

ob sie wirklich zur Herausgabe nicht in der Lage ist, bedarf es unter diesen Umständen nicht. Es kann also unentschieden bleiben, welche Wirkung dem Widerruf des Geständnisses der Beklagten, im Besitze der Sachen zu sein, beizumessen ist.

Mit Unrecht beschwert sich die Beklagte auch darüber, daß das Berufungsgericht die Kostenbemessung des Ersturteils nicht abgeändert hat, obwohl der Streitwert nach Fällung des Ersturteils von 300.000 RM auf 22.500 RM herabgesetzt worden war. § 11 Abs. 1 Nr. 2 der 3. VereinfVO erklärt allerdings nur den Rekurs gegen Entscheidungen über die Kosten für unzulässig, die in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten ein Verfahrensbeteiligter einem anderen Beteiligten zu erstatten hat, hindert aber nicht die Abänderung, wenn in der Hauptsache Berufung eingelegt worden ist. Dagegen steht nach der herrschenden Lehre § 55 ZPO einer Abänderung in solchen Fällen entgegen, wenn die Berufung in der Hauptsache keinen Erfolg hat. Das Berufungsgericht würde deshalb, wenn es wieder zur Verurteilung der Beklagten kommen sollte, die Kostenbemessung des Ersturteils nicht nach dem neuen Streitwerte richtigstellen können. Eine solche Richtigstellung ist vielmehr Sache des Erstgerichts, das nach der Herabsetzung des Streitwertes die Kostenbemessung, die dadurch offenbar unrichtig geworden war, in Anwendung des § 419 ZPO hätte berichtigen sollen. Diese Berichtigung wird das Erstgericht auch jetzt noch von Amts wegen vorzunehmen haben.

Die Entscheidung wegen der Kosten der Revisionsinstanz folgt aus § 52 ZPO.

---

**31. 1. Ist die erforderliche Wohnsiedlungsgenehmigung zu einem Grundstücksverkauf von der Genehmigungsbehörde, die zugleich Preisüberwachungsbehörde war, vor Inkrafttreten der GrVerkVO mit der „Auflage“ erteilt worden, daß an Stelle des vereinbarten ein geringerer Kaufpreis festgesetzt wurde, so liegt darin die Versagung der Genehmigung zu dem bisherigen Verkauf und zugleich eine bedingte Genehmigung zur Veräußerung für den Fall, daß die Parteien einen neuen Verkauf zu dem ermäßigten Preise abschließen. Ein solcher Sachverhalt steht der Anwendung der §§ 2, 3 GrVerkVO, insbesondere einer Klage des Käufers gegen den Verkäufer auf Erteilung des Einverständnisses mit dem ermäßigten Kaufpreise nicht entgegen.**

**2. Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Verkäufer eines Grundstücks nach Beanstandung des vereinbarten Preises durch die Preisbehörde verpflichtet ist, sich mit dem für zulässig erklärten geringeren Preise einverstanden zu erklären.**

WohnsiedlG v. 22. Sept. 1933 (RGBl. I, 659) i. d. Fass. v. 27. Sept. 1938 (RGBl. I, 1246) § 7; GrVerkVO v. 7. Juli 1942 (RGBl. I 459) §§ 2, 3; Gemeinsch. Erlaß des RfPr. und des RJM z. Ausf. der GrVerkVO v. 8. Juli 1942 (DJ S. 471) Ziff. 3 Abs. 2

III. Zivilsenat. Urt. v. 27. April 1944 (III 127/1943).

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht Berlin.

In Sachen

1. des Diplomingenieurs Werner *Landgrebe*,
2. dessen Ehefrau Liesel *Landgrebe* geb. *Hoese*,

beide wohnhaft in Berlin-Frohnau, Hambacher Weg 7, Beklagte, Widerkläger und Revisionskläger, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Fuchslocher in Leipzig,

gegen

Frau Margarete *Krause*, geb. *Eigenbrodt* in Prag XII, Grodschiner Straße 31, Klägerin, Widerbeklagte und Revisionsbeklagte, Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Drost in Leipzig, hat das Reichsgericht, III. Zivilsenat, auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1944 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Blumberger und der Reichsgerichtsräte Dr. Lersch, Besta, Stange, Dr. Leopold für Recht erkannt:

*Das Urteil des 30. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 11. August 1943 wird aufgehoben.*

*Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen. – Von Rechts wegen*

#### *Tatbestand*

Durch notarisches Verträge vom 27. Juli 1939 verkaufte die Klägerin ein in Berlin-Frohnau, Hambacher Weg 7, gelegenes Hausgrundstück an die Beklagten zum Preise von 34.500 RM und ließ es ihnen gleichzeitig auf. Sie selbst hatte es im Jahre 1938 von dem Bauunternehmer Zech zum Preise von insgesamt 29.500 RM erworben und war als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Nachträglich waren wegen der damaligen Preisvereinbarung Bedenken aufgetaucht, die den Bezirksbürgermeister von Berlin-Reinickendorf als zuständige Behörde für die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung veranlaßt hatten, das Genehmigungsverfahren wieder aufzurollen. Mit Rücksicht hierauf enthielt der Kaufvertrag zwischen den Parteien die Bestimmung, der Kaufpreis von 34.500 RM solle sich um den Betrag ermäßigen, um den die Preisprüfstelle den Preis für den Kauf von Zech herabsetzen würde. Die Übergabe des Grundstücks, auf das die Beklagten vereinbarungsg-

gemäß eine Anzahlung von 8.000 RM leisteten, sollte am 1. November 1939 stattfinden.

Auf eine Anfrage erhielt der beklagte Ehemann am 30. Oktober 1939 von dem Bezirksbürgermeister – Preisstelle für Grundstücke – den schriftlichen Bescheid, daß für den Verkauf von Zech an die Klägerin der Betrag von 27.200 RM, für die Weiterveräußerung zwischen den Parteien ein solcher von 29.700 RM als volkswirtschaftlich gerechtfertigter Preis angesehen werde. Daraufhin übersandte der Rechtsanwalt Dr. Heyl im Auftrage der Beklagten an die Klägerin ein Schreiben von demselben Tage, in dem unter abschriftlicher Mitteilung des Bescheids des Bezirksbürgermeisters ausgeführt war, der Kaufpreis von 34.500 RM werde von der Preisstelle nicht genehmigt, sondern nur ein solcher von 29.700 RM; die Beklagten seien indessen bereit, neben dem ermäßigten Preise die Forderung der Klägerin an Zech für 2.300 RM käuflich zu erwerben und demgemäß am 1. November zu der Anzahlung von 8.000 RM und der Hypothekenübernahme von 17.000 RM einen Betrag von 7.000 RM zu zahlen; die Klägerin mögen dem beklagten Ehemann umgehend telefonisch mitteilen, ob sie zur Abänderung des Kaufvertrages in diesem Sinne bereit sei. Anschließend hieß es darin: „Sollten Sie nicht bereit sein, auf dem hier angegebenen Wege die Angelegenheit zum Abschluß zu bringen, so fordere ich Sie namens meiner Mandantin ... auf, binnen 24 Stunden die geleistete Anzahlung von RM 8.000,- an diese in bar zurückzuzahlen. Die Voraussetzung für den Rückzahlungsanspruch ist dann einmal gegeben durch den Bescheid der Preisbildungsstelle und Ihre Ablehnung des oben angebotenen Vorschlages.“

Am 31. Oktober richtete Dr. Heyl an den Generalbevollmächtigten der Klägerin Dr. Becker folgendes Telegramm: „Preisbildungsstelle mitteilt soeben mir, daß über Vertrag Landgrebe endgültige Entscheidung noch nicht gefallen stop Vertrag daher noch schwebend stop Sie gebunden stop Widerspreche vollmachten allen anderen Verkaufsplänen.“

An die Klägerin sandte er an demselben Tage ein Schreiben ab, in dem er sich dagegen verwahrte, daß der beklagte Ehemann sich mit einer Aufhebung des Kaufvertrages einverstanden erklärt habe, den Inhalt des Briefes vom 30. Oktober, soweit er sich auf eine Versagung der Genehmigung durch die Preisstelle beziehe, fürsorglich wegen Irrtums anfocht, weil sich inzwischen herausgestellt habe, daß die Preisstelle noch keine endgültige Entscheidung getroffen habe, so daß der Vertrag in der Schwebe bleibe und schließlich die Ansicht vertrat, da die Preisstelle auch bei einem anderen Verkauf keine höheren Preis als 29.700 RM genehmigen werde, sei die Klägerin nach den Grundsätzen der Vertragstreue und dem Vertragsinhalt verpflichtet, den Vertrag mit den Beklagten zu dem geringeren Preise zu erfüllen. Die Klägerin ihrerseits verkaufte das Grundstück durch Vertrag vom 31. Oktober 1939 an die Eheleute Prof.

Schweizer für 29.700 RM. Das Angebot der Beklagten lehnte sie ab, erklärte sich zur sofortigen Rückgabe der 8.000 RM bereit und hinterlegte diesen Betrag, da die Beklagten die Annahme verweigerten, bei einem Notar. Am 1. November 1939 erteilte der Bezirksbürgermeister von Berlin-Reinickendorf – Planungsamt – die von dem Urkundsnotar nachgesuchte Genehmigung zur Auflassung des Grundstücks an die Beklagten gem. der Verhandlung vom 27. Juli 1939 auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes in Verb. mit der pr. VO über Wohnsiedlungsgebiete vom 4. November 1933 – neben anderen hier nicht interessierenden Einschränkungen – unter folgender Auflage, deren Erfüllung ihm auf Verlangen nachzuweisen sei: „An Stelle des vertraglichen Kaufpreises wird der Kaufpreis auf 29.700 RM festgesetzt. – Die Festsetzung des Kaufpreises anstatt der Versagung der beantragten Genehmigung ist der Veräußerin zumutbar, denn sie hat während des Schwebens dieses Vertrages durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 31. Oktober 1939 das Grundstück anderweitig zum Preis von 29.700 RM verkauft. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung des Kaufpreises das berechtigte Interesse des Erwerbers an der Aufrechterhaltung des Kaufvertrages gewahrt.“

Die Beschwerde der Klägerin hiergegen wurde durch Bescheid des Stadtpräsidenten der Reichshauptstadt vom 27. Januar 1940 zurückgewiesen.

Da die Klägerin sich weigerte, den Kaufvertrag zu erfüllen, erwirkten die Beklagten – neben einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten im Grundbuch – am 2. November 1939 in den Beiakten 4 G 58/39 des Amtsgerichts Berlin-Wedding eine einstweilige Verfügung, in der der Klägerin aufgegeben wurde, den Beklagten das Grundstück zu übergeben, und diese anderenfalls ermächtigt wurden, sich in dessen Besitz einweisen zu lassen. Auf den Widerspruch der Klägerin wurde die einstweilige Verfügung durch Urteil vom 3. November 1939 mit ausführlicher Begründung bestätigt und demnächst vollzogen. Anschließend klagten die Beklagten gegen die Klägerin in den Beiakten 234 O 270/39 des Landgerichts Berlin auf Feststellung, daß der Kaufvertrag vom 27. Juli 1939 noch rechtswirksam sei. Die Klage hatte im ersten Rechtsgange Erfolg, wurde aber auf Berufung der Klägerin durch Urteil des Kammergerichts vom 7. Juni 1941 abgewiesen. In dem Urteil ist ausgeführt, daß der Kaufvertrag wegen Verstoßes gegen die PreisstopVO trotz des Genehmigungsbescheides vom 1. November 1939 nichtig sei. Auf Antrag der Klägerin hob das Kammergericht ferner durch Urteil vom 26. Juli 1941 die einstweilige Verfügung gem. §§ 927, 936 ZPO auf. Auf eine nunmehr von der Klägerin erhobenen Klage wurden die Beklagten in den Beiakten 233 O 113/41 vom Landgericht Berlin am 20. November 1941 vom Landgericht Berlin am 20. November 1941 zur Herausgabe des Grundstücks verurteilt; über die Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil, das bisher nicht vollstreckt wurde, ist noch nicht entschieden.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt die Klägerin mit der Klage einmal Schadenersatz aus der Vollziehung der aufgehobenen einstweiligen Verfügung in Höhe von 14.760,35 RM abzüglich der Anzahlung von 8.000 RM, ferner Herausgabe einer Anzahl auf dem Grundstück zurückgebliebener Sachen, schließlich die Löschung der im Grundbuche zugunsten der Beklagten eingetragenen Auflassungsvormerkung. Die Beklagten haben den Klageanspruch bestritten und Widerklage erhoben mit dem Antrage auf Verurteilung der Klägerin, sich gem. §§ 2, 3 der GrundstücksverkehrsVO vom 7. Juli 1942 mit einem Verkaufe des Grundstücks an sie zum Preise von 29.700 RM entsprechend dem Genehmigungsbescheid vom 1. November 1939 einverstanden zu erklären. Zur Begründung haben sie geltend gemacht, die Verweigerung des Einverständnisses der Klägerin würde gegen Treu und Glauben verstoßen und zugleich für sie eine grob unbillige Härte bedeuten, weil die Klägerin in das Grundstück zu dem herabgesetzten Preise an die Eheleute Schweizer weiterverkauft habe und die Beklagten sich im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bescheides des Bezirksbürgermeisters den Besitz des Grundstücks verschafft und erhebliche Aufwendungen dafür gemacht hätten, so für den Anschluß an die Kanalisation in Höhe von 800 RM, für die Anlegung des Gartens einschließlich der Vermauerung der Terrasse in Höhe von 1.441,51 RM, ferner für ihren Umzug, Anschaffung von Gardinen u. s. w., als Leiter der Konstruktionsabteilung bei dem Werk Oranienburg der Auer-Gesellschaft benötigte der beklagte Ehemann die Wohnung auf dem verkauften Grundstücke. Die Klägerin hat die Zulässigkeit der Widerklage bemängelt; sie hat weiter bestritten, zum Einverständnis mit dem Weiterbestehen des Kaufvertrages zu dem geringeren Preise verpflichtet zu sein, und vorgetragen, dieser Vertrag sei von den Parteien Ende Oktober 1939 im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben worden; der Verkauf an die Eheleute Schweizer, der für sie günstigere Bedingungen enthalten habe als der an die Beklagten, sei nur auf das Verlangen der Beklagten nach sofortiger Rückgabe der Anzahlung zurückzuführen, im übrigen auch infolge Rücktritts der Käufer gar nicht zur Ausführung gelangt; die Herabsetzung des Kaufpreises durch die Preisstelle und den Bescheid vom 1. November 1939 hätten die Beklagten arglistig durch Verdächtigungen der Klägerin herbeigeführt, die einstweilige Verfügung vom 2./3. November 1939 durch die unrichtige Angabe, daß ihr Kind schwer lungenkrank sei, und durch eine ehrenwörtliche Versicherung des beklagten Ehemannes, das Grundstück alsbald nach einer ihm ungünstigen Entscheidung räumen zu wollen, die er später nicht eingehalten habe. Die Beklagten sind diesem Vorbringen entgegengetreten. Das Landgericht hat durch Teilurteil die Widerklage abgewiesen, das Kammergericht die Berufung der Beklagten hiergegen zurückgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen die Beklagten ihren Widerklageanspruch weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

*Entscheidungsgründe*

Die Zulässigkeit der Widerklage hat das Berufungsgericht mit bedenkenfreier Begründung bejaht. Es geht im übrigen ohne weitere Erörterung davon aus, daß die VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) – GrVerkVO – auf den Kaufvertrag vom 27. Juli 1939 anwendbar sei, gelangt aber zu dem Ergebnis, daß die Voraussetzungen für die behauptete Verpflichtung der Klägerin, sich mit dem herabgesetzten Kaufpreise einverstanden zu erklären, nach der Sachlage weder aus § 2 Abs. 3 noch aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 VO gegeben seien. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Zu beanstanden ist zunächst, daß der Berufungsrichter die Anwendbarkeit der GrVerkVO auf den von den Parteien im Jahre 1939 geschlossenen Kaufvertrag bejaht hat, ohne auf die in dieser Hinsicht sich darbietenden Zweifel einzugehen. Wie der Senat schon mehrfach ausgesprochen hat (vgl. die zum Abdruck bestimmten Urteile III 85/43 vom 4. Oktober 1943 – DR 1944 S. 252/29 – und III 83/43 vom 4. November 1943), setzt die in § 3 GrVerkVO angeordnete Rückwirkung der Vorschriften des § 2 auf einen vor dem Inkrafttreten der VO 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 hinfällig geworden – sei es durch endgültige Versagung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung, sei es durch Ausübung eines vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts oder sonst auf Grund einer dahin gehenden Vereinbarung der Beteiligten –, so entfällt die Anwendbarkeit der §§ 2, 3 GrVerkVO, insbesondere ist dann für einen auf diese Vorschriften gegründeten Anspruch des Erwerbers gegen den Veräußerer auf Erteilung des Einverständnisses mit dem herabgesetzten Entgelt kein Raum.

Nun hatte hier die Klägerin in erster Linie geltend gemacht, der Kaufvertrag vom 27. Juli 1939 sei Ende Oktober 1939 durch Vereinbarung der Parteien aufgehoben worden, und zwar dadurch, daß sie selbst der im Schreiben des Rechtsanwalts Dr. Heyl für den Fall ihres Nichteingehens auf die Preisherabsetzung ausgesprochenen Aufforderung zur Rückgabe der Anzahlung von 8.000 RM sofort nachgekommen sei. Das Landgericht hatte, ihr folgend, den Sachverhalt dahin gewürdigt, die Parteien seien sich am 30. Oktober 1939 darüber einig gewesen, daß der Kaufvertrag mangels Genehmigung der Preisbehörde unwirksam sei, die Beklagten aus ihm keine Ansprüche mehr herleiten könnten und die Klägerin anderweit über das Grundstück verfügen dürfe; dadurch sei der Kaufvertrag ohne Rücksicht auf die spätere Sinnesänderung der Beklagten endgültig hinfällig geworden. Träfe das zu, so wären die §§ 2, 3 GrVerkVO unanwendbar und die Widerklage aus diesem Grunde abzuweisen gewesen, ohne daß es noch einer Prüfung bedurft hätte, ob die Voraussetzun-

gen für eine Verpflichtung der Klägerin zum Einverständnis mit dem herabgesetzten Preise gegeben waren. Obwohl sich die Hauptangriffe der Berufung gegen diese Beurteilung richteten, geht der Berufungsrichter darüber ohne ersichtlichen Grund mit Stillschweigen hinweg. Die kurze Bemerkung auf der letzten Seite des Berufungsurteils, der Senat pflichtete der angefochtenen Entscheidung auch im übrigen bei, kann nach dem Zusammenhange, in dem sie gemacht ist, auf die angeblich vereinbarte Aufhebung des Kaufvertrages nicht bezogen werden.

Unerörtert gelassen sind in dem Berufungsurteil ferner die Zweifel, die sich an den Bescheid des Bezirksbürgermeisters vom 1. November 1939 in bezug auf seine Zulässigkeit und seine Rechtswirkungen knüpfen. Das Berufungsgericht würdigt ihn lediglich als Beanstandung des in dem Vertrage vom 27. Juli 1939 vereinbarten Kaufpreises durch die Preisbehörde i. S. des § 2 Abs. 1 GrVerkVO. Nach seinem klaren Wortlaut handelt es sich dabei in erster Linie um die nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246) – WSG – erforderliche Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde zur Veräußerung des in einem Wohnsiedlungsgebiete gelegenen Grundstücks. Über diese Genehmigung hatten freilich dieselben Behörden zu entscheiden, denen seit der 5. Anordnung des Preiskommissars über die Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse des RfPr vom 6. Oktober 1937 (RAnz. Nr. 138) auch die Preisüberwachung bei Grundstücken übertragen war, und da seitdem eine auf Grund des WSG erteilte Genehmigung gleichzeitig als Ausnahmegenehmigung nach § 3 der PreisstopVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) gelten sollte (RdErl des RfPr Nr. 155/37 vom 6. Oktober 1937 – RAnz. Nr. 239 – Ziff. I 2), umfaßte das Genehmigungsverfahren nunmehr auch die preisrechtliche Prüfung des bei der Grundstücksveräußerung vereinbarten Entgelts (vgl. Erl. D. RfPr vom 16. März 1938, abgedr. JW 1938 S. 1084). Insofern enthielt der Bescheid des Bezirksbürgermeisters allerdings gleichzeitig eine Stellungsnahme der Preisbehörde dahin, daß der vertragliche Kaufpreis von 34.500 RM volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei, vielmehr nur ein solcher von 29.700 RM.

Darin erschöpft sich indessen die Bedeutung des Bescheides für die Frage, ob hier die §§ 2, 3 GrVerkVO anwendbar sind, nicht. In ihm ist die Wohnsiedlungsgenehmigung zur Auflassung des Grundstücks nach Maßgabe des Vertrags vom 27. Juli 1939 erteilt worden, jedoch – neben anderen Einschränkungen – mit der „Auflage“, daß der Kaufpreis an Stelle des vertraglichen auf 29.700 RM „festgesetzt“ werde. Würde hierin eine unbedingte, sofort wirksame Genehmigung zu erblicken sein, so wäre damit die Veräußerung des Grundstücks voll wirksam gewesen ohne Rücksicht auf die preisrechtlichen Bedenken gegen den Kaufpreis, da ja die Genehmigung als Ausnahmegenehmigung nach

§ 3 PreisstopVO galt. Für eine Anwendung der GrundstücksverkehrsVO wäre dann kein Raum. Wenn umgekehrt in der Auflagegenehmigung mit „Festsetzung“ eines geringeren Preises etwa in Wirklichkeit eine Versagung der Genehmigung zu der Veräußerung vom 27. Juli 1939 läge, hätte das möglicherweise die Hinfalligkeit des Kaufvertrages vor dem Inkrafttreten jener Verordnung und damit ebenfalls deren Unanwendbarkeit zur Folge. Der Bescheid ist deshalb auf seinen Inhalt und seine rechtliche Tragweite zu prüfen.

Die Erteilung der Genehmigung unter Auflagen ist im § 7 WSG – ebenso wie in zahlreichen anderen Gesetzen; vgl. z. B. § 37 Abs. 2 Satz 2 REG, § 2 Abs. 4 GrVerk Bekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35), § 2 Abs. 6 Erste DurchfVO zum Gesetz über die Sicherung der Reichsgrenze und über Vergeltungsmaßnahmen vom 17. August 1937 (RGBl. I S. 905) – ausdrücklich zugelassen. Es handelt sich dabei um echte Auflagen, worin den Vertragsschließenden eine – gem. § 10 WSG im Verwaltungswege erzwingbare – Verpflichtung auferlegt wird, deren Erfüllung jedoch auf die Wirksamkeit der Genehmigung ohne Einfluß ist (vgl. § 9 Abs. 1 AusfVO zum WSG vom 25. Februar 1935 – RGBl. I. S. 292 und RdErl des RarbMin vom 26. Februar 1935 – RarbBl. S. I 99 – zu § 9 AusfVO ferner KG in HRR 1937 Nr. 515). Als Inhalt einer solchen Auflage ist aber die Festsetzung eines von dem vertraglichen abweichenden Kaufpreises nicht möglich. Die genehmigende Behörde ist grundsätzlich nicht befugt, in den von den Beteiligten geschlossenen Vertrag selbst einzugreifen und seine Bestimmungen zu ändern. Sie darf insbesondere nicht einen maßgebenden Teil des Vertrags wie die Höhe des Kaufpreises von der im übrigen erklärten Genehmigung ausschließen. Sie kann nur die Veräußerung mit dem ihr von den Parteien gegebenen Inhalt genehmigen derart, daß die etwa hinzugefügten Auflagen den wesentlichen Vertragsinhalt unberührt lassen, oder sie muß, wenn sie Bedenken gegen diesen Inhalt hat, die Genehmigung versagen. Diese Grundsätze gelten in gleicher Weise für die Genehmigung nach § 37 Abs. 2 REG (RG V 289/35 vom 24. Juni 1936 in HRR 1936 Nr. 1314 = JW 1936 S. 3229), wie für die Genehmigungen nach den Bekanntmachungen über den Grundstücksverkehr von 1918 und 1937 (RGZ Bd. 126 S. 132/134 f., Kiefersauer, Grundstücksverkehrsrecht 1938 S. 79, 94, derselbe Preisbildung und Preisüberwachung bei Grundstücken S. 14, 66; Hopp Grundstücksverkehr 3 S. 44 f.; vgl. ferner RdErl des RuPrMfEuL vom 7. Februar 1938, abgedr. bei Hopp a. a. O. S. 166). Sie müssen auch für die Genehmigung nach dem WSG maßgebend sein. Nach dessen § 7 Abs. 2 kann zwar die Genehmigung auch unter der Auflage erteilt werden, daß bei der Veräußerung des Grundstücks ein bestimmter Preis nicht überschritten werden darf. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift, die dem Schutze der Siedler dienen und in der Regel nur bei der Aufschließung von Baugelände für die minderbemittelten Volksschichten anzuwenden sein soll (vgl. RdErl. des RWiM vom 27. Juni 1934 – RarbBl. S. I

161), ist aber in der Hauptsache auf die – hier nicht in Frage stehende Grundstückserteilung und auf diejenigen Fälle der Grundstücksveräußerung zu beschränken, in denen ein formgültiger Vertragsschluß zwischen den Beteiligten noch nicht stattgefunden hat, sondern erst geplant ist.

Bei der Festsetzung eines Kaufpreises von 29.700 RM in dem Bescheide des Bezirksbürgermeisters handelt es sich hiernach entgegen seinem Wortlaut gar nicht um eine Auflage zu einer gem. § 4 WSG erteilten Genehmigung, vielmehr bedeutete dieser Bescheid, dessen Sinn durch Auslegung zu ermitteln ist, in Wahrheit, daß die Genehmigung zu der von den Parteien nach Maßgabe des Vertrags vom 27. Juli 1939 vereinbarten Grundstücksveräußerung versagt, gleichzeitig aber im voraus die Genehmigung zu einer der „Auflage“ entsprechenden Veräußerung des Grundstücks zu dem geringeren Kaufpreise erteilt wurde für den Fall, daß die Parteien sich hierauf in der vorgeschriebenen Form einigten. (RG vom 24. Juli 1936 a. a. O.; KG in DJ 1941 S. 778 mit zustimm. Bem. von Pritsch, a. a. O. S. 780; Hopp a. a. O. S. 43.)

Zu einem anderen Ergebnis führt auch nicht die Erwägung, daß der Bezirksbürgermeister bei Erlaß des Bescheides vom 1. November 1939 gleichzeitig als Preisüberwachungsbehörde tätig geworden war und als solche die preisrechtlichen Belange wahrgenommen hatte. Auch in dieser Eigenschaft war er nicht befugt, den zwischen den Parteien abgeschlossenen Veräußerungsvertrag mit bindender Kraft für sie zu ändern und seine Durchführung mit dem geänderten Inhalt abzuordnen. Das war früher allerdings in Rechtsprechung und Schrifttum bestritten; der Preiskommissar vertrat mit Entschiedenheit den Standpunkt (vgl. die Erlasse vom 16. März 1938 und 17. März 1941, abgedr. JW 1938 S. 1084, DR 1941 S. 1144), daß die Preisbehörden – auch in dem Genehmigungsverfahren nach dem WSG – im öffentlichen Interesse die Aufrechterhaltung eines Grundstücksvertrages mit einem den Preisvorschriften entsprechenden geringeren Preise anzuordnen berechtigt seien. Dieser Standpunkt ist jedoch unrichtig. Wie inzwischen das Reichsgericht entschieden hat (RGZ Bd. 168 S. 91), besteht eine solche Befugnis der Preisbehörde nicht, sie ist weder aus § 2 des PreisbildungsG vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) noch aus den erwähnten Erlassen des Preiskommissars herzuleiten, die nur innerdienstliche Anweisungen darstellen.

Die in dem Bescheide vom 1. November 1939 hiernach enthaltene Versagung der Wohnsiedlungsgenehmigung würde die bis dahin schwebend wirksame Veräußerung des Grundstücks gemäß dem Vertrage vom 27. Juli 1939 an sich nichtig machen. Wenn der Bescheid sich darauf beschränkt hätte, die Versagung auszusprechen, würde kein Zweifel bestehen, daß eine Anwendung der §§ 2, 3 GrVerkVO auf den endgültig hinfällig gewordenen Vertrag nach dem früher Gesagten nicht in Frage kommt. So liegt hier der Fall jedoch nicht; vielmehr hat die Genehmigungsbehörde nach der äußeren Form ihres Bescheides die Genehmigung nicht versagen, sondern erteilen wollen, wenn

auch mit einer den Vertragsinhalt ändernden und deshalb unzulässigen „Auf-  
lage“. Wenn einem solchen Bescheide gleichwohl die Versagung der Geneh-  
migung zu der von den Parteien vereinbarten Grundstücksveräußerung, aber  
zugleich die im voraus erteilte – bedingte – Genehmigung einer von ihnen  
neu abzuschließenden Veräußerung zu dem herabgesetzten Kaufpreise zu ent-  
nehmen ist, so entspricht er inhaltlich demjenigen, der jetzt der Genehmi-  
gungsbehörde in Ziffer 3 Abs. 2 des Gemeinschaftl. Erl. des RfPr und des RJM  
zur Ausführung der GrVerkVO vom 8. Juli 1942 (DJ 1942 S. 471) für den Fall  
vorgeschrieben ist, daß das Entgelt überhöht ist, im übrigen aber keine Be-  
denken gegen die Veräußerung bestehen. Dann soll nämlich die Genehmigung  
zu dem vorgelegten Verträge versagt, aber gleichzeitig die Veräußerung für  
den Fall genehmigt werden, daß der Kaufpreis ermäßigt wird. In diesem Falle  
wird die Genehmigung mit der Einverständniserklärung des Veräußerers  
gemäß § 2 Abs. 2 GrVerkVO oder mit der Rechtskraft eines dahin gehenden  
Urteils wirksam. Mit der Versagung der Genehmigung ist zwar der alte Ver-  
äußerungsvertrag hinfällig geworden; zwischen den Parteien bleibt jedoch  
insofern ein Schwebezustand bestehen, als jener Vertrag – bis auf den über-  
höhten Preis, an dessen Stelle der zulässige tritt – wieder auflebt, wenn die  
bedingte erteilte Genehmigung durch die Einverständniserklärung des Veräuße-  
rers oder seine dahin gehende Verurteilung wirksam wird. Trotz Versagung  
der Genehmigung kann hier also, wenn der Verkäufer den geringeren Kauf-  
preis ablehnt, seine Verpflichtung gemäß § 2 Abs. 3 VO, sich damit einverstan-  
den zu erklären, von dem Erwerber im Klagewege verfolgt und so die Geltung  
des Verkaufs zu dem zulässigen Preise durchgesetzt werden. Es fragt sich, ob  
entsprechende Folgerungen auch für den gleich gearteten Sachverhalt im vor-  
liegenden Falle gezogen werden dürfen. Das ist zu bejahen (ebenso anschein-  
end Pritsch, DJ 1944 S. 32).

Die inhaltliche Übereinstimmung beider Tatbestände rechtfertigt den  
Schluß, daß der Gesetzgeber den hier vorliegenden Fall bedingter Vorausgeneh-  
migung einer hinsichtlich des Kaufpreises nach den preisrechtlichen Erforder-  
nissen geänderten Veräußerung, auch wenn er zeitlich vor dem Inkrafttreten der  
GrundstücksverkehrsVO liegt, nicht von den durch diese gebotenen rechtlichen  
Möglichkeiten ausschließen wollte. Es handelte sich dabei eben nicht um eine  
endgültige Versagung der Genehmigung, die hinsichtlich der vereinbarten  
Grundstücksveräußerung klare Verhältnisse zwischen den Parteien geschaffen  
hatte. Vielmehr führte der Bescheid der Behörde, so wie er hier erteilt war, in  
Verbindung mit der damaligen unsicheren Rechtslage, die letzten Endes der  
Anlaß für die Schaffung der neuen Vorschriften gewesen ist, nur zu Meinungs-  
verschiedenheiten und Streitigkeiten zwischen den Parteien. Sinn und Zweck  
der GrundstücksverkehrsVO war es aber, nicht nur den wissenschaftlichen  
Meinungsstreit zu beenden und die durch ihn eingetretene Beunruhigung im

Grundstücksverkehr zu beseitigen, sondern auch gerade eine billige Regelung der Unzuträglichkeiten herbeizuführen, die vor der Klärung der Streitfrage durch das Reichsgericht dadurch entstanden waren, daß die Preisbehörden das Recht zum Eingriff in den Vertragsinhalt für sich in Anspruch genommen und auf dieser Grundlage einen Erfüllungszwang ausgeübt hatten (Pritsch-Friemann, Einführung zur GrVerkVO bei Pfundtner-Neubert, Das neue deutsche Reichsrecht, Band III e Nr. 13 S. 323). Ein solcher Fall ist hier gegeben. Ohne Bedeutung ist dabei, daß der Streit zwischen den Parteien über die Wirksamkeit der Grundstücksveräußerung noch vor dem Inkrafttreten der GrundstücksverkehrsVO in dem Vorprozeß 234 O 270/39 durch das Urteil vom 7. Juli 1941 rechtskräftig zum Nachteil der Beklagten entschieden und anschließend die sie in das Grundstück einweisende einstweilige Verfügung aufgehoben worden war; denn gemäß § 3 Abs. 2 GrVerkVO steht die Rechtskraft gerichtlicher Urteile der Anwendung der neuen Vorschriften nicht entgegen.

Eine Verpflichtung der Klägerin gemäß §§ 2 Abs. 3, 3 Nr. 1 GrVerkVO verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, die Beklagten hätte nicht darzulegen vermocht, daß die Verweigerung des Einverständnisses seitens der Klägerin gegen Treu und Glauben verstoße. Dies könne nicht aus dem Verkaufe des Grundstücks an die Eheleute Schweizer entnommen werden, weil die Klägerin nach dem Schreiben des Rechtsanwalts Dr. Heyl vom 30. Oktober 1939 habe annehmen können, daß die Beklagten aus dem Verträge vom 27. Juli 1939 keine Rechte mehr herleiten wollten, und weil nach Behauptung der Klägerin der Vertrag mit Schweizer für sie günstiger gewesen sei als der mit den Beklagten. Der spätere Rücktritt der Eheleute Schweizer sei belanglos, im übrigen aber darauf zurückzuführen, daß die Beklagten der Klägerin durch ihr Verhalten die Erfüllung des Vertrages unmöglich gemacht hätten. Bei der einstweiligen Verfügung, auf Grund deren die Beklagten den Besitz des Grundstücks erlangt hätten, handele es sich um eine vorläufige Regelung mit deren Änderung die Beklagten hätten rechnen müssen. Es sei deshalb von ihnen unvorsichtig und gefährlich gewesen, wenn sie gleichwohl das Grundstück behalten und nach ihrer Behauptung nicht unerhebliche Aufwendungen dafür gemacht hätten. Der Nichterwerb des Grundstücks bedeute hiernach für sie auch keine grob unbillige Härte.

Diese Beurteilung wird von der Revision mit Recht beanstandet. Nach § 2 Abs. 3 GrVerkVO besteht allerdings eine Verpflichtung des Veräußerers, sich mit dem geringeren Entgelt einverstanden zu erklären, nur ausnahmsweise beim Vorliegen besonderer Umstände, welche die Verweigerung als einen Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen (Pritsch-Friemann, a. a. O. Anm. 8, 9 zu § 2; Urteil des Senats vom 6. September 1943 III 74/43). Ein solcher Fall kann jedoch gegeben sein, wenn der Veräußerer das Grundstück zu dem herabgesetzten Preise an einen Dritten verkaufen will, ohne für das Über-

gehen des ursprünglichen Käufers einen triftigen Grund zu haben (Pritsch, DJ 1942 S. 464 r. Sp.; Friemann, DR 1942 S. 1078). Hier ließ der Abschluß des Kaufvertrages vom 31. Oktober 1939 mit den Eheleuten Schweizer den weiterbestehenden Willen der Klägerin erkennen, das Grundstück zu dem herabgesetzten Preise zu veräußern. Dann erforderten aber Treu und Glauben, daß sie das Grundstück zu diesem Preise den Beklagten überließ, mit denen sie bereits den Kaufvertrag vom 27. Juli 1939 abgeschlossen hatte, wenn nicht beachtliche Gründe für ihren Entschluß zum Verkauf an Dritte gegeben waren. Aus dem Schreiben des Rechtsanwalts Dr. Heyl vom 30. Oktober ist ein solcher Grund nicht herzuleiten. Wenn auch die Annahme des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden ist, daß dieses Schreiben bereits vor Abschluß des Kaufvertrages mit Schweizer im Besitze der Klägerin war, so trifft es doch nach seinem Inhalt nicht zu, daß die Klägerin nunmehr davon ausgehen konnte, die Beklagten wollten aus dem Verträge vom 27. Juli 1939 keine Rechte mehr herleiten. Vielmehr ist daraus deren klarer Wille ersichtlich, das Grundstück nicht aufzugeben, sondern unter Berücksichtigung des Standpunktes der Preisbehörde nach Möglichkeit an dem Verträge festzuhalten. Noch klarer trat diese Einstellung in dem Telegramm des Dr. Heyl vom 31. Oktober zutage, daß die Klägerin nach ihrer eigenen eidesstattlichen Versicherung vom 2. November 1939 in den Beiakten 4 G 58/39 (Bl. 9) ebenfalls noch vor dem Abschluß mit Schweizer erhalten hat. Wenn das Berufungsgericht sich ferner darauf stützt, daß der Vertrag mit Schweizer für die Klägerin *nach ihrer Behauptung* günstiger gewesen sei als der mit den Beklagten, so rügt die Revision mit Recht, dies sei keine prozeßgerechte Unterlage für die Entscheidung, weil die bloße Behauptung der Klägerin in dieser Hinsicht nicht ausreichen könne. Es wäre vielmehr Aufgabe des Berufungsrichters gewesen, die beiden Verträge daraufhin nachzuprüfen, ob der Abschluß mit Schweizer die Klägerin wirklich wesentlich günstiger stellte. Ferner ist der spätere Rücktritt der Eheleute Schweizer von dem Kaufverträge entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts insofern für die Beurteilung von Belang, als die Klägerin dadurch von der neu eingegangenen Verpflichtung zur Überlassung des Grundstücks an andere frei geworden war und nunmehr seiner Überlassung an die Beklagten keine rechtliche Bindung mehr im Wege stand. Der Grund für den Rücktritt spielt dabei keine wesentliche Rolle, daß die Beklagten ihn etwa durch unlautere Mittel herbeigeführt hätten, hat der Berufungsrichter nicht festgestellt. Er ist andererseits auch nicht auf die Behauptung der Klägerin eingegangen, die Beklagten hätten die Stellungsnahme der Preisbehörde und den Bescheid vom 1. November arglistig durch Verdächtigungen der Klägerin herbeigeführt und auch die einstweilige Verfügung vom 2./3. November 1939 durch unwahre Angaben erschlichen, ein Verhalten, das allerdings – ebenso wie ein etwa nachträglich auftretendes dringendes Interesse der Klägerin an dem Behalten des Grundstücks – möglicherweise geeignet sein

würde, ihre Weigerung zu rechtfertigen und einen Verstoß gegen Treu und Glauben auszuschließen.

Bieten hiernach die Feststellung des Berufungsgerichts für eine Verneinung der Voraussetzungen des § 2 Abs. 3 GrVerkVO keine ausreichende Grundlage, so bestehen auch rechtliche Bedenken gegen seine weitere Annahme, daß die Verweigerung des Einverständnisses für die Beklagten keine grob unbillige Härte i. S. des § 3 Abs. 1 Nr. 1 bedeute. Der erweiterte Umfang der Verpflichtung des Veräußerers zur Einverständniserklärung gemäß dieser Vorschrift ist eingeführt worden mit Rücksicht auf die schwierigen Verhältnisse, die für den Käufer eines Grundstücks dadurch entstehen konnten, daß die Preisbehörde vor Inkrafttreten der neuen VO entsprechend den damals ergangenen Erlassen des Preiskommissars die Durchführung des Vertrages zu dem von ihr herabgesetzten Preise angeordnet und der Käufer im Vertrauen auf die Wirksamkeit dieser Entscheidung bereits endgültige Maßnahmen getroffen und Aufwendungen geleistet hatte, die ihn nunmehr benachteiligten (Pritsch-Friemann, a. a. O. Anm. 3 zu § 3; Urt. des Senats vom 6. September 1943 III 74/43; vgl. auch Roth, DR 1942 S. 1486 f. Sp. 2, 4). Ein solcher Fall ist hier gegeben. Im Vertrauen auf die Zulässigkeit und Wirksamkeit des Bescheides vom 1. November 1939 und die darin verfügte „Festsetzung“ eines Entgelts von 29.700 RM für den von den Parteien abgeschlossenen Grundstücksverkauf hatten die Beklagten das verkaufte Grundstück in Besitz genommen. Daß dies gegen den Willen der Klägerin auf Grund einer von ihnen erwirkten einstweiligen Verfügung geschah, ist von keiner entscheidenden Bedeutung, zumal der Standpunkt der Beklagten zunächst auch von den Gerichten als richtig anerkannt wurde. Erst das Urteil des Kammergerichts vom 7. Juli 1941 stellte die Unwirksamkeit des Kaufvertrags vom 27. Juli 1939 unter den Parteien fest. Zu dieser Zeit befanden sich die Beklagten aber schon länger als 1 1/2 Jahre im Besitze des Grundstücks, und die Aufwendungen, auf die sie sich berufen, waren damals ersichtlich bereits gemacht. Die Erwägung des Berufungsgerichts, daß die Beklagten das volle Risiko auf sich genommen hätten, wenn sie vor endgültiger Klärung der Rechtslage das Grundstück bezogen und Aufwendungen machten, trifft in einem solchen Falle nicht ohne weiteres zu, vermag jedenfalls die Anwendung des § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrVerkVO nicht auszuschließen. Andererseits sind bei der Prüfung, ob der Veräußerer gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 GrVerkVO zur Einverständniserklärung verpflichtet ist, auch dessen Verhältnisse zu berücksichtigen, was in dem weiteren Verfahren zu beachten sein wird.

Nach alledem beruht das angefochtene Urteil auf Rechtsirrtum. Es ist deshalb aufzuheben und die Sache zugleich an das Berufungsgericht zur weiteren Erörterung nach den angegebenen Richtungen zurückzuverweisen.