

Nachschlagwerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

GG Art. 129 Abs. 3; NRW VO z. Begriff Siedlung
i. Zusammenhang m. d. BundesvertriebenenG
v. 27. April 1954, GV 134.

Die nordrhein-westf. Verordnung vom 27. April 1954
(GV. NW. S. 134) ist rechtsgültig.

BGH, Urt. v. 30. September 1964 - V ZR 196/63

OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

V ZR 196/63

Verkündet
am 30. September 1964
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Emil W [REDACTED] in B [REDACTED] bei H [REDACTED],
nunmehr der Frau Erna E [REDACTED], geb. W [REDACTED], verwitwete S [REDACTED],
in T [REDACTED] ([REDACTED]), Nr. [REDACTED], als seiner Alleinerbin,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Landwirtseheleute Kurt und Else W [REDACTED] geb. M [REDACTED]
[REDACTED] in B [REDACTED] bei H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

hat der v. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 1. Juli 1964 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Kothe, Dr. Freitag und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. November 1963
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der bisherige Kläger (im folgenden nur mit Kläger bezeichnet) war Eigentümer des im Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1 [REDACTED] eingetragenen landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Einen Teil dieses Grundbesitzes verpachtete er durch Vertrag vom 13. September 1951 für die Zeit vom 1. April 1952 bis zum 31. März 1964 an die Beklagten. Der Pachtvertrag wurde am 8. Dezember 1951 von der Landwirtschaftsbehörde genehmigt.

Am 16. November 1953 gab der Kläger vor dem Vorsteher des Kulturamts Düsseldorf, Oberregierungs- und Kulturrat Dr. B [REDACTED], folgende Erklärung zu Protokoll:

" Durch Pachtvertrag vom 13. September 1951 habe ich die darin näher aufgeführten Grundstücke an die Eheleute Kurt W [REDACTED] und Else geb. M [REDACTED] verpachtet. Diese Flächen sind im Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1 [REDACTED] verzeichnet. Außerdem sind in diesem Grundbuch noch Holzungsgrundstücke aufgeführt, die nicht mit verpachtet sind.

Hierdurch verpflichte ich mich, den Pächtern die genannten im Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1 [REDACTED] verzeichneten Grundstücke nach Ablauf der Pachtzeit zu einem von dem zuständigen Kulturamtsvorsteher festzusetzenden Kaufpreis, entsprechend dem Siedlungstaxwert, zu verkaufen. Diese Verpflichtung gilt für mich und meine Rechtsnachfolger. Die gesamten Grundstücke haben eine Größe von 33,2222 ha. Zur Sicherung des Anspruchs auf Ankauf dieser Grundstücke zu dem vorbezeichneten Grundbuch bewillige und beantrage ich die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Eheleute Kurt und Else W [REDACTED]. Die spätere Veräußerung soll je zur idcellen Hälfte erfolgen. Das Ankaufsrecht geht auf die etwaigen Rechtsnachfolger der Pächter über. "

Das Protokoll, in dem die Verhandlung als in der Flüchtlingssiedlungssache W [REDACTED] geschehen bezeichnet wird, wurde

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



von dem Kläger und dem Urkundsbeamten Dr. B. [REDACTED] unterzeichnet. Die Abgabe der Erklärung des Klägers erfolgte in Anwesenheit der Beklagten und mit ihrem Einverständnis.

Auf Grund dieser Urkunde wurde am 3. Dezember 1953 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beklagten im Grundbuch eingetragen.

Am 13. April 1962 hat der Kläger seiner Stieftochter, Frau E. [REDACTED], in notarieller Urkunde unwiderruflich das Recht eingeräumt, sich seinen oben bezeichneten Grundbesitz im Wege vorweggenommener Erbfolge zu übertragen. Er hat die Ansicht vertreten, die Beklagten hätten aus seiner Erklärung keinen Anspruch auf Übereignung des Grundbesitzes erworben, da sie nicht gleichzeitig zu Protokoll die Annahme erklärt hätten und hat beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt und meinen, wirksam ein Ankaufsrecht erworben zu haben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Die Beklagten haben ergänzend noch geltend gemacht, der Kläger habe ihnen noch am 23. März 1962 schriftlich erklärt, er werde sich an die getroffenen Abmachungen halten. Sie hätten im Vertrauen auf die künftige Übernahme des Anwesens erhebliche Geldmittel für Verbesserungen und Neuanlagen auf dem Hof aufgewendet. Die Berufung des Klägers auf eine etwaige Unwirksamkeit seiner früheren Erklärungen verstoße daher gegen Treu und Glauben. Vorsorglich haben die Beklagten in einer notariellen Urkunde vom

4. Februar 1963 die Annahme des ihnen am 16. November 1953 gemachten Angebots erklärt und dem Kläger diese Annahmeerklärung am 14. Februar 1963 zugestellt.

Mit der Revision verfolgt die durch Alleinerbfolge während des dritten Rechtszugs an die Stelle des Klägers getretene nunmehrige Klägerin den Klageantrag weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, daß derjenige, dessen Grundstückseigentum durch eine eingetragene Auflassungsvormerkung beeinträchtigt ist, der die gesetzlichen Voraussetzungen fehlen, insbesondere deswegen, weil der vorgemerkte Anspruch auf Auflassung nicht entstehen kann, gegen denjenigen, zugunsten dessen die Vormerkung eingetragen ist, einen Anspruch auf Bewilligung der Löschung hat (RGZ 163, 62; s. auch BGHZ 12, 115). Die Revision hält die Voraussetzungen für einen Lösungsanspruch schon deswegen für gegeben, weil der Anspruch auf Auflassung nur durch Vertrag begründet werden könne, ein solcher Vertrag nach § 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen oder einer rechtswirksam dieser gleichgestellten Beurkundung bedürfe, diese Form aber mit der Protokollierung der Erklärung des Klägers vom 16. November 1953 nicht gewahrt und der Vertrag daher nach § 125 BGB nichtig sei. Das Berufungsgericht hat zu dieser Rechtsfrage ausgeführt, da es sich um eine Flüchtlingssiedlungssache handle, stehe

die von dem hierzu besonders beauftragten Kulturamtsvorsteher gemäß Art. 142 EGPGB § 34 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Reichssiedlungsgesetz vom 15. Dezember 1919 (PrGS 1920 S. 31) i.V.m. § 64 des Bundesvertriebenengesetzes - BVFG - vom 19. Mai 1953 (BGBl I 201) aufgenommene Urkunde einer gerichtlichen Urkunde gleich.

Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß der nach § 64 BVFG anzuwendende § 29 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) sich nur auf die Freiheit von Gebühren und Steuern bezieht, mit der Frage der Zuständigkeit für die Beurkundung dagegen nichts zu tun hat. Das Bundesvertriebenengesetz (§ 35) unterscheidet bei der Eingliederung der aus der Landwirtschaft stammenden Vertriebenen zwischen der Ansetzung als Siedler im Sinn der Siedlungs- und Bodenreformgesetzgebung - sogenannte klassische Siedlung oder Neusiedlung - und der sonstigen Ansetzung als Eigentümer, (Ehrenforth, BVFG § 35 Anm. 6; Strassmann/Nietsche, BVFG 2. Aufl. § 35 Anm. 6, 7; Ostendorf, BVFG § 37 Anm. 2) ohne in die Siedlungsgesetzgebung einzugreifen.

Zum Reichssiedlungsgesetz hat jedoch der Reichsarbeitsminister, den das Gesetz ermächtigte (§ 26 RSG), nähere Vorschriften zu erlassen, bestimmt: " Werden von den Landeszentralbehörden Beamte für die Beurkundung von Verträgen bestimmt, durch die sich der eine verpflichtet, das Eigentum an einem im Deutschen Reich liegenden Grundstück zur Schaffung neuer Ansiedlungen oder zur Hebung bestehender Kleinbetriebe zu übertragen, so stehen die von diesem Beamten aufgenommenen Verträge den gerichtlichen Urkunden gleich, wenn sie in der für solche Urkunden vorgesehenen Form aufgenommen und als Siedlungssache bezeichnet werden " (Ausführungsbestimmungen zum Reichssiedlungsgesetz - zu § 26 - RZentBl. S. 1143, abgedruckt bei Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht Nr. 401). Außerdem bestimmt § 34 des Preußischen

Ausführungsgesetzes zum Reichssiedlungsgesetz:

" Der Präsident des Landeskulturamts kann den Vorsteher eines Kulturamts oder einen anderen Beamten der Landeskulturbehörde mit der Führung von Verhandlungen beauftragen, die den Erwerb von Grundstücken in dem Bezirk des Landeskulturamts zur Schaffung neuer Ansiedlungen oder zur Hebung bestehender Kleinbetriebe (§ 1 Abs. 1 des Reichssiedlungsgesetzes) zum Gegenstand haben.

Die von den Beamten beurkundeten Verträge und aufgenommenen Verhandlungen stehen den gerichtlichen Urkunden gleich, wenn sie in der für die Gerichte vorgeschriebenen Form aufgenommen und unter Bezugnahme auf den erteilten Auftrag als Siedlungssache bezeichnet werden. "

Es ist somit zu klären, was als " neue Ansiedlung " im Sinne des § 1 RSG und damit des § 34 des Pr. Ausführungsgesetzes anzusehen ist. Hierzu haben die Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zu § 1 angeordnet, daß den Landeszentralbehörden die Bestimmung überlassen bleibt, welche Siedlungen als solche des Reichssiedlungsgesetzes anzusehen sind, wobei der Fall, daß lediglich die Rechtsform von Betrieben geändert wird, z.B. Überführung von Pachtstellen in das Eigentum des Pächters, besonders erwähnt wird. § 26 des Reichssiedlungsgesetzes sieht die Erlassung von näherer Vorschrift, insbesondere zur Ausführung des Gesetzes durch die Landeszentralbehörden vor, soweit der Reichsarbeitsminister keinen Gebrauch von der erteilten Ermächtigung macht. Auf diese Bestimmungen gestützt hat das Land Nordrhein-Westfalen durch Verordnung vom 27. April 1954 mit Rückwirkung zum 5. Juni 1953 - GV NW 1954 S. 134 - Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht Nr. 940 - möglicherweise veranlaßt durch den Erlaß des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 7. August 1953 (abgedruckt bei Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht Nr. 473), wo die

gerichtliche Beurkundung wegen bestehender Zweifel empfohlen wurde - bestimmt, daß die Veräußerung und Verpachtung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes gemäß § 42 BVFG als Siedlung im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes anzusehen sei.

Hinsichtlich der Rechtswirksamkeit des § 26 der Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichssiedlungsgesetz sind zwar wegen der in der Bestimmung liegenden Abänderung der in § 313 BGB bestimmten Form Zweifel laut geworden (Krause, Die Preußischen Siedlungsgesetze 2. Auflage § 34 Anm. 1). Sollten diese Zweifel aber begründet sein, so würde doch als Rechtsgrundlage für die Beurkundungsbefugnis der ermächtigten Beamten der Landeskulturverwaltung § 34 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Reichssiedlungsgesetz verbleiben, da diese Bestimmung sich auf eine reichsgesetzliche Ermächtigung, nämlich den Art. 142 EGBGB stützen könnte.

Daß die auf die Beurkundungsbefugnis der Beamten sich beziehenden Vorschriften auf den § 1 RSG mit dem in ihm enthaltenen Begriff der " Schaffung neuer Ansiedlungen " verweisen - die Hebung von Kleinbetrieben kommt für den vorliegenden Fall nicht in Betracht - , besagt nicht, daß rechts-wirksam im Verordnungswege zum Reichssiedlungsgesetz erlassene Bestimmungen, die den Begriff der Siedlung näher bestimmen, ausgeschlossen sein sollten und auf sie bezügliche Geschäfte von den Beamten nicht beurkundet werden könnten. Für eine derartig unterschiedliche Behandlung würde es an jedem sachlichen Grund fehlen. Sie kann daher nicht als gewollt erachtet werden, umsoweniger, als, wie in anderem Zusammenhang noch zu erörtern sein wird, bei der Schaffung des Reichssiedlungsgesetzes der Begriff der Siedlung als äußerst

schwierig zu bestimmen erachtet wurde.

Gegen die Rechtswirksamkeit von landesrechtlichen Verordnungen wie die vom Land Nordrhein-Westfalen erlassene werden von Ehrenforth, BVFG § 37 Anm. 1 a S. 181 mit Rücksicht auf Art. 129 Abs. 3 GG gewisse Bedenken geltend gemacht. Der Verordnung ist jedoch die Rechtswirksamkeit nicht abzuspochen. Der Reichsarbeitsminister und der später an seine Stelle getretene Bundesminister haben von der in § 26 RSG ausgesprochenen Ermächtigung in der hier in Frage kommenden Richtung keinen Gebrauch gemacht. Die zu § 1 des Gesetzes vom Reichsarbeitsminister erlassene Bestimmung wiederholt praktisch nur die Ermächtigung des Gesetzes an die Landesbehörden, auf die daher allein abzustellen ist.

Es handelt sich bei der Ermächtigung, jedenfalls soweit die Verordnung vom 27. April 1954 von ihr Gebrauch macht, nicht um die Ermächtigung zum Erlass von Rechtsvorschriften an Stelle von Gesetzen (Art. 129 Abs. 3 GG letzter Fall); denn dieser Ausdruck bedeutet nach der Auslegung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 2, 307, 332) die Ermächtigung, ein Gesetz im formellen Sinn zu ändern oder aufzuheben (Ermächtigung zu gesetzesvertretenden Rechtsverordnungen). Es wird in § 26 RSG nicht die Ermächtigung erteilt anzuordnen, daß das Gesetz auf einen in ihm bestimmten Sachverhalt ganz oder teilweise nicht oder nur unter anderen Voraussetzungen angewendet werde. Nun erklärt Art. 129 Abs. 3 2. Alternative allerdings auch Rechtsvorschriften für erloschen, die zu einer Ergänzung von Gesetzen ermächtigen. Im strengen Wortsinn ist jede zu einem Gesetz erlassene

Rechtsverordnung eine Ergänzung dieses Gesetzes (Geller/Kleinrahm/Fleck, Die Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen 2. Aufl. Art. 70 Nr. 10 aa S. 460). Da jedoch der Absatz 1 des Art. 129 GG von der grundsätzlichen Fortgeltung von Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen ausgeht, ohne die Anordnungen über die Zuständigkeit zu ihrer Erlassung sinnlos wären (BVerfGE 2, 327), ist eine einschränkende Auslegung geboten, wie auch das Bundesverfassungsgericht anerkennt, das zwar auch für die beiden ersten Alternativen des Abs. 3 grundsätzlich gesetzvertretende Rechtsverordnungen für erforderlich hält (BVerfGE 2, 332 unten), aber andererseits zwischen gesetzvertretenden und einfachen Rechtsverordnungen unterscheidet (BVerfGE 2, 330). Um das Maß der hiernach zulässigen Ermächtigung zum Erlass ergänzender Rechtsverordnungen zu bestimmen, kann nicht auf Art. 80 GG zurückgegriffen werden, da, wie das Bundesverfassungsgericht dargelegt hat (BVerfGE 2, 328), im Grundgesetz bewußt davon abgesehen ist, Ermächtigungen des früheren Rechts nur in diesem Rahmen aufrecht zu erhalten.

Ob umgekehrt das Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 80 GG altrechtliche Ermächtigungen trotz des Art. 129 Abs. 3 auf jeden Fall fortbestehen läßt (so Wolff, AöR 78, 206, 210, 212), kann unentschieden bleiben, da angesichts der Allgemeinheit der Ermächtigung im Reichssiedlungsgesetz den Anforderungen des genannten Artikels 80 nicht genügt ist (BVerfGE 2, 334). Bei der hiernach allein in Betracht kommenden Auslegung des Art. 129 Abs. 3 GG wird die gesetzliche Ermächtigung zu einer ergänzenden Rechtsverordnung aber auch dann nicht zu beanstanden sein, wenn diese der Entfaltung des in Gesetz Gewollten, seinen Zielen dient und daher insofern noch auf den Willen des Gesetzgebers zurückgeführt werden kann, neue selbständige Rechtsgedanken, die mit dem Willen

des Gesetzgebers sogar in Widerspruch treten können, aber ausgeschlossen bleiben (Holtkotten, Bonner Kommentar Art. 129 S. 13; vgl. Haman, GG Art. 129 Anm. 10, und von Mangoldt, GG Art. 129 Anm. 3 c, der den Sinn der Vorschrift in der Beseitigung der Ermächtigungen der NS-Zeit sieht, was vom Bundesverfassungsgericht abgelehnt wird: BVerfGE 2, 333). Daß nach Art. 129 Abs. 3 GG bestehenbleibende Ermächtigungen sich lediglich auf die Erlassung von Durchführungsverordnungen im engeren Sinn, d.h. zur Regelung von Einzelfragen eines Gesetzes beschränken sollten, kann auch der Entscheidung BVerfGE 4, 193, 203 nicht entnommen werden, wo eine Ermächtigung zu Verordnungen zur Durchführung eines Gesetzes als gemäß Art. 129 Abs. 3 GG nicht erloschen bezeichnet wird, ohne daß aber in dieser Richtung grundsätzliche Ausführungen gemacht werden. Das Reichssiedlungsgesetz enthält keine Begriffsbestimmung für die "Siedlung". Eine solche wurde für äußerst schwierig erachtet (Ponfick/Wenzel, Reichssiedlungsgesetz § 1 Anm. 5 S. 103). In erster Linie war, was aus dem mit ihm vorzugsweise verfolgten Ziel der Landbeschaffung hervorgeht, an eine neue Ansiedlung durch Begründung bisher noch nicht bestehender landwirtschaftlicher Anwesen gedacht (Haack, RSG § 1 Anm. 4 S. 77; Ponfick/Wenzel, RSG § 1 Anm. 5), mochten dieser Ansiedlung auch zunächst zeitbedingte Hindernisse wie Materialmangel entgegenstehen (Krause aaO S. 245 Anm. 1). Neben Hebung der Erzeugung und Aufbau einer anderen Sozialverfassung durch Beschränkung des Großgrundbesitzes war jedoch auch Ziel des Gesetzes, der Landflucht entgegenzutreten und die Verbindung von möglichst vielen Personen als Eigentümer mit dem ländlichen Boden zu fördern (s. hier die für die Auslegung des Reichssiedlungsgesetzes einer amtlichen Begründung gleichkommende gutachtliche Äußerung von Prof. Sering, abgedruckt bei Ponfick/Wenzel aaO S. 50). Es sollte ins-

besondere auch dem Landhunger von Personen abgeholfen werden, die dem landwirtschaftlichen Berufstand angehörten. Die Ansässigmachung von solchen Flüchtlingen durch Übernahme eines schon bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes liegt somit noch im Bereich des vom Gesetz Gewollten, umsomehr als auch zur Zeit der Schaffung des Reichssiedlungsgesetzes die Notwendigkeit einer Fürsorge für vertriebene Landwirte aus den nach dem 1. Weltkrieg abzutretenden Gebieten sich schon abzuzeichnen begann (vgl. das spätere Ergänzungsgesetz vom 11. August 1919 RGBI I 364). Bezeichnenderweise wurden auch die vorgesehenen Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers mit der darin enthaltenen Ermächtigung zur Bestimmung des Begriffs " neue Ansiedlungen " in der Nationalversammlung nicht beanstandet (Verhandlungen Bd. 327 1. 7. 1919 S. 1168 D, S. 1195 D).

Die Verordnung vom 27. April 1954 ist bei dieser Sachlage auf Grund einer noch aufrechterhaltenen Ermächtigung zustande gekommen und in ihrer Rechtswirksamkeit durch Art. 129 Abs. 3 GG nicht beeinträchtigt.

Gegen die Zuständigkeit des Landesministers zur Erlassung bestehen keine Bedenken. Er ist unter der Landeszentralbehörde des § 26 RSG zu verstehen, nicht die Landesregierung, da auch nicht die Reichsregierung, sondern der Reichsminister in der Bestimmung ermächtigt worden ist. Ein Übergang auf die Landesregierung ist auch nicht aus Art. 80 Abs. 1 GG abzuleiten (Geller/Kleinrahm/Fleck a.a.O. Art. 70 Anm. 19 b S. 469; v. Mangoldt, GG Art. 129 Anm. 3 a S. 635; Wessel, SJZ 1949, 806 2. Spalte unter Nr. 4). Aus dem vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsatz (BVerfGE 4, 193, 203), daß die zuständige Stelle im Sinn des Art. 129 Abs. 1 Satz 1 GG

die nach dem Grundgesetz sachlich zuständige sei, ist angesichts der Möglichkeit der Subdelegation in Art. 80 Abs. 1 Satz 4 Gegenteiliges nicht zu entnehmen (vgl. v. Mangoldt aaO).

Die Anwendung der Verordnung vom 27. April 1954 scheitert auch nicht daran, daß sie rückwirkend angewendet werden muß. Der rückwirkenden Rechtssetzung sind zwar aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit Grenzen gezogen. Ein Rechtsatz, daß sich ein Gesetz, dem die Rechtsverordnung für die zu entscheidende Frage gleichzustellen ist, niemals rückwirkende Kraft beilegen könne, besteht nicht (BVerfGE 1, 264, 280; 2, 237, 249; 3, 150; 7, 89, 92). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts kann das Rechtsstaatsprinzip (Art. 2 Abs. 1 GG) einer rückwirkenden gesetzlichen Regelung entgegenstehen, wobei jedoch jedesmal der Einzelfall geprüft werden muß (BVerfGE 7, 89, 93). Das Bundesverfassungsgericht stellt dabei auf die Rechtssicherheit ab und legt Gewicht darauf, daß der Staatsbürger die ihm gegenüber möglichen staatlichen Eingriffe voraussehen können soll und daß das Vertrauen des Bürgers nicht dadurch verletzt werden dürfe, daß der Gesetzgeber an abgeschlossene Tatbestände ungünstigere Folgen knüpfe, als diejenigen, von denen der Bürger bei seinen Dispositionen habe ausgehen dürfen. Bei diesen Ausführungen ist in erster Linie an Abgabengesetze gedacht. Das Bundesverfassungsgericht hat jedoch selbst in diesem Fall die Rückwirkung nicht beanstandet, wenn eine unklare und verworrene Rechtslage rückwirkend geklärt werden sollte (BVerfGE 13, 261, 271) oder ein durch Rechtsirrtum in Unordnung geratener Sachverhalt in Ordnung gebracht werden soll (BVerfGE 7, 89, 94). In der Frage, ob die Eingliederung landwirtschaftlicher Vertriebener und

Flüchtlinge durch Erwerb bereits bestehender Anwesen als Siedlung anzusehen sei, war Rechtsunsicherheit eingetreten, die gerade die rückwirkende Verordnung und der Erlaß des Bundesministers für Ernährung etc. vom 7. August 1953 ersehen lassen. Außerdem handelt es sich ganz überwiegend um eine den Staatsbürger begünstigende Vorschrift, und zwar auch insoweit, als formungültig beurkundete Erklärungen wirksam werden, da nur dem Parteiwillen zum Erfolg verholfen wurde. Demgegenüber fällt der Umstand nicht ins Gewicht, daß bei nicht von Rechtsirrtum beeinflusster Betrachtung die bloße Eingliederung damals keine Siedlung war und durch die Errichtung von Urkunden der streitigen Art, worin ein abgewickelter Tatbestand gesehen werden könnte (BVerfGE 11, S. 139, 145, s. auch S. 73), entgegen dem Parteiwillen keine Verpflichtung des zur Übereignung von Grundbesitz sich Verpflichtenden begründet wurde. In der Heilung eines solchen Mangels kann auch kein Verstoß gegen die Gewährleistung des Eigentums in Art. 14 GG gesehen werden. Zudem war die Rückwirkung nicht einmal auf Jahresfrist erstreckt. Der Auffassung des Obergerichtes Münster - Urteil vom 13. Februar 1957, IV A 650/54, zitiert bei Geller/Kleinrahm/Fleck aaO Art. 71 Anm. 9 e, der Erlaß rückwirkender Zuständigkeitsbestimmungen sei begrifflich und aus rechtsstaatlichen Gründen unmöglich, kann jedenfalls für Fälle wie den vorliegenden nicht beigetreten werden (vgl. zur ähnlich liegenden Frage der rückwirkenden Heilung falscher Besetzung eines Gerichts das Reichsgesetz vom 30. März 1928 RGBI. I 134).

Ist nach alledem die Rechtswirksamkeit der Verordnung vom 27. April 1954 zu bejahen, so war die Beurkundungsbefugnis des Kulturamtsvorstehers für eine Veräußerung eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn des § 42 BVFG

gegeben. Nicht etwa ist aus der Verordnung vom 19. Dezember 1959 (GVNW 1960, S. 5, abgedruckt Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht Nr. 941), die sich keine rückwirkende Kraft beilegt und die Veräußerung eines verpachteten bäuerlichen Familienbetriebs an den bisherigen Pächter als Siedlung erklärt, zu schließen, daß die Veräußerung eines verpachteten Betriebs unter die Verordnung vom 27. April 1954 gar nicht habe fallen sollen. Die Verordnung vom 19. Dezember 1959 hat vielmehr ihre Bedeutung für Veräußerungen, die außerhalb eines Eingliederungsverfahrens nach dem Bundesvertriebenen-gesetz stattfinden, da auf die Flüchtlings- oder Vertriebenen-eigenschaft des Pächters nicht abgestellt ist.

Zuzugeben ist, daß das beurkundete Angebot selbst noch keine Veräußerung im Sinne des § 42 BVFG ist. Es ist jedoch der erste Schritt hierzu, bei dem das Kulturamt als Siedlungs-behörde (§ 1 Abs. 1 der Verordnung vom 6. Oktober 1953, GVNW 1953, S. 385) mitgewirkt hat. Die Mitwirkung ist an keine besondere Form gebunden (Ehrenforth, BVFG § 37 Anm. 2) und es genügt daher auch die in der Beurkundung liegende Billigung des Vorhabens des Flüchtlings. Nach dem Zweck der Verordnung vom 27. April 1954 ist die in Frage stehende beurkundete Willenserklärung des Klägers als zu einem Siedlungsverfahren gehörig zu betrachten und demgemäß wirk-sam beurkundet.

II.

1. Das Berufungsgericht deutet im Wege der Auslegung die Erklärung des Klägers als ein Angebot auf Abschluß eines

Vertrags zur Begründung eines Ankaufsrechts, dessen Annahme dem Beklagten bis zum Ablauf des Pachtvertrags möglich gewesen sei und mit der zugestellten notariellen Annahmeerklärung auch rechtzeitig erfolgt sei. Durch die genaue Bezeichnung der betreffenden Grundstücke sowie den Siedlungstaxwert als hinreichend sichere Grundlage für die spätere Festlegung des Kaufpreises durch den Kulturamtsvorsteher sei das Angebot bereits inhaltlich genügend bestimmt gewesen. Der aus der Erklärung des Klägers sich ergebende Wille, sich zum Verkauf des Grundbesitzes nach Ablauf des Pachtvertrags verpflichten zu wollen, sich einseitig zu binden, ohne daß die Beklagten ihrerseits irgend eine Verpflichtung übernehmen sollten, stehe mit der Rechtswirkung eines langfristigen Angebots zu einem Kaufvertrag in Einklang. Durch die Annahme des Angebots hätten sich die Beklagten das vertragliche Recht verschaffen können und auch verschafft, von dem Kläger nach Ablauf des Pachtvertrags den Abschluß eines Kaufvertrags über die Grundstücke zu verlangen. Das in der Erklärung liegende Angebot sei zwar in Anwesenheit der Beklagten gemacht worden, sei aber nicht etwa gemäß den §§ 146, 147 Abs. 1 BGB erloschen, weil die Beklagten nicht sofort die Annahme erklärt hätten. Der Kläger habe nämlich durch seine Erklärung eine stillschweigende Annahmefrist bis 31. März 1964 gesetzt, wofür entscheidend sei, daß er für eine bestimmte Zeit einseitig habe gebunden sein wollen. Der Kläger habe ja auch, obwohl am 16. November 1953 keine Annahme durch die Beklagten erklärt worden sei, die Eintragung der Vormerkung zugelassen und erst nach fast zehnjährigem Bestehen die Beseitigung der Vormerkung verlangt.

2. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen greifen nicht durch.

a) Da es sich um die Auslegung einer individuellen Willenserklärung handelt, ist die Nachprüfungsmöglichkeit in diesem Rechtszug darauf beschränkt, ob vom Berufungsgericht wesentliche Auslegungsstoffe übersehen, gesetzliche oder anerkannte Auslegungsgrundsätze verletzt worden sind, oder gegen ein Denkgesetz verstoßen worden ist. Derartiges ist nicht festzustellen.

b) Richtig ist, daß die Erklärung nicht ausdrücklich sagt, wem der Kläger das Angebot macht. Daß die Beklagten jedoch die Adressaten sind, ergibt die Sachlage, insbesondere die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten. Ebenso trifft zu, daß sie, weil sie keine vertragliche Verpflichtung übernahmen, dem Kläger sogleich die Annahme hätten erklären können. Besonderer Erörterung durch das Berufungsgericht bedurfte dieser Punkt aber nicht. Die Beklagten mochten eine mit der Annahme verbundene gewisse moralische Verpflichtung zum Kauf scheuen. Die Begründung eines Ankaufsrechts durch einseitige Erklärung ohne Annahme kam nicht in Betracht (§ 305 BGB). Soweit in der Urkunde von einem Ankaufsrecht die Rede ist, konnte es sich also nur um ein durch Annahme eines Angebots entstehendes Ankaufsrecht handeln, auch wenn der Ausdruck " anbieten " oder " Angebot ", worauf die Revision hinweist, nicht gebraucht wird.

c) Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist auch die Auslegung des Berufungsgerichts, das Angebot des Klägers sei bindend bis zum 31. März 1964 gewesen, weil bis zu diesem Zeitpunkt der Pachtvertrag lief. " Nach Ablauf der Pachtzeit " hat das Berufungsgericht im Sinn von " nach Ablauf der im Vertrag vorgesehenen Pachtzeit " ausgelegt. Die

Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, über die § 14 des Pachtvertrags Bestimmung trifft, bedurfte keiner besonderen Erörterung, da in der Tatsacheninstanz nicht vorgetragen war, daß außerordentlich gekündigt worden ist. Ob in solchem Fall wirksamer außerordentlicher Kündigung die Auslegung ergeben hätte, daß die Bindung des Klägers entfallen solle, was insbesondere bei Kündigung wegen schlechter Wirtschaft naheliegen mag, kann dahinstehen.

d) Aus der Erwähnung des Berufsgerichts, der Kläger habe an einer sofortigen Annahme kein Interesse gehabt, weil er deswegen doch nicht gewußt hätte, ob die Beklagten von dem damit erworbenen Ankaufsrecht später Gebrauch machen würden, leitet die Revision ab, es sei dann überhaupt nicht einzusehen, weshalb der Kläger eine solche einseitige, ihn allein bindende Verpflichtungserklärung habe abgeben wollen. Er konnte ein solches Interesse jedoch sehr wohl haben, insofern als die Beklagten wegen der Möglichkeit solchen Erwerbs sorgfältiger wirtschaften mochten. Auch ist zu berücksichtigen, daß nach dem unwidersprochenen Vorbringen der Beklagten der Kläger keine direkten Blutsverwandten hatte (Schriftsatz der Beklagten vom 16. April 1963, S. 4), er auf dem Hof weiter wohnte, wie auch der Pachtvertrag ausweist. Diese Umstände konnten den Kläger durchaus veranlassen, durch ein günstiges Angebot, wie es die Erklärung vom 16. November 1953 mit ihrer Bindung zugestandenermaßen ist, dem vom Kulturredamt betreuten Flüchtling entgegenzukommen, zumal da die Einschaltung der Behörde einen gerechten Kaufpreis sicherte.

e) Die Erklärung des Klägers enthält keine Wendung, die die Gebundenheit des Klägers an das in ihr enthaltene Angebot ausschliessen würde, wie das nach § 145 BGB zugleich mit dem

Angebot erklärt werden könnte. Ein Verstoß des Berufungsgerichts gegen Auslegungsgrundsätze ist auch hier nicht ersichtlich. Es war im Gegensatz zu der Auffassung der Revision auch nicht gehindert, zur Erforschung des wirklichen Willens (§ 133 BGB) das Verhalten des Klägers nach Abgabe der Erklärung mit heranzuziehen und insbesondere es im Sinn einer früher gewollten Bindung an das Angebot zu werten, daß der Kläger die Eintragung der Vormerkung hat geschehen lassen. Hätte das Angebot sofort angenommen werden müssen, so hätte bereits zur Vorlage der Urkunde an das Grundbuchamt keinerlei Veranlassung bestanden.

III.

Damit erweisen sich die Revisionsangriffe als unbegründet. Auch sonst tritt ein sachlich-rechtlicher Irrtum des Berufungsgerichts zu Lasten der Klagepartei nicht zutage. Die Frage, ob etwa der geschlossene Vertrag behördlicher Genehmigung bedarf, brauchte nicht untersucht zu werden, da sie jedenfalls nicht versagt wäre, zumindest also ein künftiger Anspruch noch gegeben wäre (RGZ 108, 94). Die Revision war demgemäß mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin Schuster Dr. Rothe Dr. Freitag Dr. Grell