

83. Greift die in Art. 12 § 1 Abs. 1 preuß. AG. z. BGB. für Rentengutsverträge vorgesehene erleichterte Form schon dann Platz, wenn aus dem Vertrage hervorgeht, daß die Begründung des Rentenguts durch Vermittelung der Generalkommission erfolgen soll? Oder muß auch schon der Antrag auf Rentengutsbildung bei der Generalkommission eingereicht und von dieser für zulässig erklärt sein?

V. Zivilsenat. Ur. v. 2. Februar 1921 i. S. v. R. (Bekl.) w. D. G. f. i. R. G. m. b. H. (Kl.). V 333/20.

I. Landgericht Frankfurt a. O. — II. Kammergericht daselbst.

Durch schriftlichen Vertrag vom 2. November 1918 übertrug die Beklagte der Klägerin die Durchführung des von ihr bei der Generalkommission Frankfurt a. O. beantragten Rentengutsverfahrens, betreffend die Aufteilung ihres Gutes G. in Rentengüter. Die von ihr der Klägerin hierzu erteilte Vollmacht sollte bis zur vollständigen

Durchführung des Rentengutsverfahrens unwiderruflich sein. Die Klägerin sollte als Vergütung 6% vom Kaufpreis erhalten. Für den Fall der Rücknahme des Antrags auf Rentengutsbildung verpflichtete sich die Beklagte, der Klägerin sofort 1% des Verkaufswerts ihres Besitztums zu bezahlen. Sofern sie innerhalb eines Jahres nach Zurücknahme ihres Antrags ihr Gut anderweitig verkaufte, sollte sie noch eine weitere Entschädigung von 1% des Kaufpreises zahlen. Am 9. November 1918 nahm sie ihren Antrag auf Rentengutsbildung bei der Generalkommission zurück, nachdem sie das Gut G. am 8. November 1918 für 1550000 M. anderweitig verkauft hatte. Die Klägerin behauptet, daß ihr danach eine Entschädigung in Höhe von 2% von dieser Summe, also in Höhe von 31000 M. zustehe, und hat einen Teilbetrag von 5000 M. eingeklagt.

Während das Landgericht die Klage abwies, gab das Kammergericht ihr statt. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Landgericht hat den Vertrag vom 2. November 1918 als nichtig angesehen, weil er durch die Erteilung der unwiderruflichen Vollmacht an die Klägerin eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an dem Rittergut G. enthalte und deshalb dem Formzwange des § 313 BGB. unterworfen gewesen sei. Der Umstand, daß es sich um ein Rentengutsverfahren handle, ändere hieran nichts, weil dies Verfahren überhaupt noch nicht eingeleitet worden sei. . . .

Das Berufungsgericht tritt in der Frage der Formbedürftigkeit des Vertrags dem Landgericht nicht bei. Es nimmt zwar auch an, daß der Vertrag, der eine unwiderrufliche Vollmachtserteilung an die Klägerin zur Veräußerung des Gutes im Rentengutsverfahren enthielt und die Beklagte im Fall der Rücknahme des Antrags auf Rentengutsbildung zur Entschädigung verpflichtete, dem Formzwange unterlag, weil er die Beklagte mittelbar zur Übertragung ihres Eigentums an dem Gut G. verpflichtete. Die hier erforderliche Form sei aber, so nimmt es weiter an, nicht die in § 313 BGB. vorgeschriebene gerichtliche oder notarielle Beurkundung, vielmehr genüge nach Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. für Rentengutsverträge bei den durch Vermittlung der Generalkommission begründeten Rentengütern die einfache Schriftform. Wenn diese Vorschrift auch nur für die Verträge gegeben sei, durch welche sich der eine Teil verpflichte, das Eigentum an einem Grundstück gegen Übernahme einer festen Geldrente zu übertragen, so sei sie doch auch auf Vollmachtserteilungen zum Abschluß von Rentengutsverträgen anwendbar, durch die sich der Vollmachtgeber unwiderruflich oder doch nur beschränkt widerruflich verbindlich mache, die Eigentumsübertragung durch den Bevollmächtigten vornehmen zu lassen. Einer stärkeren Form als der Hauptvertrag könne andererseits die

Vollmachtserteilung keinesfalls bedürfen. Wende man den Art. 12 § 1 auf solche Verträge unmittelbar an, weil schon eine Verpflichtung zur Eigentumsübertragung begründet sei, so genüge ebenfalls die Schriftform. Darauf, daß das Rentengut noch nicht begründet sei, komme nichts an. Die Vorschrift beziehe sich auch auf die durch Vermittelung der Generalkommission erst noch zu begründenden Rentengüter. Es sei auch keineswegs erforderlich, daß die Generalkommission zur Zeit des Abschlusses des Vertrags ihre Vermittelung bei der beabsichtigten Bildung des Rentenguts schon zugesagt und den Antrag auf Bildung von Rentengütern schon für zulässig erklärt habe. . . .

Die Revision wendet ein, die erleichterte Form, die für Rentengutsverträge bei den durch Vermittelung der Generalkommission begründeten Rentengütern zugelassen sei, setze ein bereits anhängiges Rentengutsverfahren voraus. An dieser Voraussetzung habe es aber hier gefehlt; denn erst nach Abschluß des Vertrags vom 2. November 1918 sei von der Klägerin für die Beklagte der Antrag auf Rentengutsbildung bei der Generalkommission gestellt worden. Diese habe aber bis zum Eingang des Kündigungsschreibens der Beklagten vom 9. November 1918 auf den Antrag noch nichts veranlaßt, insbesondere die Einleitung des Verfahrens noch nicht beschlossen.

Dieser Revisionsangriff ist nicht begründet. Nach Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. genügt für einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstücke gegen Übernahme einer festen Gelbrente zu übertragen (Rentengutsvertrag), bei den durch Vermittelung der Generalkommission begründeten Rentengütern die schriftliche Form. Unter dem Rentengutsvertrag im Sinne dieser Vorschrift ist nicht der Vertrag über die Begründung des Rentenguts selbst zu verstehen, den nach § 12 Abs. 2 des Gesetzes betr. die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 (Ges. E. 279) die Generalkommission anzunehmen und zu bestätigen hat. Vielmehr ist damit der Vorvertrag gemeint, den der Rentengutsausgeber oder sein Vertreter unmittelbar mit dem Erwerber des Rentenguts abschließt. Die erleichterte Form ist hier zugelassen, weil durch das Eingreifen der Behörden den Rückfichten Genüge geschieht, die im BGB. zu dem Erfordernisse der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung geführt haben. Hier kommt nun allerdings nicht ein Vertrag in Frage, durch welchen der Rentengutsausgeber sich unmittelbar verpflichtet, dem Rentengutsnehmer das Eigentum zu übertragen, vielmehr hat die Beklagte die Klägerin ermächtigt, für sie Veräußerungen von Grundstücken in dem gleichzeitig beantragten Rentengutsverfahren vorzunehmen. Für einen solchen Vertrag kann aber die Form keine strengere sein als die in Art. 12 § 1 a. a. O. für den Vorvertrag selbst vorgeschriebene.

Die Revision vertritt nun zwar den Standpunkt, daß die erleichterte Form des Art. 12 § 1 A.G. nur „bei den von der Generalkommission begründeten Rentengütern“ Platz greife, hier also nicht genüge, weil beim Abschluß des Vertrags vom 2. November 1918 ein Rentengutsverfahren bei der Generalkommission überhaupt noch nicht eingeleitet gewesen sei. Sie stützt sich hierbei auf das Urteil des Oberlandeskulturgerichts vom 26. April 1912 (Zeitschr. für die Landeskulturgefetzgebung der preuß. Staaten Bd. 39 S. 142), worin dieses die von ihm früher (Bd. 38 S. 38) daselbst) vertretene Ansicht aufgibt, daß ein nach Art. 12 § 1 A.G. geschlossener Vertrag so lange in der Schwebe sei, bis feststehe, ob es zur Rentengutsbegründung unter Vermittelung der Generalkommission kommen werde. Mit der aus der Begründung des Art. 12 A.G. z. B.G.B. hervorgehenden Absicht des Gesetzgebers, die sofortige Aufnahme eines beide Teile bindenden, aber auch ihre Rechte sicher stellenden Vertrags über den Erwerb eines Rentenguts an Ort und Stelle zu ermöglichen, erklärt es das Oberlandeskulturgericht nicht für vereinbar, die Ungewißheit über die Rechtswirksamkeit des geschlossenen Vertrags bis zur tatsächlich erfolgten Begründung des Rentenguts bestehen zu lassen. Wenn das Gesetz die Form des Vertrags von bestimmten Voraussetzungen abhängig mache, so sei davon auszugehen, daß hierfür allein die zur Zeit des Vertragsschlusses gegebenen Rechtsverhältnisse maßgebend seien. Es müsse deshalb aus den beim Vertragsschlusse bestehenden Verhältnissen beurteilt werden, ob die Generalkommission die Begründung des Rentenguts vermittele. Aus dem Vertrage müsse daher zu ersehen sein, daß die Parteien diese Vermittelung verlangen. Allein diese Vereinbarung genüge nicht, da es im freien Ermessen der Generalkommission stehe, ob sie ihre Vermittelung eintreten lassen wolle oder nicht (§ 12 Gef. vom 7. Juli 1891). Es sei daher noch das weitere Erfordernis aufzustellen, daß die Generalkommission den Antrag auf Bildung von Rentengütern nach § 12 Abs. 3 a. a. D. für zulässig erachtet habe. Die Formerleichterung des Art. 12 § 1 A.G. finde also nur Anwendung innerhalb eines bei der Generalkommission anhängigen Rentengutsverfahrens.

Dieser Auffassung ist bereits der Berufsrichter entgegengetreten. Er legt den Art. 12 § 1 A.G. dahin aus, daß die erleichterte Form bei den durch Vermittelung der Generalkommission „zu begründenden Rentengütern“ ausreiche, wie dies auch in der Begründung zu Art. 12 A.G. z. B.G.B. in dieser Weise ausgedrückt sei. Mit Unrecht wendet sich die Revision gegen die Rechtsmeinung des Kammergerichts. Die Rentengutsverträge dienen der Vorbereitung des Rezesses, sie sollen bindende Vereinbarungen über den Erwerb des Rentenguts und über die Gegenleistungen des Erwerbers schaffen. Da die Begründung des

Rentenguts erst viel später durch den Mezeß erfolgt, so kann es sich in diesem Stadium nur um ein zu begründendes Rentengut handeln. Da ferner die Formerleichterung nur gewährt wird, falls die Vermittlung der Generalkommission stattfindet, muß diese Voraussetzung bei Abschluß des Vertrags feststehen, d. h. es muß zur Vertragsbedingung gemacht sein, daß die Begründung des Rentenguts durch die Vermittlung der Generalkommission erfolgen soll. Ein weiteres Erfordernis kann aber nicht aufgestellt werden. Insbesondere ist nicht zu verlangen, daß der Antrag auf Rentengutsbildung bei der Generalkommission bereits eingereicht oder gar von dieser für zulässig erklärt sein müsse. Es besteht kein innerer Grund für die Aufstellung des Erfordernisses, daß das Rentengutsverfahren bei der Generalkommission bereits anhängig gemacht sein müsse.

Im vorliegenden Fall war in dem Vertrage vom 2. November 1918 ausdrücklich gesagt, daß die Beklagte bei der Generalkommission in Frankfurt a. D. die Aufteilung ihres Gutes in Rentengüter beantragt habe. Die Durchführung dieses Rentengutsverfahrens bildete den Gegenstand des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags. Lehnte die Generalkommission aus irgendeinem Grunde ihre Vermittlung ab, so wurde der Vertrag gegenstandslos. Es fand dann bei der Generalkommission kein Rentengutsverfahren statt, das die Klägerin für die Beklagte hätte durchführen können. Es stand also außer Zweifel, daß sich der Vertrag vom 2. November 1918 nur auf das bei der Generalkommission Frankfurt a. D. durchzuführende Rentengutsverfahren bezog. Dies genügte aber, um das in Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. aufgestellte Erfordernis, daß es sich um Rentengüter handeln muß, die durch Vermittlung der Generalkommission begründet werden, zu erfüllen. Daß die Generalkommission schon mit der Angelegenheit befaßt worden sein, insbesondere den Antrag auf Rentengutsbildung zugelassen haben müsse, ist aus Art. 12 § 1 a. a. D. nicht zu entnehmen (vgl. auch Holzappel, Rentengutsverträge, in Gruchots Beitr. Bd. 62 S. 730). Hiernach ist die erleichterte Form des Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. vom Berufungsrichter für den vorliegenden Vertrag ohne Rechtsirrtum als ausreichend erachtet worden. ...