

Die Aufhebung eines Verwaltungsaktes ist, wie der Generalstaatsanwalt zutreffend ausgeführt hat, ihrerseits ein Verwaltungsakt und infolgedessen grundsätzlich nicht nachprüfbar.

Berücksichtigt werden muß aber, wie das Oberste Gericht in ständiger Praxis und jeweils in Übereinstimmung mit dem Generalstaatsanwalt erklärt hat, die Nichtigkeit des Verwaltungsaktes; denn nichtige Verwaltungsakte sind von niemandem zu berücksichtigen, also auch nicht vom Gericht.

Die hier vorliegende Aufhebungserklärung vom 28. November 1958 ist aus mehreren Gründen nichtig.

Zunächst einmal muß ein Verwaltungsakt, der bestimmten Personen Rechte gewährt oder Pflichten auferlegt, ihnen seinem Wortlaute nach mitgeteilt werden. Es liegt also kein Verwaltungsakt vor, wenn die Erklärung einer Dienststelle lediglich an eine andere Dienststelle gerichtet ist. Aus einem derartigen internen Behördenschriftwechsel können keine Rechte oder Pflichten für die betroffenen Bürger entstehen.

Daran würde sich auch nichts ändern, wenn etwa die Prozeßparteien den wesentlichen Inhalt des Schriftwechsels irgendwie erfahren. Das reicht, abgesehen davon, daß es nicht Aufgabe des Generalstaatsanwalts ist, den Beteiligten Entscheidungen von Verwaltungsstellen zu übermitteln, nicht aus. Sie müssen vom Wortlaut des Verwaltungsaktes Kenntnis erhalten; denn nur so sind sie in der Lage, falls sie ihn für unrichtig halten, sachgemäße Vorstellungen — seien es förmliche Verwaltungsrechtsmittel, seien es Beschwerden — anzubringen. Es ist aber in unserem Staat ein grundlegendes Recht jedes Bürgers, sachgemäße Kritik zu üben und insbesondere Vorstellungen zu erheben, wenn er sich durch irgendeine Verfügung benachteiligt glaubt. Wer Verfügungen trifft, ohne sie den Betroffenen in ihrem Wortlaute mitzuteilen, gefährdet die Ausübung dieses Grundrechtes und benachteiligt die Betroffenen auf das schwerste. Die Unterlassung einer solchen Mitteilung ist also keinesfalls nur als ein Formverstoß anzusehen, sondern sie bedeutet objektiv eine schwerwiegende Rechtsverletzung.

Schon aus diesem Grunde war die Aufhebung der Unbedenklichkeitserklärung nichtig, wenn man die schriftliche Erklärung des Generalstaatsanwalts im Kassationsverfahren zugrunde legt, die formell nicht berücksichtigt werden kann, deren Richtigkeit aber durchaus nicht bezweifelt werden soll.

Abgesehen von der Nichtigkeit mangels ordnungsgemäßer Mitteilung und anderer verfahrensmäßiger Nichtigkeitsgründe, kann ein Verwaltungsakt aber auch materiell nichtig sein, wenn er auf einen nach unserer Gesellschaftsordnung und Gesetzgebung völlig unmöglichen Erfolg gerichtet ist.

Das liegt hier vor. Der Rat des Bezirks hat die Unbedenklichkeitsbescheinigung aufgehoben, nachdem sie vor mehreren Jahren dazu beigetragen hatte, daß der Eigentumswechsel ins Grundbuch eingetragen wurde. Die Klägerin hat also nicht nur das streitige Grundstück erworben, sondern sie ist auch als Eigentümerin öffentlich bekanntgemacht worden. Jedermann konnte und mußte sich hierauf verlassen. Sie hatte die Möglichkeit, das Grundstück nach ihrem Ermessen zu benutzen und an dem darauf stehenden Hause Änderungen vorzunehmen. Ob ihre Bewirtschaftung, wie der Verklagte behauptet, den Grundstückswert vermindert hat, läßt sich jetzt nicht mehr beurteilen, jedenfalls hat aber die Möglichkeit hierzu bestanden.

Unter diesen Umständen würde es zu einer schweren Erschütterung der Rechtssicherheit führen, wenn nach Jahren sich die Eigentumsverhältnisse infolge Aufhebung der Unbedenklichkeitserklärung änderten. Es läßt sich nicht absehen, ob hierdurch nicht auch die Rechte Dritter empfindlich geschädigt werden, selbst wenn man der Aufhebung der Unbedenklichkeitserklärung keine rückwirkende Kraft für die Eigentumsver-

hältnisse beimißt, worüber sich die Erklärung vom 28. November 1958 übrigens nicht ausspricht.

Außerdem geht die Aufhebungserklärung an der Tatsache vorbei, daß das Hausgrundstück, auch wenn die Meinung der Abteilung Finanzen beim Rat des Bezirkes zutreffen sollte, doch irgendeinen, und zwar vermutlich nicht ganz unerheblichen Wert haben muß.

Unter diesen Umständen könnte die Aufhebung einer preisrechtlichen Unbedenklichkeitserklärung für einen Grundstückskauf, wenn sie in diesem Stadium überhaupt grundsätzlich zulässig wäre, allenfalls darauf gerichtet sein, daß die Unbedenklichkeitserklärung nur für einen bestimmten niedrigeren Preis erteilt werden könnte.

Von dieser Erwägung ist bereits die Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) ausgegangen, die, wie der Senat bereits in dem früheren Urteil des Obersten Gerichts — 2 Uz 37/57 — vom 5. Juli 1958 dargelegt hat, grundsätzlich auch heute noch anwendbar ist. Nach ihrem § 2 Abs. 2 Ziff. 2 gilt das von der Preisbehörde bezeichnete Entgelt als vereinbart, wenn der Erwerber oder ein Dritter als Rechtsnachfolger (nämlich als Rechtsnachfolger des Erwerbers) im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde (vgl. Weckend, NJ 1957 S. 576).

Es sei bemerkt, daß diese Regelung den vorliegenden Fall nicht unmittelbar trifft. Gemeint sind vielmehr, wie sich aus dem Zusammenhang des § 2 mit § 1 ergibt, die Fälle, in denen das Grundbuchamt den Eigentumswechsel eingetragen hat, ohne die Erklärung der Preisbehörde abzuwarten. Bereits in diesen Fällen verbleibt es aber bei der Eigentumsregelung, obwohl bei der Grundbucheintragung eine Sollvorschrift verletzt worden war. In noch höherem Grade ist also die Aufrechterhaltung des eingetragenen Eigentumswechsels erforderlich, wenn die eintragende Stelle völlig ordnungsmäßig gehandelt hatte.

Aus grundsätzlichen Erwägungen muß jedoch hierüber hinaus darauf hingewiesen werden, daß auch die Änderung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung im Sinne einer Preisherabsetzung überhaupt unzulässig ist, wenn die jetzt zuständige Katasterverwaltung bereits auf Grund der Bescheinigung den Eigentumswechsel eingetragen hat.

Der Sinn und Zweck der Verordnung vom 7. Juli 1942 kann im Rahmen unserer Gesellschaftsordnung nur darin bestehen, daß ein Eigentumswechsel bei Grundstücken nur möglich ist, wenn der vereinbarte Preis von der Preisstelle für unbedenklich erklärt wird. Diese Erklärung muß aber endgültig sein. Infolgedessen ist es schlechthin unzulässig, daß die Preisbehörde die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den vereinbarten Preis in irgendeiner Art wieder zurücknimmt. (Auf die Folgen, die entstehen, wenn die Beteiligten ihr nicht den tatsächlich vereinbarten Preis mitgeteilt haben, soll hier nicht eingegangen werden.) Die Preisbehörde kann also ihre Erklärung nicht zurücknehmen oder einschränken, weil sie den Sachverhalt nicht ausreichend geprüft oder sich auf die Angaben einer anderen Dienststelle zu Unrecht verlassen hat.

§§ 5, 5a der VO über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung (GeboteVO) vom 30. Juni 1941 (RGBl. I S. 354) i. d. F. der VO vom 27. Januar 1944 (RGBl. I S. 47).

1. Ein Abweichen von der Rangfolge nach § 5a GeboteVO setzt voraus, daß sich die Bieter auf Rechte aus den §§ 3, 5 GeboteVO berufen können. Sind solche Rechte nicht gegeben, ist nicht nach § 5a, sondern nach § 5 Abs. 6 GeboteVO zu entscheiden, weil nach dem Wortlaut des Gesetzes zwar das Los auch dann zu entscheiden hat, wenn keiner der Bieter einer der Gruppen des § 6 GeboteVO angehört, von einer Losentscheidung aber