

2355 007

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: UmstG § 18 Abs 1 Nr 2 und 3

- Rechtssatz: 1. In der Auffassung (BGHZ 2, 369; 5, 178; BGH vom 14. November 1952 V ZR 95/51), dass die Leistung des Verkäufers bewirkt ist, wenn dieser alles getan hat, was er zur Ermöglichung der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch leisten muß und wenn die dazu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen, ist, auch wenn es sich um die Übereignung einer Reichsheimstätte handelt, und auch nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes festzuhalten.
2. Die Übertragung einer Reichsheimstätte auf den Siedler ist kein "Gutsüberlassungsvertrag" und keine Auseinandersetzung einer Gesellschaft oder eines gesellschaftsähnlichen Verhältnisses i.S. des § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG.

Aktenzeichen: V ZR 188/52 ✓
Urteil des BGH vom 12. März 1954 ✓

LG München I
OLG München

Verkündet
am 12. März 1954
Hoffmeister, Ju-
stizangestellter
als Urkundsbeam-
ter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Gemeinnützigen Wohnstätten- und Siedlungs-GmbH, vertreten
durch den Geschäftsführer B. in M., P.-
strasse ■,

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■ -

g e g e n

den Metallschleifer Friedrich S. in M., G.-
Me.-Strasse ■,

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 12. März 1954 unter Mitwirkung des Bundesrich-
ters Dr. Hückinghaus als Vorsitzenden und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom
3. Juli 1952, das anstelle der Verkündung am 10. und
12. Juli 1952 zugestellt wurde, wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Gemäss Vertrag vom 28. August 1933 gewährte die Deutsche Bau- und Bodenbank AG Berlin der Stadtgemeinde M. ein Darlehen in Höhe von 490.750,-- RM gegen Übernahme der Verpflichtung zum Bau und zur Einrichtung von 200 Kleinsiedlerstellen. Nach § 4 dieses Vertrags war das Darlehen zugunsten der Bank auf den einzelnen Siedlerstellen in Höhe des auf die Siedlerstelle entfallenden Anteils an erster Stelle hypothekarisch sicherzustellen. Die Stadtgemeinde M. (als "Träger" bezeichnet) war verpflichtet, mit den Siedlern nach vorgezeichnetem Muster Siedlerverträge abzuschliessen. Mit der Übertragung der Siedlerstelle auf den Siedler unter gleichzeitiger Übernahme des auf die Stelle entfallenden Anteils an dem Darlehen durch den Siedler sollte der Träger von der Haftung für diesen Darlehensteil frei werden. Auch nach der Übertragung der Siedlerstellen auf die einzelnen Siedler sollte der Träger verpflichtet sein, die Einhaltung der Verträge durch die Siedler zu überwachen, die Zins- und Tilgungsbeträge einzuziehen, sie an die Bank abzuführen und die Siedler zu betreuen und zu beraten.

Am 15. Juni 1935 schloss die Stadtverwaltung M. (Träger) mit dem Kläger einen Siedlungsvertrag über ein Siedlungsgrundstück G.-Me. str. in M. Nach § 10 dieses Vertrags war der Träger vom Jahre 1940 an verpflichtet, dem Siedler auf dessen Antrag die Siedlerstelle auf 45 Jahre zu Erbbaurecht zu übertragen, wenn dieser seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt und seine Eignung für die ordnungsmässige Bewirtschaftung der Stelle bewiesen hatte.

Am 8. Juni 1943 schloss die Beklagte, auf welche die Rechte als Siedlungsträger übergegangen waren, mit dem Kläger und seiner Ehefrau einen Reichsheimstättenvertrag ab. Sie verkaufte dem Kläger die von ihm schon bewirtschaftete Klein-



siedlung Plan Nr 188 1/4 bestehend aus dem Wohnhaus an der G- - - - - str. ■ in M- - - - - mit Kleintierstallung, Hofraum und Garten. Es wurde bestimmt, dass das Grundstück Reichsheimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes und der dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen werden sollte. Der Kaufpreis betrug 4.027,-- RM;

davon entfielen auf Grund und Boden	1.227,-- RM,
auf Gebäude	2.760,-- RM,
auf Inventar	40,-- RM.

Der Kaufpreis sollte in folgender Weise berichtigt werden:

1. Ein von dem Kläger bereits getilgtes Gemeindegeld in Höhe von 200,-- RM war vom Kaufpreis abzusetzen.
2. Gemäss § 4 des Vertrags musste der Kläger "in Anrechnung auf den Kaufpreis als Schuldner die auf dem Grundstück an erster Stelle zu sichernde Darlehensschuld des Trägers aus dessen Vertrag mit der Deutschen Bau- und Bodenbank AG in Höhe von 2.600,-- RM übernehmen.
3. Der hiernach noch nicht gedeckte Kaufpreisteil von 1.227,-- RM wurde gemäss § 7 des Vertrags "in ein Darlehen zugunsten des Trägers umgewandelt, für welches der Siedler als Schuldner haften" und das er durch eine im Range unmittelbar nach der zu Ziff 2 aufgeführten Darlehenshypothek einzutragende Buchgrundschuld sichern sollte. In § 23 des Vertrags einigten sich die Parteien über den Eigentumsübergang und bewilligten und beantragten die

Eintragung des Klägers als Eigentümers des Siedlungsgrundstücks, die Eintragung der Eigenschaft dieses Grundstücks als Reichsheimstätte und die Eintragung einer Buchhypothek zu 2.600,-- RM zugunsten der Deutschen Bau- und Bodenbank AG in Berlin, sowie einer Buchgrundschuld von 1.227,-- RM zugunsten der Beklagten im Grundbuch. Diese Eintragungen sind bisher nicht vollzogen worden.

Vor der Währungsreform hat der Kläger bezahlt	
das Gemeindedarlehen mit	200,-- RM,
auf die Darlehensschuld gemäss § 4 des Vertrags	251,22 RM,
auf das Darlehen des Trägers gemäss § 7 des Vertrags	<u>416,05 RM,</u>
zusammen	867,27 RM,
so dass ein Rest verblieb von	
	3.159,73 RM

Die Parteien streiten über die Umstellung der bis zum Stichtag noch nicht bezahlten Beträge.

Der Kläger vertritt die Auffassung, der Betrag von 3.159,73 RM sei im Verhältnis 10:1 auf 315,97 DM umgestellt worden. Er hat diesen Betrag vor Klagerhebung an die Beklagte bezahlt.

Die Beklagte meint, der restliche Betrag sei im Verhältnis 1:1 auf 3.159,73 DM umgestellt worden. Dieser Betrag sei vom Kläger noch zu bezahlen und in folgender Weise zu verrechnen.

- | | |
|--|------------------|
| a) Auf die gemäss § 4 des Heimstättenvertrags übernommene Darlehensschuld von 2.600,-- RM, die in 260,-- DM umgestellt und auf die bereits 251,22 RM = 25,12 DM bezahlt worden seien, seien noch zu zahlen | 234,88 DM |
| b) Auf die gemäss § 7 des Heimstättenvertrags festgesetzten 1.227 RM, die in 1.227 DM umgestellt seien und von denen 416,05 DM getilgt seien, seien noch zu zahlen | <u>810,95 DM</u> |
| zusammen also | 1.045,83 DM |

Es bleibe somit gegenüber dem Betrag von 3.159,73 DM noch ein Betrag von 2.113,90 DM, der unter den gleichen Bedingungen wie das in § 4 des Vertrags geregelte Darlehen zu sichern, zu verzinsen und zu tilgen sei.

Der Kläger hat Klage erhoben mit dem Antrag:

Es wird festgestellt, dass die Zahlungsverpflichtungen des Klägers aus dem mit der Beklagten am 8. Juni 1945 geschlossenen Reichsheimstättenvertrag, insbesondere die Tilgungs- und Zinszahlungen gemäss §§ 4 und 23 Ziff 3 und §§ 7 und 23 Ziff 4 des obigen Vertrags, soweit solche am 21. Juni 1948 noch bestanden haben, im Verhältnis 10 RM zu 1 DM umgestellt sind;

hilfsweise:

Die Beklagte ist verpflichtet, gegen Vorschuss der erforderlichen Kosten durch den Kläger, in Ergänzung und Änderung des mit dem Kläger geschlossenen Reichsheimstättenvertrags in gleicher Vertragsform nachstehende Einwilligungserklärung abzugeben:

- a) Die in §§ 4 und 7 des obigen Vertrages bezeichneten Darlehen hat der Kläger bereits getilgt, so dass der Kaufpreis des § 2 des gleichen Vertrags völlig gutgemacht ist.
- b) Die Beklagte nimmt ihre Bewilligung und Beantragung auf grundbuchamtliche Eintragung der Hypothek (§ 23 Ziff 3 des obigen Vertrages), der Grundschuld (§ 23 Ziff 4 Abs 1) und der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung der vorbezeichneten Grundschuld (gemäss § 23 Ziff 4 Abs 2) zurück.
- c) Die Beklagte erklärt ihre Einwilligung zur Rücknahme der Einwilligungen und Anträge (oben b) durch den Kläger

Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte beantragt, unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts die Klage abzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Berufungsantrag weiter, hilfsweise beantragt sie Zurückverweisung. Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A. Der Anspruch des Klägers beruht auf dem Reichsheimstättenvertrag, den die Beklagte am 8. Juni 1943 vor dem Notar Dr. K. in M. mit dem Kläger und seiner Ehefrau geschlossen hat. Die Revision hält diesen Vertrag wegen Verstosses gegen die Formvorschriften des § 176 FGG für nichtig. Zu der Vertragsurkunde, die nach Zerstörung der Urschrift und sämtlicher Ausfertigungen und Abschriften infolge Kriegseinwirkung gemäss § 3 der Verordnung über die Ersetzung zerstörter oder abhanden gekommener gerichtlicher oder notarischer Urkunden vom 18. Juni 1942 (RGBl I, 395) wieder hergestellt worden ist, ist das Formblatt der Beklagten verwendet worden, in dem als erschienen und für die Beklagte handelnd die Herren Franz B. und Georg L., beide Prokuristen der Beklagten, aufgeführt sind. Neben dieser vorgedruckten Angabe ist in Maschinenschrift geschrieben: "Berichtigung s.a. Schluss!" Am Ende des letzten Paragraphen des Vertrags ist in Maschinenschrift fortgefahren:

Die "Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH" in M[REDACTED] wird nicht durch die eingangs genannten Prokuristen, sondern durch Herrn Markwart L[REDACTED] in M[REDACTED] vertreten; hiezu bescheinige ich aus dem heute eingesehenen Gesellschaftsregister des Amtsgerichts M[REDACTED], daß Herr Markwart L[REDACTED] allein vertretungs- und zeichnungsberechtigter Geschäftsführer der oben genannten Gesellschaft ist.

Hierüber Urkunde,
vorgelesen, vom Notar durchgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Friedrich S[REDACTED]
Therese S[REDACTED]
Markwart L[REDACTED]
Dr. K[REDACTED], Notar."

Die Revision meint, das Protokoll enthalte die Bezeichnung der Beteiligten und der bei der Verhandlung mitwirkenden Personen nicht richtig. Dieser Verstoß mache den ganzen Vertrag nichtig. Dem kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, daß es besser gewesen wäre, wenn schon am Eingang der Urkunde die vorgedruckten Namen der beiden Prokuristen gestrichen und der Name des Geschäftsführers Markwart L[REDACTED] eingesetzt worden wäre. Von einer unrichtigen Bezeichnung der Beteiligten kann aber nicht gesprochen werden. Darauf, daß die Aufführung der beiden Prokuristen nicht richtig ist, ist durch den Vermerk am Rande hingewiesen worden. Daß dieser Vermerk nicht gesondert unterschrieben ist, ist belanglos. Maßgebend ist, daß innerhalb des Protokolls, nicht etwa in einer ergänzenden Nacherklärung, was unzulässig wäre, ausdrücklich erklärt wird, daß die Beklagte "nicht durch die eingangs genannten Prokuristen, sondern durch Herrn Markwart L[REDACTED] in M[REDACTED] vertreten" wird. Dies ist dahin zu verstehen,

daß L. bei der Aufnahme dieses Notariatsakts für die Beklagte gehandelt hat und dabei anwesend war. Es kann in diesem ersten Halbsatz nicht nur die Angabe, er sei zur Vertretung der Beklagten berechtigt gewesen, gesehen werden, denn dies ist im zweiten Halbsatz besonders festgestellt. Seine Anwesenheit wird auch durch seine Unterschrift bestätigt.

B. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Gegen die Feststellungen des Umstellungsverhältnisses bestünden keine Bedenken. Es handle sich nicht um die unzulässige Feststellung einer Rechtsfrage, da die Feststellung über die Umstellung ohne weiteres die Ermittlung der Höhe der Restforderung in Deutscher Mark zulasse, nachdem die Parteien über die Höhe der am Währungsstichtag noch bestehenden Reichsmarkforderung einig seien. Das Feststellungsinteresse des Klägers ergebe sich auch daraus, daß die Beklagte eine Umstellung im Verhältnis 1 : 1 behaupte und daß von der Klärung des Umstellungsverhältnisses die Möglichkeit der Eintragung der verschiedenen Rechtsänderungen im Grundbuch abhängen. Gegen diese Darlegung bestehen keine Bedenken. Die Revision greift sie auch nicht an.

C. In der Sache selbst hat das Berufungsgericht erwogen:

I. Die Übernahme der Darlehensschuld der Beklagten gegenüber der Deutschen Bau- und Bodenbank AG in Höhe von 2.600,- RM sei eine ursprünglich geschuldete Leistung. Es handle sich nicht um eine ursprüngliche Kaufpreisschuld des Klägers, die durch Vereinbarung erfüllungshalber in die Übernahme einer Schuld der Beklagten umgewandelt worden sei. Es sei reine Wortauslegung, wenn die Beklagte aus dem Wortlaut des Reichsheimstättenvertrags vom 8. Juni 1943, die Übernahme erfolge "in Anrechnung auf den Kaufpreis" statt "anstelle der Kaufpreis-

forderung", schliesse, es müsse zunächst eine Kaufpreisforderung der Beklagten bestanden haben. Vom Kläger sei von Anfang an geschuldet worden, die Darlehensverbindlichkeit der Beklagten gegenüber der Deutschen Bau- und Bodenbank AG in Höhe von 2.600,-- RM zu übernehmen. Diese Schuld habe der Kläger noch nicht erfüllen können, weil die Deutsche Bau- und Bodenbank AG die zur Wirksamkeit der Schuldübernahme erforderliche Genehmigung noch nicht erteilt, sondern nur ihre vorherige Zustimmung unter der aufschiebenden, aber noch nicht erfüllten Bedingung der dinglichen Sicherung der Schuld gegeben habe. Diese Schuld sei aber nicht wirkungslos, sondern die Verpflichtung der Beklagten [richtig des Klägers] zur Schuldübernahme sei zwischen den Parteien gemäss § 415 Abs 3 BGB während des Schwebezustands in der Form der Erfüllungsübernahme voll wirksam.

Man könne auch die Schuldübernahme als ursprünglichen Verpflichtungsgegenstand nicht deshalb ablehnen, weil die Deutsche Bau- und Bodenbank AG die Genehmigung noch versagen könne. Denn diese könne nicht mehr ihre bindende, allerdings aufschiebend bedingte Zustimmung zur Schuldübernahme widerrufen. Selbst wenn dies möglich wäre, müste der Kläger die Beklagte von ihrer Darlehensschuld gegenüber der Deutschen Bau- und Bodenbank AG befreien und die Befreiungsverpflichtung wäre dann anstelle der Schuldübernahmeverpflichtung der ursprüngliche Verpflichtungsgegenstand, ohne dass auf eine Kaufpreisverpflichtung zurückgegangen werden dürfte.

Die Darlehensforderung der Deutschen Bau- und Bodenbank sei aber unbestritten im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden. Die Verpflichtung des Klägers habe sich dahin geändert, dass er nur diese umgestellte Forderung habe übernehmen und dinglich sicherstellen müssen.

Es sei daher diesem Teil des Klagbegehrens vom Landgericht

mit Recht entsprochen worden. Die Klage wäre aber insoweit auch dann begründet, wenn in Höhe von 2.600,-- RM eine ursprüngliche Kaufpreisforderung anzunehmen wäre, auf die zurückgegriffen werden könnte.

Diese Ausführungen hat die Revision nicht angegriffen. Ein Rechtsirrtum ist insoweit auch nicht zu erkennen.

II. Das Berufungsgericht führt weiter aus:

In § 7 des Reichshandelssteuergesetzes sei der "Kaufpreis" von 1.227,- RM in ein "Darlehen zugunsten des Trägers" umgewandelt worden. Gemäss § 364 Abs 2 BGB sei anzunehmen, dass trotzdem der rechtliche Charakter dieses Teils der Schuld als einer Kaufpreisschuld unberührt geblieben sei. Bei der Umstellung kämen daher §§ 16, 18 UmstG in Betracht.

Ob die Verbindlichkeit im Verhältnis 1 : 1 umgestellt sei, hänge davon ab, ob die Leistung der Beklagten am Währungsstichtag schon bewirkt gewesen sei (§ 18 Abs 1 Nr 2 UmstG) und ob die Verbindlichkeit als eine solche beurteilt werden könne, die der Übernehmer eines Guts dem anderen Vertragsteil gegenüber eingegangen sei (§ 18 Abs 1 Nr 3 UmstG).

1.) Ob der Verkäufer seine Leistung aus dem Kaufvertrag vor dem Währungsstichtag bewirkt habe, bemesse sich nach der "Aufwendungstheorie", nicht nach der "Erfüllungstheorie" (BGH vom 26. Juni 1951/-BGH 2, 369 = NJW 1951, 761). Die Beklagte habe vor der Währungsreform das Grundstück aufgelassen und dem Kläger den Besitz verschafft. Beide Parteien hätten den Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch gestellt; die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz und die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung hätten seit 25. Oktober 1944 vorgelegen. Die Beklagte bestreite aber, dass die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerbe-

hörde schon beschafft gewesen sei. Eine einwandfreie Feststellung darüber lasse sich nicht treffen, weil die einschlägige Urkunde durch Kriegseinwirkung vernichtet worden sei. Darauf komme es aber nicht an. Die Beschaffung dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung habe ausschließlich dem Kläger als Käufer obgelegen. Gemäss § 9 Abs 3 DVO z. GrdstG vom 30. März 1940 (RGBl I, 595) erhalte regelmässig derjenige die Bescheinigung, der die Steuer entrichten müsse oder wenn keine Steuer zu entrichten sei, der Erwerber des Grundstücks. Für den Reichsheimstättenvertrag sei weder eine Grunderwerbsteuer noch eine sonstige Abgabe angefallen (§ 34 Reichsheimstättengesetz - im folgenden RHG - vom 25. November 1927 - RGBl I, 1291 -; Art 39 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937/ 23. Dezember 1938; § 29 Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919/ 18. August 1927 - RGBl I, 805). Habe aber der Kläger als Erwerber des Grundstücks sich ohne weiteres die gemäss § 189 d RAO trotz der Steuerfreiheit notwendige Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts verschaffen können, könne es nicht als Unterlassung einer Obliegenheit der Verkäuferin bewertet werden, wenn diese sich bis zum Währungsstichtag nicht um die Beibringung der Bescheinigung bemüht habe.

Da ferner der Käufer gemäss § 21 Abs 1 Satz 2 und Abs 2 des Vertrags vom 8. Juni 1943 für alle Kosten für den Fall eintreten sollte, daß Steuer- oder Gebührenfreiheit nicht eintrete oder später weg falle, sei es auch kraft Parteivereinbarung Sache des Siedlers gewesen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung zu beschaffen. Das Ersuchen beider Parteien an den Notar in § 25 des Vertrags vom 8. Juni 1943, "die erforderlichen Genehmigungen für sie zu erwirken", könne nicht als eine vertragsmässige Übernahme einer Mitverpflichtung auch des Käufers richtig des Verkäufers zur Beschaffung der Bescheinigung gedeutet werden. Es besage nur, der Notar solle für

die Partei, der die Herbeiführung einer Eintragungsvoraussetzung obliege, das hiezu Erforderliche veranlassen.

Die Revision macht geltend, es sei von entscheidender Bedeutung, ob die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerbehörde am 21. Juni 1948 vorgelegt habe. Die Grunderwerbsteuerbescheinigung wäre möglicherweise dem Kläger zu erteilen gewesen. Zur Erreichung der Grunderwerbsteuerfreiheit gemäss § 34 RHG habe es des Nachweises bedurft, dass die Beklagte als "Ausgeber" im Sinne des Reichsheimstättengesetzes handle, und der Versicherung der Beklagten, dass das Grundstück zum Zweck der Begründung einer Heimstätte erworben werde. Eine solche Bescheinigung, die von der Beklagten ausgestellt werden müsste, sei notwendig, da die Beklagte in dem Erlass des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau vom 8. August 1941 und dem diesem Erlass beigefügten Verzeichnis der wichtigsten Ausgeber nicht aufgeführt sei. Die Befugnis des Ausgebers zur Ausgabe von Heimstätten sei grundsätzlich durch eine öffentliche Urkunde nachzuweisen. Die Verpflichtung der Beklagten zur Beschaffung der Nachweise folge aus ihrer Rechtsstellung als Ausgeberin und der damit verbundenen Betreuungspflicht. Diese Versicherung könne nur von der Beklagten abgegeben werden und dies sei am 21. Juni 1948 noch nicht geschehen.

Diese Einwendung ist unbegründet. In § 1 des Vertrags vom 8. Juni 1943 ist ausdrücklich die Erklärung abgegeben, dass das Grundstück Heimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes werden solle, dass die Beklagte als Ausgeberin eingetragen werden solle und dass ihr infolge Entschliessung des Bayr. Staatsministeriums für Wirtschaft, Abt für Arbeit und Fürsorge vom 12. September 1936 die Genehmigung zur Ausgabe von Reichswohnheimstätten erteilt sei.

2.) Das Berufungsgericht hat weiter dahin Stellung genommen: Die vollständige Bewirkung der Leistung der Beklagten könne auch mit dem Hinweis nicht bestritten werden, dass sie bei der Umstellung der Kaufpreisforderung auf Deutsche Mark mitwirken müsse, denn dieses Erfordernis habe sich erst aus der Währungsumstellung ergeben, § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG beziehe sich ausschließlich auf die Verpflichtungen des Verkäufers bis zum Währungstichtag.

Die Revision greift diese Ausführungen zu Unrecht an. Es kommt allein darauf an, ob der Eigentumsübergang ohne weitere Erklärung eingetragen werden kann. Das ist zu bejahen. Hypotheken und sonstige Belastungen des neuen Eigentümers können erst eingetragen werden, wenn das Eigentum übergegangen ist, wenn sie auch regelmäßig aufgrund der gleichen Verfügung des Grundbuchbeamten und in unmittelbarem Anschluss an die Eigentumsänderung eingetragen werden. Für die Frage, nach welchem Verhältnis der Kaufpreis umgestellt wird, kommt es aber, wie das Berufungsgericht richtig annimmt, auf die Voraussetzungen für den Eigentumsübergang an. Ohne Belang ist es, ob für nachfolgende Akte, etwa die Eintragung von Hypotheken noch weitere Vereinbarungen der Vertragsparteien erforderlich sind, weil die Währungsumstellung eine Änderung des bisherigen Antrags nötig machte.

3.) Das Berufungsgericht erörtert weiter, es könne auch aus der besonderen Natur des Heimstättenvertrags nicht gefolgert werden, der Verkäufer habe seine Leistung noch nicht vollständig bewirkt, da der Siedlungsträger auch nach der Überweisung der Heimstätte noch die Pflicht habe, den Siedler zu beraten und die Erfüllung des Siedlungszwecks zu überwachen. Diese Verpflichtungen ergäben sich nicht aus dem Kaufvertrag, sondern unmittelbar aus dem Reichsheimstättengesetz und seinen Durchführungsbestimmungen.

Auch hier greift die Revision auf die bisherige Auffassung der Beilagten zurück. Sie meint, die Rechtsbeziehungen zwischen Ausgeber der Heimstätte und Siedler dauerten auch nach Abschluss und Erfüllung des Heimstättenvertrags fort bis zur Beendigung der Heimstätteneigenschaft und zur Löschung des Heimstättenvermerks im Grundbuch. Der Siedler unterwerfe sich als Gegenleistung für die ihm gewährten mannigfachen Vergünstigungen einer dauernden Aufsicht und sonstigen Beschränkungen. Die Verpflichtung zur Begründung der Heimstätte und die Übertragung des Eigentums auf den Siedler stellten nur Stationen eines Dauerschuldverhältnisses zwischen Ausgeber und Siedler dar und bei diesem Verhältnis könne von einer vollständigen Bewirkung der Leistung der Beilagten am 21. Juni 1948 nicht die Rede sein.

Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Es ist richtig, dass das Heimstättenverhältnis zwischen Ausgeber und Siedler von unfermender Art und längerer Dauer ist. Aber es gliedert sich in verschiedene Stufen, die jeweils durch selbständige Vertragsakte begründet werden und auf denen die Beziehungen zwischen den Beteiligten verschiedenartig ausgestaltet sind. Eine dieser Stufen ist die Übereignung des Grundstücks auf den Siedler. Dieser Rechtsübergang spielt sich in den Formen eines Kaufs und eines dinglichen Übereignungsgeschäfts ab und es werden dabei Leistung und Gegenleistung festgelegt. Insoweit besteht kein Unterschied gegenüber einem gewöhnlichen Kaufgeschäft und es besteht kein Grund, anzunehmen, dass ein solches Geschäft, zwischen Ausgeber und Siedler abgeschlossen, hinsichtlich der Umstellung anders behandelt werden soll als ein gewöhnlicher Kaufvertrag. Jedenfalls kann der Umstand, dass nach der Übereignung noch ein neuartiges Vertragsverhältnis zwischen den Beteiligten fortbesteht oder richtiger neu zur Entstehung gelangt, kein Anlass zu einer

anderen Beurteilung sein, denn auch bei einem gewöhnlichen Kaufvertrag können durch Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte fortdauernde Rechtsverhältnisse vereinbart werden, die über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus bestehen. Der vom Reichsgericht behandelte Fall (RGZ 133, 113), daß im Kaufvertrag ein unbeschränktes Wettbewerbsverbot vereinbart ist, liegt anders und kann hier nicht herangezogen werden.

4.) Die Revision weist ferner auf § 10 der AusfVO zum RMG vom 19. Juli 1940 (RGBl I, 1027) hin. Darnach ist jeder Vertragsteil verpflichtet, in eine angemessene Änderung des Betrags des Entgelts zu willigen, der auf den Boden ohne die Baulichkeiten und sonstigen Verbesserungen entfällt, wenn die Bodenwerte infolge einer wesentlichen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse derart gestiegen oder gesunken sind, dass dem Ausgeber oder dem Heimstatter das Festhalten an dem für den Boden nach § 6 RMG eingetragenen Betrag nicht zugemutet werden kann. Die Revision will aus dieser Bestimmung und aus § 6 RMG entnehmen, dass die Eintragung des Bodenwertes in seiner jeweiligen Höhe zwingend vorgeschrieben sei, dass somit zur Abänderung des Bodenwerts gegenüber dem bisher festgesetzten Wert am 21. Juni 1948 eine Mitwirkung der Beklagten notwendig gewesen sei und dass deshalb die Gegenleistung der Beklagten im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG noch nicht bewirkt gewesen sei.

Diese Darlegung geht fehl. Die Notwendigkeit zur Änderung des Bodenwerts ergibt sich erst aus der Währungsreform selbst. Eine solche Mitwirkungspflicht der Beklagten bestand vor dem 21. Juni 1948 nicht. Sie konnte also für die Frage, ob die Beklagte vor diesem Tag ihre aus dem Verkauf sich ergebenden Pflichten erfüllt hat, nicht massgebend sein.

5.) Es ist weiter zu prüfen, ob die Verpflichtungen des Klä-

gers nicht aus sonstigen Gründen im Verhältnis 1 : 1 umgestellt wurden. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG könne auf den vorliegenden Fall nicht angewandt werden. Der Reichsheimstättenvertrag habe keine "Guts-" oder Vermögensübernahme zum Gegenstand. Die Übertragung von Einzelstücken erfülle den Vermögensbegriff nicht. Ein Gutsüberlassungsvertrag liege nicht vor. Die Vorschrift des § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG sei dem Aufwertungsgesetz von 1925 entnommen. Damals habe man darunter Vorträge verstanden, durch die Eltern den Abkömmlingen mit Rücksicht auf eine künftige Erbfolge, also unter Vorwegnahme des Erbgangs, das Gut überlassen hätten. Das Reichsgericht habe Übergabe durch Eltern mit Rücksicht auf künftige Erbfolge unter Ausbedingung eines Leibgedings verlangt. Von diesem Begriff des Gutsüberlassungsvertrags sei auch bei der Auslegung des § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG auszugehen. In diesen Voraussetzungen fehle es aber hier, selbst wenn man die Übergabe an einen beliebigen Dritten genügen liesse. Der Heimstättenvertrag verfolge ganz andere Zwecke als ein Gutsüberlassungsvertrag. Es gehe nicht an, Sondervorschriften, die auf andere Rechtsverhältnisse zugeschnitten seien, auf ihn anzuwenden.

Es handle sich auch um keine "Auseinandersetzung" insbesondere um keine solche zwischen "Gesellschaften". Im Gegensatz zu § 10 Abs 1 Ziff 1 und § 63 Abs 2 Ziff 1 des Aufwertungsgesetzes von 1925 begünstige das Umstellungsgesetz Forderungen aus einem "anderen Beteiligungsverhältnis" als einem Gesellschaftsverhältnis nicht. Man könne auch nicht das Verhältnis des Siedlers zum Siedlungsträger als Beteiligung an dem gesamten Siedlungsvermögen ansehen und die Kaufpreisforderung des Siedlungsträgers als Anspruch aus einem Beteiligungsverhältnis bewerten. Das Verhältnis zwischen Siedler und Siedlungsträger könne auch nicht als Gesellschafts- oder gesellschaftsähnliches Verhältnis im eigentlichen Sinn angesehen werden trotz des

Heimfallenspruchs nach § 12 RHG oder der Notwendigkeit der Zustimmung zur Belastung der Heimstätte nach § 17 Abs 1 RHG.

Die Revision bittet um Nachprüfung dieser Ausführungen. Der erkennende Senat hat sich in einer nach dem Berufungsurteil ergangenen Entscheidung (Urteil vom 17. Oktober 1952 - V ZR 157/51 - Lindenmaier-Möhring UmstG § 18 Abs 1 Nr 3 - (16) - RechtdLandw 1953, 10) ebenfalls auf den Standpunkt gestellt, daß es zum Begriff der Übernahme eines Guts im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG gehört, daß eine vorweggenommene Erbschaft vorliegt. Der Senat hält auch bei erneuter Prüfung an dieser Auffassung fest. Es ist dem Berufungsgericht auch darin beizustimmen, daß es sich im vorliegenden Fall um keine "Auseinandersetzung" im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 3 UmstG handelt. In allen dort aufgeführten Fällen wird eine Vermögensmasse auseinandergelegt, an der die in Betracht kommenden Personen vorher rechtlich oder infolge naher persönlicher Beziehungen mindestens wirtschaftlich beteiligt waren. Das ist bei Siedlern gegenüber dem Siedlungsträger nicht der Fall. Hier hatte der Siedler nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung und, wenn es zu ihr aus irgendwelchen Gründen nicht kommt, hat er keinen Anspruch auf Abfindung aus dem Vermögen des Siedlungsträgers.

6.) Die Revision wendet sich endlich gegen die Auffassung des erkennenden Senats (EGHZ 2, 369 ff; 5, 173 ff; Urteil vom 14. November 1952 - V ZR 95/51 - Lindenmaier-Möhring zu § 18 Abs 1 Nr 2 - (17) -), der auch das Berufungsgericht gefolgt ist, dass die Leistung des Verkäufers bewirkt sei, wenn der Verkäufer alles getan habe, was er zur Ermöglichung der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch leisten müsse und wenn die dazu erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorlägen. Sie meint, diese Auffassung lasse sich nach Inkrafttreten d

Lastenausgleichsgesetzes (LAG) vom 14. August 1952 (DGBL I, 446) nicht mehr aufrechterhalten. Dieses Gesetz sei zwar erst nach Erlassung des Berufungsurteils in Kraft getreten, müsse aber trotzdem in der Revisionsinstanz berücksichtigt werden. Das Lastenausgleichsgesetz habe folgende Wirkungen: Der Kläger unterliege weder der Vermögensabgabe, noch der Hypothekengewinnabgabe, noch der Kreditgewinnabgabe. Die Beklagte habe dagegen den Lastenausgleich in vollem Umfang zu tragen. Sie habe auf das Grundstück noch Vermögensabgabe in Höhe von 2.700,-- DM zu leisten, die sich in Ergebnis noch dadurch erhöhe, dass sie zur Hypothekengewinnabgabe in Höhe von 2.240,-- DM herangezogen werde und diese Abgabe nur zum Teil auf die Hypothekengewinnabgabe angerechnet werde.

Diese Rechtslage würde alle gemeinnützigen Siedlungsunternehmen wirtschaftlich vernichten. Das Lastenausgleichsgesetz habe bei Zugrundelegung der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts zwischen Leistung und Gegenleistung ein Mißverhältnis geschaffen, das mit Wortlaut, Sinn und Zweck des Vertrags nicht in Einklang gebracht werden könne. Das müsse dahin führen, wegen veränderter Geschäftsgrundlage der Beklagten weitere Ausgleichsansprüche aus § 242 BGB zuzubilligen. Wenn das Lastenausgleichsgesetz die formale Eigentümerstellung am 21. Juni 1948 zugrundelege, sei es unerlässlich, auch umstellungsrechtlich das gleiche zu tun. Dieses Ziel könne auf dem Weg der Vertragsauslegung erreicht werden, wobei auch eine ergänzende Vertragsauslegung in Betracht komme, die eine erst nachträglich als Folge des weiteren Verlaufs der Dinge aufgetretene Lücke des Vertrags auszufüllen habe.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, dass ein neues Gesetz, das nach Erlassung des Berufungsurteils in Kraft getreten ist, auch in der Revisionsinstanz zu berücksichtigen ist, wenn dieses Gesetz nach seinem zeitlichen Geltungswillen das strittige Rechtsverhältnis mitumfassen will (BGHZ 9, 101 [103]). Das Lastenausgleichsgesetz

kann aber das strittige Rechtsverhältnis nur dann beeinflussen, wenn seine Bestimmungen unmittelbar in dieses Rechtsverhältnis eingreifen wollen (BGH vom 14. Januar 1953 - I ZR 169/51 - Lindenmaier-Möhring LAG - Allgemeines - (3) -). Das ist im vorliegenden Rechtsstreit nicht der Fall. Die Wirkung des Umstellungsgesetzes auf Kaufverträge, die zwar vom Verkäufer, nicht aber vom Käufer erfüllt waren, war durch das Umstellungsgesetz geregelt. Die Auslegung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG lag vor der Erlassung des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 fest, denn die maßgebenden Urteile (BGH vom 26. Juni 1951 - V ZR 35/50 - BGHZ 2, 369; vom 15. Februar 1952 - V ZR 54/51 - BGHZ 5, 173) waren vorher ergangen und bekannt geworden. Es ist daher anzunehmen, dass das Lastenausgleichsgesetz von dieser Rechtslage ausgegangen ist und sie seiner Regelung zugrundegelegt hat. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Lastenausgleichsgesetz eine schon am 21. Juni 1948 eingetretene Rechtslage abändern wollte. Es geht daher nicht an, die von den einschlägigen Gesetzen gewollte Rechtslage aus angeblichen Billigkeitsgründen gemäss § 242 BGB zu ändern.

Im übrigen liegt eine der Beklagten nicht zumutbare Belastung gar nicht vor. Eine Heranziehung der Beklagten zur Vermögensabgabe kommt nicht in Betracht, da nach § 18 Nr 14 Satz 1 und 2 LAG Siedlungs- und Reichsheimstättenunternehmungen von der Vermögensabgabe befreit sind (Kühne-Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich LAG § 18 Anm 18).

Da die Hypothek zugunsten der Deutschen Bau- und Bodenkbank AG nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts am Stichtag der Währungsumstellung noch nicht eingetragen war, ist eine öffentliche Last im Sinne des § 111 LAG auf dem Grundstück nicht entstanden. Die Beklagte hätte es in der Hand gehabt, eine solche Hypothek vor dem Währungstichtag eintragen zu lassen. Dann wäre aufgrund des Lastenausgleichsgesetzes eine solche öffentliche Last auf dem Grundstück entstanden. Die Rechtslage der Beklagten hätte sich aber dadurch nicht geändert, denn der Kläger hätte während der Dauer seines Eigentums die aus der öffentlichen Last sich ergebenden Leistungen zu tragen gehabt. Einen Rückgriff gegen die Beklagte hätte der Kläger dabei nicht nehmen können, da er diese Hypothek im Vertrag übernommen hat. Die Voraussetzungen für die Haftung des Verkäufers für die Freiheit des Grundstücks von der öffentlichen Last gemäss § 123 Abs 2 LAG wären nicht gegeben gewesen.

7.) Das Berufungsgericht erörtert endlich, ob nicht hätte geprüft werden müssen, inwieweit die nach der Währungsreform geleisteten Zahlungen auf die Forderungen gemäss § 4 oder gemäss § 7 des Vertrags zu verrechnen seien, und es kommt mit Recht zu dem Ergebnis, dass dies über den Antrag des Klägers hinausgehen würde. Insoweit hat die Revision keine Rüge erhoben.

Der Hauptantrag des Klägers ist somit begründet und die Revision war auf Kosten der Beklagten zurückzuweisen.

Dr. Hückinghaus Schuster Dr. Oechßler

Bundesrichter Dr. Großmann
Dr. Piepenbrock
ist wegen Beur-
laubung an der
Unterzeichnung
des Urteils ver-
hindert.

Dr. Hückinghaus