

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die amtliche Sammlung!

2346 085

Gesetz: BGB §§ 125, 313; VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 ("Grundstückspreisverordnung"), BGBl I, 451, § 4.

Rechtssatz: Bei einem dem Preisstop unterliegenden Grundstücksveräußerungsvertrag gilt das beurkundete Entgelt auch dann als vereinbart, wenn die Vertragsteile in Täuschungsabsicht ein Entgelt anderer Art als das beurkundete vereinbaren (vgl. BGHZ 11, 90 /98/1017). Diese Rechtsfolge tritt aber dann nicht ein, wenn der Gesamtwert der Leistungen des Käufers die Höhe des beurkundeten Entgelts nicht übersteigt. In diesem Falle ist die Nichtigkeit des Vertrags nach den allgemeinen Vorschriften zu beurteilen.

Aktenzeichen: V ZR 11/53

Urteil des BGH vom 11. Februar 1955

LG Berlin

KG Berlin

V ZR 111/53

Verkündet
am 11. Februar 1955
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der T[redacted]-Gesellschaft am T[redacted] R[redacted]
AG. vertreten durch ihren Vorstand, Direktor Günther
B[redacted] in B[redacted], K[redacted],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

die A[redacted]'schen Erben, nämlich:

- 1) den Techniker Karl-Heinz A[redacted] in B[redacted],
G[redacted] Weg [redacted],
- 2) den Buchhandlungsgehilfen Dietrich A[redacted] in B[redacted],
P[redacted] Strasse [redacted] bei W[redacted],
- 3) den minderjährigen Hakon A[redacted], geb. [redacted] 1942,
wohnhaft in V[redacted], E[redacted] Schweden, gesetzlich
vertreten durch seinen Vormund, Rechtsanwalt Heinz
F[redacted] in B[redacted], R[redacted] Strasse [redacted],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Februar 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 16. Okto-
ber 1953 aufgehoben, soweit es über den Klaganspruch
in Höhe von 94.000 DM nebst Zinsen und über die gesam-
ten Kosten des bisherigen Verfahrens entschieden hat.

In diesem Umfange wird die Sache zur erneuten Ver-
handlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

73

- 2 -

Tatbestand:

Die im Jahre 1924 verstorbene Frau Clara A. [REDACTED] in B. [REDACTED] war Eigentümerin umfangreicher Grundstücke in B. [REDACTED]. Ihr alleiniger Vorerbe war ihr Mann, Dr. med. Heinrich A. [REDACTED], während sie ihre Söhne, die Beklagten zu 1) und 2) und Armin A. [REDACTED], den Vater des Beklagten zu 3), als Nacherben eingesetzt hatte. Mit dem Tode Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] im Jahre 1940 trat die Nacherbfolge in Kraft. Die genannten Nacherben waren zugleich Erben Dr. med. Heinrich A. [REDACTED], dem außer der Vorerbschaft ebenfalls umfangreiches Grundeigentum zugestanden hatte. Über den Nachlaß Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] ist am 20. April 1954 - während des Revisionsverfahrens - Nachlaßverwaltung angeordnet worden.

Der Beklagte zu 2) und Armin A. [REDACTED] hatten dem Beklagten zu 1) am 19. Dezember 1940 eine notariell beurkundete Generalvollmacht mit der Bestimmung erteilt, daß die Vertretungsmacht, soweit eine Vertretung gesetzlich zulässig sei, sich ausnahmslos auf alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen erstrecken solle, die für die Personen der Vollmachtgeber selbst überhaupt in Frage kommen könnten. Der Bevollmächtigte war ferner für befugt erklärt, für den einzelnen Fall und für einen Kreis von Angelegenheiten seine Vollmacht auf andere zu übertragen. Weiter hatten die Vollmachtgeber bestimmt, daß die Vollmacht durch ihren Tod nicht erlöschen solle, es sei denn, daß sie von einem der Erben des verstorbenen Vollmachtgebers widerrufen werde. Der Beklagte zu 1) übertrug zu notariellem Protokoll am 27. Oktober 1944 "die ihm auf Grund dieser Vollmacht zustehenden Rechte", und zwar soweit sie den Verkauf und die Auflassung der seinen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Brüdern und ihm gehörigen, im Grundbuch von B [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 2729 und Band [REDACTED] Blatt 2077, 2078, 2079, 2080 eingetragenen Grundstücke betreffen, auf seine damalige Ehefrau Gerda A [REDACTED] geb. F [REDACTED]. In derselben Urkunde erteilte er der Genannten auch im eigenen Namen Vollmacht, Kaufverträge bezüglich dieser Grundstücke abzuschließen, die Kaufbedingungen nach ihrem Ermessen festzusetzen, die Auflassung zu erteilen und alle Erklärungen gegenüber den Gerichten und sonstigen Behörden abzugeben, die erforderlich oder geeignet seien, dem oder den Käufern das Eigentum an den Grundstücken zu verschaffen. Eine ausdrückliche Bestimmung, daß die Bevollmächtigte berechtigt sein sollte, die vom Beklagten zu 1) im eigenen Namen erteilte Vollmacht auf andere zu übertragen, wurde jedoch in die Urkunde nicht aufgenommen.

Im Zeitpunkt dieser zweiten Vollmachterteilung war Armin A [REDACTED], der Vater des Beklagten zu 3), als Kriegsteilnehmer vermißt. Er wurde später durch Beschluß des Amtsgerichts Lichterfelde vom 15. März 1951 für tot erklärt. Der Zeitpunkt seines Todes wurde auf den 21. März 1944 festgestellt. Sein Alleinerbe ist der am [REDACTED] 1942 geborene Beklagte zu 3), der in Schweden lebt.

Am 3. November 1944 schloß Frau Gerda A [REDACTED] namens ihres Ehemannes, des Beklagten zu 1) - für diesen in seinem eigenen Namen und zugleich als Bevollmächtigten seiner beiden Brüder, des Beklagten zu 2) und Armin A [REDACTED], handelnd - mit der damals vom Kaufmann Heinz B [REDACTED] gesetzlich vertretenen Klägerin einen Kaufvertrag über alle oben angeführten Grundstücke in einer Gesamtgröße von 191 465 Quadratmeter zur Niederschrift des Notars

Dr. M. [REDACTED] in B. [REDACTED].

Im Eingang dieses Vertrages erklärte Frau Gerda A. [REDACTED], der praktische Arzt Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] sei "grundbuchlich eingetragener Eigentümer" aller Grundstücke und zwar in Ansehung des Grundstücks Band [REDACTED] Blatt 2729 als uneingeschränkter Eigentümer, in Ansehung der übrigen als befreiter Vorerbe seiner Ehefrau.

Der Kaufpreis betrug zufolge § 2 gemäß einem von der Preisstelle für Grundstücke des Bezirksbürgermeisters des Verwaltungsbezirks R. [REDACTED] unter dem 20. Januar 1944 erteilten Bescheid 2,62 RM für den Quadratmeter, insgesamt 501 638,30 RM. Hierauf sollte die Klägerin dem Notar einen Scheck über 251 638,30 RM zu getreuen Händen mit der Verpflichtung übergeben, den Einlösungsbetrag an Frau Gerda A. [REDACTED] auszusahlen, sobald die zu diesem Kaufvertrage erforderliche Preis- und Wohnsiedlungsgenehmigung vorliege. Der Rest des Kaufpreises von 250 000 RM wurde gegen 4 v.H. jährliche Zinsen der Klägerin mit der Maßgabe gestundet, daß er am 31. Dezember 1947 ohne Kündigung fällig sein sollte. Zur Sicherung dieses Betrages bestellte die Klägerin eine Hypothek an den Kaufgrundstücken. Außerdem unterwarf sich die Klägerin wegen dieses Betrages persönlich und dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Übergabe des Grundstücks erfolgte sofort, zugleich gingen Gefahr, Nutzungen und Lasten auf die Klägerin über. Die Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer übernahm die Klägerin. Die Grundstücke wurden in dieser Verhandlung auch aufgelassen.

Anschließend kam es jedoch nicht zur Eintragung der Klägerin als Erwerberin im Grundbuche.

Seit der Teilung Berlins in vier Besatzungssektoren liegen die Grundstücke im französischen Sektor. Die Französische Militärregierung in Groß-Berlin unterstellte jedes Rechtsgeschäft über Grundstücke ihrer Genehmigung. Bei den Versuchen, diese zu erlangen, stellte sich heraus, daß der vermißte Armin A. [REDACTED] Mitglied der NSDAP und der (allgemeinen) SS gewesen war. Dieser Umstand erforderte seine Entnazifizierung, die erst am 15. August 1950 erfolgte. Nach jahrelangen Verhandlungen der Parteien über die Durchführung des Kaufvertrages erwirkten die Beklagten die Umstellung der notariellen Urkunde auf einen Betrag von 190 000 DM durch das Amtsgericht Charlottenburg. Am 14. April 1953 ließen die Beklagten wegen eines Teilbetrages von 94 000 DM dieses Anspruches eine Darlehnsforderung der Klägerin pfänden.

Eine bereits im Jahre 1947 von den Beklagten versuchte Zwangsvollstreckung hatte der Klägerin Veranlassung gegeben, am 24. September 1947 eine Vollstreckungsgegenklage beim Landgericht einzureichen, die aber nicht zur Zustellung gelangte (2.O. 367/47, später 6.O. 346/51). Nach der Währungsreform reichte sie am 26. Oktober 1951 eine erneute Klage ein (6.O. 388/51), die mit der vorstehenden verbunden und unter 6.O. 346/51 durchgeführt wurde. Sie hat demgemäß beantragt,

die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 3. November 1944 (Nr. 281 Jahr 1944 der Urkundenrolle) des Notars Dr. Helmut M. [REDACTED] in Verbindung mit dem Umstellungsbeschluß des Amtsgerichts Charlottenburg vom 4. Juni 1951, Aktenzeichen 52 H 3/51, für unzulässig zu erklären.

Die Klägerin begründet dieses Verlangen wie folgt:

Rechnerisch stände den Beklagten nur noch eine Forderung von 94 000 RM zu. Der Vertrag vom 4. November 1944 sei aber aus mehreren Gründen von Anfang an nichtig gewesen. In die Verhandlungen habe sich mit ihrem Wissen und Willen der Vater Paul H. [REDACTED] der Frau Gerda A. [REDACTED] eingeschaltet, die ihm auch ausdrücklich Vollmacht erteilt habe. Wenn die Urkunde hierüber auch erst vom 15. Februar 1945 stamme, habe Paul H. [REDACTED] von Anfang an mit Wissen und Willen seiner Tochter gehandelt. Mit ihm sei ein zusätzlicher Schwarzkaufpreis von 96 000 RM vereinbart worden, der nach seiner Quittung vom 3. November 1944 als "Abtretung für ein Vorkaufsrecht" getarnt worden sei. Ferner sei anstelle der Scheckzahlung die Hingabe von Effekten im Werte von etwa 150 000 RM vereinbart worden, was nicht beurkundet worden sei. Dabei hätten die Beteiligten noch gegen das gesetzliche Verbot verstoßen, die Stopkurse für Wertpapiere zu überschreiten. Der Vertrag sei aber auch nachträglich unwirksam geworden, weil die Genehmigung der Französischen Militärregierung nicht erteilt worden sei. Infolge der katastrophalen Entwicklung in Berlin alsbald nach Vertragsschluß sei die Umschreibung im Grundbuch bis zum Zusammenbruch des Jahres 1945 aus Gründen höherer Gewalt nicht durchzuführen gewesen. Nach der Besetzung Berlins sei alsbald die Genehmigung der Französischen Militärregierung dazu nötig gewesen. Nach der Auffassung in den Jahren 1946/7 sei es als ausgeschlossen anzusehen gewesen, daß für Armin A. [REDACTED] in Anbetracht seiner Zugehörigkeit zur SS ein Entlastungszeugnis erteilt werden könnte. Von dem damaligen und maßgeblichen Standpunkte aus sei daher den Beklagten die Erfüllung ihrer Leistung dauernd unmöglich geworden. Außerdem könne der

Klägerin ein Festhalten am Vertrag über viele Jahre nicht zugemutet werden, weil der Wert der Grundstücke, deren Einheitswert nur 186 470 RM betragen habe, inzwischen auf einen Bruchteil gesunken sei, so daß sich die Grundlage des Vertrages völlig verschoben habe. Den Beklagten sei aber die Vertragserfüllung auch deshalb nicht möglich, weil die Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung eines wesentlichen Teils der Kaufgrundstücke angeordnet sei und eine Gläubigerin der Beklagten die Eintragung einer Zwangshypothek erwirkt habe. Überdies sei auch die Forderung aus dem bekämpften Schuldtitel für mehrere Gläubiger gepfändet.

Die Klägerin hat auch mit einer Schadensersatzforderung aufgerechnet, die sie wie folgt begründet:

Indem die Beklagten der Klägerin nach dem Zusammenbruch nicht die erforderlichen Unterlagen beschafft hätten, hätten sie es verschuldet, daß die Umschreibung im Grundbuche nicht bis zur Währungsreform durchgeführt worden sei. Die Folge sei die Umstellung des Restkaufgeldes im Verhältnis 1 : 1 gewesen, das die Klägerin sonst längst in Reichsmark getilgt haben würde. In Höhe von 9/10 dieses Betrages müßten die Beklagten daher für den Schaden einstehen.

Hilfsweise hat die Klägerin ihren Rücktritt vom Vertrag erklärt, nachdem die den Beklagten vorsorglich am 27. Juli 1953 gemäß § 326 BGB gesetzte Frist nutzlos verstrichen sei.

Die Beklagten haben um Abweisung der Klage gebeten. Sie erblicken in dem Dazwischentreten von Paul H. eine Eigenmächtigkeit, die sie nicht gegen sich gelten zu lassen

brauchten. Gerda A. [REDACTED] sei auch nicht befugt gewesen, ihre Vollmacht auf ihren Vater zu übertragen. Ein etwaiger Schwarzkaufpreis stehe auch nach § 4 der Grundstückspreisverordnung der Wirksamkeit des Vertrages nicht entgegen. Die Verzögerung der Eintragung der Klägerin im Grundbuche gehe nicht zu ihren (der Beklagten) Lasten. Sie hätten im Anschluß an die Beurkundung alles ihrerseits Erforderliche getan, um die Umschreibung herbeizuführen. Auch die Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde sei, wie im Vertrag vorgesehen, alsbald in die Hände des Notars gelangt. Die Klägerin habe es selbst bewußt veranlaßt, daß die Grundbucheintragungen nicht erfolgt seien. Gegen die Zwangsmaßnahmen der dritten Gläubigerin hätten sie sich mit Erfolg zur Wehr gesetzt, die diese Ansprüche nur gegen den Nachlaß ihres Vaters bzw. Großvaters hätte, während sie (Beklagte) in Ansehung der Kaufgrundstücke als Nacherben Rechtsnachfolger ihrer Mutter bzw. Großmutter, der Frau Clara A. [REDACTED], seien.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin ihren Klagantrag weiter verfolgt. Die Beklagten haben erklärt, auf einen 140 000 DM nebst Zinsen übersteigenden Betrag des Schuldtitels zu verzichten, da dieser durch Zahlungen der Klägerin ausgeglichen sei.

Die Klägerin hat noch den Hilfsantrag gestellt, die Zwangsvollstreckung aus der bezeichneten Urkunde nur mit der Maßgabe für zulässig zu erklären, daß der beizutreibende Betrag auf ein bei der B. [REDACTED] Bank zu errichtendes Anderkonto der Rechtsanwälte Dr. Sch. [REDACTED] und J. [REDACTED] einzuzahlen ist, über das diese Rechtsanwälte nur

gemeinsam verfügen können und dessen Auszahlung an die Beklagten vorzunehmen ist, sobald den Rechtsanwälten durch Vorlage der Grundbuchbenachrichtigungen nachgewiesen ist, daß das Eigentum an den durch den Vertrag vom 3. November 1944 verkauften Grundstücken frei von Lasten, soweit sie nicht durch den Kaufvertrag von der Käuferin übernommen sind, auf die Klägerin umgeschrieben worden ist.

Die Beklagten haben diesen Hilfsantrag unter Verwahrung gegen die Kostenlast anerkannt.

Das Kammergericht hat der Klage hinsichtlich des Hauptantrages stattgegeben, soweit der Schuldtitel der Beklagten über eine Forderung von 94 000 DM nebst Zinsen hinausgeht. In Höhe dieses Betrages aber samt Zinsen hat es nur dem Hilfsantrag der Klägerin entsprochen. Mit Beschluß vom 22. Dezember 1953 hat es den Tatbestand seines Urteils in dem aus dem Beschluß ersichtlichen Umfange unter Zurückweisung eines weitergehenden Antrags berichtet.

Mit der Revision erstrebt die Klägerin den Erfolg ihres Hauptantrages in vollem Umfange, während die Beklagten um Zurückweisung des Rechtsmittels bitten.

Die Revision stützt sich auf die Eingangserklärung des Kaufvertrags vom 3. November 1944 und macht geltend, das Grundstück Band 2729 des Grundbuchs von B. [REDACTED] gehöre nicht zur Nacherbschaft nach Frau Clara A. [REDACTED], sondern zum Nachlaß des Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] und insoweit werde daher die Kaufpreisrestforderung der

Beklagten mit von der Nachlaßverwaltung bezüglich dieses Nachlasses betroffen. Sie ist der Ansicht, mit Anordnung dieser Nachlaßverwaltung sei der Rechtsstreit unterbrochen, da die Beklagten in diesem Zeitpunkt noch nicht durch einen Prozeßbevollmächtigten gegenüber dem Revisionsgericht vertreten gewesen seien.

Die Beklagten behaupten dagegen, alle fünf Grundstücke gehörten nicht zum Nachlaß von Dr. med. Heinrich A. [REDACTED], sondern hätten ihm nur als Vorerben seiner Frau zugestanden und seien im Wege der Nacherbfolge auf die Beklagten als Rechtsnachfolger der Frau Clara A. [REDACTED] übergegangen. Sie berufen sich hierzu auf die vom Kammergericht im Berufungsverfahren 12.U 110/54 in der Sache A. [REDACTED]'sche Erben ./ B. [REDACTED] getroffenen Feststellungen.

Die Klägerin bestreitet diese Feststellungen nicht.

Die Parteien sind sich noch darüber einig, daß der Vormund des Beklagten zu 3) dem Vertrag vom 3. November 1944 zugestimmt hat, daß das Vormundschaftsgericht die Genehmigung für diese Zustimmung erteilt hat und daß der Vormund die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung der Klägerin mitgeteilt hat.

Entscheidungsgründe:

I.

Entgegen der Auffassung der Revision ist der Rechtsstreit durch die Anordnung der Nachlaßverwaltung über den Nachlaß des Erblassers Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] der Beklagten nicht unterbrochen worden (§ 241 Abs 3 ZPO).

Diese Folge ist zwar nicht schon deshalb gemäß § 246 ZPO ausgeschaltet, weil die Beklagten im Zeitpunkt der Anordnung der Nachlaßverwaltung durch einen Prozeßbevollmächtigten des zweiten Rechtszuges vertreten waren. Da der Unterbrechungsgrund erst im Revisionsverfahren eingetreten sein würde, käme es darauf an, ob die Beklagten in diesem Verfahren durch einen Prozeßbevollmächtigten im maßgebenden Zeitpunkte vertreten waren (BGHZ 2, 227), was nicht zutrifft.

Eine Unterbrechung des Verfahrens kommt aber deshalb nicht in Frage, weil alle an die Klägerin verkauften Grundstücke zum Nachlaß von Frau Clara A. [REDACTED] und damit zur Nacherbschaft der Beklagten ^{gehören} und demgemäß die aus ihrem Verkauf erzielte Kaufpreisforderung auch nicht teilweise zum Nachlaß des Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] gehört.

Zwar spricht die Eingangserklärung von Frau Gerda A. [REDACTED] im Vertrag vom 3. November 1944 für die Auffassung der Revision, in der sie das Grundstück Band [REDACTED] Blatt 2729 des Grundbuchs von B. [REDACTED] als uneingeschränktes Eigentum von Dr. med. Heinrich A. [REDACTED] be-

zeichnet hat. Jedoch haben die vom Kammergericht im Berufungsverfahren der Sache A [REDACTED]'sche Erben gegen B [REDACTED] (2.O. 265/53 Landgericht Berlin = 12.U. 110/54 Kammergericht) getroffenen Feststellungen ergeben, daß alle fünf hier in Betracht kommenden Grundstücke zum Nachlaß von Frau Clara A [REDACTED] gehören. Sie sind daher sämtlich von den Beklagten nicht als Erben von Dr. med. Heinrich A [REDACTED], sondern als Nacherben von Frau Clara A [REDACTED] erworben worden. Die Kaufpreisforderung aus dem Vertrag vom 3. November 1944 unterliegt daher auch nicht der Mitverwaltung des Nachlaßverwalters und die Anordnung der Nachlaßverwaltung hat die volle Verfügungsmacht der Beklagten über diesen Vermögensgegenstand nicht berührt. Der Rechtsstreit ist somit nicht gemäß § 241 Abs 3 ZPO unterbrochen.

II.

1) In sachlich-rechtlicher Hinsicht geht das Berufungsgericht davon aus, sowohl die Gewährung eines zusätzlichen Schwarzgeldes von 96 000 RM auf den Kaufpreis wie die vereinbarte Leistung des größten Teils des Barkaufgeldes von 251 638.30 RM in Wertpapieren habe nach § 4 der Grundstückspreisverordnung nicht zur Nichtigkeit des Vertrages vom 3. November 1944 geführt. Es erblickt auch in der Verheimlichung der zweiten Vereinbarung in der notariellen Urkunde lediglich eine zu Täuschungszwecken veranlaßte Beurkundung eines geringeren Entgelts. Es meint dazu, der Rechtsgedanke des § 4 der Grundstückspreisverordnung müsse auch dann Anwendung finden, wenn nicht nur in Wahrheit eine höhere Geldsumme als die beurkundete von

den Kaufparteien als Entgelt vereinbart sei, sondern wenn diese sich auf eine andere Art der Gegenleistung geeinigt hätten, die wirtschaftlich betrachtet lediglich ein höheres Entgelt darstelle.

Diesen Gedankengang greift die Revision im Ergebnis mit Recht an. Die Auffassung des Berufungsgerichts, § 4 der Grundstückspreisverordnung sei auch dann anzuwenden, wenn die unrichtige Beurkundung des Entgelts nicht nur seine Höhe, sondern auch seine Art betreffe, findet allerdings im Urteil des Senats vom 20. November 1953 - V ZR 124/52 - (BGHZ 11, 90 [98/101]) ihre Stütze. Der Senat hat damals ausgesprochen, auch die Vereinbarung eines zusätzlichen Entgeltes in Sachwerten neben dem beurkundeten Kaufpreis in Geld falle unter den Tatbestand dieser Vorschrift. Dieser Entscheidung lag eine mündliche Abrede der Kaufparteien zugrunde, nach der fast das Doppelte des beurkundeten Kaufpreises zusätzlich gezahlt und außerdem landwirtschaftliche Erzeugnisse im Werte von einigen hundert DM geliefert werden sollten. Der Senat hat sich dabei auch mit dem von der Revision jetzt angeführten Urteil des Obersten Gerichtshofes für die Britische Zone vom 21. Juni 1950 (DNotZ 1951, 85) befasst, das nur deshalb zu einem anderen Ergebnis gekommen ist, weil die dortige Sachlieferung bewirtschaftete Waren betraf und damit einen selbständigen, von der Grundstückspreisverordnung nicht gedeckten Verstoß gegen § 134 BGB darstellte. Ebensowenig ist aus OGHZ 1, 217 etwas gegen die Auffassung des Berufungsgerichts herzuleiten, die insoweit der des Senats entspricht.

Die Anwendung des § 4 der Grundstückspreisverordnung ist aber nach ihrem eindeutigen Wortlaut auf den Fall beschränkt, daß die Vertragsteile in Wahrheit ein höheres Entgelt vereinbart haben, als im beurkundeten Vertrag angegeben ist. An dieser Voraussetzung hat auch das Urteil des Senats vom 20. November 1953 festgehalten, dessen Ausführungen nicht aus dem Zusammenhang gerissen werden dürfen und nur in Verbindung mit den ersten beiden Absätzen des betreffenden Abschnitts II, 1 gelesen werden dürfen (aaO S 98). Im vorliegenden Falle würde nun die Sondervereinbarung über die Lieferung von Wertpapieren gerade nicht zu einer das beurkundete Entgelt übersteigenden Gegenleistung der Klägerin geführt haben. Hier kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden, allein die wirtschaftliche Betrachtung der Beteiligten habe zu einer höheren Bewertung der Wertpapierleistung gegenüber dem ihrem Kurswert entsprechenden Teile der Reichsmarkkaufpreisforderung geführt. Es kommt hier nicht auf die subjektive Beurteilung der Kaufparteien an, die etwa aus einem Mißtrauen gegen die damalige Währung und aus einem Sachwertdenken heraus Wertpapiere höher einschätzten als den Reichsmarkbetrag ihres Kurswertes. Ob ein Verstoß im Sinne des § 4 der Grundstückspreisverordnung vorliegt, ist nach dem objektiven Wert der verheimlichten Gegenleistung zur Zeit des Vertragsschlusses zu beurteilen. Würde die Verrechnung der Wertpapiere auf den Kaufpreis zu den damaligen Stopkursen erfolgt sein, so würde den Beklagten objektiv betrachtet von der Klägerin kein Überpreis zugekommen sein. Ist aber der Darstellung der Klägerin folgend die Verrechnung zu überhöhten Kursen erfolgt, dann würden die Beklagten vom objektiven Standpunkt aus sogar ein geringeres

Entgelt als das beurkundete erhalten haben. Bei dieser Sachlage braucht/^{auch}nicht untersucht zu werden, ob die weitere Voraussetzung dieser Vorschrift - die Täuschungsabsicht der Vertragsteile - festzustellen sein könnte und die Höhe des Entgelts betreffen würde.

Sollten also die Beklagten die Sondervereinbarung Paul H. über die Wertpapierlieferung gegen sich gelten lassen müssen, so würde der Mangel ihrer Beurkundung nach § 313 BGB nicht die Folge des § 4 der Grundstückspreisverordnung auslösen. Daß eine solche Vereinbarung formgebunden war, kann ernstlich nicht in Abrede gestellt werden. Soll die Gegenleistung für ein Grundstück anstelle der beurkundeten Barzahlung in Höhe von etwa 150 000 RM durch Lieferung von Wertpapieren bewirkt werden, so würde diese Vereinbarung eine so erhebliche Abweichung von dem formgerecht geschlossenen Vertrag darstellen, daß auf ihre Beurkundung nach § 313 BGB nicht verzichtet werden kann.

Das Reichsgericht hat einen Verstoß gegen § 313 BGB in dem Falle bejaht, in dem die Parteien eines Grundstückskaufvertrags den Kaufpreis in der notariellen Urkunde als bezahlt bezeichnet hatten, während in Wahrheit Aktien geliefert worden waren (Recht 1908 Nr 3559). Dabei hat es der Hingabe der Wertpapiere die Bedeutung eines selbständigen Vertrages abgesprochen. Zwar hat diese Entscheidung Widerspruch gefunden. Die Kritik in DNotZ 1911, 666 668/97 stützt sich auf die besonderen Umstände des Falles und beanstandet, daß der für den Bestand des Geschäfts kämpfende Käufer (ein Bankier) nicht zur Beweisführung zugelassen worden sei, es seien zwei selbständige Geschäfte beabsich-

tigt gewesen und der Erlös der Wertpapiere habe von vornherein als zu verrechnende Barzahlung gelten sollen. Diese aus der besonderen Fallgestaltung hergeleiteten Gedankengänge können die grundsätzliche Bedeutung der Entscheidung nicht beeinträchtigen. Das Reichsgericht hat seine Auffassung auch nicht etwa in RGZ 136, 367 aufgegeben. Dort handelte es sich darum, daß die Gegenleistung für ein Grundstück in Aktien näher bezeichnet und nur ihr Kurswert im notariellen Protokoll zu niedrig angegeben war. Dadurch hat das Reichsgericht § 313 BGB nicht als verletzt angesehen. In diesem Falle bestand aber über den Umfang der Gegenleistung kein Zweifel, da diese durch nähere Bezeichnung der Aktien genau im Vertrag festgelegt war.

Der Auffassung des Reichsgerichts ist beizutreten. Die Verpflichtung der Käuferin, als Grundstücksentgelt Wertpapiere zu leisten, ist ein so wesentlicher Bestandteil des Grundstückskaufvertrages, daß er dem Formzwang des § 313 BGB zu unterstellen ist.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, Paul H. [REDACTED] Vereinbarung habe in keinem Falle zur Nichtigkeit des Vertrags vom 3. November 1944 geführt, ist daher rechtsirrtümlich. Denn wenn die Beklagten diese Vereinbarung schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegen sich gelten lassen mußten, dann hätte der beurkundete Vertrag schon damals nicht ihrem Willen entsprochen. Infolge seiner Beurkundung mit unrichtigem Inhalte wäre er dann gemäß §§ 125, 313 BGB nichtig.

Zu diesem Nichtigkeitsgrund würde noch der besondere aus § 134 BGB kommen, wenn die Vertragsteile die Wertpapiere zu überhöhten Kursen abgerechnet hätten, worauf sich die Revision noch besonders stützt. Es läge dann ein Verstoß gegen die Zweite Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des Börsenwesens während des Krieges vom 30. März 1943 (RGBl I, 176) und die dazu ergangene Anordnung des Reichswirtschaftsministers vom 29. September 1943 (Reichsanzeiger Nr 231 vom 4. Oktober 1943, S 1) vor. Gemäß § 2 Abs 1 dieser Verordnung würde das ganze Wertpapiergeschäft nichtig sein, eine Folge, die auch nicht durch den Formverstoß gegen § 313 BGB beseitigt würde. Bei der Bedeutung dieses Geschäftes für die Beteiligten würde seine Nichtigkeit zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages vom 3. November 1944 gemäß § 139 BGB geführt haben.

2. Das Berufungsgericht stützt sein Urteil indessen auf die weitere Erwägung, die Vereinbarung über die Wertpapierlieferung sei vom Vater Gerda A. [REDACTED], Paul H. [REDACTED], eigenmächtig getroffen worden und gelte den Beklagten gegenüber nicht.

Es geht dabei zwar zunächst von der Vollmacht des Beklagten zu 2) und des Vaters des Beklagten zu 3), Armin A. [REDACTED], vom 19. Dezember 1940 für den Beklagten zu 1) aus, welche die Befugnis enthalten habe, die Vollmacht auf andere zu übertragen. Im Gegensatz dazu enthalte die weitere Vollmacht des Beklagten zu 1) vom 27. Oktober 1944 für Gerda A. [REDACTED] eine solche Befugnis nicht. Die Auslegung dieser Vollmachterteilung gemäß den Grundsätzen von Treu und Glauben unter Berücksichtigung von §§ 133, 157 BGB

führe auch nicht zur Annahme einer Berechtigung Gerda A. [REDACTED], ihre Vollmacht weiter zu übertragen. Paul H. [REDACTED] habe daher ohne Vertretungsmacht der Beklagten gehandelt.

Mit ihrem Angriff gegen diese Auffassung kann die Revision nicht gehört werden. Bei der Bestimmung des Umfangs der Nachvollmacht für Gerda A. [REDACTED] handelt es sich um die Auslegung eines Individualrechtsgeschäfts, die für das Revisionsgericht bindend ist. Diese Auslegung enthält auch keinen in diesem Rechtszuge zu beachtenden Verstoß. Insbesondere kann der Revision nicht gefolgt werden, dem Wortlaut der zweiten Vollmacht vom 27. Oktober 1944 bezüglich "Übertragung der auf Grund dieser (der ersten vom 19. Dezember 1940) Vollmacht zustehenden Rechte" müsse in Verbindung mit der Bezugnahme auf die Übertragungsbefugnis der ersten Vollmacht zwingend entnommen werden, damit sei die erste Vollmacht als im gleichen Rahmen, also mit Übertragungsbefugnis auf Gerda A. [REDACTED] erteilt anzusehen. Die Bezugnahme auf die Übertragungsbefugnis kann auch nur den Zweck gehabt haben, das Recht zur Nachbevollmächtigung Gerda A. [REDACTED] klarzustellen. Unmöglich ist jedenfalls die Auslegung des Berufungsgerichts nicht. Sie verletzt auch §§ 133, 157, 242 BGB nicht. Das Berufungsgericht begründet seine Auffassung auch näher und haftet nicht am bloßen Wortlaut.

Der Angriff der Revision muß auch deshalb ohne Erfolg bleiben, weil die Urkunde vom 27. Oktober 1944 nicht nur die Übertragung der Vollmacht der Beklagten zu 1) auf Gerda A. [REDACTED], sondern deren Bevollmächtigung durch den Beklagten zu 1) selbst zum Inhalt hat. Für diese Voll-

machtserteilung fehlt jeder Anhalt für eine Ermächtigung der Weiterübertragung. Dies muß umsomehr gelten, als der Umfang der Ermächtigung Gerda A. [REDACTED] durch den Beklagten zu 1) im eigenen Namen in der Urkunde sonst genau umschrieben ist. Die Auffassung der Klägerin, eine im Verhältnis zu den übrigen Beteiligten festzustellende Übertragungsbefugnis Gerda A. [REDACTED] müsse ohne weiteres auch für die selbständige Vollmachterteilung des Beklagten zu 1) gelten, entbehrt einer ausreichenden Grundlage. Würde aber die Nachbevollmächtigung Paul H. [REDACTED] für die Erbengemeinschaft zu gesamter Hand auch nur in Ansehen eines Beteiligten fehlerhaft sein, so würde dies der Wirksamkeit seiner Rechtshandlungen im Verhältnis zu allen Erben entgegenstehen.

Beachtlich ist dagegen die Verfahrensrüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Beweisanträgen der Klägerin nicht entsprochen, mit denen sie hätte dartun wollen, die Vereinbarung über die Lieferung der Wertpapiere sei in Gegenwart von Gerda A. [REDACTED] mit ihrem Wissen und Willen getroffen worden, sodaß es sich dabei gar nicht um eine weitere Nachbevollmächtigung Paul H. [REDACTED], sondern um ein Rechtsgeschäft von Gerda A. [REDACTED] selbst - wenn auch mit seiner Unterstützung - gehandelt habe. Diese Beweisführung hätte das Berufungsgericht der Klägerin nicht verwehren dürfen. Es bedarf hierzu keiner Rüge aus § 139 ZPO hinsichtlich des Umfanges des Beweisangebots der Klägerin. Der betreffende Abschnitt der Berufungsbegründung unter III läßt in seinem Zusammenhang die Bedeutung des Beweisantrages im Sinne der Revision erkennen, zumal er unter Ausdehnung auf Gerda A. [REDACTED] als Zeugin und weiterer tatsächlicher Darlegung im Schriftsatz vom

28. August 1953 unter II und III wiederholt und ergänzt worden ist. Diese Unterlassung muß zur Aufhebung des angefochtenen Urteils im Umfange des Revisionsantrags und zur Zurückverweisung führen, um der Klägerin Gelegenheit zu geben, den angebotenen Beweis zu führen. Bei der erneuten Verhandlung und Würdigung wird das Berufungsgericht auch die von der Revision angeführten Urkunden vom 4., 14. und 15. Februar 1945 dahin zu prüfen haben, ob sie einen unterstützenden Rückschluß auf den Willen Gerda A. [REDACTED] und ihre Erklärung bei den Vertragsverhandlungen zulassen.

3. Das Berufungsgericht hat auch geglaubt, diese Beweiserhebung deshalb entbehren zu können, weil es dem entsprechenden Sachvortrag der Klägerin allenfalls den Versuch einer nachträglichen Änderung des Kaufvertrages entnimmt, der mangels Beachtung der Form des § 313 BGB ohne Erfolg geblieben sei und den Bestand des Vertrages daher nicht berühre. Zu Unrecht erblickt die Revision darin einen Verstoß gegen § 182 Abs 2 BGB. Der Sinn dieser Vorschrift ist nicht der, daß ein formbedürftiges ohne Beachtung dieser Form (hier des § 313 BGB) von einem Dritten vorgenommenes Rechtsgeschäft durch die formlose Genehmigung des Berechtigten wirksam wird. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang darauf hinweist, es sei doch das Merkmal der Schwarzabreden, daß sie nicht in gesetzlicher Form abgeschlossen werden, so übersieht sie, daß die Vereinbarung über die Wertpapierlieferung nicht auf die Leistung eines verheimlichten Mehrpreises (Schwarzpreises), sondern auf eine von der Beurkundung abweichende Art der Gegenleistung zielte, die zu keiner objektiven Erhöhung des beurkundeten Entgeltes führte. Die Revision stützt sich ja gerade bei der unter Nr 1 behandelten Rüge darauf,

die Vereinbarung in Ansehen der Wertpapiere falle nicht unter § 4 der Grundstückspreisverordnung. Mit diesem zutreffenden Standpunkt setzt sich die vorstehende Auffassung in ausgesprochenen Gegensatz.

Der Gedankengang des Berufungsgerichts entbehrt aber der tatsächlichen Grundlage und wird dem Sachvortrag der Klägerin nicht gerecht. Denn diese hat gerade geltendgemacht, die betreffende Vereinbarung sei vor der Beurkundung des Kaufvertrages abgesprochen und von Gerda A. [REDACTED] gebilligt worden. Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Verhandlung auf die zeitliche Feststellung der Mitwirkung von Gerda A. [REDACTED] bei dieser Vereinbarung somit besonderen Wert zu legen haben. Sollte sich ergeben, daß diese erst nach der Beurkundung des Vertrags die Sondervereinbarung Paul H. [REDACTED] über die Wertpapiere zu ihrer eigenen gemacht hat, dann würde allerdings die Wirksamkeit des Vertrags vom 3. November 1944 dadurch nicht beeinträchtigt werden und dem Berufungsgericht zu folgen sein (vgl. wegen des Formerfordernisses nachträgliche Abänderungen von Grundstücksveräußerungsverträgen auch Urteil des Senats vom 19. Juni 1953 - V ZR 62/52 - S 9). Der Vertrag vom 3. November 1944 würde andererseits auch nicht deshalb unwirksam geworden sein können, weil ein formgebundener Vertrag durch eine formfreie Abrede aufgehoben werden kann. Denn dem erfolglosen Versuch, einen formgebundenen Vertrag durch formlose Vereinbarung abzuändern, kann nicht ohne weiteres entnommen werden, daß die Vertragsteile den formgerecht geschlossenen Vertrag auch dann nicht mehr gelten lassen wollen, wenn die Abänderungsvereinbarung unwirksam ist (vgl. Urteil des Senats vom 8. Oktober 1954 - V ZR 81/53 - S 6; abgedruckt in DNotZ 1954, 667). Schließlich

könnte auch die Rückbeziehung einer nachträglichen Zustimmung Gerda A. zur Sondervereinbarung ihres Vaters nach § 184 BGB nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages vom 3. November 1944 führen. Nach Auffassung der Revision würde für diesen Gesichtspunkt folgender Tatsachenverlauf vorliegen: Zunächst hätte Paul H. als vollmachtloser Vertreter den Grundstücksvertrag mit der Wertpapierklausel formlos für die Beklagten abgeschlossen. In Unkenntnis dieser Tatsache hätte Gerda A. den Vertrag dann ohne diese Klausel formgerecht getätigt. Nachträglich hätte sie die Abmachung ihres Vaters Paul H. genehmigt und müßte sich daher gemäß § 184 BGB so behandeln lassen, als hätte sie dessen Sondervereinbarung im Zeitpunkt ihres Abschlusses selbst getätigt. Daraus will die Revision die Folgerung ziehen, daß im Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Vertrags die beurkundete Fassung nicht dem wahren Willen Gerda A. entsprach, obwohl in Wirklichkeit genau das Gegenteil zutraf. Denn Gerda A. hat ihren von der Beurkundung abweichenden Willen erst nachträglich gefaßt. Eine derartige Konstruktion auf Grund des § 184 BGB ist nicht Rechens. Es darf nicht übersehen werden, daß diese Vorschrift nicht zwingender Art ist, sondern nur gilt, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Diese Ausschaltung kann sich auch aus dem Sachverhalt ergeben. Die Vorschrift dient mit anderen dazu, schwebend unwirksame Rechtsgeschäfte zu gültigen zu machen. Hier würde sie genau zum Gegenteil führen, d.h. zur Nichtigkeit des notariell beurkundeten Vertrags, dem nachträglich entgegen dem wirklichen Sachverhalt der Stempel der Unwahrhaftigkeit aufgedrückt werden würde.

4. Die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Klägerin übergangen, daß die Parteien die Wertpapiere unter Verletzung der Zweiten Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des Börsenwesens während des Krieges vom 30. März 1943 (RGBl I, 176) und der dazu ergangenen Anordnung des Reichswirtschaftsministers vom 29. September 1943 (Reichsanzeiger Nr 231 vom 4. Oktober 1943, S 1) zu überhöhten Kursen abgerechnet hätten, ist im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Müssen die Beklagten die Vereinbarung über die Wertpapierlieferung gegen sich gelten lassen, dann würde der Vertrag vom 3. November 1944 nach dem zu Nr 1 Ausgeführten schon aus diesem Grunde unwirksam sein, ohne daß es noch auf den besonderen Nichtigkeitsgrund des § 2 Abs 1 der Verordnung ankäme. Wirkt diese Vereinbarung aber nicht für und gegen die Beklagten, dann kann ein Verstoß gegen diese Verordnung den Bestand ihres Grundstücksgeschäftes nicht gefährden.

III.

Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vertrags vom 3. November 1944 bestehen dagegen nicht deshalb, weil das Berufungsgericht nicht feststellt, ob der Vertrag mit vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung hinsichtlich des an der Erbengemeinschaft beteiligten minderjährigen Hakon A. [REDACTED] abgeschlossen worden ist. Denn zufolge der Todeserklärung Armin A. [REDACTED] unter Feststellung des Zeitpunktes seines Todes auf den 21. März 1944 ist Hakon A. [REDACTED] als Alleinerbe mit diesem Tage Rechtsnachfolger seines Vaters geworden. Zweifel an der Wirksamkeit des Vertrages unter diesem Gesichtspunkt sind dadurch behoben, daß die Parteien in der Revisionsverhandlung übereinstimmend vor-

getragen haben, dem Vormund Hakon A. [REDACTED] sei die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zur Zustimmung zum Vertrage vom 3. November 1944 erteilt worden und er habe den übrigen Beteiligten gegenüber dem Vertrag zugestimmt und diese Genehmigung mitgeteilt.

Bei dieser Sachlage braucht nicht noch darauf eingegangen zu werden, ob Frau Gerda A. [REDACTED] nicht schon auf Grund der von Armin A. [REDACTED] über seinen Tod hinaus erteilten Vollmacht berechtigt war, den Vertrag auch mit Wirkung für Hakon A. [REDACTED] abzuschliessen, ohne dass für ihn am 3. November 1944 ein gesetzlicher Vertreter vorhanden und die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zum Vertragsabschluss erteilt war (vgl. hierzu RGZ 88, 345; 106, 185 und Oertmann, "Die über den Tod hinaus erteilte Vollmacht im Bankverkehr" in Bankarchiv, 13. Jahrgang 1913/14 S 5 ff).

IV.

Das Berufungsgericht vertritt sodann die Ansicht, der Vertrag sei auch nicht infolge der Maßnahmen der Französischen Militärregierung nach dem Kriege unwirksam geworden. Dabei stellt es fest, diese Militärregierung habe ihre Genehmigung nicht etwa endgültig versagt, vielmehr hätte ihre - inzwischen aufgehobene - Anordnung der Genehmigungspflicht die Durchführung des Vertrags nur verzögert. Es lehnt auch die Auffassung ab, der Vertrag könne deshalb nichtig sein, weil er bereits verbotswidrig abgeschlossen worden wäre. Denn zur Zeit seiner Tätigkeit habe noch kein Verbot der Militärregierung bestanden. In der blossen Verzögerung, die durch den Entnazifizierungsbescheid für Armin A. [REDACTED] vom 15. August 1950 behoben worden sei, erblickt es lediglich ein vorübergehendes Erfüllungshindernis ohne Einfluss auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages.

Dabei meint es, wenn sich die Klägerin auf die erhebliche Entwertung der gekauften Grundstücke berufe, die es ihr nicht zumutbar erscheinen liesse, am Vertrag nach dieser Verzögerung festzuhalten, so würde diese Entwertung genau so eingetreten sein, wenn die Klägerin alsbald nach dem Kaufabschluss das Eigentum erworben hätte. Sie sei nicht eine Folge des Verhaltens der Beklagten, sondern der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Zunächst ist hier der Angriff der Revision unbegründet, das Berufungsgericht verstosse mit seinem Gedankengang gegen die Grundsätze des Urteils des Senats vom 30. Oktober 1953 - V ZR 76/52 - (Lind Möhr, Nachschlagewerk Nr 4 zu BGB § 275 - BB 1953, 1028 = Betrieb 1953, 1054). In dieser Entscheidung hat der Senat ein Hindernis der Vertragserfüllung im Sinne dauernder Unmöglichkeit für die Veräusserung eines Grundstücks aus jüdischer Hand deshalb angenommen, weil das Verhalten der Arisierungsstelle dem Vertrag gegenüber einer Ablehnung ihrer Genehmigung gleich kam. Diese Beurteilung beruht also auf einem ganz besonders gelagerten, hier nicht gegebenen Sachverhalt. Der Senat hat aber in diesem Urteil unter Bezugnahme auf ein früheres vom 15. Mai 1953 - V ZR 95/52 - (NJW 1953, 1301) auch ausgeführt, dass insbesondere bei Grundstückskäufen ein Vertrag nicht dadurch hinfällig werde, dass das Genehmigungsverfahren längere Zeit beanspruche. Das Urteil des VI. Zivilsenats vom 27. Mai 1953 - VI ZR 230/52 (JR 1953, 419 = HW 1953, 472 = Lind Möhr, Nachschlagewerk Nr 3 zu BGB § 275), das sich gerade mit der Behinderung eines Vertragsteils zufolge politischer Belastung befasst, betrifft ein Dauerschuldverhältnis (Mietvertrag über die Gaststätte in einem öffentlichen Sportpark). Dieses Urteil

bejaht allerdings eine dauernde Leistungsunmöglichkeit des Pächters mit der Folge eines Freiwerdens beider Vertragsteile von ihren Verpflichtungen. Tragende Gesichtspunkte waren dabei die Umstände, dass der Mieter der Mieterin gegenüber zum Betrieb im Hinblick auf die Eigenschaft der Mieträume als Sportplatzgaststätte verpflichtet und der Mietzins nach dem erzielten Umsatz bemessen war. Derartige besondere oder ihnen gleichzustellende Voraussetzungen liegen im gegenwärtigen Falle nicht vor, wenn auch die Anwendung des vorstehenden Grundsatzes nicht ausschliesslich auf Dauerschuldverhältnisse beschränkt ist, mögen diese in erster Linie für seinen Wirkungsbereich in Betracht kommen (vgl. die vorstehend aufgeführten Urteile des Senats und Urteil des VI. Zivilsenats vom 23. Juni 1954 - VI ZR 89/53 - in MDR 1954, 733). Der Revision kam auch nicht dahin gefolgt werden, im Jahre 1946 sei damit zu rechnen gewesen, das Vermögen eines Angehörigen der SS sei für alle Zeiten als verfallen zu betrachten. Die verschiedenen Sperrmaßnahmen der Militärregierungen dienten vielmehr nur der vorläufigen Ausschaltung aller belasteten Personen und Sicherstellung ihres Vermögens für etwaige Ersatzansprüche, während die endgültige Verantwortlichkeit durch individuelle Prüfung festgestellt werden sollte. Auch die Abwägung unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB kann nicht zu Lösung der Parteien von ihren Vertragspflichten führen. Dabei ist nicht zu übersehen, dass das vorübergehende Hindernis hier erst nachträglich eintrat und bei Abschluss des Vertrags nicht vorauszusehen war. Auf die Folgen der Währungsreform kann sich die Klägerin schon deshalb nicht berufen, weil sie insoweit richterliche Vertragshilfe in Anspruch nehmen konnte, wenn die Voraussetzungen für sie vorlagen. Eine

Änderung der allgemeinen Preisverhältnisse aber ist für sich allein kein Grund, die Klägerin von ihrer vertraglichen Verpflichtung freizustellen.

V.

Das Berufungsgericht versagt der Klägerin auch das Recht, gemäss § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, weil sie selbst nicht zu seiner Einhaltung bereit gewesen sei, als sie den Beklagten am 27. Juli 1953 eine entsprechende Nachfrist gesetzt habe. Diese Erwägungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision erhebt dagegen auch keine Rüge.

VI.

Das Berufungsgericht sieht auch in den Zwangsmassnahmen der Gläubigerin B. der Beklagten keinen Hinderungsgrund im Sinne einer dauernden Leistungsunmöglichkeit. Es meint, auf Grund der von den Beklagten gegen das Vorgehen der Gläubigerin eingeleiteten Schritte sei noch nicht zu übersehen, ob die Vollstreckungsmassnahmen überhaupt aufrecht erhalten bleiben könnten. Im übrigen führt es aus, diese würden mit der Befriedigung der Gläubigerin sofort wegfallen, was auf Grund der Zahlung der Klägerin erreicht werden könnte. Hilfsweise erwägt es, die Klägerin könne nach Treu und Glauben gehalten sein, von ihrer Restkaufpreisschuld den zur Befriedigung der Gläubigerin nötigen Betrag zur Verfügung zu stellen, ohne die Frage abschliessend zu entscheiden.

Die Revision greift diesen Gedankengang an und nimmt dabei darauf Bezug, das Berufungsgericht habe die Klägerin in anderem Zusammenhange auf die Möglichkeit, richterliche Vertragshilfe in Anspruch zu nehmen, verwiesen. Sie

findet hier einen inneren Widerspruch des angefochtenen Urteils. Denn solange durch den Vertragshilferichter noch nicht entschieden sei, könne der Klägerin nicht zugemutet werden, die Forderung der Gläubigerin abzulösen. Diese Rüge ist in mehrfacher Hinsicht unbegründet. Zunächst handelt es sich hier nur um eine Hilferwägung, deren Berechtigung das Berufungsgericht ausdrücklich dahingestellt sein lässt. Zum anderen hat die Klägerin nicht dargetan, dass sie ein Vertragshilfeverfahren eingeleitet hat. Solange in einem solchen Verfahren keine gestaltende Entscheidung ergangen und auch keine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung wegen der Verbindlichkeit angeordnet ist, für welche die Vertragshilfe beantragt wird, ist die Forderung der Beklagten mit ihrem vollen Bestand zu beachten. Dagegen wird das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu prüfen haben, ob die Pfändung seitens der Gläubigerin B. [REDACTED] und auch des Gläubigers Paul H. [REDACTED] bzw. seiner Erben bei der Berücksichtigung des Zurückbehaltungsrechts der Klägerin von Einfluss ist.

VII.

Die Revision sieht die Restkaufgeldforderung der Beklagten ferner als getilgt an, weil die Beklagten die mit Paul H. [REDACTED] vereinbarte Schwarzkaufgeldzahlung von 96.000 RM gegen sich gelten lassen müssten. Diese Rüge findet im Sachvortrag der Parteien keine Stütze. Dass dieser Betrag auf die streitige Restkaufgeldforderung gezahlt ist, hat die Klägerin nicht vorgetragen und würde auch mit ihrer Behauptung unvereinbar sein, es handele sich um ein zusätzliches Schwarzgeld. In den Tatsacheninstanzen hat die Klägerin wegen dieses Betrages niemals eine Aufrechnung

gegenüber den Beklagten erklärt. Es braucht deshalb nicht geprüft zu werden, ob ihre Beweisanträge, die das Berufungsgericht gemäss Abschnitt II, 2 zu Unrecht übergegangen hat, sich auch auf die Frage beziehen, ob die Beklagten auch diese Zahlung an Paul H. gegen sich gelten lassen müssen.

VIII.

Das Berufungsgericht weist noch die Auffassung zurück, die Forderung der Beklagten aus dem bekämpften Schuld-titel könne durch Aufrechnung der Klägerin mit einer Schadensersatzforderung getilgt sein. Eine solche Forderung sieht es nicht als schlüssig vorgetragen an. Dabei verneint es zunächst überhaupt die Entstehung eines Schadens der Klägerin. Wenn diese ihre Schuld nach der Währungsreform im Verhältnis von 1 RM : 1 DM umgestellt bezahlen müsse, die sie vorher zum vollen Reichsmarkennennwert geschuldet habe, so handele es sich um die Tatsache, dass die Schuld in jedem Falle in der jeweils geltenden Währung im Verhältnis 1 : 1 hätte bezahlt werden müssen und dass Reichsmark und Deutsche Mark entsprechend dem Wechsel der Wirtschaftslage nicht stets die gleiche Kaufkraft gehabt hätten. Das sei allein nicht geeignet, Schadensersatzansprüche zu begründen. Davon abgesehen verneint das Berufungsgericht ein Verschulden der Beklagten. Insbesondere lehnt es den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen dem Beitritt Armin A. zur SS und dem (vermeintlichen) späteren Schaden der Klägerin ab.

Zwar ist hier die Rüge der Revision berechtigt, das Berufungsgericht verneine es unter Verstoss gegen BGHZ 5, 12 157 und 10, 1 67, dass der Klägerin überhaupt ein Schaden entstanden sei. Mit Rücksicht auf die Besonderheiten

des Berliner Umstellungsrechts war es allerdings anders als im Gebiet der Bundesrepublik ohne Belang, ob die Beklagten ihre Verpflichtung am Währungsstichtag schon bewirkt hatten oder nicht. Denn nach Art 16 § 36 a Nr 3 der Berliner Umstellungsverordnung sind Restkaufgelder auch dann im Verhältnis von 1 RM : 1 DM umgestellt, wenn der Verkäufer seine Leistung bereits voll erbracht hat. An dieser Rechtslage hat auch das Berliner Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden vom 9. Januar 1951 (VOBl S 71) nichts geändert, da die Kaufpreisforderung der Beklagten nach dem 1. September 1939 begründet worden ist (§ 6 Buchstabe a). Selbst wenn die Beklagten eine Verzögerung des Eigentumsübergangs an den Grundstücken über den Währungsstichtag hinaus zu vertreten hätten, würde durch die auch aus Art 16 § 36 a Nr 2 der Umstellungsverordnung folgende bevorzugte Umstellung ihrer Schuld die Vermögenslage der Klägerin somit nicht verschlechtert worden sein. Die Klägerin erblickt ihren Schaden aber in dem Umstand, dass sie durch das Verhalten der Beklagten verhindert worden sei, ihre der erhöhten Umstellung unterliegende Schuld durch Zahlung von Reichsmark zu tilgen. Mit der von der Revision angeführten Entscheidung BGHZ 5, 12 ist allerdings davon auszugehen, dass in einem solchen Falle dem Schuldner ein Schaden erwachsen kann, wenn er den zur Befriedigung des Gläubigers erforderlichen Reichsmarkbetrag zur Verfügung hält, dieser durch die Währungsreform eine erhebliche Abwertung erfährt und der Schuldner alsdann verpflichtet ist, den Gläubiger in Deutscher Mark zum vollen Nennwerte des Reichsmarkbetrages zu befriedigen. Ob die Klägerin einen solchen Tatbestand schlüssig vorgetragen hat, kann indessen dahinstehen. Zunächst würde es an einem ursäch-

lichen Zusammenhang zwischen der Verzögerung der Eigentumsübertragung seitens der Beklagten und einem Schaden der Klägerin fehlen. Denn da die Fälligkeit des Kaufgeldrestes nach § 2 Nr 2 des Vertrages vom 31. Dezember 1947 eingetreten und die Klägerin berechtigt war, es schon vor diesem Zeitpunkt zu zahlen, konnte sich die Klägerin unabhängig von dem Verhalten der Beklagten von ihrer Verbindlichkeit in Reichsmark befreien. Soweit sich dabei Schwierigkeiten durch die politische Belastung Armin A. [REDACTED] ergeben hätten, hätte die Klägerin schlüssig dartun müssen, es sei ihr auch nicht mit Genehmigung der zuständigen Stellen möglich gewesen, an die Beklagten, gegebenenfalls an einen auf ihre Anregung einzusetzenden Verwalter der Militärregierung (gérant, administrateur, gérant, administrateur oder administrateur Sequestres) oder die sonstige in Berlin dafür zuständige Verwaltungsstelle zu zahlen. Will die Klägerin aber geltendmachen, durch eine solche Zahlung hätte sie ihr Zurückbehaltungsrecht verloren, das sei ihr nach § 242 BGB nicht zumutbar gewesen und die Verzögerung der Eigentumsübertragung seitens der Beklagten sei daher im Sinne dieser Vorschrift doch ursächlich für ihre zwar eigene, letzten Endes aber doch nicht freie Entschliessung gewesen, so würde, wenn man diesem Gedankengang folgt, ein Verschulden der Beklagten nicht festzustellen sein. Hier ist zunächst auf das unter IV Ausgeführte zu verweisen. Auch unter Beachtung der Grundsätze von BGHZ 3, 261 kann der Revision nicht gefolgt werden, die Beklagten müssten als Vertragsteile des bürgerlichen Rechtsverkehrs für alle Folgen eintreten, die sich daraus ergeben, dass ihr Miterbe bzw. Rechtsvorgänger früher der SS beigetreten ist. Das Berufungsgericht verneint ohne Rechtsirrtum eine Verantwortlichkeit der Beklagten für die Verzögerung der Durchführung des Vertrages.

IX.

Das Berufungsgericht sieht schliesslich auch in der Pfändung der Restkaufpreisforderung der Beklagten keinen Anlass, der Vollstreckungsgegenklage der Klägerin stattzugeben. Es meint, diese wolle erreichen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 3. November 1944 schlechthin für unzulässig erklärt werde. Dieser Antrag könne nicht damit begründet werden, dass auf der Gläubigerseite ein Wechsel eingetreten sei. Würde man ihm aus diesem Grunde entsprechen, so würde der neue Gläubiger an der Vollstreckung gehindert sein, was nicht Rechtens sein könne. Das Berufungsgericht verweist die Klägerin demgemäss auf den Weg der Erinnerung im Vollstreckungsverfahren.

Die Revision fordert die Beachtung der ausgebrachten Pfändungen. Allerdings ist der Gedankengang des Berufungsgerichts nicht frei von Rechtsirrtum. Verlust oder Beeinträchtigung der Gläubigerstellung z.B. durch Abtretung des Anspruchs oder wie hier durch Überweisung der Forderung zum Einzuge auf Grund einer Pfändung sind anerkanntermassen Tatbestände, die eine Klage aus § 767 ZPO begründen können (Stein-Jonas-Schönke, 17. Aufl., § 767 Anm II 1, § 829 Anm VI, 3; Baumbach-Lauterbach, 23. Aufl., § 767 Anm 2 B; RGZ 65, 126 [128]). Indessen sind hier die Vorschriften der §§ 265, 325 ZPO zu beachten, soweit eine Pfändung der Restkaufpreisforderung der Beklagten erfolgt ist, nachdem sie durch die sie bekämpfende Klage der Klägerin aus §§ 767, 797 ZPO streitbefangen im Sinne des § 265 ZPO geworden war. Das Berufungsgericht hat die Pfändung der Gläubigerin B. [REDACTED] daher selbst dann mit Recht unbeachtet gelassen, wenn die Beklagten sich nicht mit Erfolg gegen ihre Zwangsvollstreckung wehren könnten. Dagegen wird das Berufungsgericht die Bedeutung der Pfändung Paul H. [REDACTED] nachzuprüfen haben, da sie bereits am 25. September 1946 erfolgt ist, wobei es sich allerdings um

einen auf Reichsmark lautenden Schuldtitel handelt. Andererseits ist die Rüge der Revision hier nicht etwa deshalb unbegründet, weil das Berufungsgericht dem Hilfsantrag der Klägerin in der von ihr begehrten Fassung stattgibt. Denn es erklärt ja den Hauptantrag der Klage für unbegründet, mit dem die Klägerin begehrte, die Zwangsvollstreckung aus dem Schuldtitel der Beklagten schlechthin für unzulässig zu erklären.

X.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Tasche

Schuster

Bundesrichter Dr. Oechsler
ist durch Urlaub verhindert
zu unterschreiben.

Dr. Tasche

Dr. Großmann

Bundesrichter Dr. Spieler
ist durch Urlaub verhindert
zu unterschreiben.

Dr. Tasche