Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 134; Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451) § 2; Preisfreigabeanordnung vom 25. Juni 1948 (WiGBl 61) § 4.

Rechtssatz: War ein Kaufvertrag über ein Grundstück vor dem Inkrafttreten der Preisfreigabeanordnung vom 25. Juni 1948 der Preisbehörde noch nicht vorgelegt worden, so wurde er auf Grund der in dieser Anordnung ausgesprochenen Freistellung von der bisherigen Preisbindung voll wirksam, wenn das vereinbarte Entgelt etwa den zulässigen Preis überschritten hätte.

Aktenzeichen: V ZR 161/56
Urteil des BGH vom 16. April 1958 OLG Karlsruhe

V ZR 161/56

Verkündet am 16. April 1958
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

der Frau Grete E[redacted] geborene W[redacted],
K[redacted], M[redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschlußberufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

den Landwirt Johann Heinrich S[redacted],
W[redacted] Kreis M[redacted], W[redacted],

Kläger, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 28. März 1956 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen, hinsichtlich des Zuspruchs von Zinsen jedoch mit der Maßgabe, daß die Beklagte - unter Abweisung der weitergehenden Zinsansprüche - 4 % Zinsen aus 4 000 DM - vom 30. Juli 1953 bis 15. Dezember 1954 und aus 11 700 DM - seit 16. Dezember 1954 zu zahlen hat.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 5. Mai 1943 einen größeren Teil des ihm gehörenden, im Grundbuch von W[redacted] bei K[redacted] Bd. [redacted] Bl. 1394 eingetragenen Grundstücks in W[redacted], K[redacted]gasse [redacted] an die Beklagte um den Preis von 4 500 RM. Auf diesem Grundstück steht ein altes Wohnhaus. Der Vertrag wurde dem Landratsamt :- Preisbehörde vorgelegt, das mit Bescheid vom 1. Juli 1943 einen Preis von 3 900 RM als angemessen bezeichnete. Auf Anfrage teilte das Amt unterm 20. September 1943 mit, für den grundbuchamtlichen Vollzug genüge der Bescheid vom 1. Juli 1943. Nach Verhandlungen zwischen den Parteien kam es am 8. November 1943 zu einem weiteren notariellen Kaufvertrag über den restlichen Teil des Grundstückes, auf dem eine Scheune mit Stall steht. Die Parteien erklärten in diesem Vertrag, der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis sei von der Preisbehörde auf 3 900 RM festgesetzt worden, eine Erhöhung dieses Betrages finde auch jetzt nicht statt mit Rücksicht auf das dem Verkäufer bewilligte Nutzungsrecht, die Scheune für landwirtschaftliche Zwecke in der Art wie bisher kostenlos zu benutzen, und zwar so lange, bis der Verkäufer in der Lage sei, sich eine andere Scheune zu bauen. Die Käuferin verpflichtete sich, die durch Errichtung der Scheune entstehenden Baukosten zu tragen. Die neue Scheuer sollte in ihren Größenverhältnissen und ihrer Verwendungsfähigkeit der alten Scheune entsprechen. Dieser Vertrag ist der Preisbehörde nicht vorgelegt worden. Das Grundbuchamt hat beide Verträge nach Vorlage des Bescheides vom 1. Juli 1943 vollzogen und die Beklagte als Eigentümerin des ganzen Grundstückes eingetragen. Im Jahre 1952 hat die Käuferin das Grundstück weiterveräußert; der Eigentumsübergang ist im Grundbuch vorgetragen worden.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Der Kläger hat mit der Klage zunächst einen Betrag von 4 000 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung begehrt, und zwar als Teil der Kosten für eine neu zu errichtende Scheune; hilfsweise hat er beantragt festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, die ganzen Baukosten zu tragen, die durch die Errichtung einer Scheune entstünden, die nach den Größenverhältnissen und Verwendungsfähigkeit der Scheune entspreche, die die Beklagte mit dem dazugehörigen Grundstück vom Kläger gemäß notarieller Kaufurkunde vom 8. November 1943 erworben habe.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie macht geltend: Der Zahlungsanspruch sei nicht fällig, Vorausleistung sei nicht vereinbart worden. Der Kläger müsse erst nachweisen, daß er einen Bauplatz und eine Genehmigung zum Bau einer neuen Scheune habe. Er könne auch nur eine Vergütung in Höhe des Wertes der alten Scheune zur Zeit ihrer Räumung verlangen; die Parteien seien sich einig gewesen, daß nur die Kosten einer gleichwertigen Scheune zu ersetzen seien. Andernfalls sei der Stoppreis überschritten und der ganze Kaufvertrag ungültig; eine preisbehördliche Genehmigung sei nämlich nicht erteilt worden. Es fehle auch an der Genehmigung nach der Verordnung vom 17. März 1943. Zudem liege eine Geldsummenschuld vor, die im Verhältnis 10 : 1 umgewertet sei. Schließlich werde mit einem Betrag von 2 460 DM aufgerechnet; der Kläger habe Räume in dem verkauften Wohngebäude viele Jahre hindurch benutzt; durch sein Verschulden sei ein Bruch eines Speicherbalkens herbeigeführt worden.

Das Landgericht hat durch Vorbehaltsurteil vom 8. März 1954 die Beklagte verurteilt, an den Kläger 4 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit dem 30. Juli 1953 zu zahlen, vorbehaltlich der Entscheidung über die Aufrechnung in Höhe von 2 460 DM.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Der Kläger hat sich der Berufung angeschlossen und seinen Hauptantrag dahin erweitert, unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten und unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 11 700 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 30. Juli 1953 zu bezahlen. Für den Bau einer neuen Scheune seien Ausgaben in dieser Höhe erforderlich.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte zur Zahlung von 11 700 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit 30. Juli 1953 verurteilt.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung weiter; der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht führt aus, daß nicht etwa nur das nach Ansicht des Landratsamtes - Preisbehörde - zulässige Entgelt, nämlich 2 746 RM für die Scheune mit Stallung und Hof als vereinbart anzusehen sei und deshalb nur dieser

Betrag zu zahlen wäre. Es sei nicht nachgewiesen, daß der Vertrag vom 8. November 1943 von der Preisbehörde beanstandet worden sei. Nur in diesem Falle könnte ein von der Preisbehörde festgesetzter Betrag als vereinbart anzusehen sein. Die Beklagte könne auch mit dem Hinweis keinen Erfolg haben, die gekaufte Scheune sei nicht 11 700 DM wert gewesen. Das Wort "gleichwertig" in der Verpflichtungsurkunde habe den Sinn, daß die Scheune sachlich gleichwertig verwendungsfähig sein müsse und so der alten Scheune entspreche. Der geforderte Betrag sei auch zum Bau der Scheune erforderlich; gehe man vom Verteuerungsfaktor aus, so stellten sich die Baukosten für die 1914 mit 4 680 M errichtete Scheune nunmehr auf rund 14 000 DM. Die geltendgemachte Forderung sei auch nicht im Verhältnis 10 : 1 umgestellt; es handele sich um eine Geldwertschuld. Der Anspruch gehe auf Zahlung der für die künftige Errichtung der neuen Scheune entstehenden Baukosten. Eine Wertsicherungsklausel liege nicht vor. Die Forderung sei auch fällig. Die zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen bestünden nicht.

Diese Teile des angefochtenen Urteils werden von der Revision nicht beanstandet.

Ist aber davon auszugehen - und insoweit hält sich das Urteil frei von Rechtsirrtum -, daß die Gegenleistung für den Erwerb des Eigentums an Grund und Boden in der Übernahme der Verpflichtung zum Bau einer neuen gleichwertigen Scheune bestand, der sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts im Jahre 1943 auf 7 700 RM gestellt hätte, nunmehr auf 11 700 DM angesetzt wird, so erhebt sich die Frage, ob der Vertrag vom 8. November 1943 etwa

wegen Preisverstoßes nichtig ist, weil diese Gegenleistung unzulässig hoch war. Hierzu führt das Berufungsgericht aus:

Es könne dahinstehen, ob ein preisrechtlicher Verstoß gegeben war. Bis zu einer Vorlage an die Preisbehörde sei der notarielle Vertrag jedenfalls nur schwebend unwirksam gewesen. Nichtigkeit hätte erst eintreten können, wenn die Preisbehörde den Vertrag beanstandet hätte. Die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages sei aber behoben worden durch den Wegfall der Verpflichtung, ein Unbedenklichkeitszeugnis vorzulegen. Damit sei der schwebend unwirksame Vertrag voll wirksam geworden.

Die Revision macht dagegen geltend: Liege ein Unbedenklichkeitszeugnis nicht vor, so komme es darauf an, ob ein Preisverstoß vorhanden gewesen sei oder nicht. Sei ein Verstoß gegeben, so ziehe er nach § 134 BGB die Nichtigkeit des ganzen Vertrages nach sich. In diesem Falle stelle die Preisbehörde lediglich die Nichtigkeit fest. Die Rechtsfolge aus der Unzulässigkeit des Preises ergebe sich unmittelbar aus dem Gesetz. Falle die Preisbestimmung später fort, so verbleibe es bei der Nichtigkeit des Vertrages. Im vorliegenden Falle sei aber ein Preisverstoß vorhanden gewesen, weil der Preis wesentlich überhöht gewesen sei. Somit stehe die Nichtigkeit des ganzen Vertrages fest. Die Klage hätte daher abgewiesen werden müssen.

Dem kann nicht, wie es der Kläger in der Revisionsverhandlung getan hat, allgemein entgegnet werden, die Anwendung der Preisvorschriften und der Grundstückspreisverordnung scheide hier schon deshalb aus, weil sich die

Beklagte zu einer Sachleistung und nicht zu einer Geldleistung verpflichtet habe, von einem Preis für das verkaufte Grundstück könne daher nicht gesprochen werden. Die Beklagte hat indes im Kaufvertrag vom 8. November 1943 die Verpflichtung übernommen, die Baukosten zu tragen, also eine Geldleistung versprochen.

Die Erwägungen der Revision greifen aber im Ergebnis nicht durch, wenngleich sie in ihrem Ausgangspunkt zutreffend sind.

1. Dem Berufungsgericht kann nämlich nicht gefolgt werden, wenn es ausführt, ein Kaufvertrag, der ein gesetzwidriges Entgelt vorsehe, sei bis zur Beanstandung durch die Preisbehörde lediglich schwebend unwirksam; Nichtigkeit trete erst durch die Beanstandung seitens der Preisbehörde ein. Das Berufungsgericht unterliegt hierbei einem, wie Pritsch mit Recht bemerkt (DNotZ 1954, 521 Anm. 7), nicht seltenen Rechtsirrtum. Verstößt der vereinbarte Kaufpreis für ein Grundstück gegen das in § 2 der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I S. 955) ausgesprochene Preiserhöhungsverbot, so ist der Kaufvertrag kraft Gesetzes unwirksam (§ 134 BGB). Von dieser vom Reichsgericht in mehreren Entscheidungen (RGZ 166, 89; 168, 91, 96) eingehend begründeten Auffassung geht auch der Gesetzgeber aus, wenn er in § 2 Abs. 1 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 festlegt, daß der Vertrag ungültig ist (nicht wird), wenn die Preisbehörde das vereinbarte Entgelt beanstandet (Pfundtner-Neubert, Das neue deutsche Reichsrecht Bd. III e 13 Einf. zu der angeführten Verordnung Abs. 2; Pritsch, DJ 1942, 463 letzter Absatz). Nicht die Beanstandung der Preisbehörde führt eine

Nichtigkeit herbei, vielmehr ist der Grund der Nichtigkeit die Preisüberschreitung. Die Preisbehörde stellt lediglich klar, daß das Entgelt gegen das gesetzliche Verbot verstößt; daraus ergibt sich kraft Gesetzes, daß der Kaufvertrag nichtig ist. Wenn sich der Verkäufer mit dem von der Preisbehörde als zulässig bezeichneten Preis einverstanden erklärt oder wenn dieses Einverständnis im Klageweg erstritten wird, so bleibt der Kaufvertrag unwirksam; kraft gesetzlicher Fiktion gilt dann ein hinsichtlich der Preisabrede von dem nichtigen Vertrag abweichender, im übrigen aber ihm inhaltsgleicher Vertrag mit rückwirkender Kraft als abgeschlossen (Pritsch, ZAKDR 1944, 143, 145 Nr. 2 Abs. 3). Die Preisbehörde kann allerdings auf Grund der in § 3 der Preisstopverordnung erteilten Ermächtigung eine Ausnahmebewilligung erteilen. In diesem Falle liegt ein Preisverbot mit Erlaubnisvorbehalt vor (Huber, Wirtschaftsverwaltungsrecht 2. Aufl. Bd. I S. 307bb). Das bisher verbotene und deshalb ungültige Rechtsgeschäft wird zu einem erlaubten und gültigen; es wird ein der Preisvereinbarung entgegenstehendes Hindernis beseitigt (Bettermann, Grundfragen des Preisrechtes für Miete und Pacht S. 31 Nr. 3, 32). Der nichtige Vertrag wird rückwirkend wirksam (vgl. RG DR 1944,26, 28, 1 vorletzter Absatz). Der Gesetzgeber hat also nicht, wie dies beispielsweise bei einer Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken oder nach dem Wohnsiedlungsgesetz der Fall ist, zur Gültigkeit eines jeden Vertrages dessen Genehmigung vorgeschrieben. Der Bescheid des Preisprüfungsamtes stellt vielmehr lediglich fest, daß das vereinbarte Entgelt nicht (mehr) zu beanstanden ist, weil durch den inmitten liegenden Dispens das Entgelt zulässig

geworden ist. Damit ist die Nichtigkeit des Vertrages geheilt, das der Preisvereinbarung entgegenstehende Hindernis ausgeräumt (Pritsch DJ 1944, 30, 31).

Diese Auffassung hat der Senat bereits in seiner Entscheidung BGHZ 14, 1, 3 vertreten. Das Berufungsgericht irrt, wenn es annimmt, dem stehe die Entscheidung des Senats vom 8. Mai 1953 (NJW 1953, 1301) entgegen. Der Senat hat auch dort von der Heilung des bisher nichtigen Vertrages gesprochen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Entgelt sich im Rahmen der Preisgesetze hält, volkswirtschaftlich gerechtfertigt ist, steht allerdings nach § 2 Abs. 1 der Grundstückspreisverordnung allein der Preisbehörde zu, ihr Bescheid ist für die Gerichte bindend (§ 6 Preisbildungsgesetz vom 29. Oktober 1936, RGBl I 927). Solange diese Entscheidung aussteht, liegt ein Zustand der Ungewißheit vor. Das besagt aber nicht, daß während dieser Zeit der Vertrag schwebend unwirksam ist. In der Schwebe ist lediglich die Feststellung der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit des Entgelts als Voraussetzung für die Geltendmachung der Wirksamkeit oder Nichtigkeit des Vertrages. Ob die Parteien während dieses Zustandes an den Vertrag gebunden sind, braucht hier nicht erörtert zu werden. Der Umstand, daß zur Zeit des Abschlusses des Vertrages vom 8. November 1943 eine Ausnahmebewilligung noch erwartet werden konnte, hat daher, entgegen der Meinung des Berufungsgerichts, keine entscheidende Bedeutung. Aus einer solchen Bewilligung ergibt sich gerade das Gültigwerden eines ursprünglich nichtigen Rechtsgeschäftes (RGZ 166, 95).

Im vorliegenden Falle ist eine Ausnahmebewilligung nicht erteilt worden. War das vereinbarte Entgelt zu beanstanden, so war der Vertrag von Anfang an nichtig, nicht nur schwebend unwirksam. Da aber allein die Preisbehörde unter der Geltung des damaligen Rechts die Entscheidung über die Zulässigkeit des Entgelts zu treffen hatte, war insofern ein Schwebezustand eingetreten, als die Geltendmachung der Nichtigkeit von der Entscheidung der Preisbehörde abhing.

2. Der - möglicherweise - wegen Preisverstoßes nichtige Vertrag vom 8. November 1943 hat aber jedenfalls nachträglich volle Gültigkeit erlangt.

Dies ist allerdings nicht schon durch die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin im Grundbuch geschehen. Nur unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Grundstückspreisverordnung hätte in diesem Zusammenhang die Eintragung rechtliche Bedeutung gehabt (BGH NJW 1953, 1301). Sie liegen aber nicht vor.

Ob eine Heilung des etwa nichtigen Vertrags dadurch eingetreten ist, daß durch die Verordnung PR Nr. 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I 792) mit den Preisvorschriften für bebaute Grundstücke auch die Vorschriften der Grundstückspreisverordnung für diesen Bereich außer Kraft gesetzt wurde, also eine die Gerichte bindende Entscheidung der Preisbehörde über die Zulässigkeit des Entgelts nicht mehr herbeigeführt werden kann, mag zweifelhaft sein. Einer abschließenden Stellungnahme hierzu bedarf es aber nicht, weil eine Heilung des Vertrages jedenfalls durch die Preisfreigabeanordnung vom 25. Juni 1948 (WiGBl I 61) erfolgt war.

Die Freigabeanordnung bestimmt in § 4, daß in dem dort umgeschriebenen Bereiche die geltenden Preisvorschriften "nicht mehr anzuwenden sind". Sie bezog sich auch auf die Grundstückspreise, gab diese demnach frei (DOG Entscheidungssammlung des DOG S. 169 = MDR 1949, 476). Sie erfaßte aber auch die bei ihrem Inkrafttreten bereits beurkundeten Verträge, soweit sie nicht schon durch Entscheidung der Preisbehörde einen endgültigen Abschluß gefunden hatten, der oben näher gekennzeichnete Schwebezustand sein Ende gefunden hatte.

Die Anordnung hat, im Gegensatz zu § 5 der VO PR Nr. 75/52, über ihre Rückwirkung keine Bestimmung getroffen. Nach einem im öffentlichen Recht allgemein anerkannten Grundsatz bemächtigt sich aber neues öffentliches Recht sofort aller Rechtsverhältnisse, die nicht bereits unter der Herrschaft des früheren Rechts ihren Abschluß gefunden hatten (Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, 6. Aufl. Band 1 S. 137 oben; Bayer. Verwaltungsgerichtshof Bd. 68, 64; ESVHG Bd. 3, 133, 137 Nr. 4). Davon ist auch offensichtlich das Deutsche Obergericht in der angeführten Entscheidung ausgegangen; denn diese bezog sich auf einen vor dem Inkrafttreten der Preisfreigabeanordnung abgeschlossenen Grundstücksveräußerungsvertrag. Sind demnach die Bestimmungen des Preisrechts auf den vorliegenden Kaufvertrag nicht mehr anzuwenden, so besagt dies, daß Befreiung von einer im öffentlichen Interesse bisher angeordneten Beschränkung der Verfügungsfreiheit der Vertragsparteien eingetreten ist, daß also die Schranke, die das Geschäft von seiner Wirksamkeit abhielt, beseitigt ist (vgl. OLG München, SJZ 1950, 824). Damit ist das Rechtsgeschäft, wenn es etwa wegen Preisverstoßes nichtig war, wie im Falle einer Ausnahmebewilligung jedenfalls durch den Weg-

fall der Preisvorschriften auf Grund der Preisfreigabeanordnung ein erlaubtes und damit gültiges geworden. Darauf, daß die Preisbehörde im Laufe des Rechtsstreites erklärt hat, sie hätte den Vertrag nicht genehmigt, wenn er ihr im Jahre 1943 vorgelegt worden wäre, kommt es unter diesen Umständen nicht mehr an.

In der Revisionsverhandlung hat die Beklagte die Auffassung vertreten, der Vertrag vom 8. November 1943 habe durch Preisfreigabeanordnung keine Gültigkeit erlangt. Zu den hierzu vorgetragenen rechtlichen Gesichtspunkten ist im einzelnen zu bemerken:

Die Freigabe der Grundstückspreise, die in der genannten Anordnung vorgesehen war, ist freilich durch Verordnung vom 27. Dezember 1948 (WiGBl 1949, 12) wieder aufgehoben worden. Das besagt aber nicht, daß die Freigabe auch in der Zwischenzeit nicht bestanden habe.

Entgegen der Meinung der Beklagten kann ferner § 5 der Verordnung PR Nr. 75/52 nicht ein allgemeiner Rechtssatz entnommen werden, daß Gesetzen, die die Nichtanwendung von Preisvorschriften vorsehen, stets rückwirkende Kraft versagt sei. Wenn der Gesetzgeber der erwähnten Verordnung es für geboten hielt, eine Rückwirkung nur in begrenztem Umfange eintreten zu lassen, so muß deshalb nicht schon ein gleiches für die Preisfreigabeanordnung gelten. Da diese Anordnung über ihre Rückwirkung keine Bestimmung getroffen hat, verbleibt es vielmehr bei dem oben erwähnten allgemeinen Grundsatz, daß neues öffentliches Recht auf alle Rechtsverhältnisse eingreift, die unter der Herrschaft des bisherigen Rechts noch keinen Abschluß gefunden hatten.

Auch der Vorspruch zu dem Gesetz über die Leitsätze für die Wirtschafts- und Preispolitik nach der Geldreform vom 24. Juni 1948 (WiGBl 1948, 59), auf dem die Freigabeanordnung beruht, steht einer Rückwirkung dieser Anordnung in dem dargelegten Ausmaße nicht entgegen. Er befaßt sich mit der hier in Betracht kommenden Frage nicht. Die Beklagte meint freilich, die Freigabe der Preise für Grundstücke habe - das ergebe sich aus jenem Vorspruch - nicht den Sinn und Zweck gehabt, Vertragspartner nach Einführung der neuen Währung an bisher unzulässig hohen Preisen festzuhalten. Diese Ausführungen gehen jedoch an dem Kern der Sache vorbei. Freilich verfolgte der Gesetzgeber mit der erwähnten Anordnung den Zweck, nach Einführung der neuen Währung Preisbindungen soweit als möglich aufzuheben, das "aus der Vergangenheit stammende kaum noch wirksame Zwangssystem aufzulockern". Es kann aber andererseits nicht angenommen werden, daß der Gesetzgeber, der gerade mit diesem Gesetzgebungswerk eine entschiedene wirtschaftspolitische Kursänderung vorgenommen hat, die vor dem Inkrafttreten der Freigabeanordnung abgeschlossenen Verträge schlechter stellen wollte, als dies nach dem bisherigen Rechtszustande der Fall war. Darnach hätten sie, wenn sie wegen Preisverstoßes etwa nichtig waren, durch Ausnahmedispens geheilt werden können. Diese Möglichkeit bestand nach der Freigabeanordnung nicht mehr. Daß eine solche - bei Verneinung der Rückwirkung eintretende - Schlechterstellung sich mit den Grundsätzen des bezeichneten Vorspruches, das bestehende Zwangssystem weitestgehend zu beseitigen, nicht vereinbaren läßt, bedarf keiner weiteren Begründung.

Im übrigen standen nach Einführung der neuen Währung den Schuldnern von Verbindlichkeiten, die aus Kaufverträ-

gen erwuchsen, ausreichende Möglichkeiten zu, sich von "unzulässig" hohen Verpflichtungen zu lösen. War die Gegenleistung noch nicht erbracht - was in Fällen der vorliegenden Art die Regel sein dürfte - so konnte der Schuldner vom Vertrag zurücktreten (§ 20 Abs. 1 UmstG). War die Gegenleistung schon bewirkt, so stellte sich die Kaufpreisforderung ohnedies im Verhältnis 10 : 1 um. Aber auch dann konnte unter Umständen noch Vertragshilfe in Anspruch genommen werden (§ 21 UmstG). Im vorliegenden Falle schieden allerdings diese Möglichkeiten aus, weil auf Geldwertschulden das Umstellungsgesetz keine Anwendung findet. Ob eine entsprechende Anwendung des § 21 UmstG und damit eine Anrufung des Vertragshilfegerichts möglich gewesen wäre, mag dahinstehen. Darüber hätte dieses entscheiden müssen. Keinesfalls kann unter den hier gegebenen Umständen davon gesprochen werden, daß der Kläger, wenn er seinen Anspruch aus dem Kaufvertrag geltend macht, eine unzulässige Rechtsausübung vornimmt. Daß die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 und 2 BGB vorliegen, ist auch von der Beklagten nicht behauptet worden.

3. Mit der Feststellung, daß der Kaufvertrag vom 8. November 1948 durch die Freigabeanordnung vom 25. Juni 1948 rückwirkend gültig geworden ist, entfällt auch die Anwendung der §§ 308, 309 BGB. Der Wegfall einer Verbotsnorm hat allerdings noch nicht zur Folge, daß die bisher verbotene und deshalb unmögliche Leistung nunmehr doch zu erbringen ist. Soll die Verpflichtung einzuhalten sein, so müssen die Vertragsteile vielmehr von vornherein vereinbart haben, daß der Vertrag für den Fall der Aufhebung der Verbotsnorm gültig sein soll (BGB LM BGB § 134 Nr. 7). Da indes im vorliegenden Falle nicht etwa nur die Verbotsnorm weggefallen ist, son-

dern das unwirksame Rechtsgeschäft rückwirkend geheilt wurd kann auch von einer verbotenen und damit unmöglichen Leistung im Sinne des § 309 BGB nicht mehr gesprochen werden.

Der Gültigkeit des Vertrages steht auch das Fehlen einer Genehmigung nach dem Erlaß vom 23. Juli 1942 (RGBl I 481) in Verbindung mit der Durchführungsverordnung vom 13. März 1943 (RGBl I 144) nicht entgegen. Diese Bestimmungen sind durch das Kontrollratsgesetz 45 aufgehoben worden (Art. I Nr. 2 d, e). Damit ist der Vertrag, sollte er etwa aus diesem Grunde schwebend unwirksam gewesen sein, voll wirksam geworden.

War andererseits etwa eine Genehmigung nach dem Kontrol ratsgesetz 45 einzuholen, so entfiel die Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrages jedenfalls in der Folgezeit, da das Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde (vgl. Bescheinigung des Bauerngerichts Marburg vom 13. Juli 1953 Bl. 56 der Grundakten des AG Vetter sowie Entscheidungen des AG Marburg vom 9. Februar 1955 und des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 8. September 1955 Bl. 323-334 der GA des OLG Karlsruhe).

4. Die allgemeine Nachprüfung der rechtlichen Würdigung des Berufungsurteils läßt, abgesehen von dem Zinsanspruch, auch im übrigen keinen Rechtsverstoß zum Nachteil der Beklagten erkennen. Das gilt vornehmlich für die Frage der Fälligkeit des geltend gemachten Anspruchs. Die Auslegung, die das Berufungsgericht in dieser Hinsicht dem Vertrag gegeben hat, hält der Nachprüfung stand. Sie wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Zinsen kann der Kläger allerdings für den in seiner Anschlußberufung geltend gemachten erweiterten Klagebetrag erst vom Tage der Rechtshängigkeit dieses zusätzlichen Anspruches an geltend machen. Insoweit ist der Urteilssatz des angefochtenen Urteils richtigzustellen.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche Dr. Augustin Schuster

Rothe Dr.Mattern