

2361 021

72

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

1. Gesetz: BGB § 925 Abs 2.

Rechtssatz: Wenn in einem Grundstückskaufvertrag die Parteien die Auflassung erklären, jedoch gleichzeitig den beurkundenden Notar anweisen, den Antrag auf Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch nicht vor einem bestimmten Zeitpunkt zu stellen, so liegt darin keine nach § 925 Abs 2 BGB unzulässige Befristung der Auflassung.

2. Gesetz: VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451).

Rechtssatz: Beanstandet die Preisbehörde einen Grundstückskaufvertrag durch einen nur dem Verkäufer, nicht aber dem Käufer gegenüber bekanntgegebenen Bescheid, so steht damit dem Käufer gegenüber die Nichtigkeit des Vertrages noch nicht fest. Dieser kann durch Beschwerde oder durch einen eigenen Antrag um eine andere Entscheidung der Preisbehörde nachsuchen.

Aktenzeichen: V ZR 95/52

Urteil des BGH vom 15. Mai 1953

OLG Frankfurt a.M.

V ZR 95/52

Verkündet
am 15. Mai 1953
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

des Kaufmanns Fritz K [REDACTED], St [REDACTED] Kreis
Sch [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Autoschlosser Richard W [REDACTED], M [REDACTED] Kreis
Sch [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 17. April 1953 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Heck, Schuster, Dr. Oechßler und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 18. März 1952 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des Hausgrundstücks St[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], im Einheitswert von (jetzt) 10 700 DM; er hat es 1935 von der Stadtgemeinde St[REDACTED] um 6 000 RM gekauft. In § 5 dieses Kaufvertrages war vereinbart, daß das Grundstück zu irgendwelchen Spekulationszwecken nicht veräußert werden dürfe; die Stadt behielt sich ein Vorkaufsrecht vor, das im Grundbuch eingetragen worden ist. Durch einen von dem Notar H[REDACTED] in G[REDACTED] am 13. Dezember 1943 beurkundeten Vertrag verkaufte der Kläger das Grundstück an den Beklagten. Der Kaufpreis wurde auf 20 000 RM angegeben, worauf 11 000 RM in bar beglichen und im Kaufvertrage quittiert wurden, während für die restlichen 9 000 RM eine Hypothek der Kreissparkasse Sch[REDACTED] zu übernehmen war. Daneben sollten weitere 10 000 RM für eine auf dem Grundstück befindliche Tankstelle bezahlt werden; diesen Betrag sollte der Beklagte nach Übernahme des Grundstücks in monatlichen Raten von je 100 RM entrichten. Die Gefahr des Untergangs sollte sofort übergehen, dagegen behielt sich der Kläger die Nutznießung des Grundstücks bis Kriegsende vor. In Ziffer 4 des Vertrages erklärten die Parteien die Auflassung, zugleich bewilligten und beantragten sie die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Nach Ziffer 5 des Vertrages war jedoch der Notar gehalten, Antrag auf Umschreibung im Grundbuch frühestens am 1. Januar 1945 zu stellen; vorher sollte er diesen Antrag nur stellen dürfen, wenn er von beiden Vertragsschließenden schriftlich hierzu beauftragt werde, doch konnte im Falle des Todes des Verkäufers der Notar auf einseitige Weisung des Käufers den Antrag beim Grundbuchamt einreichen. Ziffer 8 Abs 2 und 3 des Vertrages lauten:

"In Abt II des Grundbuchs ist zugunsten der Stadt St[REDACTED] ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Beteiligten beantragen die Löschung dieses Vorkaufsrechts im Grundbuch.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Beteiligten sind darauf hingewiesen, daß die Stadt St. [REDACTED] in diesen Vertrag eintreten kann, solange nicht das Vorkaufsrecht gelöscht ist."

Die Vertragsurkunde wurde durch Kriegseignisse zerstört. Nach ihrer Wiederherstellung beantragte der Beklagte im Jahre 1949 bei der Preisbehörde die Genehmigung des Vertrages. Diese erklärte durch Bescheid vom 28. Januar 1950, den Kaufvertrag preisrechtlich nicht zu beanstanden. Nunmehr beantragte der Beklagte die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch. Darauf erwirkte der Kläger eine einstweilige Verfügung dahin, daß der Beklagte angewiesen wurde, von dem Kaufvertrage keinen Gebrauch zu machen und sich jeder Verfügung über das Grundstück zu enthalten. Während des Revisionsverfahrens hob das Landgericht durch Urteil vom 19. August 1952 diese einstweilige Verfügung wieder auf; darauf trug das Grundbuchamt am 12. September 1952 den Beklagten als Eigentümer im Grundbuch ein.

Mit der Klage beantragte der Kläger

1. festzustellen, daß der zwischen den Parteien unter dem 13. Dezember 1943 geschlossenen Kaufvertrag nichtig sei;
2. den Beklagten bei Strafvermeidung zu verurteilen,
 - a) den von ihm beim Grundbuchamt in St. [REDACTED] gestellten Antrag vom 4. Februar 1950 auf Eintragung des Eigentumsübergangs ins Grundbuch zurückzunehmen,
 - b) Anträge wie zu 2 a) beim Grundbuchamt in Zukunft nicht mehr zu stellen,
 - c) die von ihm beim Amtsgericht in St. [REDACTED] eingereichte Ausfertigung des zu 1) genannten Kaufvertrages und etwaige in seinem Besitz befindliche oder sonst vorhandene Ausfertigungen an den Kläger herauszugeben,
 - d) von dem zu 1) genannten Vertrage keinen Gebrauch zu machen.

Der Kläger machte in erster Linie geltend, der Kaufvertrag sei wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises nichtig; durch die Aufteilung des Preises in 20 000 RM für das Grundstück und 10 000 RM für die Tankstelle hätte verschleiert werden sollen, daß in Wahrheit ein Kaufpreis von 30 000 RM für das Grundstück vereinbart gewesen sei. - Die Preisbehörde habe schon 1944 die Höhe des Kaufpreises beanstandet und den Vertrag an den damaligen Bürgermeister von St[REDACTED], Ba[REDACTED], der zugleich Kreisoberinspektor in Sch[REDACTED] gewesen sei, zur Weiterleitung an den Kläger zurückgegeben. Ba[REDACTED] habe ihm (Kläger) die Versagung der Genehmigung eröffnet, und anschließend habe er (Kläger) den Beklagten unterrichtet. Der Beklagte habe nun die bereits bezahlten 11 000 RM zurückgefordert, zu deren Rückzahlung er (Kläger) auch bereit gewesen sei, sobald er sie werde flüssig machen können. Nach dem Ende der Kampfhandlungen habe der Beklagte wiederum erklärt, am Verträge nicht festhalten zu wollen, habe jedoch mit Rücksicht auf die politische Belastung und Internierung des Klägers diesem angeboten, bis zur Beendigung des Spruchkammerverfahrens als Eigentümer in Erscheinung zu treten. - Die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde vom 28. Januar 1950 sei mit Rücksicht auf die bereits 1944 erfolgte Beanstandung gegenstandslos; sie gehe von der unrichtigen Angabe des Kaufpreises in dem notariellen Verträge aus, und der Kläger habe sie deswegen mit Beschwerde angefochten. Im übrigen sei durch Zusammenbruch und Währungsreform die Grundlage des Vertrages weggefallen, und der Beklagte handle arglistig, wenn er den Kläger jetzt noch am Verträge festhalten wolle.

Dem Antrage des Beklagten entsprechend hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Beschwerde des Klägers gegen den Unbedenklichkeitsbescheid der Preisbehörde wurde durch den Regierungspräsidenten als Dienstaufsichtsbeschwerde behandelt und zurückgewiesen. - Der Kläger legte Beru-

fung ein, die er weiter darauf stützte, daß nach Erlaß des landgerichtlichen Urteils die Stadt St. [REDACTED] mit Schreiben ihres Bevollmächtigten, des Rechtsanwalts Dr. Ha. [REDACTED], an den Kläger vom 5. Februar 1951 ihr Vorkaufsrecht ausgeübt habe; damit sei der Kaufvertrag vom 13. Dezember 1943 hinfällig geworden. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Anträge weiter; er hat erklärt, die nach Verkündung des Berufungsurteils geschehene Eintragung des Beklagten als Eigentümer im Grundbuch gebe ihm keinen Anlaß zu einer Änderung seiner Anträge, da diese Tatsache im Revisionsverfahren nicht berücksichtigt werden könne. Der Beklagte hat die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Vorinstanzen haben -abgesehen von der Frage eines Verstoßes gegen die preisrechtlichen Vorschriften- gegen die Gültigkeit des Kaufvertrages vom 13. Dezember 1943 und der gleichzeitig erklärten Auflassung keine Bedenken gehabt. Dagegen will die Revision der in Ziffer 5 des Vertrages enthaltenen Anweisung an den Notar, den Antrag auf Umschreibung im Grundbuch frühestens am 1. Januar 1945 zu stellen (vorbehaltenlich des schriftlichen Antrags beider Parteien oder eines einseitigen Antrags des Käufers im Falle des Todes des Verkäufers), eine Bedingung oder Befristung der Auflassung entnehmen, die im Widerspruch zu der zwingenden Vorschrift des § 925 Abs 2 BGB stehe und die Auflassungserklärungen nichtig mache. Diese Gesetzesbestimmung solle den sofortigen Eintritt der Rechtsänderung nach der Einigung gewährleisten, daher dürfe auch der mit der Auflassung verbundene Antrag ans Grundbuchamt nicht von Bedingungen oder Befristungen abhängig sein, die eine sofortige Rechtsänderung verhindern. Aus der

Nichtigkeit der Auflassung schließt die Revision auf die Nichtigkeit auch des Kaufvertrages (§ 139 BGB), übrigens hält sie schon aus der bloßen Nichtigkeit der Auflassung die Anträge zu Ziffer 1 (Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrages) und 2 a) (Rücknahme des am 4. Februar 1950 beim Grundbuchamt eingereichten Antrages) für gerechtfertigt.

Nach § 925 Abs 2 ist eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, unwirksam, und zwar ergreift die Unwirksamkeit die Auflassung als Ganzes, so daß nicht etwa die zugefügte Bedingung oder Zeitbestimmung als nicht geschrieben angesehen und die Auflassung als unbedingte oder unbefristete aufrechterhalten werden kann. Die Auflassung ist jedoch als die dingliche Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber nur einer der zum Übergang des Eigentums notwendigen Vorgänge; es muß die Eintragung im Grundbuch hinzutreten, um den Übergang des Eigentums zu bewirken. Zur Herbeiführung der Eintragung ist notwendig, daß der Veräußerer die Eintragung bewilligt und weiter, daß er oder der Erwerber selbst sie beim Grundbuchamt beantragt (§§ 16, 19 GBO). Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts genügt die gleichzeitige Erklärung der Bewilligung des Veräußerers und des Antrags des Erwerbers vor dem Grundbuchamt oder einer sonst zur Entgegennahme der Auflassung zuständigen Stelle als Einigung im Sinne des § 925 BGB (RGZ 54, 378). In diesem Falle hat der Antrag des Erwerbers zugleich die sachlichrechtliche Bedeutung der Annahme der vom Veräußerer angebotenen Einigung wie die verfahrensrechtliche Bedeutung eines Antrages ans Grundbuchamt um Vornahme der Eintragung des Eigentumsübergangs. Soweit es sich um einen sachlichrechtlichen Bestandteil der Einigung handelt, darf der Antrag des Erwerbers nicht bedingt oder befristet sein (§ 925 Abs 2 BGB). Ebensowenig ist es zulässig, den an das Grundbuchamt gerichteten Antrag von einer Bedingung oder Befristung oder einem anderen

Vorbehalt abhängig zu machen (§ 16 Abs 1 GBO), abgesehen von der in Abs 2 dieser Bestimmung zugelassenen Ausnahme, die hier nicht in Betracht kommt. Dadurch wird aber nicht ausgeschlossen, daß die Parteien schuldrechtlich sich für die verfahrensrechtliche Behandlung des Eintragungsantrags binden, und daß sie vereinbaren, daß die Einreichung des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt hinausgeschoben oder von Bedingungen wie etwa der Leistung einer Anzahlung auf den Kaufpreis abhängig gemacht wird. In diesem Falle wird nicht ein bedingtes oder befristetes Eigentum gewollt oder die Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang von einer Bedingung oder Befristung abhängig gemacht, sondern es werden nur schuldrechtliche Vereinbarungen über die Behandlung des Eintragungsantrages gegeben. Rechtsprechung und Rechtslehre haben aus diesen Erwägungen derartige Vereinbarungen überwiegend für zulässig gehalten (RG Gruchot 68, 546; KGJ 43, 200; neuerdings LG München DNotZ 1950, 33; RGRK 9. Aufl § 925 Anm 14; Planck-Strecker 5. Aufl § 925 Anm 3 d a mit Literaturnachweisen; Güthe-Triebe1 6. Aufl Anm 39 zu § 20 GBO; Erman, Handkommentar z BGB, Anm 4 b zu § 925 a.A. Fuchs, JW 1919, 218; Staudinger 10. Aufl § 925 Anm 81 5 a mit weiteren Nachweisen aus Rechtsprechung und Schrifttum). Dem schließt sich der Senat an.

Im vorliegenden Fall haben die Parteien in § 5 des Kaufvertrages übereinstimmend den Notar zu einem bestimmten Verhalten angewiesen. Darin liegt nicht nur ein Auftrag diesem gegenüber, sondern zugleich eine schuldrechtliche Einigung der Parteien über das von ihnen bei der Behandlung des Eintragungsantrags zu beobachtende Verfahren. Dagegen ist die in Ziffer 4 des Vertrages erklärte Auflassung von der dem Notar erteilten Weisung unabhängig und unbedingt und unbefristet. Der Einwand der Revision gegen die Gültigkeit der Auflassung ist also nicht begründet. Damit

entfallen auch die von ihr unter dem Gesichtspunkt des § 139 BGB entwickelten Folgen für die Gültigkeit des obligatorischen Vertrages vom 13. Dezember 1943.

II.

Im Berufungsverfahren hatte der Kläger die Nichtigkeit des Kaufvertrages daraus herleiten wollen, daß die Stadt Steinau von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht habe. Hierzu hat das Berufungsurteil ausgeführt: Daß die Ausübung des Vorkaufsrechts die Bedeutung einer auflösenden Bedingung des Kaufvertrages vom 13. Dezember 1943 hätte haben sollen, sei dem eigenen Vortrag des Klägers nicht zu entnehmen. Es könne aber auch nicht angenommen werden, daß der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden sei, daß die Stadt St. von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch mache. Zwar habe die Rechtsprechung in solchen Fällen eine aufschiebende Bedingung angenommen, so daß nach § 158 Abs 1 BGB der Vertrag erst dann wirksam werde, wenn feststünde, daß der Vorkaufsberechtigte von seinem Rechte keinen Gebrauch mache. Aber gerade in diesem Punkte unterscheide sich die Sach- und Rechtslage des vorliegenden Falles grundlegend von den dieser Rechtsprechung zugrunde liegenden Fällen. Denn hier hätten beide Parteien den Vertrag sogleich nach seinem Abschluß als vollgültig behandelt, vor allem der Kläger, der, in Geldverlegenheit, den Beklagten auf Zahlung des Kaufpreises gedrängt habe, ebenso aber auch der Beklagte, der hierauf eingegangen sei, um das zur Begründung einer Existenz erwünschte Grundstück umso schneller und fester an sich zu bringen. Das habe die Beweisaufnahme eindeutig ergeben.

1. Die Revision hält diese Ausführungen für richtig. In Ziffer 8 des Vertrages sei auf das Vorkaufsrecht ausdrücklich hingewiesen worden. Allgemein gelte der Rechtssatz -so

meint die Revision-, daß bei einem dinglichen Vorkaufsrecht der Vertrag zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten als unter der Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abgeschlossen gelten müsse; falle diese Bedingung dadurch aus, daß der Vorkaufsberechtigte seine Rechte ausübe, so werde der Kaufvertrag des Verpflichteten mit dem Dritten hinfällig. Diese Ansicht der Revision geht fehl. Ein Rechtssatz des von ihr vertretenen Inhalts ist dem Gesetz nicht zu entnehmen; Sinn und Zweck der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht fordern eine solche Gesetzesauslegung keineswegs. Vereinbarungen des Verpflichteten mit dem Dritten, daß im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts der zwischen ihnen geschlossene Kaufvertrag unwirksam sein oder werden solle, sind zulässig, wie § 506 BGB ergibt; sie mögen auch zweckmäßig sein, um den Vorkaufsverpflichteten vor der Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme zu schützen, obschon § 439 Abs 1 BGB einen Schadensersatzanspruch des Dritten ausschließt, wenn ihm ein dingliches Vorkaufsrecht bekannt war (RGRK 10. Aufl § 439 Anm 4). Einer solchen Vereinbarung bedarf es aber auch, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten unwirksam werden soll; die Ausübung des Vorkaufsrechts selbst hat diese Folge nicht (RGRK 10. Aufl Anm 1 zu § 504 BGB und die dort angeführte Rechtsprechung, insbesondere RGZ 121, 137; 170, 203 205; ferner Anm zu § 506 BGB; Palandt § 1098 Anm 5; vgl aber auch Erman-Böhle-Stamschröder, § 504 Anm 9). Ein solcher Wille der Vertragschließenden kann auch nicht als selbstverständlich und eine Bedingung des Vertrages als stillschweigend vereinbart angenommen werden. In der von der Revision angeführten Entscheidung des Reichsgerichts JW 1921 576 ist zwar ausgeführt: Wenn der Dritte bei Kaufabschluß von dem Vorkaufsrecht unterrichtet werde, also damit rechnen müsse, daß die Ausübung dieses Rechtes ihm das gekaufte Grundstück wieder entziehe, so sei daraus als Inhalt des Kaufgeschäftes zu entnehmen, daß der Kauf nur unter der Bedingung erfolge, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt würde. Dieser

Entscheidung hat sich das Oberlandesgericht Marienwerder angeschlossen (HRR 1937, 1495). Ob diese Ausführungen für den Regelfall zutreffen, mag zweifelhaft sein. Jedenfalls handelt es sich hierbei um eine Frage der Vertragsauslegung. Das Berufungsgericht hat den Vertrag vom 13. Dezember 1943 nicht in diesem Sinne ausgelegt. Da es sich nicht um einen typischen Vertrag handelt, ist diese Auslegung in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar, und die vom Berufungsgericht gefundene Auslegung, die dem Wortlaut des Vertrages entspricht, gibt rechtlich zu Bedenken keinen Anlaß.

2. Die Revision sucht diese Auslegung mit Verfahrensrügen zu erschüttern.

In einem nach Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht ohne Vorbehalt nach § 272 a ZPO nachgereichten Schriftsatz vom 10. März 1952 (Bl 112 GA) hatte der Kläger die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung beantragt zwecks Einholung einer Auskunft oder Vernehmung des beurkundenden Notars H. zum Beweise dafür, daß die Parteien den Vertrag vom 13. Dezember 1943 nur unter der Bedingung abgeschlossen hätten, daß die Stadt St. alsbald nach Vertragsschluß die Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Vorkaufsrechts bewillige, und daß sie sich darüber einig gewesen seien, daß der Kaufvertrag in ihrem gegenseitigen Verhältnis hinfällig sein solle, falls die Stadt St. diese Löschungsbewilligung nicht erteile oder von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen werde. Das Berufungsgericht hat diesem Antrag nicht entsprochen, sondern den Beweisantrag "auf Grund von § 529 Abs 2 ZPO als verspätet" zurückgewiesen, zumal die Bedeutung des Vorkaufsrechts der Stadt St. auf Vortrag des Klägers vor dem Senat schon lange vor der Schlußverhandlung eingehend erörtert und der Notar H. bereits im ersten Rechtszuge als Zeuge vernommen worden sei, ohne Wesentliches zur Sache bekunden zu können.

Den Hinweis auf die frühere Vernehmung des Zeugen hält die Revision mit Recht für abwegig. Der Beweisbeschluß des ersten Richters vom 3. August 1950, der zu der Vernehmung des Zeugen geführt hat (Bl 36 GA), bezeichnet als Beweisgegenstand die Behauptung des Klägers, daß der Kaufpreis bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages unrichtig angegeben worden sei; nur hierüber hat sich der Zeuge ausgelassen. Wenn der Kläger sich jetzt auf den Zeugen zum Beweis für eine Vereinbarung über das Vorkaufsrecht der Stadt St. [REDACTED] beruft, so handelt es sich um eine andere Beweisfrage. Die Vernehmung über neue Tatsachen ist aber nicht eine "wiederholte" im Sinne des § 398 Abs 1 ZPO. Es steht infolgedessen nicht im freien Ermessen des Gerichts, ob es dem Beweisantrag entsprechen will. - Doch kommt es darauf nicht an, denn die Ablehnung des Beweisantrages rechtfertigt sich unter dem Gesichtspunkt der Verspätung. Irrig ist es zwar, wenn das Berufungsgericht die Ablehnung auf § 529 Abs 2 ZPO stützt. Diese Bestimmung betrifft nur Beweisanträge, die im ersten Rechtszuge hätten geltend gemacht werden können. Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß im Verfahren vor dem ersten Richter das Vorkaufsrecht der Stadt St. [REDACTED] noch keine Rolle spielte. Erst während des Berufungsverfahrens hat die Vorkaufsberechtigte erklärt, von ihrem Rechte Gebrauch zu machen (Schreiben vom 5. Februar 1951, Bl 90 GA, vorgelegt mit Schriftsatz des Klägers vom 18. Mai 1951, Bl 87 GA); erst daraufhin konnte der Kläger geltend machen, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts sei der Vertrag hinfällig geworden. Bei dem Beweisantrag mit dem Zeugen H. [REDACTED] handelt es sich also nicht um ein Angriffs- oder Verteidigungsmittel, das schon im ersten Rechtszuge hätte geltend gemacht werden können. Dem Kläger kann daher auch nicht entgegengehalten werden, daß er diesen Beweisantrag nicht schon in der Berufungsbegründung mitgeteilt hat (§ 529 Abs 3 ZPO).

Damit wurde jedoch die Zurückweisung dieses Antrages als verspätet nicht ausgeschlossen. Nach ständiger Rechtsprechung gelten neben § 529 ZPO auch die §§ 279, 279 a, 283 ZPO in der Berufungsinstanz; danach kann das Berufungsgericht Beweisanträge auch dann zurückweisen, wenn sie in der Berufungsinstanz prozeßverschleppend oder aus grober Nachlässigkeit verspätet vorgebracht werden. Das Berufungsurteil erwähnt zwar diese Bestimmungen nicht; wenn es über den Beweis Antrag als verspätet zurückweist, so hat es den Tatbestand des § 279 verbunden mit § 283 ZPO im Auge. Der Kläger hatte in dem erwähnten nachgereichten Schriftsatz die Verspätung seines Vorbringens damit zu entschuldigen gesucht, daß er als Laie in der Annahme, es komme auf andere Fragen an, verabsäumt habe, seinem Prozeßbevollmächtigten zu der Beweisfrage die notwendige Information zu erteilen. Demgegenüber hat das Berufungsgericht festgestellt, die Bedeutung des Vorkaufsrechts für die rechtliche Wirksamkeit des Vertrages sei gerade auf Vortrag des Klägers schon lange vor der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht ausführlich erörtert worden. Damit hat es, wenn auch unter einem unrichtigen rechtlichen Gesichtspunkt, zum Ausdruck gebracht, daß die verspätete Geltendmachung auf grober Nachlässigkeit beruhe. Daß die Zulassung des Beweisantrags schon wegen der notwendigen Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung die Entscheidung verzögert haben würde, bedarf keiner weiteren Ausführung. Der Tatbestand des § 279 ZPO war somit gegeben, und das rechtfertigt die Zurückweisung des Beweisantrags. Diese Verfahrensrüge ist unbegründet.

3. Schwerer ins Gewicht fällt die weitere Verfahrensrüge, mit der die Revision sich gegen die Annahme wendet, daß die Parteien den Vertrag sogleich nach Abschluß als vollgültig behandelt hätten. Die Revision weist mit Recht darauf hin, daß die Feststellungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkte in sich widerspruchsvoll sind. Zu Beginn des Tatbestandes führt das Berufungsurteil aus, daß der Beklagte nach Vertrags-

schluß den bar zu entrichtenden Teil des Kaufpreises mit 11 000 RM an den Kläger bezahlt habe. Dagegen hat, wiederum ausweislich des Urteilstatbestandes, der Beklagte bei seiner Vernehmung als Partei vor dem Berufungsgericht ausgesagt, daß er bis 14. Juli 1943 insgesamt 10 300 RM und am 6. Dezember 1943 weitere 3 300 RM bezahlt, also den bar zu begleichenen Teil des Kaufpreises vor Vertragsschluß entrichtet habe; diese Aussage hat er durch Vorlage von Quittungen über die Zahlungen unterstützt (Bl 110 GA). In den Gründen des Berufungsurteils wird ausgeführt, zu einer Beeidigung habe kein Anlaß bestanden, da das Gericht seinen Aussagen vollen Glauben schenke. Dies bezieht sich offenbar auch auf seine Angaben über die von ihm geleisteten Zahlungen. Zwischen den Angaben des Beklagten, denen das Berufungsgericht glaubt, und der Feststellung, daß der Kaufpreis erst nach Vertragsschluß gezahlt worden sei, besteht ein innerer Widerspruch, mit dem das Berufungsgericht sich nicht auseinandergesetzt hat. Nun könnte zweifelhaft sein, ob die Annahme des Berufungsgerichts, daraus, daß der Beklagte nach Vertragsschluß die geschuldeten Barzahlungen leistete, ergebe sich, daß die Parteien den Vertrag als vollgültig behandelt, ihn also unabhängig von der Ausübung des Vorkaufsrechts gewollt hätten, nicht ebenso begründet gewesen wäre, falls feststünde, daß der Beklagte bereits vor Vertragsschluß gezahlt hatte. Die Revision weist aber weiter darauf hin, daß weder von dem Beklagten behauptet noch festgestellt sei, daß der Beklagte vor Abschluß des Vertrages von dem Vorkaufsrecht der Stadt Steinau etwas gewußt habe, so daß die vorher erfolgten Zahlungen keinen Hinweis auf seine Willensrichtung bezüglich der Bedeutung des Vorkaufsrechts geben könnten. In diesem Zusammenhang könnte die angegriffene Feststellung für die Auslegung des Vertrages doch von Bedeutung sein.

Damit ist jedoch der entscheidende Punkt nicht berührt. Das Berufungsgericht steht auf dem Standpunkt, daß regel-

mäßig das Bestehen eines Vorkaufsrechts dazu Anlaß geben müsse, eine in Kenntnis desselben zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag als durch die Nichtausübung dieses Rechts aufschiebend bedingt anzusehen, so daß besondere Umstände dargetan werden müßten, um diese Auffassung zu entkräften. Eine solche allgemeine Regel besteht aber, wie ausgeführt, nicht, weder als Rechtsatz noch als eine der Lebenserfahrung zu entnehmende tatsächliche Vermutung für eine bestimmte Willensrichtung der Parteien. Im Gegenteil hat der notarielle Vertrag die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich. In Ziffer 8 des Vertrages ist das Vorkaufsrecht erwähnt mit dem Vermerk, daß der Notar die Vertragsschließenden darauf hingewiesen habe, daß die Stadt St. [REDACTED] in den Kaufvertrag eintreten könne, solange das Vorkaufsrecht noch nicht gelöscht sei. Eine Bestimmung des Inhalts, daß der Vertrag im Falle einer Ausübung dieses Rechts oder der Verweigerung der Löschung desselben seitens der Vorkaufsberechtigten hinfällig werde, oder daß die Wirksamkeit des Vertrages bis zur Klärung dieser Frage aufgeschoben sein solle, enthält der Vertrag nicht; die Ansicht der Revision, Ziffer 8 des Vertrages weise ausdrücklich auf eine solche Bedingung hin, findet im Wortlaut keine Stütze. Einer solchen Bestimmung hätte es bedurft. Sache des Klägers war es, zu behaupten und erforderlichenfalls zu beweisen, daß entgegen dem Wortlaut des beurkundeten Vertrages eine Bedingung gewollt war, nicht, wie das Berufungsgericht irrtümlich meint, Sache des Beklagten, das zu widerlegen (RGRK 10. Aufl. § 125 Anm 6; Erman, Vorbem zu §§ 125 bis 129 Anm 7). Der Kläger hat den ihm obliegenden Beweis nicht geführt. Das rechtfertigt im Ergebnis die Ansicht des Berufungsgerichts zu diesem Punkte. Die verfahrensrechtlichen Angriffe der Revision gegen die Feststellungen, denen das Berufungsgericht den von ihm für notwendig gehaltenen Gegenbeweis entnimmt, sind daher für die Entscheidung nicht von Bedeutung. Es bedarf deswegen

keines Eingehens auf die im Berufungsurteil nicht behandelte Frage, ob die vorkaufsberechtigte Stadtgemeinde von ihrem Recht fristgemäß Gebrauch gemacht hat. Ebensowenig bedarf es einer Erörterung der Frage, ob das Hinzufügen einer Bedingung zu dem Kaufvertrag die Gültigkeit der mit demselben in einer Urkunde verbundenen Auflassung mit Rücksicht auf deren Bedingungsfeindlichkeit (§ 925 Abs 2 BGB) berühren würde.

III.

Die Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 13. Dezember 1943 samt der damit verbundenen Auflassung hat der Kläger in den Vorinstanzen damit zu begründen gesucht, daß der Kaufpreis unrichtig beurkundet sei. Diesen Einwand hat das Berufungsgerecht mit dem Hinweis auf § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) zurückgewiesen; nach dieser Bestimmung gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart, auch wenn die Parteien in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen. Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen, werden auch von der Revision nicht angegriffen. Übrigens liegt ein Verstoß gegen die Formvorschrift des § 311 BGB offensichtlich nicht vor, denn der Kläger behauptet nicht, daß die von dem Beklagten zu entrichtenden Zahlungen in der notariellen Urkunde nicht vollständig aufgenommen worden seien; er macht nur geltend, der richtig beurkundete Kaufpreis sei zur Täuschung der Preisbehörde unrichtig aufgeführt worden; das würde nicht zur Folge haben, daß der Kaufvertrag wegen Formmangels (§ 313 BGB) nichtig war (RG JW 1931, 2721; RGRK 10. Aufl § 313 Anm 2 589). - *

In zweiter Linie hatte der Kläger vorgetragen, nach § 2 Abs 1 der genannten Verordnung sei der Kaufvertrag nichtig, weil die Preisbehörde im Jahre 1944 den Vertrag rechts-

wirksam beanstandet habe. In Übereinstimmung mit dem ersten Richter hält das Berufungsgericht diesen Einwand mit folgenden Ausführungen für unbegründet: Nach Ziffer 5 des Gemeinschaftlichen Erlasses des Reichskommissars für die Preisbildung und des Reichsministers der Justiz vom 8. Juli 1942 zur Ausführung der genannten Verordnung (Reichsanz Nr 173 vom 27. Juli 1942 = DJ. 1942, 471) müsse die Preisbehörde einen Beanstandungsbescheid so begründen, daß für die Beteiligten wie für die Beschwerdebehörde ersichtlich sei, warum das geforderte Entgelt als überhöht angesehen und welches der äußerstenfalls zulässige Preis (Ziffer 3 Abs 1 dieses Erlasses) sei. Da es nach der übereinstimmenden Darstellung der Parteien dem vom Kläger behaupteten Beanstandungsbescheid an einer Begründung fehle, sei mit dem ersten Richter und der Preisbehörde bei dem Landrat in Sch[REDACTED] das Vorhandensein einer rechtswirksamen Beanstandung im Jahre 1944 zu verneinen. Das Berufungsgericht verweist in diesem Zusammenhang auf die im ersten Rechtszuge erhobene Äußerung des Landrats in Sch[REDACTED] vom 3. März 1950 .

Die Revision versteht diese Ausführungen dahin, daß das Berufungsgericht aus dem Fehlen einer Begründung die Nichtigkeit des Beanstandungsbescheides folgere. Diesen Schluß hält sie für abwegig; sie bittet um Prüfung, ob der erwähnte Erlaß nicht nur eine innerdienstliche Anordnung enthalte, deren Verletzung die Nichtigkeit des Bescheides nicht zur Folge habe. Die Verordnung vom 7. Juli 1942 selbst bestimme über die Form des Beanstandungsbescheides nichts, nicht einmal, daß sie schriftlich zu erfolgen habe; aus dem Gegensatz dieser Vorschrift zu zahlreichen anderen Vorschriften, die für Verwaltungsakte ähnlicher Art wenigstens Schriftform vorschreiben, ergebe sich durch Umkehrschluß, daß auch eine formlose oder mündliche Beanstandung möglich sei. Der Kläger habe Beweis dafür angeboten, daß der notarielle Vertrag vom 13. Dezember 1943, der der Preisbehörde vorgelegt worden sei, im

Jahre 1944 von ihr zurückgegeben worden sei mit dem Bemerkung der Preis werde beanstandet. Berühre das Fehlen einer Begründung die Gültigkeit des Beanstandungsbescheides nicht, so wäre dieser Beweisanspruch erheblich und sein Übergehen fehlerhaft (§ 286 ZPO).

Die Ausführungen des Berufungsgerichts geben zu Bedenken Anlaß. Dabei bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob der erwähnte Erlaß rechtsetzende Bedeutung hat, also als Rechtsverordnung anzusehen ist, oder ob es sich nur um eine Verwaltungsanweisung an die Preisüberwachungsstellen handelt darüber, wie und in welchen Formen sie die ihnen übertragenen Befugnisse auf dem Gebiet der Preisüberwachung ausüben sollen. Denn im einen wie im anderen Falle ist ein Beanstandungsbescheid, der einer Begründung entbehrt, zwar fehlerhaft, aber deswegen noch nicht nichtig. Für Entscheidungen von Verwaltungsbehörden, die eine Genehmigung ablehnen, ist eine Begründung zwar in der Regel vorgeschrieben, aber keineswegs immer; als Gegenbeispiel sei auf Ziffer 4 des Gemeinschaftlichen Erlasses des Reichskommissars für die Preisbildung des Reichsministers der Justiz, des Reichswirtschaftsministers und des Reichsministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 15. September 1941 (Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung I, 548) hingewiesen, wonach bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken die Preisbehörden das höchstzulässige Gebot in einem schriftlichen Bescheid festzusetzen haben, dem eine Begründung nicht beizugeben ist, obwohl die Beteiligten gegen einen solchen Bescheid Beschwerde einlegen können. Nach allgemeinem Verwaltungsrecht bewirkt das Fehlen einer vorgeschriebenen Begründung noch nicht die Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes; ein solcher Fehler ermöglicht nur die Aufhebung des Verwaltungsakts (Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts 2. Aufl S 201; Jellinek, Verwaltungsrecht 3. Aufl S 270 oben; Kormann, System S 282; Morstein-Marx, Hanseatische Rechts- und Gerichtszeitschrift 1929 A Spalte 193 ff; Hamburgisches OVG ebenda 1930 Spalte 162). Auch die

mangelnde Begründung eines gerichtlichen Urteils ist zwar ein mit der Revision angreifbarer Verfahrensverstoß, hat aber nicht die völlige Nichtigkeit des Urteils zur Folge (§ 551 Ziff 7 ZPO). Die Nichtigkeit einer von der Preisbehörde 1944 etwa erlassenen Beanstandung läßt sich daher mit den Ausführungen des Berufungsurteils nicht begründen.

Es fragt sich, ob diese Nichtigkeit sich nicht aus anderen Erwägungen ergibt. Hier kommt in erster Linie in Betracht, daß der Landrat als Preisbehörde durch seinen Bescheid vom 28. Januar 1950 die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt hat. Es könnte erwogen werden, darin eine -im Hinblick auf den dem behaupteten Bescheid von 1944 anhaftenden Mangel einer Begründung wohl zulässige- Aufhebung der ersten Entscheidung zu sehen. Diese Auslegung verbietet sich aber deswegen, weil der spätere Bescheid nach seinem Wortlaut nicht eine fehlerhafte frühere Entscheidung aufheben und durch eine neue Entscheidung ersetzen, sondern eine erste Entscheidung treffen will, wofür, falls bereits eine Entscheidung getroffen worden war, nicht ohne Aufhebung der ersten Entscheidung Raum war. - Sodann käme in Frage, ob der behauptete Beanstandungsbescheid von 1944 nicht deswegen nichtig ist, weil er der Schriftform entbehrt. Auch hier gilt jedoch, daß der Mangel einer Form noch nicht zur Nichtigkeit einer wirklich gewollten Beanstandung führt. - Zweifelhafte ist vor allem, ob die Preisbehörde im Jahre 1944 überhaupt einen Beanstandungsbescheid erlassen wollte. Die Darstellung, die der Kläger unter Beweis stellt, geht dahin, daß der Landrat als Preisbehörde die Vertragsurkunde dem damaligen Bürgermeister von St., Ba., zu- geleitet habe mit dem Bemerken, der vorgesehene Preis werde beanstandet, und mit dem Auftrag, dies dem Kläger zu eröffnen. Eine derartige mündliche Beanstandungsverfügung wäre ganz ungewöhnlich; das Fehlen sowohl der Schriftform wie auch einer Begründung, einer förmlichen Zustellung und einer Rechtsmittelbelehrung legen die Annahme nahe, daß die Preis-

behörde überhaupt nicht eine wirkliche Entscheidung über die preisrechtliche Genehmigung hat treffen, sondern nur eine weitere Aufklärung des Sachverhalts hat veranlassen wollen. Dafür spricht auch die Äußerung der Preisbehörde vom 3. März 1950, wonach der damalige und auch heutige Sachbearbeiter für Preisüberwachung, der Angestellte Kü[REDACTED], sich dahin geäußert habe, daß der Vertrag an Battenhausen zur Klärung der Eigentumsverhältnisse an der Tankstelle übergeben worden, daß aber eine Entscheidung nicht ergangen sei. Eine solche Ausdeutung der behaupteten Beanstandungsverfügung hat der Senat in Erwägung gezogen, da Verfügungen der Verwaltungsbehörden vom Revisionsgericht ausgelegt werden können (RGZ 102, 1 /3/ und BGH vom 7. Juni 1951, III ZR 179/50). Die erwähnten Gesichtspunkte reichen jedoch nicht aus, um ohne weitere tatsächliche Ermittlungen entgegen den unter Beweis gestellten Behauptungen des Klägers die sichere richterliche Überzeugung zu begründen, daß die Preisbehörde damals nur eine nähere Aufklärung des Sachverhaltes beabsichtigt oder nur einen vorläufigen Hinweis auf die Bedenken gegen den ihr vorgelegten Vertrag gewollt habe, um den Beteiligten im Preisprüfungsverfahren Gelegenheit zur Ergänzung ihrer Darlegungen zu geben.

Das Ergebnis, zu dem das Berufungsurteil gelangt ist, jedoch aus einem anderen Gesichtspunkt gerechtfertigt. Nach den Behauptungen des Klägers soll ihm der Beanstandungsbescheid im Auftrage der Preisbehörde durch den Kreisoberinspektor u. Bürgermeister Ba[REDACTED] eröffnet worden sein. Daß eine Bekanntmachung des behaupteten Bescheides an den Beklagten erfolgt oder auch nur angeordnet worden sei, ist nicht behauptet. Ob dies verfahrensrechtlich notwendig war, hing davon ab, ob der Beklagte eine Entscheidung der Preisbehörde beantragt oder sich einem solchen Antrag des Klägers angeschlossen hat (vgl. Ziff 8 Abs 1 des vorerwähnten Gemeinschaftlichen Erlasses vom 8. Juli 1942). Der Kläger hat zwar vorgetragen, er selbst h

dem Beklagten davon Mitteilung gemacht, daß die Preisbehörde den Kaufpreis ihm gegenüber beanstandet habe, aber eine solche private Mitteilung vermag eine amtliche oder im amtlichen Auftrage erfolgte Bekanntmachung nicht zu ersetzen. Infolgedessen berührte ein durch Ba [REDACTED] dem Kläger mündlich eröffneter Beanstandungsbescheid den Beklagten nicht (Baring, Zustellungsmängel, DVBl 1951, S 41 ff, insbesondere S 43 und 78; Naumann, Rechtsmittelbelehrung und Zustellung von Verwaltungsakten, DVerw 1948 S 137). Es kann dahinstehen, ob der Beklagte gegen einen nur dem Kläger eröffneten Beanstandungsbescheid seinerseits hätte Beschwerde einlegen können; keinesfalls war er dazu genötigt, denn die Beschwerdefrist begann ihm gegenüber nicht zu laufen, solange der Bescheid nicht auch ihm seitens der Preisbehörde bekannt gemacht worden war. Er war daher nicht gehindert, sich seinerseits an die Preisbehörde zu wenden und um eine Billigung oder Genehmigung des Kaufvertrages bei der Preisbehörde nachzusuchen. Die von dem Kläger erstrebte Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 13. Dezember 1943 ist jedenfalls nicht begründet, solange nicht auch dem Beklagten gegenüber der Beanstandungsbescheid der Preisbehörde bekanntgegeben und rechtskräftig geworden ist.

IV.

Die Behauptung des Klägers, der Vertrag sei nach der Beanstandung der Preisbehörde im Jahre 1944 im beiderseitigen Einverständnis wieder aufgehoben, und diese Aufhebung sei im Jahre 1948 in zwei Unterredungen zwischen ihm und dem Beklagten bestätigt worden, hat das Berufungsgericht auf Grund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme nicht für bewiesen erachtet. Die Revision ist auf diesen Punkt nicht zurückgekommen.

Der Kläger hatte sich weiter darauf berufen, der Zusammenbruch und die Währungsreform hätten dazu geführt, daß die Ge-

schäftsgrundlage des Vertrages weggefallen sei; der Beklagte handle arglistig, wenn er den Kläger heute noch am Vertrage festhalten wolle. Das Berufungsgericht hat diesen Einwand zurückgewiesen, da der Klagvortrag für einen Wegfall der Geschäftsgrundlage keinen Anhalt ergebe, zumal im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Dezember 1943) die Möglichkeit eines ungünstigen Ausganges des Krieges bereits in Erwägung gezogen worden sei. Diese Ausführungen, um deren Nachprüfung die Revision bittet, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Auswirkungen der Niederlage und ihre nach dem Waffenstillstand in Erscheinung getretenen Folgen einschließlich der Währungsreform reichen für sich allein nicht aus, einem Vertrage die Geschäftsgrundlage zu entziehen und seine Erfüllung den Parteien unzumutbar erscheinen zu lassen. Nach fester Rechtsprechung kommt es stets darauf an, ob die Auswirkungen dieser Vorgänge im einzelnen Falle so schwerwiegend sind, daß die Erfüllung den Parteien nicht mehr zugemutet werden kann und sie nach Treu und Glauben von ihren vertraglichen Pflichten befreit werden müssen (Siebert bei Soergel, § 242 Anm D V 2 und die dort angeführten Entscheidungen). Da der Kläger in dieser Hinsicht nichts vorgetragen hat, konnte dieser Einwand keinen Erfolg haben.

Die Revision hat in diesem Zusammenhang besonders darauf hingewiesen, bei Abschluß eines genehmigungsbedürftigen Vertrages gingen die Parteien regelmäßig davon aus, daß über die Genehmigung binnen angemessener Frist entschieden werde. Hier liege zwischen dem Vertragsschluß und der Erteilung der Genehmigung seitens der Preisbehörde am 28. Januar 1950 ein Zeitraum von über 6 Jahren. Die Nichterteilung der für die Rechtswirksamkeit des Vertrages notwendigen Genehmigung während eines so langen Zeitraumes müsse einer ausdrücklichen Verweigerung der Genehmigung gleichstehen. Zu diesem Vorbringen des Klägers habe das Berufungsgericht keine Stellung genommen (Verstoß gegen § 551 Ziff 7 ZPO).

Es ist richtig, daß das Berufungsgericht diesen Einwand nicht ausdrücklich beschieden hat. Dieser Verfahrensverstoß würde aber nur dann zur Aufhebung des Urteils nötigen, wenn die Berücksichtigung des übergangenen Vorbringens der Klage zum Erfolg verholfen hätte, mit anderen Worten, wenn der Verfahrensmangel für die ergangene Entscheidung ursächlich war (RGZ 156, 113 119; Baumbach § 551 Anm 8 B). Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen.

Nach der Behauptung des Klägers ist der Vertrag vom 13. Dezember 1943 der Preisbehörde im Jahre 1944 zur Genehmigung eingereicht worden. Da die von ihm behauptete damals ergangene Entscheidung der Preisbehörde dem Beklagten gegenüber nicht wirksam, jedenfalls nicht rechtskräftig geworden ist, war der Vertrag noch nicht hinfällig geworden. Diese Folge würde nur dann in Betracht kommen, wenn die Parteien vereinbart hätten, daß der Vertrag nach Ablauf einer gewissen Frist unwirksam werden solle, wenn nicht in dieser Frist eine Entscheidung der Preisbehörde ergangen sei. Eine solche Vereinbarung ist nicht behauptet und dem Wortlaut des Vertrages nicht zu entnehmen. Es läßt sich auch nicht sagen, daß der Beklagte gegen Treu und Glauben verstoßen und sich mit seinem früheren Verhalten in Widerspruch setzen würde, wenn er trotz der seit dem Abschluß des Vertrages verflossenen Zeit auf der Durchführung des Vertrages bestand. Unstreitig war der Beklagte bis 1948 in russischer Kriegsgefangenschaft; nach seiner Rückkehr mußte er zunächst die Wiederherstellung der zerstörten notariellen Urkunde bewirken, ehe er weitere Schritte unternehmen und sich um die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde bemühen konnte. Es kommt hinzu, daß er die von ihm übernommenen Barzahlungen längst geleistet hatte. Von einer Verwirkung seiner Ansprüche aus dem Kaufvertrag kann daher keine Rede sein.

Nach dem Ausgeführten können die Angriffe der Revision keinen Erfolg haben. Das Rechtsmittel war daher mit der aus § 97 ZPO sich ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann