unter gewissen Voraussetzungen eingeführten Verpflichtungen des Veräußerers eingetreten, sich mit dem preisrechtlich zulässigen Entgelt einverstanden zu erklären und den Verkauf des Grundstücks zu diesem Preise durchzuführen.

Wenn hiernach der Rücktritt der Beklagten auch anfänglich im Hinblick auf die Nichtigkeit des Verkaufs infolge der Preisbeanstandung rechtlicher Wirkungen entbehrt haben mag, so darf er doch bei der Frage der rückwirkenden Anwendbarkeit der §§ 2, 3 GrundstVerkVO auf den Kaufvertrag vom 25. Juni 1941 nicht außer Betracht bleiben. Er ist in diesem Zusammenhange vielmehr als zusätzlicher Grund für das Hinfälligwerden der damaligen Grundstücksveräußerung – neben der Nichtigkeit auf Grund preisrechtlicher Beanstandung des Entgelts, die allerdings der Anwendung der §§ 2, 3 VO nicht im Wege stehen würde – vor dem Inkrafttreten der GrundstücksverkehrsVO zu werten und hat deshalb deren Unanwendbarkeit zur Folge. Wenn in dem zum Abdruck bestimmten Urteil des Senats vom 20. September 1943 (III 75/43) abweichend hiervon schlechthin ausgesprochen ist, das im Kaufvertrag vereinbarte Rücktrittsrecht und dessen Ausübung ständen der Anwendung der neuen Vorschriften schon deswegen nicht entgegen, weil der Vertrag im ganzen nichtig, das Recht zum Rücktritt als solches also gar nicht zum Zuge gekommen sei, so

kann an diesem Satze, der übrigens für die damalige Beurteilung nicht von entscheidender Bedeutung war, als allgemein gültiger Rechtsregel nicht festgehalten werden.

Für die Frage der rückwirkenden Anwendbarkeit der GrundstücksverkehrsVO ist hiernach davon auszugehen, daß der Kaufvertrag der Parteien auch durch die rechtmäßige Ausübung des Rücktrittsrechts der Beklagten hinfällig geworden ist. Dann sind die §§ 2, 3 GrundstVerkVO entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auf den gegebenen Sachverhalt nicht anwendbar. Schon aus diesem Grunde ist das Berufungsurteil aufzuheben, ohne daß auf die sonstigen Darlegungen des Berufungsgerichts und die dagegen gerichteten Revisionsangriffe eingegangen zu werden braucht. Zugleich ist, da die Klage auch mit ihren Hilfsanträgen keine Erfolg haben kann, die Berufung des Klägers gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts zurückzuweisen.

22. Zur Frage, welche Art Verträge durch den Verstoß gegen die Preisbildungsvorschriften nichtig ist.

Die Vorschrift des § 581 Abs. 2 i. Verb. m. § 556 Abs. 2 BGB [§ 570 BGB n.F.], daß dem Pächter eines Grundstücks nach der Beendigung des Pachtverhältnisses wegen seiner Forderungen an den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht nicht zusteht, findet entsprechende Anwendung auf den Fall, daß ein Pachtvertrag von den Parteien in der Meinung, er sei rechtsgültig, in Vollzug gesetzt und das Grundstück dem Pächter zur Nutzung überlassen worden ist, und dann der Eigentümer Räumung des Grundstücks verlangt, weil sich nachträglich – etwa wegen Verstoßes gegen die Preisbildungsvorschriften – die Nichtigkeit des Pachtvertrags ergibt.

PreisbildungsG v. 29. Okt. 1936 (RGBl. I, 927); PreisstoppVO v. 26. Nov. 1936 (RGBl. I 955); Anordnung des Reichskommissars für die Preisbildung v. 6. Okt. 1937 (RAnz. Nr. 238) und Runderlaß Nr. 155/37 des Reichskommissars v. 6. Okt. 1937; BGB §§ 134, 273, 556 Abs. 2, 581 Abs. 2, 1000.

IV. Zivilsenat. Urt. vom 22. März 1944 (IV 273/1943).

I. Landgericht München.

II. Oberlandgericht München.

In Sachen der Eheleute Georg und Gertrud *Gentsch*, Geflügelzüchter in Tünzhausen, Beklagten, Frau *Gentsch* Widerklägerin, beide Revisionskläger, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Drost in Leipzig,