

Gesetz: BGB §§ 242, 675, 660
UmstG § 18 Abs. 1 Nr. 2, 3

Rechtssatz: Hat ein Siedler vor der Währungsreform gegen einen Siedlungsträger einen Anspruch auf Übertragung der von diesem erstellten Siedlung erworben, so kann der Siedlungsträger die von ihm zur Erstellung der Siedlung in Reichsmark aufgewendeten eigenen Mittel nur 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt vom Siedler verlangen, und zwar auch dann, wenn die Auflassung der Siedlung erst nach der Währungsreform erfolgt.

Aktenzeichen: V ZR 113/54

LG Düsseldorf

Urr. des BGH vom 7. März 1956

OLG Düsseldorf

V ZR 113/54

Verkündet
am 7. März 1956
Symalla
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

N. G. B. Aktiengesellschaft
in N., N. Straße, vertreten durch seinen
Vorstand: Beigeordneter A. und Kaufmann D.
in N.,

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Eheleute Kraftfahrer Heinrich B. und Martha
geb. G. in N.-R. D. Straße,
Heinrich B. vertreten durch seinen gerichtlich be-
stellten Abwesenheitspfleger, den Justizobersekretär
W. in N.,

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. März 1956 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock, Dr. Großmann und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom
14. April 1954 wird auf Kosten der Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Stadt N. ist Ausgeberin, die Beklagte, eine Aktiengesellschaft, deren Aktienmehrheit sich in der Hand der Stadt M. befindet, Trägerin 1937/38 durchgeführter Kleinsiedlungsvorhaben in N.-R. Die Kläger, welche die im Laufe des Jahres 1938 bezugsfertig gewordene Kleinsiedlerstelle N.-R. D. straße, bezogen haben, haben mit der Beklagten am 17. Januar 1938 einen privatschriftlichen Träger-Siedlervertrag abgeschlossen. Dabei ist der von dem ehemaligen Reichsarbeitsminister eingeführte Vordruck: Kleinsiedlung Muster Nr 3 a verwendet. Der Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

- "§ 1 Der Träger räumt den Siedlern eine Anwartschaft auf Übertragung einer Kleinsiedlung nach Maßgabe der Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. April 1936 und des Bewilligungsbescheids des Herrn Regierungspräsidenten in D. vom 27. Juli 1937 ein. Die Stelle wird er nach den mit dem Bewilligungsbescheid genehmigten Bau- und Finanzierungsplänen errichten. Er wird sie den Siedlern zunächst während einer Probezeit von 3 Jahren vom Beginn des auf die baupolizeiliche Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) folgenden Kalenderjahres ab miet(pacht-)weise überlassen und sodann bei erwiesener Eignung zu Eigentum - als Reichsheimstätte - übertragen.
- § 2 Die Siedler verpflichten sich, die nach den Bestimmungen erforderliche und im Bewilligungsbescheid festgesetzte Eigenleistung im Werte von 700.- RM zu erbringen durch Barzahlung.
- § 3 Das Miet-(Pacht-) Verhältnis kommt durch die Übergabe der Kleinsiedlung an die Siedler zustande.
- § 4 Der monatliche Miet-(Pacht-)Preis beträgt für die Zeit vom Tage des Einzuges bis 31. 12. 1938 RM 27,35 und danach RM 28,60. Er ist im voraus am 1. jeden Monats an die vom Träger zu bezeichnende Stelle zu zahlen. In den Miet-(Pacht-)Preis sind die Zins- und Tilgungsbeträge für die von dem Träger zur Errichtung der Siedlung aufgenommenen Darlehen, ein entsprechender Ansetz



für die verwendeten eigenen Mittel des Trägers, eine angemessene Vergütung für den vom Träger zur Verfügung gestellten Grund und Boden, eine Verwaltungsgebühr für den Träger und die auf die Siedlerstelle entfallenden laufenden Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten, Abgaben, Gebühren und Beiträge (Feuerversicherung, Schornsteinreinigung usw.) enthalten. Erhöhen oder ermäßigen sich diese Ansätze während der Miet-(Pacht-)Zeit, so erhöht oder vermindert sich auch entsprechend der Miet-(Pacht-)Zins von dem Zeitpunkte an, von dem an die Mehr- oder Minderleistung zu entrichten ist. Soweit die Einkommensverhältnisse der Siedler es zulassen, haben sie eine höhere Miete (Pacht) zu zahlen. Der Träger wird den Mehrbetrag zur schnelleren Tilgung des Reichsdarlehens als höhere Tilgungsraten an die Deutsche Bau- und Bodenbank AG abführen. Der Wasserverbrauch ist von den Siedlern selbst unmittelbar an den Forderungsberechtigten zu bezahlen.

§ 5

§ 6 Die Siedler haben die Gebäude nebst Zubehör in gutem Zustande zu erhalten und die zu diesem Zwecke erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen selbst vorzunehmen. Das Inventar ist nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft zu erhalten und zu ergänzen. Die Gebäude dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Trägers weder ganz oder teilweise abgebrochen noch - abgesehen von Ausbesserungen - verändert oder erweitert werden..... Die Einhaltung der behördlichen Vorschriften und der sonstigen hinsichtlich des Grundstücks bestehenden Pflichten (Sorge um den gefahrlosen Zustand des Grundstücks und der Wege, Reinigung von Gräben usw.) obliegt den Siedlern.....

§ 7

§ 8 Der Träger verpflichtet sich, den Siedlern die Kleinsiedlung nach Ablauf der Probezeit auf Antrag zu Eigentum als Reichsheimstätte zu übertragen, wenn die Siedler vom Beginn des auf die baupolizeiliche Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) der Stelle folgenden Kalenderjahres ab ihren Verpflichtungen 3 Jahre hindurch pünktlich nachgekommen sind, die Stelle ordnungsgemäß bewirtschaftet haben und wenn darüber hinaus keine Umstände bekannt geworden oder eingetreten sind, die ihrer Zuassung als

Siedler entgegenstehen oder entgegengesetzten hätten. Dabei ist das vom Reichsarbeitsminister für die Übertragung der Kleinsiedlerstellen auf die Siedler vorgeschriebene Vertragsmuster zugrunde zu legen.

§ 9 Die Bewertung der Stelle bei der Übertragung darf den Betrag nicht übersteigen, der vom Träger nach Maßgabe des Bewilligungsbescheides für ihre Errichtung (Grunderwerb und Erschließung, Aufbau und Einrichtung) und anteilig für die Gemeinschaftsanlagen aufgewendet worden ist. Auch für den vom Träger zur Verfügung gestellten Grund und Boden sowie für die verwendeten eigenen Mittel des Trägers dürfen die im Bewilligungsbescheid festgesetzten Beträge eingesetzt werden. Den auf die Stelle entfallenden Anteil der Darlehensschuld des Trägers aus dessen Vertrag mit der D. [REDACTED] B. [REDACTED] und B. [REDACTED] AG B. [REDACTED] T. [REDACTED] Straße [REDACTED], haben die Siedler dabei zu übernehmen und ihn auf dem Siedlungsgrundstück oder dem Erbbau-recht nach Weisung der Gläubigerin hypothe-karisch sicherzustellen bzw. die bereits einge-tragene Hypothek zu übernehmen. Gleichzeitig sind die beschafften weiteren Baukapitalien hypothe-karisch sicherzustellen bzw. die be-reits eingetragenen Hypotheken zu übernehmen."

In dem vom Regierungspräsidenten in Düsseldorf genehmigten, von der Beklagten vorgelegten Finanzierungsplan aus dem Jahre 1938 sind folgende Mittel für die Siedler-stelle der Kläger, deren Kaufpreis darin mit 5 848 RM an-gegeben ist, verzeichnet:

Landesversicherungsanstalt D. [REDACTED]	1 950 RM Darlehn,
N. [REDACTED] G. [REDACTED] B. [REDACTED]	1 100 " "
Reichsdarlehn	1 500 " "
Stadt N. [REDACTED] Grundstückspreis	398 " "
Eigenleistung	900 " "

Nach Ablauf der dreijährigen Probezeit, nach 1941, sind die Kläger wiederholt wegen Übertragung der Klein-siedlung zu Eigentum als Reichsheimstätte an die Beklagte herangetreten. Es ist jedoch zu einer Übertragung vor

der Währungsreform nicht mehr gekommen.

Nach dieser haben zwischen der Beklagten und den Siedlern, auch den Klägern, Verhandlungen über die Umstellung der von der Beklagten für das Siedlungsvorhaben selbst aufgebrauchten Mittel - bei den Klägern 1 100 RM - stattgefunden. Eine Einigung darüber ist nicht erzielt. Die Parteien haben schließlich am 19. Januar 1951 über die Kleinsiedlung D[REDACTED]straße [REDACTED] einen gerichtlich beurkundeten Heimstättenvertrag geschlossen, der für den kriegsvermißten Ehemann Heinrich B[REDACTED] durch Beschluß des Amtsgerichts in Neuß vom 24. Januar 1951 (3 VIII 14669) vormundschaftsgerichtlich genehmigt worden ist. Dieser Vertrag enthält u.ä. folgende Bestimmungen:

- "§ 2 Der Kaufpreis beträgt 5 848,-DM. Davon entfallen auf
- 1.) den Grund und Boden ausschließlich Baulichkeiten und sonstiger Verbesserungen 0,60 DM je qm, insgesamt 398,-DM,
 - 2.) die Gebäude einschließlich Nebengebäude 5 450,-DM.
- § 3 In Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen die Siedler als Gesamtschuldner die auf dem genannten Grundstück eingetragenen Forderungen nebst Zinsen vom Antrittstage an mit der Verpflichtung, die Gläubiger zu befriedigen, gleichviel, ob die Gläubiger die Schuldübernahme genehmigen oder nicht, und zwar:
- a) zugunsten der Landesversicherungsanstalt R[REDACTED] D[REDACTED] Hypothek von 1 950,-RM,
 - d) zugunsten der D[REDACTED] B[REDACTED] und B[REDACTED] AG, B[REDACTED] Hypothek von 1 500,-RM.

Damit ist der Kaufpreis bis auf einen Betrag von DM 2 398,- getilgt. Der Rest des Kaufpreises von DM 2 398,- ist durch die Einzahlungen der Siedler in Höhe von RM 1 044,29 und Verrechnung eines Währungsumstellungsgewinnes von RM 313,07 aus der von den Siedlern zu übernehmenden Restschuld des Trägers gegenüber der Stadtgemeinde N[REDACTED] auf den Grundstückskauf teilweise getilgt. Der verbleibende Kaufpreisrest von DM 1 040,64 wird wie folgt aufgebracht:

Die Siedler übernehmen als Gesamtschuldner die auf das zu übertragende Grundstück entfallende Restschuld des Trägers gegenüber der Stadtgemeinde N. in Höhe von 34,78 DM nebst Zinsen seit der Übergabe als eigene persönliche Schuld mit der Verpflichtung, die Gläubigerin bei Fälligkeit zu befriedigen, gleichviel, ob diese den Träger aus der Schuldhafte freigibt oder nicht.

.....

Der alsdann verbleibende Restbetrag des Kaufpreises von DM 1 005,86 wird den Siedlern als Gesamtschuldern vom Träger als Darlehn unter folgenden Bedingungen belassen:

.....

Dieses Darlehn wird gesichert durch eine Eintragung einer Darlehnshypothek zu den vorstehend aufgeführten Bedingungen"

Mit Rücksicht auf die ergebnislosen Verhandlungen nach der Währungsreform wegen der Umstellung der Eigenmittel der Beklagten ist in den Vertrag mit den Klägern - und entsprechend in die anderen Verträge, welche die Beklagte mit den übrigen Siedlern abgeschlossen hat, folgende Bestimmung aufgenommen:

"Hinsichtlich der vorbenannten Kaufpreisrestforderung des Trägers in Höhe von 1 005,86 DM bestehen zwischen dem Träger und den Siedlern Meinungsverschiedenheiten insoweit, ob diese Forderung im Verhältnis 10 : 1 der Umstellung unterliegt oder nicht. Diese Frage soll im Wege einer noch zu erhebenden Feststellungsklage durch Entscheidung der zuständigen ordentlichen Gerichte für alle gleichliegenden Fälle endgültig geklärt werden. Für den Fall, daß durch rechtskräftiges Urteil festgestellt werden sollte, daß der Träger den oben genannten Restkaufpreis unter Berücksichtigung der Umstellungsgrundsätze nur in Höhe von 1/10 des Betrages zu fordern berechtigt ist, verpflichtet sich der Träger, die wegen dieser Forderung im § 20 dieses Vertrages unter Ziffer d) bewilligte Darlehnshypothek von 1 005,86 DM in Höhe eines Teilbetrages von 905,27 DM (= 9/10 des Ursprungsbetrages) zur Löschung zu bringen. Die in diesem Falle von den Siedlern zwischenzeitlich überbezahlten Zins- und Tilgungsbeträge

sind als außerplanmäßige Tilgung der verbleibenden Restforderung anzusehen und entsprechend zu verrechnen."

In dem Heimstättenvertrag ist die Eintragung der Darlehenshypothek zugunsten der Beklagten in Höhe von 1 005,86 DM und die Auflassung des Grundstücks an die Kläger je zur Hälfte als Reichsheimstätte beurkundet worden. Die Kläger sind am 11. Mai 1951 als Eigentümer der Reichsheimstätte im Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig ist in Abt III unter Nr 4 des Grundbuchs die Darlehenshypothek der Beklagten in Höhe von 1 005,86 DM eingetragen worden.

Die Kläger haben ausgeführt, der zugunsten der Beklagten eingetragenen Darlehenshypothek von 1 005,86 DM liege lediglich eine Forderung von 100,58 DM zugrunde. Die Beklagte habe die Übertragung der Heimstätte zu Eigentum nach Ablauf der dreijährigen Probezeit mutwillig und in einer gegen Treu und Glauben verstoßenden Weise von 1941 bis 1951 verzögert. Sie sei auf Grund des Träger-Siedlervertrages vom 17. Januar 1938 zur Übertragung des Eigentums an der Heimstätte bereits im Jahre 1941 verpflichtet gewesen. Eine etwaige Formnichtigkeit der Bestimmung des Träger-Siedlervertrages über die Verpflichtung der Beklagten zur Verschaffung des Eigentums an der Heimstätte sei durch den gerichtlich beurkundeten Heimstättenvertrag geheilt worden. Die Beklagte müsse sich daher so behandeln lassen, als wäre die Übertragung der Heimstätte rechtzeitig nach Ablauf der dreijährigen Probezeit, also im Jahre 1941, erfolgt. In diesem Falle hätte ihr nur eine Reichsmarkforderung in Höhe von 1 005,86 zugestanden, die im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden sei. Die Kläger haben im ersten Rechtszuge beantrag, festzustellen,

daß die von der Beklagten auf Grund des Heimstättenvertrages vom 19. Januar 1951 geltend

gemachte Restforderung in Höhe von 1 005,86 RM im Verhältnis 10 : 1 der Umstellung auf DM unterliegt.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt und hat Widerklage erhoben mit dem Antrage, festzustellen, daß die auf dem Grundbesitz der Kläger N- R- , D- straße , eingetragen im Grundbuch N- Band , Blatt 6 in Abt III unter Nr 4 zugunsten der Beklagten eingetragene Darlehenshypothek von DM 1 005,86 in voller Höhe valuiert ist.

Sie hat ausgeführt, soweit der Träger-Siedlervertrag einen Vorvertrag für einen Grundstückserwerbsvertrag enthalte, sei er wegen Verletzung der Formvorschrift des § 313 BGB nichtig. Demnach habe am 19. Januar 1951, am Tage des Abschlusses des Heimstättenvertrages, keine rechtswirksame Verpflichtung zum Abschluß dieses Vertrages bestanden. Vor Abschluß des Vertrages habe ihr noch keine Forderung gegen die Kläger in Höhe des von ihr zur Finanzierung der Siedlerstelle aufgebrauchten Betrages von 1 100 RM zugestanden. Erst am Tage des Abschlusses, am 19. Januar 1951, habe sie eine Restkaufpreisforderung von 1 005,86 DM gegen die Kläger erworben, die in jenem Vertrage im Wege der Novation in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt und als solches hypothekarisch gesichert worden sei. Die Parteien hätten sich bei der Beurkundung des Heimstättenvertrages lediglich die Prüfung vorbehalten, ob der Kaufpreisrestanspruch von 1 005,86 DM um einen Betrag von $9,10 = 905,27$ DM zur Löschung zu bringen sei. Diese Frage sei zu verneinen, da die Forderung erst mit Abschluß des Heimstättenvertrages als DM-Forderung entstanden sei. Ein Verschulden daran, daß der Heimstättenvertrag erst im Jahre 1951 abgeschlossen worden sei, hat die Beklagte bestritten.

Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen und der Klage stattgegeben.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt. Mit ihr hat sie sich nur noch gegen die Klage verteidigt. Ihre Widerklage hat sie nicht weiter verfolgt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß festgestellt wird, daß der im Grundbuch von N. Band Blätt 6 in Abt III unter Nr 4 für die Beklagte eingetragenen Darlehenshypothek von 1 005,86 DM lediglich eine Forderung der Beklagten von 100,58 DM zugrunde liegt, und gegen dieses Urteil die Revision zugelassen.

Die Beklagte hat Revision eingelegt und erstrebt mit ihr Abweisung der Klage. Die Kläger haben Zurückweisung der Revision erbeten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus, daß die Forderung der Beklagten als eine im Verhältnis 10 : 1 umzustellende Reichsmark-Verbindlichkeit zur Entstehung gelangt sei, wenn sie aus einem vor dem 21. Juni 1948 begründeten Schuldverhältnis entstanden sei (§ 13 Abs 3 UmstG). Als dieses Schuldverhältnis sieht es, ohne den Vertrag vom 19. Januar 1951 näher zu würdigen, den am 17. Januar 1938 abgeschlossenen Träger-Siedlervertrag an. Es läßt dahingestellt, ob die im § 8 dieses Vertrages niedergelegte Verpflichtung der Beklagten zur Eigentumsverschaffung an der Reichsheimstätte zu ihrer Wirksamkeit der Einhaltung der Formvorschrift des § 313 BGB (gerichtliche oder notarielle Beurkundung) bedurft habe. Es glaubt

feststellen zu können, daß die Parteien den Träger-Siedlervertrag auch so, wie er sich ohne den § 8 darstelle, abgeschlossen haben würden, daß sie den Bestand dieses Vertrages jedenfalls nicht von der Wirksamkeit des Inhalts des § 8 hätten abhängig machen wollen. Für seine Auffassung, daß die - etwaige - Nichtigkeit der im § 8 übernommenen Verpflichtung nach dem Willen der Parteien die Gültigkeit der übrigen in dem Träger-Siedlervertrag niedergelegten Vereinbarungen nicht in Frage gestellt habe, beruft es sich einmal darauf, daß die Beklagte, die im Prozeß zwar die Nichtigkeit der Vereinbarung des § 8 geltend gemacht habe, doch die Gültigkeit der übrigen im Träger-Siedlervertrag enthaltenen Vereinbarungen für sich in Anspruch nehme. Es sei also, so führt das Berufungsgericht aus, auch nach der Ansicht der Beklagten hier ein Ausnahmefall des § 139 BGB gegeben. Es meint weiter, die Parteien würden auch im Hinblick auf die unter Nr 36 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlungen (KSB) vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 (dem Verträge sind noch die Bestimmungen vom 21. April 1936 zu Grunde gelegt) enthaltene Anordnung, nach der die Träger verpflichtet sind, den Siedlern die Siedlerstelle nach Abschluß der Bau- und Einrichtungsarbeiten, zunächst miet-(pacht)weise zu überlassen und ihnen einen Anspruch auf Übertragung der Grundstücke zu Eigentum unter angemessener Anrechnung des Wertes der geleisteten Arbeit für den Fall einzuräumen, daß sie ihren übernommenen Verpflichtungen drei Jahre hindurch pünktlich nachgekommen sind, und bei dem Einfluß des Regierungspräsidenten als Aufsichtsbehörde auf die Befolgung der genannten Anordnung den Träger-Siedlervertrag auch ohne den § 8 geschlossen haben. Nach § 9 dieses Vertrages dürften aber bei Übertragung der Siedlerstelle an die Siedler zu Eigentum für den von dem Träger zur Verfügung gestellten Grund und Boden sowie für die verwendeten Eigenmittel des Trägers nur die im Bewilligungsbescheid

festgesetzten Beträge, die sich im vorliegenden Falle auf unstreitig 1 100,- RM belaufen und sich inzwischen durch gezahlte Tilgungsbeträge bis 21. Juni 1948 auf 1 005,86 RM ermäßigt hätten, eingesetzt werden. Die Bestimmungen des Träger-Siedlervertrages vom 17. Januar 1938 in Verbindung mit der erwähnten angeführten Anordnung Nr. 36 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlungen (KSB) vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 LF Nr 57 der Fassung vom 21. April 1936⁷ ließen die Annahme gerechtfertigt erscheinen, daß nach dem rechtswirksamen Inhalt des genannten Vertrages in Verbindung mit jener Anordnung bei der nach Ablauf der dreijährigen Probezeit vorgesehenen Übertragung der Siedlerstelle als Heimstätte die Bewertung der Stelle (§ 9) und die daran geknüpften Folgen auf den Zeitpunkt der Inbesitznahme der Stelle durch die Kläger im Jahre 1938 zurückbezogen werden sollten. Die Parteien wären, so führt das Berufungsgericht aus, also gemäß § 159 BGB schuldrechtlich verpflichtet, einander zu gewähren, was sie haben würden, wenn die Bedingung - Übertragung der Heimstätte - , unter der die Verzinsung und Tilgung der von der Beklagten als Träger zur Fertigstellung der Siedlerstelle hingegebenen Beträge bereits seit dem Beziehen der Siedlerstelle durch die Kläger im Jahre 1938 zu erfolgen hatte, schon im Jahre 1938 eingetreten wäre. Die Beklagte müsse sich also so behandeln lassen, als ob ihre Forderung gegen die Kläger in Höhe von ursprünglich 1 100 RM bereits im Jahre 1938, also vor der Währungsumstellung, im Sinne des § 13 Abs 3 UmstG begründet worden sei. Demnach sei die Forderung der Beklagten, die unstreitig am 21. Juni 1948 nur noch 1 005,86 RM betragen habe, gemäß § 16 UmstG im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Hieraus folge, daß der in Abt III unter Nr 4 des Grundbuches der Kläger eingetragenen Darlehenshypothek der Beklagten nur eine Forderung von 100,58 DM zugrunde liege.

II.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind, wie die Revision mit Recht rügt, nicht frei von Rechtsirrtum.

Daß auch Träger-Siedlerverträge über Kleinsiedlungen gemäß § 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedürfen, hat der erkennende Senat inzwischen in seinem Urteil vom 18. Februar 1955 - V ZR 108/53 (BGHZ 16, 334) -, und zwar gerade für einen Vertrag nach dem Vordruck Muster 3 a entschieden. An dieser Entscheidung hält der Senat auch gegenüber der abweichenden, nicht näher begründeten Auffassung von Palandt, 15. Aufl. Anm 2 zu § 313 BGB, fest. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß nur die im § 8 des Vertrages niedergelegte Verpflichtung der Beklagten zur Eigentumsübertragung der Form bedürft habe, ist rechtsirrig. Es ist einhellige Meinung, daß der ganze Vertrag, nicht nur die eigentliche Grundstücksübereignungsverpflichtung oder sonstige Beschwerden des Veräußerers, der Beurkundung bedürfen (Palandt 15. Aufl Anm 8 zu § 313; RGRKom 10. Aufl zu § 313 Anm 2). Es muß insbesondere die Verpflichtung zu jeder Leistung beurkundet werden, die nach dem zum Ausdruck gelangten Willen der Vereinbarenden als Teil der vom Erwerber für das Grundstück zu machenden Gegenleistung anzusehen ist, also zur Leistung für die Überlassung des Grundstücks gehört (RGZ 132, 131 133; 145, 246 ff). Zu den zu beurkundenden Bestimmungen des Vertrages ist danach hier zweifelsfrei der § 9 zu rechnen, welcher die "Bewertung der Stelle" bei der Eigentumsübertragung regelt. Das hat das Berufungsgericht übersehen. Seine Entscheidung erweist sich aber, wie noch näher darzulegen ist, im Ergebnis als zutreffend.

III.

Beizutreten ist auch den Ausführungen der Revision, daß durch die Auflassung im Jahre 1951 innerhalb des Vertrages vom 19. Januar 1951 mit nachfolgender Eintragung und durch diesen Vertrag die Nichtigkeit des privatschriftlichen Träger-Siedlervertrages vom 17. Januar 1938 nicht gemäß § 313 Satz 2 BGB geheilt worden ist; denn das haben die Parteien, jedenfalls die Beklagte für die Kläger erkennbar, wie sich aus dem Vorbehalt des Vertrages wegen der Umstellung ergibt, ersichtlich nicht gewollt. Das hat das Berufungsgericht aber auch nicht übersehen. Wenn es auf den Inhalt des Vertrages vom 19. Januar 1951 nicht weiter eingegangen ist, so erkennbar deshalb, weil in ihm gerade die zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Kläger nach dem Träger-Siedlervertrag verpflichtet sind, den sog. Spitzenbetrag von 1 100,- RM, den die Beklagte für die Fertigstellung der Siedlerstelle der Kläger im Jahre 1938 aus eigenen Mitteln zur Verfügung gestellt hat, im Verhältnis 1 zu 1 umgestellt zu zahlen, gerade nicht geregelt, sondern ausdrücklich der Entscheidung der ordentlichen Gerichte vorbehalten ist. Es ist daher richtig, wenn das Berufungsgericht geprüft hat, ob der Träger-Siedlervertrag die Rechtsgrundlage für die Auffassung der Kläger, die 1 100 RM wären im Verhältnis 10 : 1 umgestellt, abgeben kann.

Dieser Vertrag ist zwar, wie oben dargelegt, an sich wegen Formmangels nichtig. Der Senat hat aber schon in der oben angezogenen Entscheidung (BGHZ 16, 334 [337]) näher ausgeführt, daß im Verhältnis zwischen Siedlungsträger und Siedler der Träger an einen solchen wegen Mangels der Form des § 313 BGB nichtigen Vertrag nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gebunden und zur Vertragserfüllung verpflichtet sein kann.

Dabei ist unerheblich, daß der Träger im damals entschiedenen Fall eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung war und daß es sich jetzt um eine Aktiengesellschaft handelt. Beides sind sogenannte mittelbare (abgeleitete) Siedlungsträger im Sinne der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlungen vom 21. April 1936 (Reichsarbeitsblatt 1936 Teil I 139 ff; Nr 39 Abs 3) und vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 (Nr 24 Abs 2), denen der unmittelbare (ursprüngliche) Siedlungsträger (hier die Stadt N) die Trägerschaft übertragen hat. In welcher Form diese Unternehmen Rechtspersönlichkeit besitzen, kann für die hier zu entscheidende Frage, ob sie an den Vertrag gebunden sind, keine Rolle spielen. Es ist auch schon erwähnt, daß es sich in dem damals entschiedenen Fall gerade um einen Träger-Siedlervertrag nach dem "amtlichen" Vor-
druck 3 a gehandelt hat. Der rein zufällige, nicht sachliche Unterschied besteht zunächst nur darin, daß der hier streitige Vertrag schon 1938, und zwar nach der Fassung vom 21. April 1936 (KSB Nr 51 Abs 3 /148; 168 f7, nicht erst 1943 nach der Fassung vom 14. September 1937/23. Dezember 1938, abgeschlossen ist, und sodann darin, daß, was nur zugunsten der jetzigen Kläger sprechen kann, ihre Ehe nicht geschieden ist und irgend welche Bedenken aus ihrer Person gegen die Übertragung der Stelle nicht erhoben werden. Auch in dem jetzt zu entscheidenden Fall hat sich die Beklagte den insgesamt 108 Siedlern gegenüber früher nicht, jedenfalls bis zur Währungsreform nicht, darauf berufen, daß der Träger-Siedlervertrag wegen Formmangels nichtig wäre. In einem solchen Falle kann, wie der Senat aaO S 338 ausgesprochen hat, den berechtigten Interessen der klagenden Siedler nur entsprechen, daß ihnen ein Rechtsanspruch auf Erfüllung des Träger-Siedlervertrages gewährt wird. Die Auffassung der Revision, dem Urteil des Berufungsgerichts fehle es überhaupt an einer tragfähigen Grundlage, trifft danach nicht zu.

IV.

Der Revision ist weiter zuzugeben, daß das Berufungsgericht nichts Näheres zur Begründung seiner Auffassung sagt, die Bestimmungen des Träger-Siedlervertrages ließen die Annahme gerechtfertigt erscheinen, daß die Bewertung der Stelle (§ 9) und die daran geknüpften Folgen auf den Zeitpunkt der Inbesitznahme der Stelle durch die Kläger im Jahre 1938 zurückbezogen werden sollten. Das Berufungsgericht hätte hier zweckmäßigerweise den Träger-Siedlervertrag vom 17. Januar 1938 näher rechtlich gewürdigt. Da im § 1 dieses Vertrages noch die alten Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlungen vom 21. April 1936 zugrunde gelegt worden sind, ist für das Rechtsverhältnis der Parteien diese Fassung maßgebend. Sie stimmt aber in den entscheidenden Punkten mit der Fassung vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 überein; statt Nr 31 Abs 4 käme Nr 51 Abs 3 der Fassung vom 21. April 1936 in Frage. Unter diesen Nummern ist die Anwendung des Vertragsmusters 3 a vorgeschrieben. Diese Muster sind ebenfalls im Reichsarbeitsblatt mit veröffentlicht und zwar 1936 Teil I S 168, 169 und 1937 Teil I S 254, 255. Insbesondere der § 9 dieser Musterverträge stimmt im Wortlaut völlig überein. Es handelt sich um für das ganze Reichsgebiet vorgesehene Formularverträge, gegen deren ergänzende Auslegung durch das Revisionsgericht keine Bedenken bestehen.

Der Vertrag ist, wie das Berufungsgericht erkennbar angenommen hat, kein Kaufvertrag, so daß die Verbindlichkeit aus ihm schon deshalb nicht nach § 18 Abs 1 Nr 2 Umst.Ges. im Verhältnis 1 : 1 umgestellt ist. Er ist, soweit die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung in Betracht kommt, nur ein Vorvertrag, in der Regel ein Kaufanwartschaftsvertrag (vgl Ehrenforth, Heimstättenrecht, 2. Aufl S 76). Es braucht deshalb nicht untersucht zu werden, ob als Gegenleistung der Beklagten aus

diesem Verträge die Eigentumsverschaffung anzusehen gewesen wäre, die vor dem 21. Juni 1948 noch nicht bewirkt war, und ob dann nach der genannten Bestimmung des Umstellungsgesetzes eine Umstellung im Verhältnis 1 : 1 erfolgt wäre (BGHZ 2, 369; 5, 173; 5, 214; 14, 313; Betrieb 1953, 168). Unerheblich ist deshalb ferner auch, ob die Beklagte mit ihrer Verpflichtung aus dem Verträge im Verzug war und ob deshalb etwa eine andere Regelung geboten wäre.

Das Berufungsgericht meint, daß die Kläger nach dem Verträge vom 17. Januar 1938 verpflichtet waren, der Beklagten nach dem Stand der Inbesitznahme der Siedlerstelle, die erst nach Fertigstellung erfolgt ist, das zu ersetzen, was sie auf die Stelle verwendet hat, mögen es nun fremde oder eigene Mittel gewesen sein. Das ist nicht rechtsirrtümlich.

Der Vertrag gibt den Siedlern ein Anwartschaftsrecht auf Übertragung der Kleinsiedlung zum Selbstkostenpreis, wenn sie vertragstreu geblieben sind (vgl. auch Stoll, Die Träger-Kleinsiedlung, Bundesbaublatt 1954 S 110 [112] und die Rechtsbeziehungen zwischen Träger, Siedler, Einlieger und Heimstättenausgeber bei der Kleinsiedlung, Sonderdruck der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel S 9). Im übrigen ist der Vertrag ein (entgeltlicher) Geschäftsbesorgungsvertrag (BGHZ aaO S 538) besonderer Art, den die Parteien unter Zugrundelegung öffentlich-rechtlicher Kleinsiedlungsbestimmungen abgeschlossen haben (Stoll aaO S 113 und Sonderdruck S 9). Aus einem solchen Verträge hat der Beauftragte (der Träger) nach §§ 675, 670 BGB Anspruch auf Verwendungsersatz. Dieser Anspruch hat seine Grundlage im Träger-Siedlervertrag, wobei unerheblich ist, ob die Mittel zum Teil schon aufgewendet waren oder erst noch aufgewendet werden mußten. Der Träger hat, worauf an anderer Stelle noch

zurückzukommen ist, die Bauten von Anfang an nicht für sich, sondern für die Siedler, mögen diese ihm schon namentlich bekannt gewesen sein oder nicht, errichtet. Der Verwendungsersatzanspruch ergibt sich aus dem vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang angeführten § 9 des Vertrages, nach welchem bei der Bewertung der Stelle (im endgültigen Übertragungsvertrag) für die verwendeten eigenen Mittel des Trägers die im Bewilligungsbescheid festgesetzten Beträge eingesetzt werden dürfen. Wie hoch diese gewesen sind, muß der Träger spätestens bei Aufstellung der Schlußabrechnung, die er nach Nr 40 KSB (früher Nr 61) an sich spätestens 6 Monate nach der Gebrauchsabnahme (Bezugsfertigkeit) aufzustellen verpflichtet ist, feststellen können, hier also schon vor Kriegsausbruch festgestellt haben. An eigenen Mitteln hat die Beklagte zum Aufbau der Stelle aber nur Reichsmark aufgewendet, und zwar unstreitig 1 100 RM. Ein Aufwendungsersatzanspruch aus einem vor dem 21. Juni 1948 begründeten Schuldverhältnis unterliegt nun grundsätzlich der Umstellung im Verhältnis 10 : 1 (§ 13 Abs 3; § 16 Abs 1 UmstG; BGHZ 5, 197). Der von der Revision als rechtsirrig bezeichneten Anwendung des § 159 BGB durch das Berufungsgericht bedurfte es danach nicht, um zu dem Ergebnis zu kommen, daß die Beklagte nach der Währungsreform, soweit sie ihre eigenen Mittel für die Errichtung der Stelle verbraucht hatte, nur noch einen im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Ersatzanspruch hatte. Nicht anders liegt die Sache, wenn man davon ausgeht, daß der Aufwendungsersatzanspruch mit Fertigstellung der Abrechnung und Feststellung der endgültigen Höhe der Aufwendungen aus eigenen Mitteln der Beklagten in einen Darlehnsanspruch umgewandelt ist, der gestundet ist und auf den Zinsen und Abzahlungen in Gestalt der "Miete" mitentrichtet sind.

Die Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, daß es sich bei dem Träger-Siedlervertrag um einen Werk-

vertrag handelt, der eine Geschäftsbesorgung zum Gegenstand hat, und daß deshalb die Bestimmung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG Anwendung finden müsse. Auf solche Werkverträge kann die genannte Bestimmung nicht angewendet werden; vielmehr sind für die Behandlung der Aufwendungen der Siedlungsträger die Vorschriften des Auftrages (§ 675 BGB), wie oben bereits hervorgehoben, maßgebend. Im übrigen scheidet die Anwendung auch deshalb aus, weil die Beklagte ihrer Geschäftsbesorgungsverpflichtung aus dem Werkvertrage, die Siedlung bezugsfertig herzustellen, auf die sich ihr Verwendungsersatzanspruch gründet, schon im Jahre 1938 nachgekommen ist. Eine andere Auffassung wegen der Umstellung ist auch nicht deshalb geboten, weil der Trägervertrag vom 18. Januar 1938 noch den Abschluß eines besonderen Übertragungsvertrages vorsieht, der später in der Form eines Kaufvertrages getätigt ist und auch von Anfang an in dieser Form vorgesehen war. Es ist schon angedeutet, daß der Trägervertrag dadurch nicht schon zu einem Kaufvertrag (richtiger: Übertragungsvertrag) mit festem RM-Kaufpreis, richtiger Übernahmepreis, geworden ist. Dieser Preis stand bei Abschluß des Vertrages - mögen auch die Arbeiten bereits begonnen gehabt haben - zwar schon ungefähr, aber doch noch nicht genau fest. Ebenso wie die Miete (vgl § 4 des Trägervertrages) sich erhöhen oder mindern konnte, konnte es der Übernahmepreis. Er sollte deshalb erst nach § 9 des Vertrages, wie oben dargelegt ist, unter dem Gesichtspunkt des Selbstkostenpreises unter Ersatz aller Aufwendungen des Trägers endgültig festgesetzt werden. Daß weder der Träger-Siedlervertrag noch der spätere Heimstättenvertrag (mit Kaufvertrag) als ein Gutsüberlassungsvertrag oder als eine Auseinandersetzung einer Gesellschaft oder eines gesellschaftsähnlichen Rechtsverhältnisses im Sinne von § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG angesehen werden können, hat der Senat bereits entschieden (Urteil vom 12. März 1954 V ZR 188/52 Lind-Möhr UmstG § 18 Abs 1 Nr 3 (26) = Be.rieb 1954, 347).

Auch sonstige Gesichtspunkte können eine Umstellung des aufgewendeten Eigenkapitals der Beklagten im Verhältnis 1 : 1 nicht rechtfertigen. Nicht durchschlagend ist es, wenn die Revision in diesem Zusammenhang meint, die Beklagte habe selbst als Grundeigentümerin und Bauherrin die Baulichkeiten des demnächstigen Siedlungsgrundstücks aus eigenem Entschluß und für eigene Rechnung errichtet und sich damit einen von Währungsschwankungen unabhängigen Sachwert geschaffen, bei dessen Bewertung an die Stelle der Rechnungseinheit Reichsmark allgemein und schon deshalb auch im § 9 des Siedlervertrages die Rechnungseinheit "Deutsche Mark" (§ 2 Währungsgesetz) getreten sei. Solche Erwägungen könnte zwar ein freier Unternehmer anstellen, der ohne fremden Auftrag auf eigenem Grund und Boden Häuser errichtet hat, die er frei zu verkaufen beabsichtigte. Dieser Unternehmer konnte sich selbstverständlich auf diese Weise sein Kapital "wertbeständig" erhalten. Er ist nicht verpflichtet, seine "Verkaufs"preise nach seinen Aufwendungen getrennt nach Reichsmark und Deutsche Mark zu kalkulieren. Die Beklagte war aber durch den zwar ungültigen, aber nach § 242 BGB als gültig zu behandelnden Träger-Siedlervertrag den Siedlern gegenüber die feste Bindung eingegangen, ihnen die von ihr fertigzustellenden Siedlungen unter gewissen, hier erfüllt gewesenen Voraussetzungen und zu genau festgelegten Bedingungen, die, wie oben dargelegt, auf eine Abgabe zum Selbstkostenpreis herauskamen, zu Eigentum zu übertragen. Sie steht sich damit nicht anders wie jeder andere Unternehmer, der auf der Basis der Selbstkostenerstattung einen Vertrag abgeschlossen hat. Die Höhe der Umstellung von Aufwendungen hängt hier davon ab, ob die entsprechenden Beträge das Entgelt für eine vor oder nach dem 21. Juni 1948 bewirkte Leistung sind (Harmening-Duden, Die Währungsgesetze, S 97, 244 Anm 16 zu § 18 UmstG). Die Leistung der Beklagten, die Erstellung der Siedlung, ist aber vor dem 21. Juni 1948 bewirkt. Sinn eines "Selbst-

kostenvertrages" ist, dem Unternehmer das Risiko des Festpreises, nicht aber das Währungsrisiko, abzunehmen (Binder-Wetter-Reinbothe, Die Währungsreform, Band 2 Anm 82 zu § 18 UmstG § 187). Gleichgültig ist in diesem Zusammenhang weiter, daß die Beklagte, als sie die Aufwendungen machte, noch Eigentümerin des Grund und Bodens war, auf dem sie die Siedlungen errichtete, die damit nach gesetzlicher Vorschrift in ihr Eigentum übergingen; denn sie war nur Treuhänderin.

Auch unter Berücksichtigung von § 157 BGB ist daher im Gegensatz zur Auffassung der Revision eine andere Auslegung des § 9 des Siedlervertrages nicht geboten, ganz abgesehen davon, daß für die Berücksichtigung von Treu und Glauben bei der Umstellung - anders als bei der Aufwertung nach der Inflation im Anschluß an den ersten Weltkrieg - im allgemeinen kein Raum ist. Der durch das Umstellungsgesetz vorgenommene "Währungsschnitt" hat bewußt Härten in Kauf genommen.

V.

Die Revision war hiernach mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Oechler

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann

Dr. Dorschel