

Gesetz: VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7.7.1942 (RGBl I, 451) § 2; Gemeinschaftlicher Erlass des Reichskommissars für die Preisbildung und des Reichsjustizministers vom 8.7.1942 zur Ausführung der Verordnung (DJ 1942, 471) Nr 3; Wohnsiedlungsgesetz §§ 4, 8.

Rechtssatz: Die Nichtigkeit eines Grundstücksveräußerungsvertrags, zu dem wegen überhöhten Preises die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz in einer nicht mehr durch förmliche Verwaltungsbeschwerde oder verwaltungsgerichtlichen Klage anfechtbaren Weise endgültig versagt worden ist, wird durch die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch nur dann behoben, wenn zugleich mit Versagung der Genehmigung eine Genehmigung für die Veräußerung zu dem von der Behörde als zulässig bezeichneten Preise erteilt worden war.

Aktenzeichen: V ZR 85/51
Urteil des BGH vom 8. April 1953

OLG Koblenz

V ZR 85/51

Verkündet am 8. Mai 1953
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Theodor H. in K., F.straße,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -

g e g e n

die Mittelrheinische Grundstücksgesellschaft mit beschränk-
ter Haftung, nunmehr gegen Alfons T., Rechtsanwalt in
K., L.straße, als Konkursverwalter der Gesellschaft,

Beklagten und Revisionsbeklagten

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 10. April 1953 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr.
Hückinghaus, Schuster, Dr. Oechßler und Dr. v. Werner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Koblenz vom 22. Juni 1951 aufgehoben. Die Sa-
che wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 18. Februar 1947 verkaufte der Kläger sein durch Kriegseinwirkung beschädigtes Hausgrundstück in K. für 205 000 RM an die Mittelrheinische Grundstücks GmbH. Auf ausdrückliches Verlangen des Klägers zahlte diese sofort den Betrag von 141 580 RM, der Rest wurde auf die von ihr übernommenen Hypotheken des Grundstücks verrechnet. Im Vertrag erteilten die Parteien dem Geschäftsführer der Gesellschaft unwiderrufliche Auflassungsvollmacht unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB. Der Geschäftsführer erklärte zu notarieller Urkunde vom 8. Mai 1947 die Auflassung. Der Oberbürgermeister der Stadt K. versagte mit Bescheid vom 12. September 1947 "auf Grund § 6 Abs 3 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 21.9.1933 und der Preisstopverordnung vom 26.10.1936" die Genehmigung zur Auflassung des Kaufgrundstücks, da der Kaufpreis übersetzt sei. Der Regierungspräsident, Preisüberwachungsstelle, wies mit einem an den Kläger gerichteten Bescheid vom 10. Mai 1948 dessen Beschwerde gegen den Beschluß des Oberbürgermeisters zurück, da die Festsetzung des zulässigen Kaufpreises durch den Oberbürgermeister auf 185 000 RM nicht zu beanstanden sei. Der Bescheid des Regierungspräsidenten schloß mit dem Satze: "Der Beschwerdebescheid ist endgültig." Auch die am 3. September 1948 eingelegte Dienstaufsichtsbeschwerde der Gesellschaft gegen die Entscheidung des Regierungspräsidenten wurde von der Preisbildungsstelle Rheinland-Pfalz mit Bescheid vom 9. September 1949 zurückgewiesen. Daraufhin erhob die Gesellschaft mit Schriftsatz vom 16. September 1949, eingegangen 19. September 1949, Klage gegen die Preisbildungsstelle zum Landesverwaltungsgericht mit dem Antrag, ihre Entscheidung aufzuheben und den Kaufvertrag zu genehmigen (Pr.L. I 1949/Nr 193). Über diese Klage ist noch nicht entschieden.

**JLaw – Gesetze und Urteile**Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile[\(mobile App\)](#)[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

Außerdem legte die Gesellschaft am 18. Oktober 1949 weitere Dienstaufsichtsbeschwerde beim Minister für Inneres und Wirtschaft ein. Dieser wies durch Verfügung vom 25. Januar 1950 die Preisbildungsstelle an, ihre frühere Entscheidung aufzuheben und zu veranlassen, daß die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Kaufvertrag erteilt werde. Demgemäß hoben die Preisbildungsstelle und der Regierungspräsident ihre Entscheidungen auf und der Oberbürgermeister erteilte am 11. April 1950 die Genehmigung zur Auflassung des Kaufgrundstücks nach § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes und § 13 des Landesgesetzes über den Aufbau in den Gemeinden vom 1. August 1949. In dem Genehmigungsbescheid des Oberbürgermeisters ist darauf hingewiesen, daß der Regierungspräsident die ablehnende Entscheidung des Oberbürgermeisters aufgehoben und damit die preisrechtliche Genehmigung erteilt habe. Auf Antrag der Gesellschaft, über deren Vermögen inzwischen das Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkurses eröffnet worden war, trug das Grundbuchamt sie nun am 20. April 1950 als Eigentümerin des Kaufgrundstückes ins Grundbuch ein, vermerkte aber am 3. Juli 1950 einen Amtswiderspruch gegen die Richtigkeit dieser Eintragung.

Bereits am 24. April 1950 hatte der Kläger gegen den Minister für Inneres und Wirtschaft Klage zum Verwaltungsgericht erhoben mit dem Antrag, festzustellen, daß die vom Minister getroffene Entscheidung unwirksam sei (Pr.L. I 1950/Nr 199). Eine Entscheidung ist hierzu noch nicht ergangen. Ebenso ist ein Rechtsstreit noch nicht rechtskräftig abgeschlossen, in dem die Gesellschaft vom Kläger die Einwilligung zur Löschung des Amtswiderspruchs verlangt.

Der Kläger hat mit der ursprünglich gegen die Gesellschaft gerichteten Klage zunächst Rückauflassung und Herausgabe des Grundstücks gefordert, da er den Kaufvertrag für nichtig hält. Er hat zunächst beantragt, die Beklagte zu verurteilen darin einzuwilligen, daß das Kaufgrundstück im Grundbuch auf den Namen des Klägers zurückübertragen werde. Nach seiner Auffassung ist mit dem ablehnenden Bescheid des Regierungspräsidenten vom 10. Mai 1948 der Kaufvertrag endgültig nichtig geworden. Die Beschwerde gegen den versagenden Bescheid des Oberbürgermeisters habe sich nur gegen die (preisrechtliche) Versagung nach der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) gerichtet. Die Verweigerung der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz sei daher rechtskräftig geworden.

Die Gesellschaft hat Klagabweisung beantragt. Sie hat ausgeführt, die ablehnende Entscheidung des Regierungspräsidenten habe nach Art 124 der Verfassung für Rheinland-Pfalz noch durch Klage beim Verwaltungsgericht angefochten werden können. Der Kaufvertrag sei daher noch schwebend unwirksam gewesen, als der Oberbürgermeister nachträglich die Genehmigung erteilt habe, und durch sie wirksam geworden. Auf jeden Fall sei die Nichtigkeit durch die Eintragung im Grundbuch geheilt. Hilfsweise hat die Gesellschaft ein Zurückbehaltungsrecht an dem Grundstück wegen ihrer hohen Aufwendungen und wegen des bar gezahlten Kaufpreisteiles geltend gemacht.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Gesellschaft wies das Oberlandesgericht die Klage ab. Der Kläger hatte beantragt, die Berufung zurückzuweisen, hilfsweise die Gesellschaft zu verurteilen, in seine Wiedereintragung als Eigentümer des Kaufgrundstücks im Wege der

Berichtigung zu willigen. Hiezu hatte der Kläger ausgeführt, wenn seine sonstigen Ausführungen nicht zutreffen sollten, so das Grundbuch auf jeden Fall deswegen unrichtig geworden, weil mit der Nichtigkeit des Vertrages die dem Geschäftsführer der Gesellschaft erteilte Auflassungsvollmacht hinfällig geworden sei.

Mit der Revision hatte der Kläger ursprünglich beantragt unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach seinen Anträgen in der Berufungsinstanz zu erkennen.

In der Revisionsinstanz wurde am 19. Februar 1952 das Verfahren durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Gesellschaft unterbrochen. Der Kläger meldete zum Konkursverfahren anstelle des Anspruchs auf Herausgabe des Grundstücks eine Forderung von ca 185 000 DM an, außerdem eine mit ca 30 000 DM bezifferte Forderung für Kosten aus verschiedenen Prozessen. Der Kläger hat das Verfahren gegen den Konkursverwalter aufgenommen und gegen ihn folgende Anträge gestellt:

In Abänderung des angefochtenen Urteils

1. in erster Linie nach dem Hilfsantrag des Klägers im Berufungsrechtszug (Verurteilung zur Einwilligung in die Grundbuchberichtigung) zu erkennen,
2. hilfsweise den Widerspruch des Beklagten gegen die vom Kläger angemeldete Forderung von 185 000 DM sowie gegen die Forderung auf Erstattung der im gegenwärtigen Rechtsstreit entstandenen Kosten für unbegründet zu erklären,
3. äußerstenfalls unter Aufhebung des Berufungsurteils die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Der Beklagte hat gebeten die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Kaufvertrag habe der Genehmigung nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl I, 659) in der Fassung vom 27. September 1938 (RGBl I, 1246) bedurft, die die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach der Verordnung vom 7. Juli 1942 in sich schließe. Der die Beschwerde gegen die Versagung der Genehmigung zurückweisende Bescheid des Regierungspräsidenten vom 10. Mai 1948 sei trotz der Bestimmung des § 8 Abs 2 Satz 2 Wohnsiedlungsgesetz nicht endgültig gewesen, sondern nach Art 124 der Verfassung von Rheinland-Pfalz noch mit verwaltungsgerichtlicher Klage anfechtbar. Die Frist von zwei Wochen, die für die Klage nach § 21 Abs 1 der Verordnung vom 3. September 1932 (Preußische Gesetzessammlung S 283 u. 295) und nach § 4 des Präsidialerlasses des Oberpräsidenten Rheinland-Hessen-Nassau vom 30. März 1946 (dessen Amtsblatt S 17) einzuhalten gewesen sei, sei nicht versäumt. Wegen der falschen Rechtsmittelbelehrung (Beschwerdebescheid sei unanfechtbar) habe sie überhaupt noch nicht zu laufen begonnen. Daß die schließlich erhobene verwaltungsgerichtliche Klage gegen den Bescheid der Preisbildungsstelle und nicht gegen den Regierungspräsidenten erhoben worden sei, sei infolge der Möglichkeit, die Klage noch umzustellen, und infolge ihres klaren Zieles, die Genehmigung doch noch zu erreichen, unschädlich. Der Oberbürgermeister habe somit die Genehmigung noch rechtswirksam erteilt, der Kaufvertrag sei endgültig dadurch rechtsbeständig geworden und die Klage demgemäß unbegründet.

1. Obwohl im allgemeinen neue Ansprüche in der Revisionsinstanz nicht erhoben werden können, war der Kläger doch befugt, seinen bisherigen auf (Auflassung und) Herausgabe des

Grundstücks gerichteten Hauptantrag noch in der Revisionsinstanz umzustellen und eine Entscheidung darüber zu begären, ob die anstelle des etwaigen Anspruchs tretende Konkursforderung am Konkursverfahren teilnimmt (RGZ 65, 132; Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl § 240 II 3; Jaeger KO 6./7. Aufl § 146 Anm 15; Baumbach Lauterbach ZPO 21. Aufl § 240 Anm 2 D). Ebensowenig bestehen Bedenken dagegen, daß der Kläger in der Revisionsinstanz Haupt- und Hilfsantrag vertauscht hat: Er hätte seinen bisherigen Hauptantrag fallen lassen und den Hilfsantrag zum Hauptantrag machen können. Einen neuen Antrag hat er mit der Umwandlung des bisherigen Hauptantrags in einen Hilfsantrag in das Revisionsverfahren nicht eingeführt (OGHBrZ Urt v. 21.10.1948, II 12/48).

2. Bedarf ein Vertrag der behördlichen Genehmigung und ist für diese ein Instanzenzug vorgesehen, wie das für die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz zutrifft, wo in § 8 gegen die Versagung der Genehmigung die befristete Beschwerde vorgesehen und die Beschwerdeentscheidung als endgültig bezeichnet ist, so macht nach der Rechtsprechung die endgültige Versagung der Genehmigung den bis dahin schwebend unwirksamen Vertrag endgültig unwirksam. An dieser Unwirksamkeit wird durch eine nachträglich doch noch erteilte Genehmigung der Verwaltungsbehörde nichts mehr geändert (RG JW 1922, 491; RG DR 1944, 26 = RGZ 162, 1). Diese Rechtsgrundsätze stehen nicht etwa mit dem weithin anerkannten Satz im Widerspruch, daß die Gültigkeit eines Verwaltungsakts, der nicht nichtig ist, bis zu seiner Aufhebung anzuerkennen ist. Der Verwaltungsakt der Genehmigung wird im vorerwähnten Fall nicht als ungültig behandelt, er trifft vielmehr auf ein bereits endgültig unwirksam gewordenes Rechtsgeschäft, dem er zur Wirksamkeit ebensowenig verhelfen kann, wie wenn es sonst nichtig wäre, etwa wegen Verstoßes gegen die guten Sitten oder Geschäftsunfähigkeit eines am Rechtsgeschäft Beteiligten.

3. Die Revision verfißt die Auffassung, mit dem Bescheid des Regierungspräsidenten vom 10.5.1948 sei diese unabänderliche Unwirksamkeit des Kaufvertrages eingetreten. Sie geht dabei, wie auch der Vorderrichter, in richtiger Auslegung der Bescheide des Oberbürgermeisters und des Regierungspräsidenten davon aus, daß diese Entscheidungen sich nicht nur, wie man nach dem Wortlaut annehmen könnte, auf die Auflassung, sondern auch auf den Kaufvertrag selbst beziehen. Die Revision bezeichnet zunächst als rechtsirrig die Auffassung des Berufungsgerichts, daß Art 124 der Verfassung von Rheinland-Pfalz in Abänderung des § 8 Wohnsiedlungsgesetzes die Möglichkeit eröffnet habe, gegen den Bescheid der Beschwerdeinstanz das Verwaltungsgericht anzurufen. Dieser Angriff geht jedoch fehl. Nach Art 124 der Verfassung, die nach ihrem Art 144 am 18. Juni 1947, also vor Erlassung des Beschwerdebescheids und schon vor der Entscheidung des Oberbürgermeisters in Kraft getreten ist, entscheiden auf Anrufung durch den Betroffenen die Verwaltungsgerichte darüber, ob Anordnungen und Verfügungen der Verwaltungsbehörden dem Gesetz entsprechen und die Grenzen pflichtgemäßen Ermessens nicht überschreiten. Die Revision ist der Auffassung, diese Bestimmung sei kein unmittelbar wirkendes Recht, sondern nur ein Programmsatz gewesen, der erst vom Gesetzgeber durch das Landesgesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom 14.4.1950 (Gesetz und Verordnungsblatt für Rheinland-Pfalz S 103) -VGG- nebst der 1. DVO hierzu vom 20.9.1950 (GuVOBl S 273) nach Art 143 der Verfassung habe verwirklicht werden müssen. Art 124 habe also an der Rechtskraft des Bescheides des Regierungspräsidenten nichts geändert. Die von der Revision angeführten Gründe schlagen aber nicht durch. Auch wenn Art 124 ergänzender Bestimmungen bedurfte, die die Voraussetzungen und Folgen der Anrufung der Verwaltungsgerichte regelten, konnte er doch im Zusammenhalt mit den nach Art 137 der Verfassung noch geltenden Bestimmungen des preußischen

Recht über das Verwaltungsstreitverfahren (Landesverwaltungs-gesetz /LVG/ vom 30.7.1883 - PrGS 95 - idF der Verordnungen vom 3.9.1932 - PrGS 283 - und 17.3.1933 - PrGS 43 -) und den ergänzenden neuen landesrechtlichen Bestimmungen angewendet werden (Präsidialerlaß vom 30.3.1946 - Amtsblatt des Oberpräsidiums Rheinland-Hessen-Nassau S 77 und 2.6.1946 - Amtsblatt S 95 - und LandesVO vom 5.6.1947 - VOBl S 138 -). In diesem Sinn hat auch das Landesverwaltungsgericht Koblenz am 30.7.1948 entschieden (Rheinisch-Pfälzisches Verwaltungsblatt S 205). Art 124 bedeutete insofern die Einführung der sogenannten Generalklausel für das schon bestehende verwaltungsgerichtliche Verfahren. Das Bedenken, das Verhältnis der allgemeinen Verwaltungsgerichte zu den Sonderverwaltungsgerichten habe bei unmittelbarer Anwendung des Art 124 ungeklärt bleiben müssen, stand einer Anwendung des Art 124 auf Akte der inneren Verwaltung nicht entgegen, noch auch eine spätere gesetzliche Klarstellung zweckmäßig sei (§ 15 VGG und § 6 der 1. DVO). Es kann dahingestellt bleiben, ob nicht Art 124 überhaupt nur auf die Verwaltungsakte der inneren Verwaltung abgezielt (Süsterhenn, Verfassung von Rheinland-Pfalz Art 124 Anm 4; aa Schunck-De Clerk, Verwaltungsgerichtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 15 Anm 6 b a.A.). Eine Frist für die verwaltungsgerichtliche Klage brauchte der Art 124 nicht zu enthalten; denn eine 2-Wochen-Frist ergab sich aus den von dem Berufungsgericht angezogenen Vorschriften des früheren preussischen Rechts (§ 21 Abs 1 VO vom 3.9.1932). Soweit die Revision aus § 10 der 1. DVO zum VGG Gründe gegen die Geltung des Art 124 als unmittelbar anwendbaren Rechtes entnehmen soll, ist ihr zunächst entgegenzuhalten, daß diese Durchführungsverordnung die Verfassung nicht maßgeblich auslegen konnte. Im übrigen gestattet § 10 nicht die von der Revision gezogenen Schlüsse. Nach § 35 VGG beginnt die Frist für die Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Klage nicht zu laufen, wenn die anzufechtende Entscheidung keine (richtige) Rechtsmittelbelehrung enthält. Hiervon macht § 10 der 1. Durchführ-

rungsVO eine verständliche Ausnahme für die Entscheidungen, die in der Zeit vom Inkrafttreten bis zur Verkündung des VGG (1. bzw. 20. April 1950) gefällt werden. In diesen Fällen beginnt die Frist erst mit der Verkündung der 1. DVO. Die Meinung der Revision, der Gesetzgeber hätte bei unmittelbarer Geltung des Art 124 für alle ohne Rechtsmittelbelehrung ergangenen Akte, also auch solche, die vor dem Inkrafttreten des VGG ergangen waren, den Fristbeginn auf die Verkündung der 1. DurchführungsVO festsetzen müssen, ist nicht richtig. Die Folgen einer unterlassenen Beschwerdebelehrung vor dem Inkrafttreten bestimmten sich nach dem bisherigen Recht. Die Frage nach diesen Folgen konnte genau so auftreten, wenn Art 124 nur Programmsatz war und demgemäß der Aufzählungsgrundsatz (Enumerationsprinzip) zunächst weitergalt. Aus der Unterlassung einer gesetzlichen Übergangsregelung können daher keine Folgerungen gegen die Geltung des Art 124 als unmittelbar anwendbaren Rechtes gezogen werden. In Übereinstimmung mit der obengenannten Auffassung des Landesverwaltungsgerichts Koblenz, mit Süsterhenn, Verfassung Art 124 Anm 3 und Schunck-De Clerk VGG Vorwort S 5 ist daher festzuhalten, daß mit dem Inkrafttreten der Verfassung am 18. Mai 1947 (Art 144 Abs 1) die Generalklausel für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eingeführt worden ist.

4. Unbegründet sind auch die Bedenken der Revision, ob der Landesgesetzgeber durch Art 124 der Verfassung die reichsrechtliche Vorschrift des § 8 Wohnsiedlungsgesetz über die Endgültigkeit der Beschwerdeentscheidung habe aufheben können. In der Zeit nach dem Zusammenbruch hatten nach allgemeiner Auffassung die Landesgesetzgeber Rechtssetzungsbefugnis auch insoweit, als früher das Reich zuständig war. Diese Auffassung ist in Art 123 Abs 1 und Art 125 Nr 2 GrundG anerkannt (s auch Art 19 Abs 4 GrundG; Schunck-De Clerk § 15 Anm 5 a). Die Besatzungsmacht hat die Abänderung von Reichsrecht durch Bestimmungen der Verfassung von Rheinland-Pfalz dadurch anerkannt, daß sie die Verfassung einer Volksabstimmung mit dem Ziel der Entscheidung

über ihr Inkrafttreten unterstellt hat (VO Nr 87 vom 17.4.1947 Journal Officiel S 668).

5. Mit Recht wendet sich jedoch die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Frist für die verwaltungsgerichtliche Klage sei schon wegen der unrichtigen Rechtsmittelbelehrung noch nicht abgelaufen gewesen. Soweit eine Rechtsmittelbelehrung gesetzlich nicht durch Rechtssatz vorgeschrieben ist, kann ihr Fehlen oder eine falsche Belehrung am gesetzlichen Fristlauf nichts ändern. Die gegenteilige Auffassung läuft auf Gesetzesänderung hinaus (PrOVG 97 263; siehe auch RG JW 1921, 574). Entscheidend ist daher, ob der Regierungspräsident durch Rechtssatz verpflichtet war, eine Belehrung über die Möglichkeit verwaltungsgerichtlicher Klage zu erteilen. Das Berufungsgericht scheint die Frage zu bejahen, ohne daß ersichtlich ist, auf welche Rechtsvorschrift es sich stützt. Ebensowenig gibt Dieckmann, Fluchtliniengesetz und Wohnsiedlungsgesetz zu § 8 Wohnsiedlungsgesetz, wo er ebenfalls Belehrungspflicht bejaht, hierfür eine Begründung. Eine Vorschrift ungeschriebenen Rechts, die die Belehrung anordnete, wie Forsthoff, Verwaltungsrecht 2. Aufl 1. Teil 190 S 422 sie annimmt, ist abzulehnen. Das Wohnsiedlungsgesetz, seine Ausführungsverordnung vom 25.2.1935 (RGBl 1, 292) und die Ausführungserlasse vom 18.11.1933 RABl I, 299, 27.6.1934 (RABl I, 161) und 26.5.1935 (RABl I, 99) sowie die Preussischen Ausführungsbestimmungen vom 18. 10. 1933 (MBlWiA 500) ergeben keine Belehrungspflicht. Eine solche Bestimmung ist in ihnen für die Beschwerdeentscheidung auch nicht zu erwarten, weil diese nach dem Wohnsiedlungsgesetz endgültig sein sollte. Eine allgemeine Belehrungspflicht für Verwaltungsakte jeder Art ist, soweit ersichtlich, nirgends bestimmt. Die besonderen in der Entscheidung OGHBrZ NJW 1949 821 aufgezählten Fälle gesetzlicher Belehrungspflicht liegen nicht vor; insbesondere ist § 64 LVG nicht einschlägig, da eine Belehrungspflicht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren selbst aufstellt, während hier die Pflicht zur Belehrung vor Klageeinreichung in Frage steht.

6. Die unrichtige Rechtsmittelbelehrung war somit kein Hindernis für den Lauf der zweiwöchigen Frist für die verwaltungsgerichtliche Klage. Nach § 52 des für das verwaltungsgerichtliche Verfahren damals in Koblenz maßgebenden Preußische Landesverwaltungsgesetzes (siehe auch § 54) begann die Frist mit der Zustellung des Bescheides. Damit traf das Landesverwaltungsgesetz jedoch keine Bestimmung über die Art und Weise der Zustellung (von Brauchitsch, Verwaltungsgesetze für Preußen, 1. Band LVG § 52 Anm 2; von Bitter, Handwörterbuch der Preußischen Verwaltung Band II S 1178). Es verlangt insbesondere keine förmliche Zustellung. Maßgebend für die Bekanntgabe der Beschwerdeentscheidung des Regierungspräsidenten waren, da Preisprüfungsverfahren und Wohnsiedlungsgenehmigungsverfahren zusammentrafen, die für das Wohnsiedlungsverfahren maßgebenden Vorschriften (Nr 8 des gemeinschaftlichen Erlasses zur Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 8.7.1942 DJ S 471), die eine besondere Form nicht anordnen, wie auch der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone bereits festgestellt hat (NJW 1949, 821). Es kann daher kein Zweifel bestehen, daß für den Kläger die Frist für die Anfechtung des an ihn gerichteten versagenden Beschwerdebescheides des Regierungspräsidenten durch verwaltungsgerichtliche Klage zur Zeit der nachträglichen Genehmigung des Oberbürgermeisters der Stadt Koblenz vom 11. April 1950 längst abgelaufen war. Nach den oben zu 2) angeführten Grundsätzen hätte die nachträgliche Genehmigung den Kauf und die Auflassung nur dann noch wirksam machen können, wenn eine Anfechtungsklage noch für die Gesellschaft möglich gewesen oder bereits zulässigerweise angebracht gewesen wäre. Das ist aber zu verneinen. Die Entscheidung der Frage hängt davon ab, ob die Gesellschaft hinsichtlich des Beschwerdebescheides Betroffene im Sinne des Art 124 der rheinland-pfälzischen Verfassung war. Für die Bejahung ließe sich anführen, daß die Beschwerdeentscheidung die Versagung einer Genehmigung bestätigte, von der die Wirksamkeit eines

von der Beklagten geschlossenen Geschäftes, somit auch der hieraus der Beklagten zustehenden Rechte abhing (Schunck-De Clerk VGG § 15 Anm g bb). Bei der Auslegung des Art 124 ist jedoch zu berücksichtigen, daß zwar mit der Verfassungsbestimmung ein allgemeiner verwaltungsgerichtlicher Schutz gegen gesetzwidrige oder auf Ermessensmißbrauch beruhende Verwaltungsakte geschaffen werden sollte, daß aber andererseits das in Rheinland-Pfalz geltende Recht grundsätzlich in Kraft blieb (Art 137 der Verfassung). Daraus ist einmal zu schließen, daß hier der noch dazu durch bisheriges Reichsrecht vorgesehene Beschwerderechtszug aufrecht erhalten bleiben mußte und daß die verwaltungsgerichtliche Klage erst gegen den Beschwerdeentscheid gegeben war. Weiter kann dann derjenige nicht als durch den auf Beschwerde eines anderen ergehenden Bescheid betroffen gelten, der selbst den Beschwerdeweg nicht hat gehen wollen, sondern den Bescheid der zunächst beschließenden Verwaltungsbehörde unangefochten gelassen hat, insbesondere wenn die Beschwerde befristet war (vgl auch Schunck-De Clerk VGG § 17 Anm 3, §§ 18-20 Anm 6 c bb). Das muß jedenfalls gelten, wenn die Beschwerdeentscheidung mit der ersten Verwaltungsentscheidung übereinstimmt. Ob bei einem Beschwerdebescheid, der die Rechtslage desjenigen, der die erste Verwaltungsentscheidung nicht angefochten hat, verschlechtern würde, eine andere Auffassung Platz greifen müßte, kann offenbleiben, da dieser Fall nicht vorliegt. An dem Ergebnis, daß die Gesellschaft gegen den Beschwerdebescheid des Regierungspräsidenten keine verwaltungsgerichtliche Klage mehr hatte, und daß mit der Versäumung der Beschwerdefrist durch den Kläger der Vertrag endgültig unwirksam wurde, würde auch nichts geändert, wenn der Kläger auf Grund Vereinbarung zwischen den Parteien seine Beschwerde eingereicht haben sollte. Die Beschwerde des Klägers würde dadurch noch keine im Namen der Gesellschaft. Ebensowenig kann an dem mangelnden Klagerrecht der Gesellschaft der Umstand etwas ändern, daß sie bei verwaltungsgerichtlicher Klage des Klägers nach § 70 LVG

möglicherweise beigeladen worden wäre. Dahingestellt kann bei dieser Sachlage die Richtigkeit der Auffassung des Berufungsgerichts bleiben; es sei wegen der Möglichkeit einer Klageumstellung der Umstand ohne Bedeutung, daß die Beklagte ihre verwaltungsgerichtliche Klage zunächst beim Landesverwaltungsgericht gegen die Preisbildungsstelle und nicht beim Bezirksverwaltungsgericht gegen den Regierungspräsidenten erhoben hat.

7. Das Ergebnis der bisherigen rechtlichen Erwägungen ist also, daß infolge der endgültigen Versagung der Wohnsiedlungsgenehmigung der Kaufvertrag samt Auflassung derart unwirksam geworden war, daß die nachträgliche Genehmigung vom 11. April 1950 sie nicht mehr zu Kräften bringen konnte. Fraglich kann nurmehr sein, ob die am 20. ^{April} 1950 vorgenommene Eintragung der Gesellschaft als Eigentümerin des Kaufgrundstücks im Grundbuch die Unwirksamkeit des Vertrages und der Auflassung geheilt hat, wie der Beklagte behauptet. Diese Heilung könnte sich von vornherein nur auf das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft, den Kaufvertrag, nicht auf die Auflassung beziehen, da § 2 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7.7.1942 nur den schuldrechtlichen Vertrag betrifft. Immerhin würde die Heilung der Unwirksamkeit auch nur des Kaufvertrages der Berichtigungsklage entgegenstehen, da der Beklagte dann einen Anspruch auf Auflassung aus dem Vertrage geltend machen könnte, der das Berichtigungsverlangen als arglistig erscheinen ließe. Aber zu dieser Heilung der Unwirksamkeit ist es durch die Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch nicht gekommen. Die auf Grund der Verordnung zur Durchführung des Vier-Jahres-Plans vom 18.10.1936 erlassene Verordnung vom 7.7.1942, deren Gültigkeit außer Zweifel steht (BGHZ 4, 76 (907)), bestimmt in § 2, daß ein Vertrag, durch den sich jemand zur entgeltlichen Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtet, nichtig ist, wenn die Preisbehörde den Vertrag beanstandet, macht jedoch hie-

von eine Ausnahme unter anderem, wenn der Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden ist. Es gilt dann der von der Preisbehörde als zulässig bezeichnete Preis als vereinbart. Des Falles, daß das Rechtsgeschäft einer Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz bedarf, gedenkt die Verordnung nur insoweit, als die Genehmigung als preisliche Unbedenklichkeitserklärung angesehen wird (§ 1 Abs 2). Im übrigen greift hier der gemeinschaftliche Erlass vom 8.7.1942 ein, der, auf Grund der Ermächtigung in § 6 der Verordnung ergangen, auch rechtliche Zweifelsfragen entscheiden konnte. Nach den oben ausgeführten allgemeinen Grundsätzen würde die endgültige Versagung der Genehmigung, wie dargelegt, den Vertrag nichtig machen, so daß er neu geschlossen werden müßte. Davon ist eine Ausnahme in Nr 3 des Erlasses gemacht. Nach dieser Regelung hat die Behörde für den Fall der Versagung der Genehmigung nur aus Preisgründen gleichzeitig den Vertrag für den Fall zu genehmigen, daß das Entgelt in der von der Preisbehörde angegebenen Weise ermäßigt wird. Dann wird die Genehmigung mit der Erklärung des Veräußerers, er sei mit dem zulässigen Entgelt einverstanden, oder mit der Rechtskraft eines entsprechenden Urteils wirksam, womit offenbar auch gesagt werden soll, daß dann der Vertrag wirksam wird. Ein Bedenken gegen eine solche Heilung der Unwirksamkeit eines Vertrages; dem zunächst die Genehmigung versagt worden ist, könnte nicht daraus entnommen werden, daß der Fall der Eintragung im Grundbuch nicht eigens erwähnt worden ist (so auch Pritsch DJ 1944, 32). Die Erwähnung des Eintrags im Grundbuch lag deshalb für genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte ferner als im reinen Beanstandungsverfahren, da der Grundbuchrichter unabhängig davon, ob das Veräußerungsgeschäft entgeltlich oder unentgeltlich war, die Wohnsiedlungsgenehmigung für die Veräußerung eines Grundstücks im Wohnsiedlungsgebiet zur Eintragung fordern mußte (§ 11 Wohnsiedlungsgesetz) so daß der Fall der Eintragung trotz Versagung der Genehmigung nicht leicht eintreten konnte (anders für das Beanstan-

dungsverfahren, siehe A.V. vom 8.7.1942 DJ S 473). Dem Erlaß ist jedoch zu entnehmen, daß die Heilung eines Vertrages, dem die Wohnsiedlungsgenehmigung versagt worden ist, durch die Tatbestände des § 2 Abs 2 der Verordnung vom 7.7.1942 nur eintritt, wenn mit der endgültigen Versagung der Genehmigung des Vertrages zum ursprünglichen Preis zugleich die bedingte Genehmigung des Vertrages mit dem von der Behörde für zulässig erachteten Preis erteilt wird. Daran fehlt es in der gegenwärtigen Sache. Der Versagungsbescheid des Oberbürgermeisters erwähnt den zulässigen Preis überhaupt nicht, der Beschwerdebescheid des Regierungspräsidenten gibt ihn zwar an, spricht aber keine bedingte Genehmigung für einen Verkauf zu diesem Preise aus, sondern beschränkt sich auf die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Versagung der Genehmigung durch den Oberbürgermeister. Der von Pritsch aaO anscheinend vertretenen Auffassung, daß die Eintragung im Grundbuch sogar nachträglich die fehlende Genehmigung ersetzen würde, vermag der Senat nicht zu folgen. Diese wäre ja nicht einmal entbehrlich, wenn der Vertrag von Anfang an zum zulässigen Preise geschlossen worden wäre. Scheitert demnach die Heilung der Nichtigkeit des Kaufvertrags daran, daß die Genehmigung zum zulässigen Preise nicht bedingt zugleich mit der Versagung der Genehmigung zum ursprünglichen Preise erteilt worden ist, so kann dahingestellt bleiben, ob die Eintragung überhaupt eine heilende Wirkung zu entfalten vermag, wenn der Veräußerer, wie hier, bereits sich gewei-gert hat, sich mit dem herabgesetzten Preise einverstanden zu erklären und wegen Versäumung der in § 2 der Verordnung vom 7.7.1942 vorgesehenen Klagfrist von einem Monat auch im Prozeß- wege zur Erteilung des Einverständnisses nicht mehr gezwungen werden kann (so Wohlhaupt-Rentrop-Bertelsmann, Preisgesetz 3. Aufl 3. Band Anm 4 zu § 2 der VO vom 7.7.1942 und wohl auch Friemann DR 1942, 1075 1078 mit 1077, anders anscheinend Pritsch DJ 1944, 32).

8. Es bleibt somit dabei, daß durch die Versagung der Wohnsiedlungsgenehmigung nach dem Ablauf der Frist für eine verwaltungsgerichtliche Klage des Klägers der Kaufvertrag samt der Auflassung nichtig geworden ist. Die Eintragung der Gesellschaft hat das Grundbuch unrichtig gemacht. Der Klageanspruch auf Verurteilung des Beklagten, in die Berichtigung des Grundbuchs durch Wiedereintragung des Klägers zu willigen, ist demnach begründet (§ 894 BGB). Gleichwohl kann das Revisionsgericht ihm nicht selbst stattgeben, denn zur Entscheidung über das von der Beklagten geltendgemachte Zurückbehaltungsrecht (RGZ 114, 266; 115, 35 [46]) bedarf es noch tatsächlicher Feststellungen, die das Revisionsgericht nicht treffen kann. Ebensowenig kann es die Frage, ob dieses Verteidigungsmittel, wie der Kläger meint, nach § 529 Abs 2 ZPO zurückgewiesen werden muß, anstelle des Tatrichters entscheiden. Unter Aufhebung des Berufungsurteils war daher die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten der Revision zu entscheiden hat.

Einer Prüfung des Hilfsanspruchs durch das Revisionsgericht bedurfte es nicht. Sie wäre ausnahmsweise erforderlich, wenn verhütet werden müßte, daß der Kläger einen bisherigen unbegründeten Hauptanspruch nach Umstellung in der Revisionsinstanz erst nach Zurückverweisung durch neues Vorbringen in der Berufungsinstanz begründet machen könnte (OGHBrZ Urt v. 21.10.1948, II ZS 12/48). Hiemit ist je-

doch nicht zu rechnen, da das Zurückbehaltungsrecht zur Klagabweisung hinsichtlich des Hauptanspruchs nicht führen kann.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Qechßler

v. Werner