

71. 1. Bedarf der Vertrag über die Einräumung eines dinglichen  
Vorkaufrechts der Form des § 313 BGB?  
2. Bedarf der Vertrag über die Bestellung eines dinglichen

Wiederkaufsrechts zugunsten des Veräußerers eines Rentenguts gemäß Art. 29 Preuß. UG. z. BGB. der Form des § 313 BGB.?

3. Bedarf die Festsetzung des Preises und der näheren Bedingungen für das Wiederkaufsrecht in dem Ansiedlungsvertrage gemäß § 20 Abs. 2 des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 der Form des § 313 BGB.?

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. März 1925 i. S. Schleswig-Holsteinische Hofbank G. m. b. H. (RL) w. Sch. (Bekl.). V 531/24.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin, ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen, hat durch notariellen Vertrag vom 17. August 1923 einen Teil der Herrschaft S., darunter auch das Dorf Schw., von dem Landgrafen Alexander Friedrich von Hessen gekauft, um die Pächter des Landes auf diesem als freie Eigentümer anzusiedeln. Sie hat zu letzterem Zweck mit den Pächtern Verträge geschlossen, durch welche die Pächter sich verpflichteten, ihr Pachtland von ihr als Eigentum zu erwerben. Zu den Pächtern gehörte auch der Beklagte. Mit ihm hat die Klägerin am 7. September 1923 einen privatschriftlichen, von dem Beklagten und ihrem Vertreter, dem Prokuristen M., unterschriebenen Vertrag errichtet, in welchem der Beklagte sich verpflichtete, mit der Klägerin einen Vertrag abzuschließen, wie er in der Anlage jenes Vertrags als Entwurf beigelegt war, während die Klägerin das Recht erhielt, aber nicht die Verpflichtung übernahm, diesen Vertrag mit dem Beklagten abzuschließen. Gleichzeitig erteilte der Beklagte der Klägerin in dem Vertrag vom 7. September 1923 die unwiderrufliche Vollmacht, den Vertrag in seinem Namen mit sich selbst abzuschließen, auch die Auflassung für ihn entgegenzunehmen, Eintragungen jeder Art für ihn im Grundbuch zu bewilligen. In dem beigelegten, lediglich vom Beklagten unterzeichneten Entwurf war zunächst bestimmt, daß für den Vertrag die ihm als Anlage beigelegten allgemeinen Verkaufsbedingungen der Klägerin maßgebend seien, soweit nicht in den besonderen Bedingungen abändernde Vereinbarungen getroffen seien. Es ist dann weiter bestimmt, daß die Klägerin dem Beklagten als künftiges Renten- und Auerbengut unter

Vorbehalt des dinglichen Wiederkaufsrechts näher bezeichnete Flächen der Gemeinde Schw. verkauft. Der Kaufpreis soll in näher angegebenen Geld- oder Roggenrenten bestehen. Die in dem Vertragsentwurf in Bezug genommenen allgemeinen Verkaufsbedingungen enthalten unter Nr. 13 die Bestimmung, daß der Klägerin ein dingliches Wiederkaufsrecht für gewisse Fälle bestellt wird. In § 19b ist bestimmt, für den Fall, daß das Grundstück nicht Rentengut würde, solle statt des in Ziffer 13 vorgesehenen Wiederkaufsrechts ein Wiederkaufsrecht auf Grund des § 20 des Reichsfielungs-gesetzes für den Fall eingetragen werden, daß der Käufer oder ein späterer Eigentümer das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt oder es nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet. Unter dem 31. März 1924 gab der Beklagte der Klägerin gegenüber die schriftliche Erklärung ab, daß der geschlossene Vertrag nichtig sei. Darauf hat die Klägerin am 4. April 1924, auf Grund der Vollmacht des Beklagten vom 7. September 1923 als Vertreterin des Beklagten mit sich selbst abschließend, den Kauf gemäß dem Entwurf des Vertrags und den allgemeinen Verkaufsbedingungen zu gerichtlichem Protokoll beurkunden lassen. Eine Auflassung des Grundstücks an den Beklagten ist noch nicht erfolgt. Die Klägerin hat wegen entstandener Streitigkeiten Klage gegen den Beklagten erhoben und u. a. in erster Instanz den Antrag gestellt, festzustellen, daß der Vertrag vom 7. September 1923/4. April 1924 rechtsverbindlich sei. Durch Teilurteil hat das Landgericht die Klägerin mit diesem Feststellungsbegehren abgewiesen. Ihre Berufung ist zurückgewiesen. Auch die Revision der Klägerin blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht führt aus, daß Verträge, durch welche nur die Verpflichtung zum Erwerb von Grundeigentum übernommen werde, ohne daß sich zugleich der Veräußerer zur Eigentumsübertragung verpflichte, der Form des § 313 BGB. nicht unterlägen; durch die Vereinbarungen vom 7. September 1923 habe sich der Beklagte aber nicht nur zum Erwerb, sondern unter gewissen Bedingungen auch zur Wiederveräußerung des zu kaufenden Grundstücks verpflichtet. Die Einräumung eines Wiederkaufsrechts bedürfe aber der Form des § 313 BGB. Hier handele es sich um ein dingliches Wiederkaufsrecht; dieses sei im Bürgerlichen Gesetzbuch, welches nur

das schuldrechtliche Wiederkaufrischt kenne, nicht geregelt. Auf Grund des Art. 62 GG. z. BGB., wonach die Landesgesetzlichen Vorschriften bei Rentengütern unberührt bleiben, sei in Art. 29 preuß. UG. z. BGB. bei Rentengütern die Begründung eines dinglichen Wiederkaufrischts zugunsten des Veräußerers zugelassen. Dieses Recht sei dem dinglichen Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs nachgebildet. Wenn auch die Einigung über die Belastung eines Grundstücks mit einem Recht nach § 873 BGB. keiner Form bedürfe, so bedürfe doch der Vertrag, durch den die Verpflichtung zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts begründet werde, der Form des § 313 BGB. Dies sei allerdings streitig und in der Plenarentscheidung RGZ. Bd. 72 S. 385, in welcher die Frage, ob ein Vertrag über die Einräumung eines persönlichen Vorkaufsrechts in Ansehung eines Grundstücks der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedürfe, bejaht sei, noch unentschieden gelassen. Überwiegende Gründe sprächen aber für die Bejahung. Entscheidend sei, daß nach § 1098 BGB. das dingliche Vorkaufsrecht auch das persönliche Vorkaufsrecht enthalte und daß ihm Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums beigelegt sei. Ebenso erzeuge nach Art. 29 § 5 preuß. UG. z. BGB. die Einräumung des dinglichen Wiederkaufrischts ein persönliches Schuldverhältnis zwischen dem Berechtigten und Verpflichteten auf Eigentumsübertragung und habe Dritten gegenüber auch das dingliche Wiederkaufrischt die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums. Eine dingliche Einigung im Sinne von § 873 BGB. sei hier noch nicht erfolgt. Denn die allgemeinen Verkaufsbedingungen seien lediglich als Bestandteile des Vertragsentwurfs in Bezug genommen, der für den noch zu errichtenden Vertrag, zu dessen Abschluß sich der Beklagte am 7. September 1923 verpflichtet hatte, maßgebend sein sollte. Der Beklagte sei also damals nur die Verpflichtung eingegangen, das Wiederkaufrischt zu bestellen. Ein Vorvertrag zur Eingehung eines Grundstückskaufvertrags unterliege aber derselben Formvorschrift, wie der in Aussicht genommene Hauptvertrag. Wenn man aber die Vereinbarung vom 7. September 1923 nur als bindende Vertragsofferte würdigen wollte, würde auch diese

Offerte derselben Form bedürfen. Daß der Beklagte durch die Wiederkaufsabrede sich zur bedingten Übereignung eines Grundstücks verpflichtete, das ihm noch nicht gehörte, ändere hieran nichts. Die Verpflichtung zur Weiterveräußerung sei hier auch nicht lediglich die gesetzliche Folge des dem Vertrag entsprechend vorgenommenen Eigentumserwerbs; vielmehr beruhe die Eigentumsübertragungspflicht des Wiederverkäufers lediglich auf der Vertragsabrede beim Kauf. Sei hiernach die Wiederverkaufsabrede aus Ziffer 13 der allgemeinen Verkaufsbedingungen nichtig, so habe dies gemäß § 139 BGB. die Nichtigkeit des ganzen einheitlichen Rechtsgeschäfts zur Folge, es sei denn, daß dieses auch ohne die ungültige Bestimmung geschlossen worden wäre. Ohne die Einräumung des Wiederkaufsrechts würde die Klägerin sich aber auf den Vertrag nicht eingelassen haben. Sie hätte sich höchstens mit dem Wiederkaufsrecht aus § 20 Reichsfindungsgesetzes begnügt, das sie dann aber vertraglich anders ausgestaltet hätte. Die Bestimmung der Ziffer 13 Abs. 1 wäre also nicht einfach weggeblieben, sondern der Vertrag wäre anders geschlossen worden. Dies sei aber ein anderer Fall als der in § 139 BGB. vorgefehene Ausnahmefall. Übrigens würde, wenn das gesetzliche Wiederkaufsrecht, wie aus der Aussage des Zeugen M. zu entnehmen sei, anders ausgestaltet worden wäre, als es seinem gesetzlichen Inhalt nach sich darstelle, ein vertragsmäßiges Wiederkaufsrecht geschaffen worden sein, das der Form des § 313 BGB. unterlegen habe. Mit dem einheitlichen Rechtsgeschäft falle auch die Vollmacht, die an sich schon nichtig sei, weil sie unwiderruflich zur Übereignung eines Grundstücks ausgestellt sei und die Klägerin zum Abschluß mit sich selbst ermächtigte.

Die Revision wendet sich zunächst gegen die uneingeschränkte Übertragung der Grundsätze vom dinglichen Vorkaufsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf das dingliche Wiederkaufsrecht des Ansiedlungsrechts. Sie bestreitet aber auch, daß der schuldrechtliche Vertrag über die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts der Form des § 313 BGB. bedürfe. Das dingliche Vorkaufsrecht sei nach § 1094 BGB. eine Belastung des Grundstücks; die Einigung über die Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sei nach § 873 BGB. formfrei. Auch die obligatorischen Verträge über Rechte an Grundstücken seien, wie in den Protokollen der zweiten Lesung des

Entwurfs des BGB. Bd. I S. 463 hervorgehoben sei, formfrei gelassen. Durch die Einfügung des § 1098 Abs. 2 BGB. seitens der zweiten Kommission sei an dem Wesen des dinglichen Vorkaufsrechts nichts geändert, es handle sich hier nur um eine redaktionelle Änderung. Nach den Motiven zum BGB. (Bd. 3 S. 450) gehe aber der Zweck des Vorkaufsrechts nicht sowohl dahin, dem Berechtigten das Eigentum zu verschaffen, als vielmehr dahin, einen dem Berechtigten unerwünschten Eigentumswechsel zu verhüten. Wäre das dingliche Vorkaufsrecht nichts anderes, als ein in der Form der Vormerkung verbindlichtes persönliches Vorkaufsrecht, so wäre es überhaupt überflüssig. Das durch Vormerkung gesicherte persönliche Vorkaufsrecht gehe im Fall der Nichtigkeit auf den gutgläubigen Erwerber nicht über, wohl aber das dingliche Vorkaufsrecht. Beim dinglichen Wiederkaufsrecht des Art. 29 preuß. AG. z. BGB. komme der Belastungscharakter noch stärker zum Ausdruck. Nach der Begründung des Gesetzes solle es zur Sicherung der Selbständigkeit der Rentengüter, ihrer Erhaltung in gutem Kulturzustand und ihrer Erhaltung in deutscher Hand dienen. Die Auffassung einer bedingten Rückübertragung von Eigentum trete diesen Zwecken gegenüber ganz in den Hintergrund.

Diesen Ausführungen der Revision konnte nicht beigespflichtet werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt nur ein persönliches, schulrechtliches Wiederkaufsrecht, aber kein dingliches. Dagegen ist bei Rentengütern, deren gesetzliche Regelung in Art. 62 GG. z. BGB. dem Landesrecht vorbehalten ist, in Preußen durch Art. 29 preuß. AG. z. BGB. die Bestellung eines dinglichen Wiederkaufsrechts durch Vertrag für zulässig erklärt worden. Die in Art. 29 des Entwurfs des preuß. AG. z. BGB. enthaltenen Vorschriften über das dingliche Wiederkaufsrecht bei Rentengütern sind nach der Begründung (S. 102), soweit es tunlich war, den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das dingliche Vorkaufsrecht nachgebildet. Die Abweichungen werden daselbst mit der rechtlichen Natur des Wiederkaufsrechts und mit den Zwecken, die es bei Rentengütern verfolgt, gerechtfertigt. Der Vertrag über die Bestellung eines persönlichen Vorkaufsrechts an einem Grundstück bedarf nach der Entscheidung der vereinigten Zivilsenate vom 24. Januar 1910 RGZ. Bd. 72 S. 385 der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Diese Rechts-

auffassung wird im wesentlichen damit begründet, daß der Eigentümer sich bereits mit dem Abschluß des Vertrags über die Einräumung des Vorkaufsrechts wenigstens bedingt zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtet hat. Ob auch der Vertrag über die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts der Form des § 313 BGB. bedarf, ist in dem Plenarbeschluß unentschieden gelassen. Diese Frage ist aber entgegen der Revision mit dem Berufungsgericht zu bejahen. Das dingliche Vorkaufsrecht begründet nach § 1098 Abs. 1 BGB. zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten die rechtlichen Beziehungen aus dem persönlichen Vorkaufsrecht gemäß §§ 504 bis 514 BGB. Dieses enthält aber bereits die bedingte Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Eigentums (RGZ. Bd. 72 S. 389, 392). Es bedarf deshalb der Kaufvertrag bei dem dinglichen Vorkaufsrecht derselben Form, wie bei dem persönlichen Vorkaufsrecht, d. h. der Form des § 313 BGB. Wolff, Sachenrecht (5. Aufl.) § 126 A. 20; Immerwahr in Iherings Jahrbüchern Bd. 40 S. 295. In § 1098 Abs. 2 BGB. wird dem dinglichen Vorkaufsrecht Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums beigelegt. Auch durch diese Bestimmung ist zum Ausdruck gebracht, daß die Wirkung des dinglichen Vorkaufsrechts in der Sicherung eines persönlichen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums besteht. Mag das dingliche Vorkaufsrecht auch in § 1094 BGB. als Grundstückslast aufgefaßt sein, so ist es doch durch die von der zweiten Kommission eingefügte Bestimmung des § 1098 Abs. 2 BGB. zugleich der Sicherung des daneben bestehenden persönlichen Vorkaufsrechts gewidmet und insofern, wie schon in dem erwähnten Plenarbeschluß hervorgehoben ist, kein eigentlich dingliches Recht geblieben. Deshalb kann auf die Annahme der zweiten Kommission, daß für die Ausdehnung des in § 313 BGB. vorgeschriebenen Formzwanges auf die obligatorischen Verträge über sonstige Rechte an Grundstücken kein Bedürfnis bestehe, weil die Formalisierung des dinglichen Vertrags hier genüge (Protokolle Bd. I S. 463, 464) für das dingliche Vorkaufsrecht, wie es schließlich im Bürgerlichen Gesetzbuch gestaltet worden ist, kein ausschlaggebendes Gewicht gelegt werden, um so weniger, als in den Protokollen Bd. II S. 99 die entgegengesetzte

Auffassung hervortritt. Überflüssig war deshalb die Aufnahme des dinglichen Vorkaufsrechts in das Bürgerliche Gesetzbuch nicht, da es dem persönlichen Vorkaufsrecht gegenüber gewisse Besonderheiten aufweist (§§ 1099 ff.), und eine rechtliche Verschiedenheit zwischen beiden Vorkaufsrechten vor allem insofern besteht, als das dingliche Vorkaufsrecht von zwingenden Rechtsnormen beherrscht wird, während bezüglich des persönlichen Vorkaufsrechts Vertragsfreiheit herrscht. Auch wenn der Schutz des guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchs, der dem durch Vormerkung gesicherten persönlich Vorkaufsberechtigten nicht zur Seite steht, dem dinglichen Vorkaufsberechtigten zuzubilligen sein möchte (Wolff § 126 unter 2a), so stände dies der Annahme des Formzwanges für das dingliche Kaufgeschäft nicht entgegen, weil, wie bereits hervorgehoben, dadurch eine bedingte Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks begründet wird (Wolff § 126 N. 20).

Was vom dinglichen Vorkaufsrecht gilt, muß aber auch bei dem ihm nachgebildeten dinglichen Wiederkaufsrecht des Art. 29 preuß. UG. z. BGB. Platz greifen. Auch der Vertrag über die Einräumung eines persönlichen Wiederkaufsrechts bedarf nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RW. 1911 S. 320 Nr. 7, Warn. 1921 Nr. 122) zu seiner Rechtswirksamkeit der in § 313 Satz 1 BGB. vorgeschriebenen Form, weil dadurch zugunsten des Berechtigten die Verpflichtung des anderen Teils zur künftigen Übertragung des Eigentums an einem Grundstück beim Vorhandensein gewisser Voraussetzungen begründet wird. Für das dingliche Wiederkaufsrecht werden in Art. 29 § 5 Abs. 1 preuß. UG. z. BGB. die Vorschriften des § 497 Abs. 1 und der §§ 498 bis 502 BGB. auf das Rechtsverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten für anwendbar erklärt. Auch hier werden also dieselben Rechte und Pflichten wie beim persönlichen Wiederkaufsrecht — mit Ausnahme des Preises und der Zeitdauer — für Käufer und Verkäufer begründet. Hier tritt die Verpflichtung des Wiederverkäufers zur Übertragung des Eigentums, die schon durch den Vorbehalt des Wiederkaufs seitens des Verkäufers im Kaufvertrag begründet wird, noch schärfer in die Erscheinung, als beim Vorkauf, weil der Wiederkauf nach § 497 Abs. 1 BGB. schon mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande kommt.



Hier hängt also das Zustandekommen des Wiederkaufs, abgesehen vom Eintritt etwaiger noch besonders vereinbarter Bedingungen für die Ausübung des Rechts, lediglich von dem Willen des Käufers ab, während beim Vorkauf Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Abschluß eines Kaufvertrags mit einem Dritten ist, der Verpflichtete es also immer noch in der Hand behält, ob er die Möglichkeit für die Ausübung des Vorkaufsrechts schaffen will. Auch die Wirkung, die das Wiederkaufsrecht Dritten gegenüber hat, ist entsprechend den Bestimmungen über das dingliche Vorkaufsrecht geregelt. Denn Art. 29 § 5 Abs. 2 preuß. UG. z. BGB. bestimmt entsprechend der Vorschrift des § 1098 Abs. 2 BGB., daß Dritten gegenüber das Wiederkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums hat. Deshalb ist es auch hier gerechtfertigt, die Formvorschrift des § 313 BGB., welche für die Einräumung des persönlichen Wiederkaufsrechts an einem Grundstück erfüllt sein muß, auf den Vertrag über die Bestellung eines dinglichen Wiederkaufsrechts an einem Grundstück auszu dehnen.

Die Formvorschrift gilt allerdings nur für das Kaufgeschäft. Die dingliche Einigung über die Belastung des Grundstücks mit dem Wiederkaufsrecht ist nach § 873 BGB. formfrei. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht aber angenommen, daß hier lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Bestellung eines dinglichen Wiederkaufsrechts eingegangen, aber noch keine dingliche Einigung über dasselbe zustande gekommen ist. Denn die Bestimmung in Ziffer 13 der allgemeinen Verkaufsbedingungen, wonach ein dingliches Wiederkaufsrecht zugunsten der Klägerin bestellt wird, kommt hier nur als Bestandteil des Vertragsentwurfs in Betracht, dessen Inhalt für den erst noch abzuschließenden Rentengutsvertrag maßgebend sein sollte. Der Rentengutsvertrag selbst mit dem gesamten in Aussicht genommenen Inhalt, also auch mit der Verpflichtung zur Einräumung des Wiederkaufsrechts, sollte erst noch geschlossen werden. Eine Umdeutung nach § 140 BGB., dessen Verletzung die Revision in diesem Zusammenhang noch rügt, kam nicht in Frage, da jeder Anhalt dafür fehlt, daß die Parteien vor Abschluß des förmlichen Rentengutsvertrags schon eine dingliche Einigung über das Wiederkaufsrecht vorgenommen haben würden. Für den Beklagten, der lediglich einen

Vorvertrag geschlossen hat, lag keine Veranlassung vor, teilweise schon endgültige Vereinbarungen zu treffen.

Die Revision will ferner die Anwendung des § 313 BGB. auf den Vertrag über die Bestellung des dinglichen Wiederkaufsrechts ausgeschlossen wissen, weil der Rentengutsvertrag selbst, in welchem das Wiederkaufsrecht bestellt werde, formfrei sei. Denn nach Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. genüge für den Rentengutsvertrag bei den durch Vermittlung der Generalkommission begründeten und bei den vom Staat ausgegebenen Rentengütern die schriftliche Form. Die gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften seien aber in der Siedlungsgesetzgebung (preuß. Besitzfestigungsgesetz vom 26. Juni 1912 § 1 Abs. 1 Nr. 2, Ausführungsanweisung II zu den Siedlungsgesetzen) als vermittelndes Organ für die Rentengutsbildung der Generalkommission und dem Kulturamt gleichgestellt. Es rechtfertige sich deshalb die Ausdehnung des Formprivilegs des Art. 12 § 1 preuß. UG. z. BGB. auf die Rentengutsverträge bei den von der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft ausgegebenen oder durch ihre Vermittlung begründeten Rentengütern. Diese Rechtsanschauung findet aber in der Siedlungsgesetzgebung keine Stütze. Allerdings ist die Aufteilung größerer Landflächen und die Rentengutsbildung im Laufe der Zeit zum großen Teil in die Hände privater Banken und gemeinnütziger provinzieller Siedlungsgesellschaften gelangt, welche die Rentengutsbildung vielfach ohne Mitwirkung der Generalkommission durchführten. Für diese Gesellschaften kommen aber die Erleichterungen, die das Gesetz im Fall der Vermittlung der Auseinandersetzungsbehörden vorsieht, in Wegfall. Mangels einer anderweitigen gesetzlichen Regelung müssen also die von ihnen bei der Rentengutsbildung zu errichtenden Kaufverträge gerichtlich oder notariell abgeschlossen werden, und zum Erwerb des Eigentums an den von ihnen begründeten Rentengütern ist Auflassung erforderlich (Haack, Die preussische Agrargesetzgebung. Teil I die preussischen Gesetze über Rentengüter S. 40 N. 4 zu § 12 Rentengutsgesetzes). Auch von diesem Gesichtspunkt aus ist daher die Formfreiheit des Vertrags über die Einräumung des Wiederkaufsrechts nicht zu rechtfertigen.

Verfehlt ist ferner der Versuch der Revision, die Formfreiheit des Vertrags daraus herzuleiten, daß die Verpflichtung des Beklagten zum Wiederverkauf hier schon auf einer gesetzlichen Bestim-

mung, nämlich dem § 20 ReichsSiedlungsgesetzes, beruhe, also nicht erst durch die vertraglichen Kaufbedingungen begründet worden sei. Dies würde nur dann zutreffen, wenn es sich in dem Vertragsentwurf lediglich um die Wiederholung des Inhalts des gesetzlichen Wiederkaufsrechts handelte. Die Revision übersieht aber, daß das Wiederkaufsrecht des § 20 RSiedlGes. auf bestimmte Fälle beschränkt ist. Es greift nur Platz, wenn der Ansiedler die Ansiedlerstelle ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt, oder wenn er sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet. In § 13 der allgemeinen Vertragsbedingungen der Klägerin ist ihr das Wiederkaufsrecht aber auch noch für andere Fälle, insbesondere auch für den Fall eingeräumt, daß der Beklagte seine vertraglichen Verpflichtungen in bestimmten Richtungen nicht erfüllen sollte. Auf andere Fälle kann aber das Wiederkaufsrecht des § 20 ReichsSiedlGes. nicht ausgedehnt werden. Eine Bestellung des Wiederkaufsrechts für andere als die in § 20 Abs. 1 vorgesehenen Fälle gehört auch nicht zu den näheren Bedingungen, die nach § 20 Abs. 2 in dem Ansiedlungsvertrag festgesetzt werden können (Haack, Siedlungsgesetze S. 58).

Die Revision macht noch geltend:

Wenn das Berufungsgericht annehme, daß die von der gesetzlichen Regelung des § 20 RSiedlGes. abweichenden zulässigen Vertragsabreden über die Bedingungen und Gegenleistungen des gesetzlichen Wiederkaufsrechts, wie sie durch die Bezugnahme auf Ziffer 13 Abs. 4 und 5 der allgemeinen Bedingungen getroffen seien, wiederum der Form des § 313 BGB. bedürft hätten, weil alle Abreden, aus denen sich der Veräußerungsvertrag zusammensetze, gemäß § 313 BGB. zu beurkunden seien, so übersehe es, daß dies nur gelte, wenn die grundlegende Eigentumsübertragungspflicht selbst der Form des § 313 BGB. bedürfe. Dies sei beim gesetzlichen Wiederkaufsrecht nach § 20 RSiedlGes. nicht der Fall. Deshalb unterlägen auch die näheren Bedingungen, die nach § 20 Abs. 2 a. a. D. im Ansiedlungsvertrag festzulegen seien, lediglich der Form des Ansiedlungsvertrags. Dieser sei aber, wie das Berufungsgericht anerkenne, hier formlos gültig, weil er nur die Verpflichtung des Beklagten, ein Grundstück zu erwerben, nicht aber auch eine Verpflichtung der Klägerin, ein Grundstück zu Eigentum zu übertragen, enthalte. Der Revision ist hier zuzugeben, daß es auf Rechtsirrtum beruht, wenn

das Berufungsgericht die Form des § 313 BGB. für die vertragliche Abrede hinsichtlich des Preises und der näheren Bedingungen des gesetzlichen Wiederkaufsrechts für erforderlich erklärt. Der in den vom Berufungsgericht angezogenen Entscheidungen RGZ. Bd. 93 S. 220 und Bd. 95 S. 7 ausgesprochene Grundsatz, daß der Formzwang des § 313 BGB. sich nicht nur auf die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, sondern auch auf alle Vereinbarungen erstreckt, aus denen sich der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag zusammensetzen soll, hat keine Geltung für Fälle, in denen die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung bereits durch Gesetz begründet ist. Fehlt es in solchem Fall an der Voraussetzung einer vertraglichen Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, wie sie in § 313 BGB. aufgestellt ist, so kann die dort vorgeschriebene Form auch nicht für die übrigen Vereinbarungen, insbesondere für die Festsetzung der Gegenleistungen des Erwerbers, erforderlich sein. Für die Festsetzung der in § 20 Abs. 2 Satz 1 RSiedlGes. bezeichneten Wiederkaufsbedingungen bedarf es daher nur der Wahrung der Form des Ansiedlungsvertrags. Dieser ist hier aber formfrei, da er zunächst nur die Verpflichtung des einen Teils zum Erwerb eines Grundstücks, nicht auch eine Verpflichtung des anderen Teils zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück begründet (RGZ. Bd. 95 S. 7). Diese Erwägung des Berufungsgerichts ist aber nur hilfsweise angestellt und gefährdet den Bestand des angefochtenen Urteils nicht, wenn die in erster Linie gegebene Begründung sich als tragfähig erweist. Diese geht dahin, daß hier der Fall des § 139 BGB. um deswillen nicht gegeben sei, weil der Vertrag nicht schlechthin auch ohne das dingliche Wiederkaufsrecht, sondern nur unter anderweiter vertragsmäßiger Ausgestaltung des gesetzlichen Wiederkaufsrechts des § 20 RSiedlGes. geschlossen worden wäre. . . .

(Es wird näher ausgeführt, daß hierin kein Rechtsirrtum enthalten sei.)

Behält es hiernach bei der Formbedürftigkeit des ganzen einheitlichen Vertrags sein Bewenden, so versagt auch der letzte Revisionsangriff, daß der Berufsrichter auch die der Klägerin in dem Vertrag erteilte Vollmacht zu Unrecht für nichtig erklärt habe. In diesem Punkt befindet sich der Berufsrichter vielmehr im

Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts, wenn er die unwiderrufliche Vollmacht für formbedürftig erklärte, welche die Klägerin zum Abschluß eines Vertrags mit sich selbst ermächtigte, der die Verpflichtung des Beklagten zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück wegen der Wiederverkaufsklausel in sich schloß.