

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

2206 073

BGB § 504; NdsAufbauG idF v. 17. Mai 1955, GVBl 195, § 4 Nr. 2

Die vor der Entstehung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts abgeschlossenen Kaufverträge werden von dem Vorkaufsrecht auch dann nicht erfaßt, wenn eine zur Wirksamkeit des Kaufvertrags erforderliche behördliche Genehmigung erst nach der Entstehung des Vorkaufsrechts erteilt wird (Abweichung von RGZ 154, 304, 307).

BGH, Urt. v. 15. Juni 1960 - V ZR 105/59 - OLG Celle
LG Bückeburg

V_ZR_105/59

Verkündet
am 15. Juni 1960
Heil, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Stadt R (), vertreten durch ihren Verwaltungsausschuß,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. () -

gegen

den prakt. Arzt Dr. Martin M () in B () - C (),
Frankreich,

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. () -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom
30. April 1959 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, deren Gemeindegebiet nicht durch Kriegsschäden betroffen worden ist, hat durch Beschluß des Rats vom 3. Oktober 1949 gemäß §§ 1, 3 des niedersächsischen Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaus in den Gemeinden - Aufbaugesetz - vom 9. Mai 1949 (GVBl 107) ihr gesamtes Gemeindegebiet zum Aufbauggebiet erklärt. Nachdem das Landgericht Bückeburg im Urteil vom 10. Oktober 1957 (O 43/56 LG Bückeburg) diesen Beschluß mangels einer gesetzlichen Ermächtigung für unwirksam erachtet hatte, erklärte die Klägerin, gestützt auf § 1 des Aufbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 28. März 1951 (GVBl 97) alsbald durch Beschluß vom 4. November 1957 ihr Gemeindegebiet erneut zum Aufbauggebiet. Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Hannover wurde am 20. Dezember 1957 erteilt; die Veröffentlichung erfolgte am 25. Januar 1958.

Schon durch notariell beurkundetes Kaufangebot und Kaufannahme vom 15. und 29. August 1957 hatte der Beklagte ein am Stadtkern von Rinteln gelegenes Wiesengrundstück in Größe von etwa 1,3 ha an den Schlachtermeister B. um den Preis von 10 800 DM verkauft; die Genehmigung dieses Kaufvertrags gemäß Art. IV KRG Nr. 45 erfolgte am 17. Januar 1958, während die Genehmigung nach § 4 Wohnsiedlungsgesetz erst am 24. April 1958 erteilt worden ist.

Die Klägerin, welcher B. den Vertrag am 20. Dezember 1957 mitgeteilt hat, erklärte mit Schreiben vom 13. Februar 1959 - dem Beklagten zugestellt am 9. März 1959 -, daß sie ihr auf § 4 Nr. 2 NdsAufbauG gegründetes Vorkaufsrecht ausübe. Der Beklagte stellt ein Vorkaufsrecht der Klägerin aus verschiedenen Gründen in Abrede, unter anderem, weil das



Vorkaufsrecht nicht fristgemäß ausgeübt worden sei und sich nicht auf einen Kaufvertrag beziehen könne, der vor dem Beschluß vom 4. November 1957 abgeschlossen worden sei. Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Auflassung des verkauften Grundstücks an sie zu verurteilen. Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat dem Antrag des Beklagten stattgegeben, die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt sie den Klagantrag weiter; der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision

Entscheidungsgründe:

I.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß ein Beschluß, durch welchen das Gemeindegebiet oder Teile davon zum Aufbaugesamt erklärt werden, eine Gemeindegatzung darstellt, die mit ihrer Bekanntmachung wirksam wird. Als Gemeindegatzung ist ein solcher Beschluß, der das Grundeigentum nach Maßgabe des § 4 Nr. 1 bis 4 NdsAufbauG beschränkt, auf seine Gesetzmäßigkeit zu überprüfen. Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt, daß der Beschluß vom 3. Oktober 1949 in der ursprünglichen Fassung des Aufbaugesetzes keine Grundlage findet, da nach der Legaldefinition in § 1 des Gesetzes als Aufbau im Sinne des Gesetzes der Wiederaufbau und die im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau stehenden Maßnahmen zu verstehen sind; die Stadt R. hat jedoch keine Kriegszerstörung erlitten. Nach § 1 der Ersten Durchführungsverordnung

zum niedersächsischen Aufbaugesetz vom 17. Juni 1949 (GVBl 126) sind als Wiederaufbau alle Maßnahmen zu verstehen, die der Behebung unmittelbarer oder mittelbarer Folgen der Kriegsgeschehnisse dienen. Dieser eingeschränkte Gesetzeswortlaut ist durch das Verlangen der Militärregierung erzwungen worden, das Aufbaugesetz an die MilRegVO Nr. 137 anzugleichen, durch welche den Ländern Rechtssetzungsbefugnis auf dem Gebiet des Enteignungsrechts nur insoweit zustehen sollte, als es sich um Enteignungen zur Behebung von Kriegsfolgen handelte (vgl. Begründung zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden vom 28. März 1951, abgedruckt in Göderitz/Blunk, Das Aufbaugesetz von Niedersachsen, Nachtragslieferung 1952). Es kann der Revision daher nicht darin gefolgt werden, das Änderungsgesetz vom 28. März 1951 habe lediglich deklaratorische Bedeutung gehabt. Nach der Neufassung des Gesetzes sind Aufbau im Sinne dieses Gesetzes nunmehr auch die Umgestaltung, die Erweiterung und der Neuaufbau von Gemeinden oder Gemeindeteilen. Wie die Rechtslage zu beurteilen wäre, wenn schon der Beschluß von 1949 wirksam gewesen wäre, bedarf unter diesen Umständen keiner Prüfung. Der Beschluß vom 3. Oktober 1949 konnte auch durch die spätere Gesetzesänderung keine Wirksamkeit erlangen.

II.

Der Klaganspruch scheitert schon daran, daß der Kaufvertrag bis zur Erteilung der Genehmigung im Sinn des § 4 Wohnsiedlungsgesetz, also bis zum 24. April 1958 schwebend unwirksam war, weil bereits das Verpflichtungsgeschäft dieser Genehmigung bedarf (BGHZ 23, 342). Der Vertrag ist erst mit der Erteilung dieser Genehmigung - allerdings rückwirkend auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - zustande gekommen.

Erst nach dem Wirksamwerden des Kaufvertrags konnte die Klägerin ein allenfalls bestehendes Vorkaufsrecht ausüben (BGHZ 14, 1). Die nach dem Wohnsiedlungsgesetz erforderliche Genehmigung ist erst am 24. April 1958 erteilt worden. Die Klägerin hat nach dem bisherigen Vortrag seit diesem Zeitpunkt nicht nach Maßgabe des § 68 NdsGO erklärt, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Sie hätte ein bestehendes Vorkaufsrecht allerdings auch nicht etwa durch Fristablauf verloren, da die den Verpflichteten obliegende Mitteilung wirksam erst nach der Genehmigung erfolgen kann (BGHZ 23, 342) und damit die Zweimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht in Lauf gesetzt worden ist. Einer weiteren Aufklärung bedarf es über diesen Punkt nicht, da die Klage - wie unter III auszuführen ist - aus anderen Gründen mit Recht abgewiesen worden ist.

III.

Die Frage, ob der Beschluß vom 4. November 1957 der Klägerin ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des schon früher, nämlich am 15./29. August 1957 beurkundeten Grundstückskaufvertrags überhaupt verschafft hat, hat das Berufungsgericht verneint, weil die durch ihn geschaffene Satzung nicht zurückwirke, vielmehr auf sich beruhen lasse, was vor ihrem Inkrafttreten geschehen sei. Dieser Vertrag sei zwar im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung noch schwebend unwirksam gewesen, die Genehmigung im Sinn des Art. IV KRG Nr. 45 und im Sinn des § 4 Wohnsiedlungsgesetz hätten jedoch auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurückgewirkt (§ 184 BGB). Mit Abschluß des Kaufvertrags sei der privatrechtliche Teil des Rechtsgeschäfts im wesentlichen beendet gewesen und es habe ein abgeschlossener Tatbestand

vorgelegen, als der Beschluß über das Aufbaugebiet in Kraft getreten sei. Läge aber ein derart abgeschlossener Tatbestand vor, dann verstoße jeder die Privatsphäre beschränkende Eingriff aufgrund eines später in Kraft getretenen Verwaltungsrechtsatzes gegen das grundsätzlich bestehende Verbot der Rückwirkung. Die beiden Kaufvertragsparteien hätten mit dem Vorkaufsrecht nicht rechnen und daher ihre Entschlüsse auch nicht darauf einstellen können. Es sei mit rechtsstaatlichen Vorstellungen auch nicht vereinbar, daß das Vorkaufsrecht letztlich von dem Zufall abhängig sei, ob die erforderlichen behördlichen Genehmigungen noch vor oder erst nach der Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts erteilt würden. Dasselbe Ergebnis folge auch aus den bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht, das ein doppelt bedingtes Recht sei. Der Wortlaut des § 504 BGB erweise, daß erst das Vorkaufsrecht begründet sein müsse, ehe die auslösende Bedingung für seine Ausübung eintreten könne. Der wesentliche Bestandteil der Bedingung (der privatrechtliche Kaufvertrag) könne nicht schon vor dem Wirksamwerden des Vorkaufsrechts eingetreten sein, ohne seinen Charakter als Bedingung zu verlieren.

Die Revision führt ohne weitere Begründung unter Berufung auf RGZ 106, 145; 123, 330; 154, 307 aus, die behördlichen Genehmigungen hätten als Staatshoheitsakt im Gegensatz zu privatrechtlichen Erklärungen keine rückwirkende Kraft. Sie verweist im übrigen auf RGZ 154, 304 ff und bemerkt dazu, das niedersächsische Aufbaugesetz stütze sich im wesentlichen auf die gleichen Gedankengänge, wie sie dieser Entscheidung zugrunde lägen. Die dem Staat und den Gemeinden obliegenden Lasten rechtfertigten es, das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden entsprechend dem Ge-

dankengang des Reichsgerichts auch auf solche Kaufverträge zu erstrecken, die im Zeitpunkt der Begründung des gesetzlichen Vorkaufsrechts mangels behördlicher Genehmigung noch schwebend unwirksam gewesen seien.

Auch mit dieser Rüge kann die Revision keinen Erfolg haben.

Die Frage ist, ob der einer behördlichen Genehmigung noch bedürftige Kaufvertrag nicht schon mit der Beurkundung der beiderseitigen Willenserklärungen eine solche privatrechtliche Wirkung entfaltet, daß er von einem später entstandenen Vorkaufsrecht gar nicht mehr betroffen werden kann, obwohl außer Zweifel ist, daß das Vorkaufsrecht in jedem Fall erst ausgeübt werden kann, wenn der Vertrag rechtswirksam geworden, d.h. die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt worden sind (BGHZ 14, 1). Diese Frage ist mit dem Berufungsgericht auch für das gesetzliche Vorkaufsrecht zu bejahen.

Für den Fall des rechtsgeschäftlich bestellten dinglichen Vorkaufsrechts hat der erkennende Senat schon im Urteil vom 10. Juli 1957 (LM BGB § 1098 Nr. 4 = DNotZ 1957, 657 = WM 1957, 116) unter Berücksichtigung der Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch und der Rechtsprechung des Reichsgerichts ausgesprochen, es wäre nicht sachgemäß, daß ein Vorkaufsrecht einen vor seiner Begründung geschlossenen Kaufvertrag bloß deswegen erfassen sollte, weil die erforderliche behördliche Genehmigung des Vertrags erst nach der Begründung des Vorkaufsrechts erteilt worden sei. Wesentlich sei, daß die Vertragsparteien schon vor der Genehmigung sich nicht mehr einseitig vom Vertrag lösen könnten. Diese Ansicht scheint für das rechtsgeschäftliche

Vorkaufsrecht auch die Revision zu billigen. Sie meint jedoch, im Hinblick auf die durch die Kriegsfolgen entstandene Notlage und Lasten der öffentlichen Hand erscheine es gerechtfertigt, das gesetzlich begründete Vorkaufsrecht, das eine der wenigen Möglichkeiten zur Beseitigung der durch die Kriegsfolgen entstandenen Verhältnisse sei, entsprechend dem Gedankengang des Reichsgerichts auch auf solche Kaufverträge zu erstrecken, die im Zeitpunkt der Begründung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wegen fehlender Genehmigung schwebend unwirksam gewesen seien. Die Entscheidung des Reichsgerichts sei keineswegs von nationalsozialistischem Rechtsdenken beeinflusst.

Richtig ist, daß das gesetzliche Vorkaufsrecht, wie es in der Reichsgesetzgebung (Reichssiedlungsgesetz, Reichsheimstättengesetz) und der Landesgesetzgebung (vgl. den Nachweis bei Staudinger/Dittmann, BGB 11. Aufl. Vorbem. vor § 1094 Anm. 14; Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10. Bearb. § 126 III) entwickelt worden ist, nicht privaten eigennützigen Zwecken der berechtigten Körperschaften dient, sondern im öffentlichen Aufgabenbereich dieser Körperschaften ein Mittel zur sachgemäßen Bodenordnung, insbesondere im Interesse der Beschaffung von Siedlungsland darstellt. In den Aufbaugesetzen der Länder hat das Vorkaufsrecht eine verschiedenartige Ausprägung gefunden (vgl. das zum Abdruck in der Amtlichen Sammlung vorgesehene Urteil des Senats vom 27. April 1960 - V ZR 29/59). Teils dient es (wie auch in Niedersachsen, vgl. §§ 3, 4 NdsAufbauG in Verbindung mit § 4 I. DVO) zur Vorbereitung des Aufbaus und der Sicherung der Planung, teils aber auch unmittelbar der Ordnung des Grund und Bodens im Rahmen der Bebauungspläne. Das Reichsgericht hat in dem Urteil vom 10. April 1937 (RGZ 154, 304) zu dem aufgrund des § 4 Satz 2 Reichssiedlungs-

gesetz ergangenen Erlass des Reichs- und Preußischen Ministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 26. November 1935 (MinBl der Preuß. Landw. Verw. Spalte 523) ausgeführt, es fehle jeder Anhalt, daß diese Anordnung vor Verträgen, die zur Zeit seines Inkrafttretens noch schwebend unwirksam waren und erst später behördlich genehmigt wurden, habe halt machen wollen (unter Berufung auf einen Beschluß des OLG Rostock vom 17. Dezember 1920 SeuffA Bd. 76 Nr. 108, gebilligt bei Planck/Strecker, BGB 5. Aufl. Vorbem. 3 c L vor § 1094 S. 898). Eine Rückwirkung des Erlasses komme hier gar nicht in Betracht, da der nicht genehmigte Vertrag eben noch nicht wirksam, sondern bis zu seiner Genehmigung in der Schwebe sei. Nach der Rechtsprechung könne erst gegenüber einem genehmigten Kaufvertrag das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Letztlich räumt das Reichsgericht in dieser Entscheidung die weiteren Bedenken, daß der Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung vom Zufall abhängen und die Vertragsparteien durch ein erst nachträglich während des Genehmigungsverfahrens eingeführtes Vorkaufsrecht überrascht werden könnten, damit aus, daß dadurch die Tragweite einer zum Wohl der Volksgesamtheit erlassenen Verordnung aus § 4 Satz 2 Reichssiedlungsgesetz nicht eingeschränkt werden könnte. Es gälte nicht mehr, den Schutz des Einzelnen vor der Gesetzgebung seines Staates, sondern die Unterordnung aller unter den Staatswillen auch da durchzusetzen, wo der Einzelne den Eingriff in seinen Rechtskreis unliebsam empfinden möge. Demgegenüber hebt das Berufungsgericht jedoch hervor, daß damit die Interessen des Einzelnen allzusehr hinter die Belange des Staates zurückgesetzt würden, so daß dieser Begründung nicht gefolgt werden könne.

Tatsächlich gibt die Zweckbestimmung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, auf die das Reichsgericht allein abheben will, allein keine genügende Grundlage für die Entscheidung, ob das Vorkaufsrecht auch Verträge erfaßt, die im Zeitpunkt seiner Entstehung zwar abgeschlossen, aber noch schwebend unwirksam sind. Dahingestellt bleiben kann hier die Streitfrage um die Rechtsnatur des gesetzlichen Vorkaufsrechts (vgl. die Nachweise BGHZ 29, 113, 115; ferner Menger, VerWA 1959, 197; Bettermann, DVBl 1958, 867). Maßgebend ist, daß das Gesetz, abgesehen von den Bestimmungen über die Begründung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, von dem Vorrang vor allen anderen Vorkaufsrechten und von der Freistellung vom Eintragungszwang in § 4 Nr. 2 Satz 3 NdsAufbauG, im wesentlichen auf die Regelung des rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechts verweist (ebenso der Entwurf eines Bundesbaugesetzes § 28 Abs. 4 in der Fassung des Vorschlags des 24. Bundestagsausschusses, Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode, 24. Ausschuß, Protokoll Nr. 56). Es ist insbesondere auch die entsprechende Anwendung des § 504 BGB geboten. Danach kann der Vorkaufsberechtigte das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag geschlossen hat. Das Berufungsgericht entnimmt aus dem Wortlaut des § 504 BGB und der rechtlichen Auffassung des Vorkaufsrechts als doppelt bedingtes Recht (bedingt durch den Abschluß eines Kaufvertrags des Verpflichteten über den Gegenstand und durch die Ausübung des Vorkaufsrechts), daß ein Vorkaufsrecht überhaupt nur hinsichtlich solcher Kaufverträge ausgeübt werden kann, die nach seiner Entstehung abgeschlossen werden. Wesentlich bei der Anwendung des § 504 BGB in diesem Zusammenhang ist nun, zwei Fragen voneinander zu trennen, nämlich die Frage, ob das Vorkaufsrecht erst ausgeübt werden kann, wenn die nach seiner Entstehung abgeschlossenen Kaufver-

träge durch Genehmigung wirksam geworden sind (so BGHZ 14, 1), von der anderen Frage, ob die bei der Entstehung des Vorkaufsrechts schwebend unwirksamen Verträge überhaupt vom Vorkaufsrecht betroffen werden. Schon das Kammergericht hat in dem Beschluß vom 14. Oktober 1937 (JW 1937, 3178) zutreffend hervorgehoben, es sei rechtlich miteinander vereinbar, daß ein Vorkaufsrecht überhaupt nur Verträge ergreife, die erst nach seiner Einführung von den Beteiligten untereinander vereinbart worden seien, daß es aber auch bezüglich solcher Verträge erst ausgeübt werden könne, nachdem die erforderliche behördliche Genehmigung erteilt worden sei. Mit BGHZ. 14, 1 ist § 504 BGB dahin auszulegen, daß der Vorkaufsberechtigte sein Recht erst dann ausüben kann, wenn feststeht, daß der schwebend unwirksame Vertrag wirksam geworden ist. Dies steht im Hinblick darauf, daß die Kaufvertragsparteien dem Vorkaufsberechtigten gegenüber vor Erteilung der Genehmigung nicht zur Aufrechterhaltung des Kaufvertrags verpflichtet sind, nicht eher fest, als die Genehmigung erteilt ist. Aus § 504 BGB ist aber - wie für das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht schon ausgesprochen ist (vgl. LM BGB § 1098 Nr. 4) - auch zu entnehmen, daß ein Vorkaufsrecht überhaupt nur den Kaufvertrag erfassen kann, der eine Bindung der Kaufvertragspartner nach der Entstehung des Vorkaufsrechts schafft. Aus dieser zeitlich verschiedenen Bindung der Vertragspartner zueinander und der Vertragspartner gegenüber dem Vorkaufsberechtigten ergibt sich, daß bei einem schwebend unwirksamen Vertrag die beiden aufgeworfenen Fragen verschieden zu beurteilen sind und der Umstand, daß das Vorkaufsrecht erst nach Genehmigung des Vertrags ausgeübt werden kann, kein Argument dafür hergibt, daß für die Frage, welche Kaufverträge vom Vorkaufsrecht betroffen werden, derselbe Zeitpunkt maßgebend sein müsse.

Da sich die Voraussetzungen und die Folgen des gesetzlichen Vorkaufsrechts, abgesehen von den genannten Sonderbestimmungen des § 4 Nr. 2 NdsAufbauG, nach den Bestimmungen richten, die für das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht getroffen sind, gilt dieses Ergebnis auch für das gesetzliche Vorkaufsrecht. Allein der Umstand, daß es zur Verfolgung öffentlich-rechtlicher Ziele dient, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Aus diesem Grund erachtet das Berufungsgericht im vorliegenden Fall zutreffend den Konsens der Kaufvertragspartner und nicht die nachfolgende behördliche Genehmigung als die maßgebende Bedingung, die nach der Entstehung des Vorkaufsrechts eingetreten sein muß, damit der Kaufvertrag von dem Vorkaufsrecht überhaupt betroffen wird.

Dieses Ergebnis steht auch im Einklang mit der Rechtsprechung und der herrschenden Ansicht über die privatrechtliche Auswirkung der behördlichen Genehmigungen. Die nach der Grundstückverkehrsbekanntmachung, dem Wohnsiedlungsgesetz und dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 erforderlichen Genehmigungen von Grundstücksverträgen werden allgemein dahin beurteilt, daß der bis zur Genehmigung schwebend unwirksame Vertrag durch die Genehmigung vom Zeitpunkt seines Abschlusses an voll wirksam wird (RGZ 123, 330; 125, 53; 154, 377; BGH BB 1956, 385; VG Frankfurt NJW 1960, 261; Lange/Wulff, Die Höfeordnung, 4. Aufl., Bemerkung Nr. 423 S. 538; Kiefersauer, Grundstückverkehrsrecht 2. Aufl., Grundstückverkehrsbekanntmachung § 2 Anm. 5 a S. 104, Wohnsiedlungsgesetz § 4 Anm. 5; Lais, Die landwirtschaftlichen Grundstückverkehrsgesetze, Grundstückverkehrsbekanntmachung § 2 Anm. 7 S. 37; Münzel, NJW 1959, 1657, 1661). Die Begründung dieser Ansicht läßt sich weniger aus einer entsprechenden Anwendung der in § 184 BGB niedergelegten privatrechtlichen Regelung entnehmen, die überdies nur gelten soll, wenn von

den Beteiligten nichts anderes bestimmt ist. Dieses Ergebnis folgt vielmehr aus dem Verwaltungsakt, den die Genehmigung darstellt, und aus dem mit ihr verfolgten Zweck, wie das Reichsgericht schon in dem Urteil vom 21. Februar 1929 (RGZ 123, 327, 331) hervorgehoben hat. Dort ist ausgeführt, der Zweck der behördlichen Genehmigung sei der, daß vom Standpunkt der öffentlichen Belange aus geprüft werden solle, ob die von den Beteiligten beabsichtigte Änderung in den Verhältnissen des Grundbesitzes und der Grundbewirtschaftung mit dem gemeinen Wohl vereinbar sei. Die Wahrnehmung der privaten Belange der Parteien habe dem Gesetzgeber ferngelegen. Die Entschliebung der Behörde über Erteilung oder Versagung der Genehmigung sei daher für die Vollendung der privatrechtlichen Bindung als solcher nicht von Bedeutung; sie enthalte nur die Feststellung, ob vom Standpunkt des Gemeinwohls aus Bedenken gegen das Rechtsgeschäft bestünden. Sei durch Versagung der Genehmigung die Gemeenschädlichkeit des Geschäfts festgestellt, so sei es als von Anfang an nichtig anzusehen, Sei dagegen durch Erteilung der Genehmigung die Verträglichkeit der Parteivereinbarung mit den Anforderungen des Gemeinwohles festgestellt, so bestünde für den Staat kein Interesse daran, den Willen der Parteien nicht so zur Durchführung kommen zu lassen, wie diese es vereinbart hätten; der Parteiwille aber werde regelmäßig dahingehen, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses ab wirken solle.

Ob ein gesetzlicher Eingriff während der Schwebezeit als eine in Privatrechtsverhältnisse rückwirkend eingreifende Gesetzesmaßnahme, mit der die Vertragsschließenden nicht rechnen konnten, überhaupt unzulässig wäre, wie das Berufungsgericht meint, bedarf unter diesen Umständen keiner Prüfung.

IV.

Da somit das angefochtene Urteil den Revisionsangriffen standhält und auch sonst zu Beanstandungen keinen Anlaß gibt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Oßterdinger