

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2356 003

Gesetz: Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungs-
gebieten (Wohnsiedlungsgesetz) § 4

Rechtssatz: Die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz
für eine Vereinbarung, die neben einem nur zum
Schein geschlossenen Kaufvertrag eine zur Erfül-
lung eines nicht beurkundeten Kaufvertrags
(Schwarzpreiskaufs) ernstlich gewollte Auflassung
enthält, deckt die Auflassung auch für sich allein
nicht.

Aktenzeichen: V ZR 260/56

Urteil des BGH vom 14. Mai 1958

LG Traunstein
OLG München

V. ZR 260/56

Verkündet
am 14. Mai 1958
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

1. der Ehefrau Thekla G. [REDACTED] geb. D. [REDACTED],
 2. des Landwirts Leonhard G. [REDACTED],
- beide in L. [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED], Gemeinde M. [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger,
Widerkläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

1. den Heilpraktiker Johannes B. [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Luise B. [REDACTED],
- beide in B. [REDACTED], H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte,
Widerbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 14. Mai 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 16. Mai 1956 wird auf Kosten
der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger haben ihr Hausgrundstück verkauft und aufgelassen, und zwar zunächst durch notariellen Vertrag vom 4. Mai 1954 für 34 000 DM an die Erstbeklagte allein und auf Preisbeanstandung seitens der (über die B [REDACTED] L [REDACTED] kreditanstalt mitfinanzierenden) Regierung von Oberbayern als Kreditgeberin durch abändernden notariellen Nachtragsvertrag vom 13. August 1954 für 28 130 DM an die beiden Beklagten zu je 1/2 Miteigentum. In beiden Verträgen war das mitverkaufte Inventar mit 2 130 DM bewertet und im Kaufpreis mitenthalten. Nach beiden Verträgen sollte der Kaufpreis in Höhe von 10 000 DM durch Übernahme der ersten und zweiten Hypothek im zusammengerechnet gleichen Nennbetrag und in Höhe des Restes (24 000 bzw. 18 130 DM) in bar (bis 1. Juli bzw. 25. August 1954) geleistet werden. Die erforderliche Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz wurde vom Landratsamt erteilt für den "Kaufvertrag nach Urkunde des Notars in B [REDACTED] und Nachtrag vom 4. Mai 1954 bzw. 13. August 1954, ...", soweit zur Wirksamkeit notwendig".

Die Beklagten wurden als Eigentümer (je 1/2 Miteigentum) eingetragen. Sie haben einen Teil des Kaufpreises bezahlt. Die Kläger sind im Besitz des Grundstücks geblieben.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit der Verträge und die Höhe des Kaufpreises. Die Kläger haben zunächst in erster Linie Gültigkeit des Hauptvertrags und Ungültigkeit des Nachtragsvertrags unter dem Gesichtspunkt des Scheingeschäfts, der Anfechtung und des Rücktritts geltend gemacht, nur fürsorglich Ungültigkeit beider Verträge. Neuerdings vertreten sie nur noch ihre ursprünglich fürsorgliche Auffassung. Die Beklagten hielten bisher den Hauptvertrag für ungültig und den Nachtragsvertrag für gültig.



Die Kläger erhoben im Spätjahr 1954 Klage auf:

1. Feststellung der Nichtigkeit des Nachtragsvertrags,

2. Zulässigerklärung der Zwangsvollstreckung aus dem (nur die Erstbeklagte betreffenden) Hauptvertrag wegen (des Restkaufpreises aus 34 000 DM in Höhe von) 9 000 DM nebst Zins,

3. Verurteilung des Zweitbeklagten zur Duldung der Zwangsvollstreckung wegen dieses Anspruchs in seinen Grundstücksanteil,

fürsorglich:

1. Verurteilung beider Beklagten zur Bewilligung der (Wieder-) Eintragung der Kläger als Grundstückseigentümer Zug um Zug gegen (Kaufpreisrück-) Zahlung von 20 100 DM,

ganz fürsorglich, für den Fall der Rechtswirksamkeit des Nachtragsvertrags:

2. Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung (des an 28 130 DM fehlenden Kaufpreisteils) von 3 130 DM nebst gestaffeltem Zins.

Das Landgericht hat die Beklagten auf den dahin erweiternd umgedeuteten ersten Hilfsklagantrag zur (Rück-) Auflassung an die Kläger und zur entsprechenden Eintragungsbewilligung Zug um Zug gegen Zahlung von 20 115,13 DM verurteilt. Es nimmt Nichtigkeit des gesamten Verkaufs wegen Nichternstlichkeit der Kaufpreisherabsetzung an. Die Hauptanträge der Klage sind in der Urteilsformel nicht verbeschrieben, in den Urteilsgründen als unbegründet bezeichnet.

Mit der Berufung verfolgten die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter und erhoben Widerklage auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks nebst Inventar. Die Kläger beantragten Abweisung der Widerklage und Zurückweisung der Berufung mit der Maßgabe, daß die Auflassungsverurteilung entfalle und die Zug-um-Zug-Zahlung der Kläger in Teilhöhe von 1 089,36 DM nebst Zins an einen Pfändungsgläubiger der Beklagten und nur in Höhe des Restes an sie selbst stattzufinden habe.

Das Berufungsgericht hat die Widerklage abgewiesen und die Berufung mit der genannten Maßgabe zurückgewiesen.

Mit der Revision begehren die Beklagten Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung.

Die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsurteil hält mit dem Landgericht den gesamten Verkauf und darüber hinaus, nämlich mangels Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz, auch die Auflassung für unwirksam, infolgedessen sowohl einen Rückauflassungsanspruch der Kläger als auch die Widerklage für unbegründet; den Klaganspruch auf Eintragungsbewilligung hat es unter dem Gesichtspunkt der Grundbuchberichtigung zugesprochen. Das in der Berufungsinstanz von den Beklagten erstmals vorgebrachte Bestreiten des Scheincharakters der Kaufpreisherabsetzung wurde als schuldhaft verspätet zurückgewiesen.

Die Revision greift die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht an, auch nicht die Zurückweisung ihres neuen Vorbringens als verspätet. Die Beklagten vertreten nunmehr ihrerseits die den abgewiesenen Hauptanträgen der Kläger zugrunde liegende Auffassung, daß infolge der Ungültigkeit des Nachtragsvertrags der ursprüngliche Kaufvertrag über 34 000 DM aufrechterhalten geblieben sei; die für die Auflassung noch erforderliche Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz liege zwar bisher nicht vor, könne aber noch nachgeholt werden, daher sei die Nichtigkeit der Auflassung noch nicht feststellbar, vielmehr bis zur Entscheidung über diese Genehmigung Aussetzung des vorliegenden Verfahrens nach § 148 ZPO durch das Berufungsgericht geboten.

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

II.

Mit Recht haben die Vorinstanzen Vertragserfüllungsansprüche sowohl der Kläger wie der Widerkläger verneint.

1. Die erste Vereinbarung zwischen den Parteien ging auf Grundstücksverkauf und -veräußerung für 34 000 DM an die Erstbeklagte. Ein dahin lautender Kaufvertrag mit Auflassung wurde am 4. Mai 1954 notariell beurkundet. Dieser erste notarielle Vertrag war im schuldrechtlichen und im dinglichen Teil formgerecht (§§ 313, 925 BGB) und ernstlich gewollt (vgl. § 117 BGB). Es fehlte noch die Genehmigung nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933/27. September 1938 (RGBl I 659, 1246). Dieser Genehmigung bedarf nicht nur das dingliche Erfüllungsgeschäft der Auflassung, die dort aus-

drücklich erwähnt ist, sondern auch das schuldrechtliche Grundgeschäft des Kaufvertrags (BGHZ 23, 342 = NJW 1957, 830 = DNotZ 1957, 307).

2. Der zweite notarielle Vertrag lautet auf Änderung des ersten in zweifacher Hinsicht: der Kaufpreis soll statt 34 000 DM nur 28 130 DM betragen, und Käufer und Erwerber sollen statt der Erstbeklagten allein beide Beklagte zu je 1/2 Miteigentum sein. Diese Beurkundung war zwar ebenfalls formgerecht, jedoch waren die in ihr enthaltenen Erklärungen über die Kaufpreishöhe im gegenseitigen Einverständnis nur zum Schein abgegeben. Nach der von der Revision nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts waren sich alle vier als Verkäufer und Käufer Beteiligte im Zeitpunkt der zweiten Beurkundung darüber einig, daß entgegen dem Beurkundungsinhalt der Kaufpreis nicht auf 28 130 DM herabgesetzt werde, sondern wie bisher 34 000 DM betragen solle. Die beurkundeten Erklärungen über die Kaufpreishöhe waren daher nach § 117 BGB nichtig; da die Kaufpreisvereinbarung für den Kaufvertrag wesentlich ist, folgt daraus die Nichtigkeit des ganzen am 13. August 1954 beurkundeten Kaufvertrags. Die Parteien haben allerdings um dieselbe Zeit mündlich den Verkauf für 34 000 DM an die Beklagten vereinbart; für dieses verdeckte Rechtsgeschäft gilt jedoch nach § 117 Abs. 2 BGB ebenfalls das Beurkundungserfordernis des § 313 BGB, der mündlich geschlossene Kaufvertrag ist daher wegen mangelnder Form nichtig.

Für die Anwendung des § 2 der Preisüberwachungsverordnung vom 7. Juli 1942/28. November 1952 (RGBl I 451; BGBl I 792) ist kein Raum; denn die Verordnung galt schon im Jahre 1954 für bebaute Grundstücke nicht mehr, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt.

In der Zeit nach dem ersten notariellen Vertrag ist also kein wirksamer oder auch nur schwebend unwirksamer Kaufvertrag irgend welchen Inhalts mehr zustande gekommen.

3. Daraus ergibt sich jedoch nicht die (wenn auch zunächst schwebend unwirksame) Fortgeltung des ersten notariellen Vertrags. Das käme nur dann in Betracht, wenn die nachträgliche Abänderungsvereinbarung die Kaufpreisherabsetzung zum alleinigen Inhalt gehabt hätte; dann wäre der zweite Vertrag in seinem vollen Umfang als Scheingeschäft nichtig, der ursprünglich beurkundete, der Form des § 313 BGB entsprechende Kaufvertrag über 34 000 DM also unberührt geblieben, ohne daß es einer Neubeurkundung dieses Inhalts bedurft hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Vielmehr enthält die nachträgliche Vereinbarung außer der Kaufpreisherabsetzung auch eine Personenänderung auf Käufer- und Erwerberseite, indem anstelle eines einzigen Alleinkäufers und -erwerbers (Erstbeklagte) zwei Erwerber zu je 1/2 traten (Erst- und Zweitbeklagter). Diese Abänderung der ursprünglichen Vereinbarung war und ist nach der ausdrücklichen Feststellung des Landgerichts, der das Berufungsgericht ersichtlich folgt, von beiden Vertragsteilen ernstlich gewollt; die Revision zieht das nicht in Zweifel. In dieser Vereinbarung liegt die rechtsgeschäftliche Aufhebung des (schwebend unwirksamen) ersten Vertrags sowohl bezüglich des schuldrechtlichen wie des dinglichen Geschäfts, und zwar in vollem Umfang, nicht etwa nur hinsichtlich der einen Eigentumshälfte, und für alle Fälle, ohne Rücksicht darauf, ob der Nachtragsvertrag Rechtswirksamkeit erlangen würde (vgl. RGZ 104, 102, 104; 122, 138, 140/1). Das Berufungsgericht hätte sich zur Unterstützung seiner Auffassung noch auf den Wortlaut des Nachtragsvertrags (Punkt III) berufen können, wonach die Grundbuchanträge des Hauptvertrags in vollem Umfang zurückgenommen und auf Grund einer in vollem Umfang neu erklärten Auflassung (an beide Beklagte zu

je 1/2 Miteigentum) neu gestellt wurden, und darauf, daß insoweit, als sich die ursprüngliche und die spätere Vereinbarung auch nur wirtschaftlich decken (Verkauf und Veräußerung des halben Grundstückseigentums an die Erstbeklagte), eine Aufrechterhaltung dieses Vereinbarungsteils bei Ungültigkeit des übrigen (die andere Eigentumshälfte betreffenden) Teils ersichtlich von beiden Parteien nicht gewollt war (vgl. § 139 BGB). Hiernach hat der beurkundete Vertrag zwar nicht die positive Wirkung, daß ein neuer (wenn auch gleichfalls schwebend unwirksamer) Kaufvertrag zustande gekommen wäre, aber die negative Wirkung, daß der Hauptvertrag in vollem Umfang beseitigt wurde.

Seit August 1954 fehlte es daher an einem formgerechten ernstlichen Kaufvertrag irgend eines Inhalts, wie beide Vorinstanzen mit Recht annehmen.

4. Der Formmangel der zweiten Kaufpreisvereinbarung ist auch nicht nachträglich gemäß § 313 Satz 2 BGB geheilt worden. Denn die Eintragung der Käufer ins Grundbuch ist zwar erfolgt; es fehlt aber an einer wirksamen Auflassung.

Die erste Auflassungserklärung (vom 4. Mai 1954 an die Erstbeklagte allein) war durch die spätere Vereinbarung in vollem Umfang aufgehoben worden. Die zweite Auflassungserklärung (vom 13. August 1954 an beide Beklagte zu je 1/2 Miteigentum) war zwar ernstlich gemeint und formgerecht; es kann auch angenommen werden, daß sie nach dem Parteivillen nicht gemäß § 139 BGB von der Nichtigkeit des zugrunde liegenden Kaufgeschäfts mitergriffen wurde (vgl. Kammergericht OLG 45, 219; BGH LM Nr. 3 zu § 1 a KWVO). Die Auflassung bedurfte aber ebenso wie die erste der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz (oben 1) und war bis dahin schwebend un-

wirksam. Das zuständige Landratsamt hat zwar unterm 27. August 1954 eine Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz erteilt. Sie bezog sich aber nach Wortlaut und Sinn eindeutig nur auf die protokollierte Gesamtvereinbarung vom 13. August 1954, die den gar nicht ernstlich gewollten Kaufpreis von 28 130 DM zum Gegenstand hatte, und kann daher trotz der Abstraktheit der selbst ernstlich gewollten Auflassung nicht für diese allein gelten, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt und die Revision ebenfalls einräumt (RGZ 111, 239, 244; vgl. auch BGH LM Nr. 3 zu § 134 BGB). Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit die Genehmigung gemäß dem Wohnsiedlungsgesetz bei bebauten Grundstücken auch nach der Aufhebung des Preisstops für sie (Verordnung vom 28. November 1952, BGBI I 792) noch von der Höhe des Kaufpreises abhängig gemacht werden kann; entscheidend ist, daß der Genehmigungsbehörde eine andere als die ernstlich gewollte Gesamtvereinbarung (Kaufvertrag und Auflassung) unterbreitet worden ist. Solange aber die Auflassung nicht zur vollen Rechtswirksamkeit erstarkt ist, liegen die Voraussetzungen des § 313 Satz 2 BGB nicht vor. Eine Heilung des Formmangels der zweiten Kaufvereinbarung ist daher bis jetzt nicht eingetreten.

Hieraus ergibt sich die Unbegründetheit der Widerklage.

III.

1. Was den zugesprochenen Klagantrag anlangt, so ging er wortlautmäßig stets nur auf (Rück-) Eintragungsbewilligung, nicht auch auf (Rück-) Auflassung. Das Landgericht hat ihn erweiternd als zugleich auf Auflassung und Eintragungsbewilligung gerichtet ausgelegt und in diesem Umfang zugesprochen. Das war unrichtig, weil eine rechtswirksame Auflassung von den Klägern an die Beklagten bisher

fehlt, so daß es sich bei der begehrten Wiedereintragung der Kläger als Eigentümer um Grundbuchberichtigung, nicht um Rechtsänderung handelt. Das Berufungsgericht hat den Antrag daher mit Recht auf seinen wortlautmäßigen Inhalt beschränkt.

Im Klagantrag und in der Urteilsformel fehlt die ausdrückliche Angabe, in welchem Verhältnis die beiden Kläger untereinander sich in das einzutragende Eigentum teilen, ob etwa als Gesamthänder einer ehelichen Gütergemeinschaft oder als Miteigentümer zu bestimmten Bruchteilen. Das nötigt jedoch nicht zur Urteilsaufhebung. Denn durch die ausdrückliche Bezeichnung als Wiedereintragung ist klar gestellt, daß dasjenige Eigentumsverhältnis der Kläger eingetragen werden soll, das bis zur Eintragung des Eigentums der Beklagten im Grundbuch eingetragen war. Diese Angabe ist, jedenfalls unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles, sowohl zivilprozessual wie auch grundbuchrechtlich als genügend bestimmt anzusehen.

2. Der Anspruch auf Eintragungsbewilligung ist mit Recht zugesprochen.

Das Landgericht hat ihn auf Bereicherung gestützt, das Berufungsgericht auf § 894 BGB. Beide Ansprüche sind nebeneinander denkbar (RGZ 129, 307, 311).

a) Der Bereicherungsanspruch könnte, soweit er sich auf § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB stützt (condictio indebiti), durch die bei Schwarzpreiskäufen in der Regel vorhandene Kenntnis des Leistenden von der fehlenden Leistungspflicht (§ 814 BGB) berührt sein und, soweit er auf Abs. 1 Satz 2 aaO fußt, (Nichteintritt des bezweckten Erfolgs, condictio causa data

non secuta), durch die Vertragsheilungsmöglichkeit und eine Treupflicht der Vertragsteile, auf diese Heilung hinzuwirken (vgl. RGZ 71, 316; 108, 329, 333; auch 110, 356, 364; 129, 357, 376, 382; sowie BGHZ 16, 388). Das kann jedoch dahingestellt bleiben, da die Klage jedenfalls als dinglicher Grundbuchberichtigungsanspruch begründet ist.

b) Die Voraussetzungen des § 894 BGB hat das Berufungsgericht mit Recht bejaht.

Die Beklagten sind als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Bisherige Eigentümer des Grundstücks waren unstreitig die Kläger. Die dem Grundbucheintrag zugrunde liegende rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung ist bisher mangels Genehmigung der Auflassung auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes nicht wirksam geworden; die Kläger sind daher nach wie vor Eigentümer, das Grundbuch ist hinsichtlich des Eigentums unrichtig.

Von den Vorinstanzen nicht geprüft ist die Frage, ob die von der Revision hervorgehobene Möglichkeit der Vertragsheilung durch nachträgliche Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz dem Klaganspruch abträglich ist. Die Revision meint dem Sinne nach, das Berufungsgericht hätte das Verfahren bis zur Entscheidung der Genehmigungsbehörde über die Genehmigung der ernstlich gewollten Vereinbarung nach § 148 ZPO aussetzen müssen (hierzu siehe unten c). Darüber hinaus fragt sich, ob die Klage vor Entscheidung über die Genehmigung des wirklich gewollten Vertrags überhaupt nicht schlüssig oder doch durch Einwendung entkräftet ist.

Der dingliche Anspruch des § 894 BGB wird in seiner Schlüssigkeit von der Vertragsheilungsmöglichkeit nicht berührt. Wie dargelegt, ist bis zur Genehmigung des gewollten Vertrags nach dem Wohnsiedlungsgesetz die Auflassung schwebend unwirksam, das Eigentum also trotz erfolgter Eintragung nicht auf die Beklagten übergegangen. So war die Lage im maßgebenden Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht (2. Mai 1956). Das Grundbuch ist also hinsichtlich des Eigentums derzeit (nicht nur in irgend einem Teilumfang, sondern) in vollem Umfang unrichtig.

Die Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs könnte allerdings im Hinblick auf eine künftige Vertragsheilungsmöglichkeit rechtsmißbräuchlich sein (*dolo petit quod redditurus*, § 242 BGB). Dieser Einwand ist auch gegenüber dem dinglichen Berichtigungsanspruch zulässig (vgl. BGHZ 10, 69, 75) und als Einwendung auch ohne bisherige Geltendmachung durch die Beklagten zu berücksichtigen. Die Einwendung ist jedoch nicht begründet. Es kann dahingestellt bleiben, in welchem Umfang im allgemeinen die Vertragsparteien bei einem rechtlich mangelhaften Vertrag verpflichtet sind, zur möglichen Mangelheilung (hier: Herbeiführung der richtigen Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz) beizutragen oder doch entgegenwirkendes Verhalten zu unterlassen (vgl. dazu die oben angeführten Entscheidungen). Unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles ist eine derartige Verpflichtung der Kläger jedenfalls zu verneinen. Die Kläger waren ursprünglich und noch während des ganzen erstinstanzlichen Verfahrens gewillt, an der von den Parteien ernstlich, aber nicht formgerecht getroffenen Vereinbarung (Verkauf und Auflassung an beide Beklagte zu

34 000 DM) festzuhalten; das ergeben ihre in erster Instanz gestellten Hauptanträge. Die Beklagten haben eine derartige Vereinbarung in ihrer Wirksamkeit von vornherein geleugnet und in ihrer Durchführung abgelehnt; sie wollten nur zu einer Vereinbarung mit 28 130 DM Kaufpreis stehen, die nach den nicht bekämpften tatsächlichen Feststellungen von beiden Vertragsteilen nicht ernstlich getroffen wurde. Die Kläger haben sich schließlich in der Berufungsinstanz auf den Boden des landgerichtlichen Urteils gestellt, vom Verlangen der Vertragserfüllung in irgend einem Umfang Abstand genommen und sich auf Rückabwicklung des Vertrags beschränkt. Hierdurch haben beide Parteien eindeutig zu erkennen gegeben, daß sie eine Mangelheilung des Vertrags (mit 34 000 DM Kaufpreis) nicht mehr wünschen. Damit ist für beide Teile die Verpflichtung zur Genehmigungsherbeiführung entfallen. Davon ist auch das Berufungsgericht ersichtlich ausgegangen. Es kann dahingestellt bleiben, ob bei dieser Sachlage die Mangelheilung als endgültig gescheitert und deshalb die mündliche Vereinbarung vom 13. August 1954 als unheilbar nichtig anzusehen ist. Jedenfalls verstößt unter den geschilderten Umständen nicht das Rückgabeverlangen der Kläger gegen Treu und Glauben, sondern ein etwaiges neuerliches Genehmigungsvorlangen der Beklagten, das ihrem bisherigen Verhalten völlig zuwiderliefe.

c) Aus dem gleichen Grund war auch kein Anlaß für das Berufungsgericht, sein Verfahren bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde über eine Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz auszusetzen. Die Frage der Aussetzung nach § 148 ZPO kann zudem nicht Gegenstand einer Revisionsrüge sein (BGH Urteil vom 1. April 1957, III ZR 296/56; RG HRR 1928 Nr. 1519, 1937 Nr. 1553).

IV.

Hiernach ist die Revision in vollem Umfang unbegründet.

Die Kostenentscheidung für die Revisionsinstanz beruht auf § 97 ZPO. Zu einer Änderung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen (beide voll zu Lasten der Beklagten) ist kein Anlaß. Die des Landgerichts wird zwar von ihrer Begründung nur aus § 91 ZPO nicht getragen; denn dort wurden die Hauptklagansprüche abgelehnt, so daß die Kläger zu diesem Teil unterlegen sind; die volle Kostenauflegung auf die Beklagten rechtfertigte sich jedoch aus § 92 Abs. 2 (1. Fall) ZPO, da der zugesprochene Hilfsantrag den abgewiesenen Hauptanträgen nach Streitwerthöhe völlig und nach wirtschaftlicher Bedeutung nahezu gleichkam.

Dr. Tasche

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern