

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

---

**Gesetz:** BGB § 878; UmstG § 18 Abs 1 Nr 2; BritMilRegVO Nr 103; 1. Verordnung der Niedersächsischen Landesregierung zur Durchführung der VO Nr 103 der Britischen Militärregierung über Bodenreform im Lande Niedersachsen (Überwachung von Grundeigentum) vom 11. November 1947 (GVBl Nds 1947, 91).

**Rechtssatz:** An der Rechtsprechung des Senats, daß das "Bewirken der Leistung" des Verkäufers im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG nicht dadurch ausgeschlossen wird, daß das verkaufte Grundstück nicht, wie vereinbart, von Belastungen freigestellt worden ist, (BGHZ 2, 369; 5, 214), wird festgehalten.

Das in der Ersten Durchführungsverordnung der Niedersächsischen Landesregierung zur VO Nr 103 der Britischen Militärregierung vom 11. November 1947 ausgesprochene Veräußerungsverbot ist ein Veräußerungsverbot im Sinne des § 878 BGB. Die Genehmigung des Kulturstamts zur Veräußerung ist notwendig, wenn bereits vor Inkrafttreten der genannten DVO die Auflassung erklärt, jedoch der Antrag auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuchamt vor diesem Zeitpunkt noch nicht gestellt worden war.

Aktenzeichen: V ZR 95/51  
Urteil des BGH vom 14. November 1952

OLG Celle

20  
V ZR 95/51

Verkündet am 14. November 1952  
Symalla, Justizobersekretär,  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Gemeinde K [REDACTED] Kreis H [REDACTED], vertreten  
durch den Gemeinderat,

Beklagten, Berufungs- und  
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Johann Heinrich Graf von der S [REDACTED],  
H [REDACTED] Kreis H [REDACTED],

Kläger, Berufungs- und  
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 14. November 1952 unter Mitwirkung des  
Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter  
Dr.v.Normann, Dr. Tasche, Dr. Heck und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil  
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in  
Celle vom 7. Juni 1951 wird auf ihre Kosten  
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

60

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines im Jahre 1865 errichteten, über 150 ha großen Familienstammgutes, des Rittergutes in H. Die Grundstücke, die zu dem Familienstammgut gehören, liegen in verschiedenen Gemeinden und sind in verschiedenen Grundbüchern des Amtsgerichts E. eingetragen; das Stammgut selbst im Grundbuch H. Band 1 Blatt 1. Am 24. Oktober 1947 schloß der Kläger mit der Beklagten zu Niederschrift des Notars Hans Sch. einen Kaufvertrag, durch den er sich verpflichtete, fünf ihm gehörige Trennstücke in einer Gesamtgröße von 7,7043 ha an die Beklagte zu übertragen, und zwar - abgesehen von einem Wegerecht - lastenfrei. Diese Trennstücke gingen aus mehreren im Grundbuch von K. Band 1 Blatt 3 eingetragenen Grundstücken hervor; bei diesen Grundstücken war im Bestandsverzeichnis am 20. Januar 1866 eingetragen worden, daß sie als "Zubehörung" mit dem Rittergut H. verbunden seien, und daß auf die Eintragung im Grundbuch für H. Band 1 Blatt 1 hingewiesen werde. Der Kaufpreis betrug 79.148 RM; er sollte nach § 4 des Kaufvertrages entrichtet werden, sobald die erforderlichen Genehmigungen des Kulturantrags, des Kreislandwirts und anderer Behörden vorlägen. In derselben Urkunde erklärten die Parteien die Auflassung, zugleich bewilligten und beantragten sie die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Den Besitz der verkauften Grundstücke hatte der Kläger der Beklagten schon am 1. Oktober 1947 übergeben.

Kurz vor dieser Beurkundung hatte die Britische Militärregierung die Verordnung Nr 103 "Bodenreform" erlassen, die am 4. September 1947 in Kraft getreten war (VOBl BrMilReg Nr 21 S 595). Nach Art I dieser Verordnung durfte keine



Person allein oder in Gemeinschaft mit andern in der britischen Zone Grund und Boden in der Größe von mehr als 150 ha und mehr als 200 000 RM Einheitswert besitzen. Anschließend wurde bestimmt, daß die zu enteignenden Bodenflächen, welche die zulässige Hektargröße überschreiten, gegen Entschädigung ins Eigentum der Länder übergehen sollen, sobald sie endgültig feststehen. Eine Beschlagnahme oder ein Verfügungsverbot - sei es hinsichtlich des zu enteignenden Landes, sei es hinsichtlich des gesamten von der Bodenreform berührten Grundbesitzes - wurde in der Verordnung Nr 103 nicht ausgesprochen. Auf Grund einer in dieser Verordnung erteilten Ermächtigung erließ die Regierung des Landes Niedersachsen am 11. November 1947 eine "Erste Verordnung zur Durchführung der Verordnung Nr 103 der Britischen Militärregierung über Bodenreform im Lande Niedersachsen (Überwachung von Grundeigentum)" (GVBl Nr 14 S 91). Nach § 1 Abs 1 Satz 1 dieser Verordnung sind Verfügungen natürlicher oder juristischer Personen, die in der britischen Zone Grundbesitz von mehr als 150 ha Fläche besitzen, über land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke unwirksam, solange das zuständige Kulturamt sie nicht genehmigt hat. Diese DVO trat nach ihrem § 5 mit dem Tage der Verkündung (27. November 1947) in Kraft.

Der Notar Sch [REDACTED] reichte den Umschreibungsantrag am 30. Dezember 1948 beim Grundbuchamt ein; die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbssteuerbehörde vom 9. Januar 1948 und die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde (des Kreislandwirtschaftsamtes H [REDACTED]) vom 7. November 1947 waren beigelegt. Dagegen wurde die Genehmigung des Kulturamtes erst mit Verfügung vom 26. Januar 1949 und nur unter gewissen Bedingungen erteilt. Am 31. März 1949 reichte die Beklagte diese Verfügung zusammen mit ei-

ner Bescheinigung des Oberkreisdirektors, daß die vom Kulturamt gesetzten Bedingungen erfüllt seien, beim Grundbuchamt ein. Dieses verlangte jedoch mit Zwischenverfügung nach § 18 GBO, daß die Erfüllung der Bedingungen durch eine Erklärung des Kulturamts selbst nachgewiesen werde. Diese Erklärung wurde der Beklagten am 12. April 1949 ausgestellt und von ihr am 19. April 1949 beim Grundbuchamt eingereicht. Daraufhin wurde die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch am 20. April 1949 durch den Grundbuchrichter verfügt und am selben Tage vollzogen.

Inzwischen hatte der Grundbuchrichter am 29. Januar 1949 die im Grundbuch von K. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 3 noch als Eigentum des Klägers eingetragenen Grundstücke auf die Grundbuchstelle des Familienstammgutes, Grundbuch von H. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1, "als Bestand" übertragen. Auf dem Familienstammgut waren Belastungen eingetragen, nämlich in Abt II als Reallast eine lebenslängliche Rente von jährlich 4 000 GM für Frau Julie von H. [REDACTED] (eingetragen 7. Mai 1939), und in Abt III Abfindungshypotheken für verschiedene Agnaten, die am 24. Oktober 1947 sich noch auf 61 875 GM beliefen (Eintragung vom 26. Januar 1866). Anlässlich der Übertragung der an die Beklagte verkauften Grundstücke in deren Grundbuch (K. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 20) am 20. April 1949 übertrug das Grundbuchamt auch diese Belastungen zur Mithaft.

Die Beklagte suchte die Löschung der Belastungen auf den von ihr erworbenen Grundstücken zunächst durch ein Grundbuchberichtigungsverfahren zu erreichen. Da dies erfolglos blieb, ließ sie durch Notar Sch. [REDACTED] den Kläger mit Brief vom 20. September 1949 unter Fristsetzung auffor-

dern, die Belastungen zu beseitigen. Der Kläger brachte daraufhin Pfandentlassungserklärungen der Gläubiger bei, und am 31. Mai 1950 wurden die von der Beklagten bekämpften Belastungen in ihrem Grundbuch gelöscht.

Bereits am 31. Dezember 1948 hat die Beklagte den Betrag von 7 914,80 DM, den unter Zugrundelegung eines Umstellungssatzes von 10 : 1 in Deutsche Mark sich ergebenden Kaufpreis, zugunsten des Kulturamts als Voraussetzung für die Ausstellung eines Unschädlichkeitszeugnisses hinterlegt. Mit Erklärung vom 23. Mai 1949 gab das Kulturamt den Betrag frei, da es nicht zur Ausstellung eines solchen Zeugnisses gekommen war. Die Beklagte veranlaßte darauf, daß der Betrag dem Kläger überwiesen wurde.

Der Kläger ist der Ansicht, durch diese Zahlung sei seine Kaufpreisforderung nicht getilgt. Er hat der Umstellung des Kaufpreises im Verhältnis 10 : 1 in Deutsche Mark widersprochen und Zahlung des Nennbetrages in Deutscher Mark gefordert. Hiervon hat er einen Teilbetrag von 6 100 DM eingeklagt.

Die Beklagte ist dem Klagantrag entgegengetreten. Sie vertritt den Standpunkt, die Kaufpreisforderung sei im Verhältnis 10 : 1 in Deutsche Mark umgestellt; denn der Kläger habe den Kaufvertrag bereits vor dem Währungsstichtag (21. Juni 1948) voll erfüllt gehabt. Die Ausnahmebestimmung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG komme daher nicht zur Anwendung. Im § 4 des Kaufvertrages sei Vorleistung des Klägers und Stundung des Kaufpreises vereinbart; demzufolge habe der Kläger auch vorgeleistet. Weiter macht sie geltend, es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn der Kläger

den Kaufpreis zum Nennbetrage in Deutscher Mark fordere, obwohl die Verzögerung der Umschreibung des Grundbuchs über den 21. Juni 1948 hinaus auf seinen Verzug zurückgehe und andererseits die Beklagte den von ihr für die Zahlung des Kaufpreises bereitgestellten Barbetrag durch die Währungsreform ersatzlos verloren habe. Die Beklagte hat schließlich um Gewährung von Vertragshilfe gebeten.

Der Kläger hat ein Verschulden an der Verzögerung der Umschreibung bestritten. Der Gewährung von Vertragshilfe im ordentlichen Rechtsstreit hat er widersprochen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; es steht auf dem Standpunkt, der Kläger habe erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs auf die Beklagte der ihm als Verkäufer obliegenden Pflicht zur Eigentumsverschaffung genügt.

Die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht mit anderer Begründung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Der Kläger hat gebeten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Die Parteien streiten um die Anwendung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG. Nach dieser Bestimmung sind Reichsmarkverbindlichkeiten aus Kaufverträgen im Verhältnis 1 : 1 in Deutsche Mark umgestellt, wenn und soweit die Gegenleistung vor dem 21. Juni 1948 noch nicht bewirkt worden ist.

Das Berufungsgericht hat angenommen, der Kläger habe bis zum Währungsstichtag die ihm obliegenden Leistungen noch nicht bewirkt gehabt. Nach dem Kaufvertrag sei er verpflichtet gewesen, die Kaufgrundstücke der Beklagten lastenfrei zu verschaffen. Dieser Pflicht habe er nicht Genüge geleistet. Als Zubehörungen des Familienstammguts seien die Kaufgrundstücke mit der Reallast zugunsten der Frau von H. und den oben erwähnten Agnatenhypotheken belastet gewesen, und erst im Laufe des Jahres 1950 habe der Kläger die Pfandentlassung erwirkt und die Löschung dieser Belastungen auf den am 20. April 1949 auf die Beklagte umgeschriebenen Grundstücken herbeigeführt. Die Beseitigung der Belastungen sei eine Hauptverpflichtung des Klägers gewesen; solange sie noch nicht erfüllt gewesen sei, hätte der Beklagten die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zur Seite gestanden. Aber auch wenn die Kaufgrundstücke in Wahrheit nicht belastet gewesen seien und der Grundbuchrichter die Belastung zu Unrecht mit übertragen habe, gelte nichts anderes. In diesem Falle wäre der Kläger verpflichtet gewesen, den Schein einer Belastung im Grundbuch zu beseitigen; auch diese Verpflichtung sei eine Hauptverpflichtung aus dem Kaufvertrag gewesen, und der Kläger habe sie nicht fristgerecht erfüllt.

1. Nach den Feststellungen des Berufungsurteils waren die erwähnten Belastungen zur Zeit des Kaufabschlusses im Grundbuch von K. Band 1 Blatt 3, wo die verkauften Parzellen eingetragen waren, nicht im Grundbuch vermerkt. Jedoch war im Bestandsverzeichnis dieser Grundstücke hinter den Nummern 1 - 10, aus denen die der Beklagten verkauften Grundstücke hervorgegangen sind, der Vermerk eingetragen, daß die vorstehenden Grundstücke als "Zubehörungen mit dem Rittergut Nr 1 zu H." verbunden seien. Das

Berufungsgericht führt zutreffend aus, die Zuschreibung eines Grundstücks zu einem andern als Zubehör sei nach dem jetzt geltenden Grundbuchrecht nicht mehr möglich, dieses kenne nur noch eine Zuschreibung als Bestandteil (§ 890 Abs 2 BGB, § 6 GBO). Das Berufungsgericht entnimmt aber dem Art 181 EGBGB, daß ein nach früherem Recht zulässigerweise als Zubehör zugeschriebenes Grundstück seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs als zugeschriebener Bestandteil des Hauptgrundstücks zu gelten habe. Infolgedessen erstrecke sich die Belastung des Hauptgrundstücks auf die Bestandteilsgrundstücke (§ 1131 BGB). Bezüglich der Agnatenhypotheken ergebe sich diese Haftung auch aus Art 184 EGBGB: danach bleiben bei Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Belastungen mit dem bisherigen Inhalt und Rang bestehen. Nach § 35 des Braunschweigischen Gesetzes über den Eigentümererwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Rangvermerke und selbständige Gerechtigkeiten vom 8. März 1878 (Gesetz Nr 10) ruhten aber die auf dem Rittergut eingetragenen Belastungen auch auf den Zubehörungen (Mansfeld, Die Grundbuchgesetze des Herzogtums Braunschweig, 2. Aufl 1889, S 88 f).

Die Revision bittet um Nachprüfung. Sie ist der Ansicht, der Zubehörvermerk bei den im Grundbuch K. Band 3 Blatt 3 eingetragenen Grundstücken sei unwirksam. Nach früherem B. Rechte sei ein solcher Vermerk nur bei Grundstücken zulässig gewesen, die zu dem Bezirk eines andern Amts- oder Stadtgerichtes gehört hätten als das Stammgut selbst. Die Gemeinden K. und H. hätten aber zum Bezirk desselben Amtsgerichtes (des früheren Amtsgerichtes Ottenstein) gehört; es hätte daher eine Zuschreibung im Grundbuch erfolgen müssen, der Zubehörvermerk habe nicht ausgereicht.

Durch Erlaß des Reichsministers der Justiz zur Änderung von Gerichtsbezirken im Raume der H [REDACTED]-G [REDACTED] Werke S [REDACTED] vom 8. Juni 1942 (RGBl I, 382) sind die zum früheren Lande B [REDACTED] gehörenden Bezirke der Amtsgerichte Eschershausen, Holzminden und Stadtoldendorf von dem Bezirk des Landgerichts B [REDACTED] abgetrennt und dem Landgericht Hildesheim und damit dem Oberlandesgericht Celle zugewiesen worden. Die Geltung alten b [REDACTED] Rechtes in diesen Bezirken ist aber nicht beseitigt worden. Für die übrigen Geltungsgebiete dieses Rechts ist das Oberlandesgericht Braunschweig zuständig. Die Voraussetzungen des § 549 Abs 1 ZPO für die Revisibilität alten braunschweigischen Rechtes aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind somit gegeben.

Nach § 16 Abs 1 der Instruktion des Herzoglichen Staatsministeriums (Abteilung der Justiz) vom 26. April 1878 (Nr 20), die Geschäftsführung bei den Grundbuchämtern betreffend, waren Grundstücke, die als Zubehörungen eines Bauernhofes galten und mit Einschluß des bebauten Gehöfts dessen einheitlichen wirtschaftlichen Bestand bildeten, aber in fremden Feldmarken lagen, zwar in dem Grundbuch derjenigen Gemeinde, in deren Feldmark sie belegen waren, besonders aufzuführen; im übrigen aber war auf Band und Blatt des für das Hauptgut (den Bauernhof) selbst bestimmten Grundbuchs zu verweisen und von besonderen Eintragungen abzusehen (Mansfeld aaO S 345). Nach Abs 2 dieser Bestimmung fand dagegen in betreff der auf fremden Feldmarken belegenen untrennbaren Zubehörstücke, die zu einem von dem Eigentümer zu einem unteilbaren Pertinenzverbande vereinigten Gutskomplexe oder zu einem Familienstammgut gehörten, § 2 der B [REDACTED] Grundbuchordnung vom 8. März 18

Anwendung. Nach letzterer Bestimmung (Mansfeld aaO S 154) bewendete es bei den Bestimmungen des § 2 Abs 4 und 5 des Gesetzes Nr 28 vom 20. Mai 1858 bzw. des § 1 Abs 10. - 12 des Gesetzes Nr 30 vom selben Tage. Abs 10 dieses § 1 bestimmte, daß bei Stammgutsparzellen, die sich in dem Bezirke eines andern Amts- oder Stadtgerichts befinden als das Hauptgut, die "Hinweisung" auf die Grundakten des Hauptgutes zu vermerken war. Hieraus hat die Beklagte den Schluß herleiten wollen, daß ein Hinweisvermerk nur bei solchen Grundstücken zulässig gewesen sei, die zu einem andern Gerichtsbezirk gehört hätten als das Stammgut selbst. Dagegen legt das Berufungsgericht den Abs 2 des § 16 der Instruktion vom 26. April 1878 dahin aus, daß er nur eine Erweiterung des Abs 1 bedeute, und zwar dahin, daß bei Familienstammgütern im Gegensatz zu Bauernhöfen eine Verweisung auch zulässig sein sollte, wenn Hauptgut und Zubehörung (Pertinenzien) nicht im gleichen Gerichtsbezirk belegen waren. Dadurch sollte, so meint das Oberlandesgericht, nicht ausgeschlossen werden, daß bei Familienstammgütern in derselben Weise wie bei Bauernhöfen dann im Grundbuch auf das Hauptgut verwiesen werden könne, wenn die Pertinenzgrundstücke im selben Gerichtsbezirk und nur in einer andern Gemeinde lägen. Dieser Gesetzesauslegung, die auch von Mansfeld (Die Grundbuchgesetze des Herzogtums Braunschweig, 2. Aufl 1889, S 345 Anm 1) vertreten wird, tritt der Senat bei. Für die von der Beklagten vertretene Auslegung fehlt ein zureichender Anhaltspunkt. Das Bedürfnis, bei Zubehörgrundstücken zur Vermeidung doppelter Eintragungen oder einer förmlichen Zuschreibung von Ausmärkergrundstücken mit Hinweisen auf das Grundbuch des Hauptgrundstücks arbeiten zu können, war bei Familienstammgütern ebenso gegeben wie bei Bauerngütern. Bei Familienstammgütern handelte es sich jedoch um größere Besitzungen, und bei ihnen mußte das Be-

dürfnis, mit solchen Hinweisungen arbeiten zu können, eher auch dann auftreten, wenn Ausmärkergrundstücke in anderen Gerichtsbezirken lagen; dem wollte der Gesetzgeber durch die erwähnte Bestimmung des § 16 Abs 2 der Instruktion Rechnung tragen. Andererseits konnte das Bedürfnis nach der Zulässigkeit von Hinweisungen bei Ausmärkergrundstücken im selben Gerichtsbezirk bei Familienstammgütern keinesfalls geringer sein, als bei Bauerngütern. Dafür, daß bei weiter abliegenden Grundstücken, nicht aber bei näher gelegenen Ausmärkergrundstücken ein Hinweis zugelassen worden wäre, fehlt ein zureichender Grund. Durch den Hinweisvermerk sollte vermieden werden, daß die Eintragungen im Grundbuch des Familienstammgutes selbst bei den Ausmärkergrundstücken wiederholt werden mußten; dadurch wurde nicht nur eine Entlastung der Grundbuchämter erreicht, sondern zugleich der Gefahr vorgebeugt, daß die Eintragungen im Grundbuch des Ausmärkergrundstücks mit denen im Grundbuch des Familienstammgutes nicht übereinstimmten. Mit derartigen Unstimmigkeiten war bei den Familienstammgütern mit ihren häufig verwickelten Rechtsverhältnissen und Belastungen eher zu rechnen als bei Bauernhöfen. Der Gesetzesauslegung des Berufungsgerichts ist daher beizutreten.

Ist mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, daß am 1. Januar 1900 die strittigen Grundstücke mit den damals bereits eingetragenen Agnatenhypotheken mitbelastet waren, so blieb diese Belastung nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs unverändert bestehen (vgl Art 184 EGBGB). Die Ausnahmebestimmungen der Art 192 bis 195 EGBGB kommen im vorliegenden Falle, wo es sich nur um die Frage handelt, ob ein Pfandrecht an den Kaufgrundstücken bestand, nicht in Betracht.

2. Die Beklagte hatte sich darauf berufen, sie habe die verkauften Grundstücke in gutem Glauben an die Lastenfreiheit erworben, und die Belastung gehe aus dem Grundbuch nicht hervor. Nach § 892 BGB werde ihr Glaube an die Richtigkeit des Grundbuches geschützt. Sie habe daher lastenfrei erworben, und damit habe der Kläger die nach dem Kaufvertrag ihm obliegende Leistung bewirkt. - Mit Recht hat das Berufungsgericht diesen Einwand nicht für begründet gehalten. Nach § 892 Abs 2 BGB ist der für die Kenntnis der Beklagten maßgebende Zeitpunkt der, an dem der Umschreibungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist. Dieser Zeitpunkt - der 30. Dezember 1948 - liegt nach dem Währungsstichtag, hat daher für die Anwendbarkeit des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG außer acht zu bleiben. Außerdem stellt das Berufungsgericht fest, daß der Grundbuchrichter die Beklagte auf eine Anfrage vom 20. Oktober 1945 mit Schreiben vom 1. November 1945 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß der gesamte Grundbesitz des Klägers mit den Agnatenhypotheken und der Reallast zugunsten der Frau von H. belastet sei. Daß sie trotz dieser Belehrung und der dadurch begründeten Kenntnis des Sachverhaltes aus Rechtsirrtum an die Lastenfreiheit der von ihr gekauften Grundstücke geglaubt und deshalb von diesen Belastungen keine Kenntnis gehabt hätte, hat die Beklagte, soweit ersichtlich, nicht behauptet; jedenfalls ist dies nicht festgestellt. Es bedarf daher keines Eingehens auf die weitere Frage, ob, wie das Berufungsgericht weiter annimmt, die Eintragung des Zubehörvermerks diese Belastungen in einer die Unkenntnis der Beklagten ausschließenden Weise ergab.

3. Bedenken bestehen dagegen, die Tatsache, daß der Kläger bis zur Währungsreform die Haftentlassung der Kaufgrundstücke noch nicht bewirkt hatte, dahin zu würdigen, daß er damit im Sinne des § 18 Abs 1 Ziff 2 UmstG die ihm oblie-

genden Leistungen nicht bewirkt habe. Die Frage, ob das "Bewirken einer Leistung" im Sinne dieser Bestimmung dadurch ausgeschlossen wird, daß die verkauften Grundstücke zwar übertragen, aber nicht, wie vereinbart, von Belastungen freigestellt worden sind, hat der Senat bereits in der Entscheidung vom 26. Juni 1951 (BGHZ 2, 369 [378]) für den Fall der Nichtbeseitigung eines Vorkaufsrechts verneint. Der vorliegende Fall, in dem es sich um die Beseitigung von Grundpfandrechten handelt, liegt im entscheidenden Punkte nicht anders: Auch hier handelt es sich darum, ob die Anwendung des höheren Umstellungssatzes damit begründet werden kann, daß der Verkäufer eines Grundstücks zwar vor dem Währungsstichtag, aber mit Rechtsmängeln geleistet hat. Der Senat hat dort ausgeführt, die Übertragung eines mit Rechtsmängeln behafteten Grundstücks sei nicht eine quantitativ unvollständige Leistung, so daß die geschuldete Leistung nur teilweise bewirkt und die Gegenleistung anteilmäßig in einem 1 : 1 und einem 10 : 1 umgestellten Teil zu zerlegen wäre (so Harmening-Duden S 239), sondern qualitativ mangelhaft, so daß eine solche Zerlegung nicht möglich sei. Dabei ist in jener Entscheidung offengelassen worden, ob eine qualitativ mangelhafte Leistung für die Anwendung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG einer mangelfreien Leistung gleichzustellen sei, oder ob es gegen Treu und Glauben verstoße, den vertragsuntreuen Verkäufer hinsichtlich der Umstellung besser zu stellen als den vertragstreuen; in keinem Falle könne der Verkäufer wegen eines solchen Rechtsmangels eine Umstellung im Verhältnis 1 : 1 fordern. In der Entscheidung BGHZ 5, 214 [217] hat der Senat an dieser Rechtsansicht festgehalten. In diesem Falle hatte der Verkäufer die von ihm übernommene Löschung einer angeblich zur Eigentümergrundschuld gewordenen Hypothek nicht vornehmen können, weil der Hypothekenbrief verlorengegangen war; der

Senat hat hier ausgesprochen, zu den vom Verkäufer zu bewirkenden "Leistungen" im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG gehöre die dem Verkäufer obliegende Beseitigung eines Rechtsmangels nicht. Der Senat hält an dieser Rechtsprechung fest.

Die von dem Berufungsurteil gegebene Begründung für die Anwendung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG ist daher rechtsirrtümlich. Im Ergebnis ist jedoch die vom Berufungsgericht getroffene Entscheidung aus anderen Erwägungen richtig.

## II.

1. Darüber, was beim Grundstückskauf unter "Bewirken der Leistung" im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG zu verstehen ist, gehen die Ansichten auseinander. Während die sogenannte Erfüllungstheorie auf den Leistungserfolg abstellt und demzufolge die dem Verkäufer eines Grundstücks obliegende Leistung erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch als bewirkt ansieht, stellt die sogenannte Aufwendungstheorie nicht auf den Leistungserfolg ab, sondern darauf, ob der Schuldner bis zum Währungsstichtag das nach dem Vertrag von ihm Erforderte getan hat. In der oben erwähnten Entscheidung vom 26. Juni 1951 hat der Senat diese Frage im letzteren Sinne entschieden. (BGHZ 2, 369 = NJW 1951, 760 mit Anm von Uhlemayr NJW 1951, 962); ebenso in der Entscheidung BGHZ 5, 173 (= NJW 1951, 698). Nach der von dem Senat im Anschluß an RGZ 118, 102 vertretenen Auffassung setzt beim Grundstückskauf das Bewirken der Leistung in der Regel voraus, daß der Verkäufer das verkaufte Grundstück übergeben, die Auflassung erklärt und die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch bewilligt hat. Sind zur Wirksamkeit des Kaufvertrages behördliche Genehmi-

gungen erforderlich, wie etwa nach Art IV KRG 45 oder nach § 4 Abs 1 des Wohnsiedlungsgesetzes, so müssen diese Genehmigungen vor dem Währungsstichtag vorgelegen haben, denn solange sie fehlen, ist der Kaufvertrag schwebend unwirksam; während des Schwebezustandes besteht aber noch keine Verpflichtung des Verkäufers zum Bewirken einer Leistung, und solange können Besitzübergabe, Auflassung und Eintragungsbewilligung nur als vorbereitende Handlungen für die Bewirkung der Leistung angesehen werden (BGHZ 5, 173 [177 f]). Der Senat hält trotz der von G. und D. Reinicke (NJW 1952, 1153 [1154 unten]) geäußerten Bedenken an diesem Standpunkt fest.

Im vorliegenden Falle ist der Kaufvertrag am 24. Oktober 1947 geschlossen und gleichzeitig die Auflassung erklärt und die Umschreibung im Grundbuch bewilligt worden. Die Übergabe des Besitzes an die Beklagte war schon am 1. Oktober 1947 erfolgt. Damit war der Vertrag aber noch nicht voll wirksam; er bedurfte noch der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde nach Art IV KRG 45. Diese wurde am 7. November 1947, also geraume Zeit vor dem Währungsstichtag, erteilt. Daß eine Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz notwendig gewesen wäre, ist nicht behauptet und nicht festgestellt, nach dem Wortlaut des Vertrages und den Umständen auch nicht anzunehmen. Auf die Einreichung des Umschreibungsantrags beim Grundbuchamt, die der von der Beklagten beauftragte Notar erst am 30. Dezember 1948 vorgenommen hat, kommt es nicht an (vgl BGHZ 2, 369 [377 f]). Unerheblich ist auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbssteuerbehörde, zumal nach § 7 des Kaufvertrages die durch die Durchführung des Verkaufs entstehenden Kosten und Steuern, also auch die Grunderwerbssteuer, von der Käuferin getragen werden mußten, so daß es nicht Sache des Verkäufers

war, diese Bescheinigung beizubringen. Eine etwaige Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde war neben der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde vom 7. November 1947 nicht mehr erforderlich. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Annahme, daß der Kläger am Währungsstichtag die ihm obliegenden Leistungen bewirkt habe.

2. Im § 4 des Kaufvertrages war jedoch noch die Genehmigung des Kulturamts vorbehalten. Das Berufungsgericht erörtert von seiner Rechtsauffassung aus nicht, unter welchen Gesichtspunkten diese Genehmigung notwendig war. Fideikommißrechtliche Bindungen kommen hierfür nicht in Betracht, denn die in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht angezogenen Grundakten H. Bd. Blatt 1 ergeben, daß schon am 3. Juli 1947 der Fideikommissenat des Oberlandesgerichts Familienfideikommißauflösungsschein erteilt hat (Bl 610 aaO). Um die Beibringung eines Unschädlichkeitszeugnisses kann es sich nicht gehandelt haben; dagegen spricht nicht nur der gebrauchte Ausdruck, sondern auch die Tatsache, daß unbestritten beide Parteien beim Kaufabschluß davon ausgingen, daß die Kaufgrundstücke nicht belastet seien. Dagegen läßt der zeitliche Zusammenhang mit der Einleitung der Bodenreform durch die VO Nr 103 der Britischen Militärregierung darauf schließen, daß die Parteien die Genehmigung des Kulturamtes unter dem Gesichtspunkt der Bodenreform für notwendig hielten. Die VO Nr 103 brachte allerdings keine ausdrückliche Beschlagnahme und kein ausdrückliches Veräußerungsverbot unter Vorbehalt der Genehmigung des Kulturamts. Diese Maßnahmen führte erst die Durchführungsverordnung der Niedersächsischen Landesregierung vom 11. November 1947 ein, die am 27. November 1947, also rund einen Monat nach Abschluß des Kaufvertrages, in Kraft getreten ist. Es muß angenommen werden, daß die Parteien beim

Vertragsschluß mit dem Erlaß einer derartigen Verordnung bereits rechneten und gerade für diesen Fall die Genehmigung des Kulturamtes vorbehalten wollten.

Nun hatte beim Inkrafttreten dieser Verordnung der Kaufvertrag vom 24. Oktober 1947 bereits die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde erhalten, die am 7. November 1947 erteilt worden war. Daraus ist jedoch nicht zu schließen, daß mit Erteilung dieser Genehmigung der Verkäufer die ihm obliegenden Leistungen bereits bewirkt hatte, und daß die Erste DVO zur VO Nr 103 die Notwendigkeit einer Genehmigung seitens des Kulturamts erst nach Bewirkung dieser Leistungen neu begründete. Diese Auffassung würde der Sachlage nicht gerecht.

Es ist allerdings zweifelhaft, ob schon die MilRegVO Nr 103 eine Eigentumsbeschränkung des von der Bodenreform betroffenen Großgrundbesitzes geschaffen hat. In den drei für die Bodenreform in der britischen Zone in erster Linie in Betracht kommenden Ländern - Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein - haben die Landesregierungen alsbald Durchführungsverordnungen erlassen, welche eine Durchführung der Bodenreform sicherstellen sollten und zu diesem Zwecke eine Beschlagnahme des in Betracht kommenden Grundbesitzes verfügten. Ob diese Durchführungsverordnungen nur eine in der VO Nr 103 bereits grundsätzlich erfolgte Eigentumsbeschränkung näher ausgestaltet oder eine solche Verfügungsbeschränkung erst geschaffen haben, ist streitig. Das Oberlandesgericht Celle hat in einer Entscheidung vom 25. Januar 1949 (NdsRpfl 1949, 70) anlässlich einer Prüfung der Rechtsgültigkeit der erwähnten Ersten Durchführungsverordnung des Landes Niedersachsen sich mit überzeugenden Gründen auf den Standpunkt gestellt, daß diese

Verordnung nicht eine Eigentumsbeschränkung des Großgrundbesitzes neu eingeführt, daß vielmehr bereits die Militärregierung mit Erlass der VO Nr 103 den entscheidenden Eingriff in das Eigentum vorgenommen habe; ebenso OLG Oldenburg NdsRpfl 1949, 140, OLG Celle RechtdLandw 1949 S 141. Die gleichartige Durchführungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein (VO der Schleswig-Holsteinischen Landesregierung vom 10. Oktober 1947, GVOBl SchlH 1947, 41) ist in der Rechtsprechung ebenso beurteilt worden, vgl die Entscheidungen des OLG Kiel NdsRpfl 1948 S 157. Bei der Prüfung der Rechtsgültigkeit der entsprechenden Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (VO vom 8. Dezember 1947, GVB1 NRhW 1948, 53) habendagegen das OLG Hamm (JMinBl NRhW 1948 S 242) und ebenso das OLG Düsseldorf (JMinBl NRhW 1948 S 137 ff) den Standpunkt eingenommen, die VO Nr 103 enthalte selbst noch keine Beschlagnahme (ebenso Geller in der ebendort abgedruckten Besprechung der letzten Entscheidung).

Die Revision hat darauf hingewiesen, daß die §§. 6 u 7 der von der Britischen Militärregierung am 20. Juni 1949 erlassenen VO Nr 188 über die Bodenreform im Lande Niedersachsen und in der Hansestadt Hamburg (VOBl BrMilReg Nr 28 S 1089) als Stichtag für die Beschlagnahme und das Verbot der Veräußerung des von der Bodenreform betroffenen Grundbesitzes den 3. Dezember 1947 eingeführt habe. Die Revision entnimmt diesen Bestimmungen, daß vor diesem Stichtag vorgenommene Veräußerungen von Grundstücken ohne weiteres gültig seien und der Genehmigung des Kulturstamts nicht bedurften. Diesen Standpunkt hat sich das Oberlandesgericht Braunschweig in einer Entscheidung vom 24. November 1949 (NdsRpfl 1950, 154) zu eigen gemacht. Es hat sich hierbei besonders auf § 6 Abs 3 der genannten VO Nr 188 gestützt, wonach Be-

schlagnahmen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung durch eine von einem Lande erlassene Vorschrift zur Durchführung der VO Nr 103 erfolgt sind, durch die Vorschriften der VO Nr 188 unberührt bleiben; das Oberlandesgericht Braunschweig hat dieser Bestimmung entnommen, im Lande Niedersachsen könne eine Beschlagnahme des unter die Bodenreform fallenden Grundbesitzes frühestens durch die oben erwähnte Durchführungsverordnung vom 11. November 1947 erfolgt sein, die entgegenstehende Auffassung, wie sie das OLG Celle vor allem vertreten hat, könne nicht aufrecht erhalten werden.

Es mag dahinstehen, ob diese Rechtsansicht geteilt werden könnte. Es ist außer Frage, daß die VO Nr 103, selbst wenn in ihr eine vorläufige Beschlagnahme nicht zu erblicken sein sollte, doch nicht ohne Einfluß auf die Freiheit des Grundeigentümers, über seinen Grundbesitz zu verfügen, geblieben sein kann. Im Lande Nordrhein-Westfalen hat dies darin seinen Ausdruck gefunden, daß nach § 14 des dort erlassenen Bodenreformgesetzes vom 16. Mai 1949 (GVBl S 84) das Landessiedlungsamt Rechtsgeschäfte über die Veräußerung von Grundbesitz unter näher bezeichneten Voraussetzungen als von Anfang unwirksam zu erklären hat, wenn sie nach dem 4. September 1947, dem Tage des Inkrafttretens der VO Nr 103, vorgenommen worden sind. Das Gesetz über die Beschlagnahme und Anmeldepflicht des der Agrarreform unterliegenden Grundbesitzes im Lande Schleswig-Holstein vom 12. März 1948 (GVBl S 85) setzt als Stichtag für die Beschlagnahme den 3. September 1947 fest. Welche Bedeutung diesen Vorschriften im einzelnen zukommt, braucht hier nicht erörtert zu werden (vgl hierzu vor allem Schulte, Rechtswirksamkeit von Veräußerungen nach dem Bodenreformgesetz in Nordrhein-Westfalen, RechtdLandw 1951, S 231; ferner Reineke, RechtdLandw 1952 S 228). Denn im vorliegenden Falle handelt es sich nur darum,

ob der Kläger die ihm nach dem Kaufvertrag obliegenden Leistungen am Währungsstichtage bewirkt hatte. Nun haben die Parteien beim Abschluß des Kaufvertrages der Tatsache, daß das Familienstammgut des Klägers von der VO Nr 103 betroffen wurde, bereits Rechnung getragen, indem sie im § 4 die Verpflichtung der Käuferin zur Zahlung des Kaufpreises von der Genehmigung des Kulturamtes abhängig machten. Sie haben darüber hinaus auch die Genehmigung anderer Behörden außer dem Kulturamt und der Landwirtschaftsbehörde in gleicher Weise vorbehalten, offenbar im Hinblick darauf, daß die Auswirkungen der VO Nr 103 noch nicht zu übersehen waren und die den einzelnen Ländern überlassene Ausgestaltung eines etwaigen Genehmigungsverfahrens auch zur Einschaltung anderer Behörden führen konnte. Daraus, daß die Parteien die Durchführung des Kaufvertrages von dieser Genehmigung abhängig machten, geht hervor, daß sie das erst später, nämlich in der Ersten DVO vom 11. November 1947, angeführte Erfordernis der Genehmigung des Kulturamtes bereits vorweggenommen und für den Fall des Erlasses eines solchen Gesetzes bereits Vorsorge getroffen haben. Damit haben sie selbst die Durchführung des Vertrages davon abhängig gemacht, daß ein im Zuge der Bodenreform, sei es durch die VO Nr 103, sei es durch eine landesrechtliche Durchführungsbestimmung, geschaffenes Leistungshindernis behoben werde. Dann kann aber von einer Bewirkung der Leistung seitens des Verkäufers nicht gesprochen werden, solange dieses Leistungshindernis noch nicht behoben und die Befugnis des Klägers zu der beabsichtigten Veräußerung unter dem Gesichtspunkt der Bodenreform noch nicht geklärt war.

Diese Erwägung wird durch einen anderen Gesichtspunkt unterstützt. Die durch die erwähnte DVO angeordnete Be-

schlagnahme des dem Kläger gehörigen Grundbesitzes enthält ein Veräußerungsverbot, auflösend bedingt durch die vorbehaltene Genehmigung des Kulturamts. Dieses Veräußerungsverbot stellt eine Beschränkung des Eigentümers in der rechtsgeschäftlichen Verfügung über sein Grundeigentum dar. Nach § 878 BGB ist eine nachträglich eintretende Verfügungsbeschränkung im Verhältnis zu einer vorher vorgenommenen rechtsgeschäftlichen Verfügung dann ohne Wirkung, wenn die diese Verfügung enthaltende rechtsgeschäftliche Erklärung vor Eintreten der Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist. Im vorliegenden Fall ist zwar die Bindung des Klägers bereits durch die mit dem Kaufvertrag verbundene Auflassung eingetreten, also vor Inkrafttreten der in der Ersten Durchführungsverordnung ausgesprochenen Beschlagnahme. Der Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs ist aber erst später beim Grundbuchamt eingegangen. Die Beschlagnahme traf daher die strittigen Grundstücke ungeachtet der Tatsache, daß die Auflassung bereits erklärt war. Daß § 878 BGB auch auf den Fall eines gesetzlichen Veräußerungsverbotes anzuwenden ist, ist außer Streit (vgl. RGRK § 878 Anm 3; Staudinger-Kober 10. Aufl § 878 Anm 2; Palandt § 878 Anm 3). Dabei kommt es allerdings auch darauf an, welche Bedeutung der Gesetzgeber einem von ihm erlassenen Veräußerungsverbot beimessen will. So ist die Anwendung des § 878 BGB auf Veräußerungsverbote, die durch Anordnungen der Besatzungsmächte verfügt worden sind, verneint und angenommen worden, daß solche Veräußerungsverbote auch für den Fall wirken, daß der Eintragungsantrag bereits beim Grundbuchamt eingegangen war (so BayerObLG 1950, 360 für die Verfügungsbeschränkungen nach dem MRG 52). Entsprechend muß das für gesetzliche Veräußerungsverbote gelten, die von

deutschen Stellen ausgehen. So war die durch § 37 des Reichserbhofgesetzes neu eingeführte Genehmigung der Anerbengerichte für Veräußerung oder Belastung von Erbhöfen auch dann notwendig, wenn bei Inkrafttreten des Reichserbhofgesetzes nicht nur die Beteiligten bindende rechtsgeschäftliche Erklärungen abgegeben hatten, sondern auch der Eintragungsantrag bereits beim Grundbuchamt eingegangen war (§ 15 Abs 2 der 2. DVO zum Reichserbhofgesetz; § 31 ErbhofrechtsVO). Entsprechendes galt für die Verfügungsbeschränkungen, die sich aus den landwirtschaftlichen Vermittlungsverfahren und dem Verfahren zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse ergeben hatten (KG HRR 1933, 1355; KG JW 1934, 1245). Nach dem Zweck der Ersten DVO der niedersächsischen Landesregierung wird angenommen werden müssen, daß sie jedenfalls nicht geringere Anforderungen stellen wollte als dies § 878 BGB entsprach (vgl OGH in RechtdLandw 1950 S 117 für die SicherungsVO des Landes Nordrhein-Westfalen; OLG Hamm in RechtdLandw 1951 S 158). Da im vorliegenden Falle, wie erwähnt, der Eintragungsantrag bei Inkrafttreten der Ersten DVO noch nicht gestellt worden war, wirkte die dort angeordnete Beschlagnahme auch auf die strittigen Grundstücke, so daß es zur Durchführung des Kaufvertrages der Genehmigung des Kulturamts bedurfte (so auch OVG Lüneburg, RechtdLandw 1952 S 163 mit Anm von Wöhrmann).

3. § 1 der Ersten DVO zur VO Nr 103 fordert eine Genehmigung des Landeskulturamts nur zu Verfügungen, nicht auch zu Verpflichtungsgeschäften. Dadurch unterscheidet sich diese Genehmigung von der Genehmigung nach Art IV KRG 45; der schuldrechtliche Vertrag ist nicht bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam, sondern die schwebende Unwirksamkeit trifft nur das dingliche Ge-

schäft. Der schuldrechtliche Kaufvertrag ist auch nicht wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) nichtig, da er gerade für den Fall geschlossen wurde, daß dieses Hindernis beseitigt werden konnte (BGHZ 3, 275). Im Ungewissen war nur, ob die Durchführung des Vertrages möglich war; versagte das Kulturamt seine Genehmigung, so wurde die vereinbarte Veräußerung und damit die Erfüllung des Kaufvertrages unmöglich. Nach § 323 Abs 1 BGB hätte das zur Folge gehabt, daß der Kläger den Anspruch auf den Kaufpreis verlor, sofern nicht die Verweigerung der Genehmigung von der einen oder anderen Vertragspartei zu vertreten war. Es kann dahingestellt bleiben, ob aus dieser Abhängigkeit der Durchführung des Vertrages entnommen werden kann, daß die Parteien auch den schuldrechtlichen Vertrag von der Erteilung der Genehmigung durch das Kulturamt abhängig machen wollten. Denn hier handelt es sich nur um die Frage, wann von einer "Bewirkung der Leistung" im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG gesprochen werden kann. Das durch die VO Nr 103 geschaffene Hindernis für die Übertragung des Eigentums konnte erst durch die Genehmigung des Kulturamts ausgeräumt werden; solange diese Genehmigung noch nicht erteilt war, kann von einer Bewirkung der Leistung nicht die Rede sein.

Der Senat hat in den oben erwähnten Entscheidungen auf den engen Zusammenhang der genannten Bestimmung des Umstellungsgesetzes mit der Fälligkeit des Kaufpreises hingewiesen (vgl insbesondere BGHZ 2, 369 373). Für die Anwendung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG kommt es ebenso wie für die Anwendung des § 454 BGB darauf an, von welchem Zeitpunkt an der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises verlangen konnte. Im vorliegenden Falle war er dazu erst berechtigt, nachdem die Genehmigung des Kulturamts erteilt und damit die Übertragung

des Eigentums möglich geworden war. § 4 des Kaufvertrages stellt klar, daß der Kaufpreis erst dann zu bezahlen war, wenn die Genehmigung des Kulturrates vorlag. Da diese Genehmigung erst am 20. April 1949, also nach der Währungsreform, erteilt worden ist, konnte der Kläger die Zahlung des Kaufpreises vor der Währungsreform nicht verlangen. Das bestätigt die Annahme, daß zu diesem Zeitpunkt die dem Kläger obliegenden Leistungen noch nicht bewirkt waren.

4. Unerheblich ist, daß die Genehmigung nach § 184 BGB auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurückwirkt. Diese Rückwirkung würde nicht, wie die Revision meint, zur Folge haben können, daß vor der Erteilung der Genehmigung ein Leistungshindernis nicht bestand.

5. Die Beklagte hat diesen Erwägungen mit der Behauptung zu begegnen gesucht, § 4 des Vertrages enthalte eine Stundung des Kaufpreises; durch diese Stundung werde der in § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG vorausgesetzte zeitliche Zusammenhang von Leistung und Gegenleistung aus dem Kaufvertrage unterbrochen und die Kaufpreisforderung so verselbständigt, daß sie wie alle anderen Reichsmarkforderungen der Umstellung im Verhältnis 10 : 1 in Deutsche Mark nach § 16 UmstG unterliege. Das Berufungsgericht hat sich von seinem Rechtsstandpunkt aus mit diesem Einwand nicht zu befassen brauchen. Er ist aber nicht begründet. Von einer Stundung kann nur gesprochen werden, wenn eine Zahlung durch Vereinbarung über den Zeitpunkt, an dem sie kraft Gesetzes fällig werden würde, hinausgeschoben wird. Eine solche Vereinbarung ist dem § 4 des Vertrages nicht zu entnehmen. Er enthält nichts anderes als eine Klarstellung, daß die Beklagte vor Beseitigung der öffentlich-rechtlichen Hindernisse für die

Eigentumsübertragung nicht zu bezahlen brauche. Diese Folge ergab sich aber ohnehin aus dem Gesetz (§§ 306, 323 BGB). Allerdings hatte der Kläger zugleich mit Abschluß des Kaufvertrages Auflassung und Eintragungsbewilligung erklärt. Eine Vorleistung des Käufers liegt aber noch nicht darin, daß Auflassung und Eintragung mit dem Kaufvertrage in einer Urkunde verbunden werden. Eine Verselbständigung der Kaufpreisforderung gegenüber der Sachleistung des Klägers, auf die es für die Anwendung von § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG allein ankommen könnte, ist darin nicht zu erblicken (RGZ 50, 138; Staudinger Bem IX 1 b zu § 433 BGB).

### III.

In der Berufungsinstanz hatte die Beklagte noch geltend gemacht, der Kläger sei unter dem Gesichtspunkt des Verzugschadens verpflichtet, sie so zu stellen, als wenn er vor dem Währungsstichtag geleistet hätte. Das Berufungsgericht hat aber aus tatsächlichen Gründen einen Verzug des Klägers mit der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten aus dem Kaufvertrage verneint; es hat festgestellt, die Verzögerung der Umschreibung über den Währungsstichtag hinaus sei durch das Fehlen der Genehmigung des Kulturrats verursacht worden, es sei nicht ersichtlich, daß den Kläger daran ein Verschulden treffe. Die Revision hat diese Feststellung nicht angegriffen. Ein Rechtsirrtum liegt insoweit nicht vor.

Nach dem Ausgeführten ist die angefochtene Entscheidung im Ergebnis, wenn auch nicht in der Begründung, zutreffend. Die Revision der Beklagten war daher mit der aus § 97 ZPO

sich ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Pritsch   Dr.v.Normann   Dr.Tasche   Dr.Heck   Dr.Oechßler