

31. Ist die Bekanntmachung vom 15. März 1918 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken anwendbar, wenn den Gegenstand eines Kaufgeschäfts die sämtlichen Ruzge einer Gewerkschaft bilden, deren Vermögen nur im Eigentum an einem landwirtschaftlichen Grundstück besteht?

I. Zivilsenat. Ur. v. 20. März 1926 i. S. L. u. Ehefrau (Bekl.) w. U. (Kl.). I 63/25.

I. Landgericht Bautzen.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Beklagten sind die Inhaber der 4 einzigen noch im Verkehr befindlichen Ruzge der Gothaischen Gewerkschaft U. in Th.; der beklagte Ehemann besitzt die Ruzge Nr. 1 und 2, seine Frau die Ruzge Nr. 3 und 4. Letztere war Repräsentantin der Gewerkschaft. Im Eigentum der Gewerkschaft steht das Rittergut St., das seit langer Zeit von den Beklagten bewirtschaftet wird. Am 8. November 1922 wurden zwischen den Beklagten einerseits und dem Kläger und seinem Vater E. U. andererseits schriftliche Vereinbarungen getroffen. Danach verpflichteten sich die Beklagten, ihre 4 Ruzge dem Kläger bis zum 31. Oktober 1923 käuflich zu übertragen. Gleichzeitig wurde der Vater des Klägers in einer von den Beklagten abgehaltenen Gewerkschaftsversammlung zum Repräsentanten der Gewerkschaft gewählt, und es verpflichteten sich die Beklagten, bis zu einem bestimmten Termin von der Bewirtschaftung des Ritterguts St. zurückzutreten und dieses der Gewerkschaft „zur weiteren Bewirtschaftung . . . leer zu stellen“. Die Beklagten haben die Durchführung dieser Vereinbarungen aus verschiedenen Gründen verweigert, insbesondere auch, weil es sich um ein Abkommen handle, das nach der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 der Genehmigung der zuständigen Behörde bedürfe, und diese nicht erteilt sei.

Der Kläger hat im Klagewege beantragt, die Beklagten zur Abtretung der 4 Ruzge sowie den Ehemann zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut zu verurteilen.

Das Landgericht wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr statt. Die Revision der Beklagten führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Erfolg, der durch die streitigen Vereinbarungen zwischen dem Kläger und seinem Vater einerseits und den Beklagten andererseits bezweckt wurde, in erster Reihe der war, dem Kläger die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Rittergut *SL* an Stelle der Beklagten zu verschaffen. Das Berufungsgericht stellt ferner fest, daß das Rittergut *SL* ein landwirtschaftliches Grundstück ist, für das die Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 Geltung hat. Das Berufungsgericht hält aber diese Bekanntmachung auf das Abkommen der Parteien nicht für anwendbar, weil danach die Gewerkschaft Eigentümerin des Ritterguts blieb und ihr auch der Genuß der Erzeugnisse des Guts verbleiben sollte. Dabei nimmt es ersichtlich an, daß die Verträge vom 8. November 1922 und die von der Gewerkschaftenversammlung getroffenen Vereinbarungen und Beschlüsse ein die Regelung der streitigen Rechtsverhältnisse der Parteien betreffendes einheitliches Ganzes bilden.

Nun bestimmt die genannte Bekanntmachung vom 15. März 1918 in § 1, daß „jede Vereinbarung, welche den Genuß der Erzeugnisse . . . eines Grundstücks zum Gegenstande hat . . ., zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf.“ Eine solche Genehmigung liegt nicht vor. Es fragt sich, ob sie erforderlich war und ist.

Die angeführte Vorschrift ist schon in ihrem Wortlaut sehr allgemein gehalten. Sie beschränkt sich nicht etwa auf eine Vereinbarung, durch welche der Genuß der Grundstückserzeugnisse von einem Berechtigten auf einen andern übertragen wird, sondern es genügt, daß die Vereinbarung den Genuß solcher Erzeugnisse „zum Gegenstande hat“. Diese weitreichende Fassung entspricht dem Sinn und Zweck jener Vorschrift, wie er aus der Bekanntmachung selbst erkennbar und in der amtlichen Begründung ausdrücklich hervorgehoben ist. Der Bekanntmachung liegen volkswirtschaftliche Erwägungen zugrunde, wobei in erster Reihe der Übergang im land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe stehender Grundstücke in die Verfügungsmacht von Personen verhindert werden soll, welche dem landwirtschaftlichen Gewerbe bisher ferngestanden haben. Dabei wurden im öffentlichen Interesse die zu erreichenden Ziele möglichst weit gesteckt, und es sollte — wie die

Begründung zu § 1 sagt — „der Kreis der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte schon deshalb nicht zu eng gezogen werden, weil den zu erwartenden zahlreichen Versuchen, die Vorschriften der Verordnung zu umgehen, vorgebeugt werden müsse.“

Zur vorliegenden Fall bedeutete die in der Vereinbarung vom 8. November 1922 vorgesehene Abtretung der damals allein vorhandenen 4 Ruzge der Gewerkschaft durch die Beklagten an den Kläger eine entsprechende Übertragung der Verfügungsmacht über die Gewerkschaft und damit auch über das Rittergut St. und seine Erzeugnisse. Die beabsichtigte Aufgabe dieser Verfügungsmacht durch die Beklagten zeigt sich auch in den Beschlüssen der Gewerkschaftsversammlung vom 8. November 1922 und tritt besonders hervor in dem sogenannten „Anstellungsvertrag“ vom gleichen Tage. Dort verpflichteten sich die Beklagten, der Gewerkschaft, deren Ruzge auf den Kläger übertragen werden sollten und als deren Repräsentant der Vater des Klägers in der Gewerkschaftsversammlung vom 8. November 1922 von den Beklagten gewählt war, das Rittergut St. spätestens am 31. Dezember 1922 „zur weiteren Bewirtschaftung nebst den anderen erforderlichen Räumlichkeiten bis spätestens den 30. Juni 1923 leer zu stellen.“ Ferner verpflichteten sich die Beklagten auch für die Zeit, wo sie nicht mehr Gewerkschaft der Gewerkschaft sein sollten, ihre „durch jahrelange Arbeit gesammelten Kenntnisse und Erfahrungen“ in der Verwaltung des Ritterguts St. bis zum 30. April 1938 der Gewerkschaft auf deren Anfordern zur Verfügung zu stellen. Danach sollte also mit der Übertragung der Ruzge auf den Kläger auch die rechtliche und wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Rittergut und seine Erzeugnisse von den in der Landwirtschaft erfahrenen Beklagten auf den Kläger und andere Personen übergehen, die „dem landwirtschaftlichen Gewerbe bisher ferngestanden“ hatten. Es bedarf keiner näheren Darlegung, daß eine solche Vereinbarung den „Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks zum Gegenstande hat“ und unter § 1 der Verf. vom 15. März 1918 fällt. Zwar sollte die Gewerkschaft nach wie vor Eigentümerin des Gutes bleiben und als solche auch den Genuß der Erzeugnisse dieses Gutes behalten. Die Ausübung dieser Rechte war aber nur durch physische Personen möglich, als welche in erster Reihe die Gewerkschaft in Frage kommen. Sollte hier eine Veränderung eintreten derart, daß die bisherigen

alleinigen Gewerken, die Beklagten, welche in der Verwaltung des Gutes erfahren waren, aus der Gewerkschaft ausschieden und an ihre Stelle andere Gewerken traten, die im landwirtschaftlichen Gewerbe keine Erfahrungen hatten, so liegt ein Fall vor, wie er durch die Bef. vom 15. März 1918 grundsätzlich vermieden werden sollte. Die Vereinbarung, welche eine solche Veränderung in den rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen der maßgeblichen Persönlichkeiten zu dem landwirtschaftlichen Grundstück mit sich brachte oder geradezu auf sie abzielte, bedurfte und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der in § 1 der Bef. vorgesehenen Genehmigung. Dabei ist zu beachten, daß nach der Aussage eines vom Berufungsgericht als voll glaubwürdig bezeichneten Zeugen die Parteien zunächst nur den An- und Verkauf des Gutes Sk. im Auge hatten und erst später, weil ein solches Geschäft „unter den Zeitverhältnissen nicht gut möglich sei“, also offenbar im Hinblick auf die Bef. vom 15. März 1918, statt des Gutskaufs eine Vereinbarung über Verkauf und Übertragung der Ruge getroffen haben.

Nach alledem ist der Vertrag vom 8. November 1922 über die Abtretung der 4 Ruge der Gewerkschaft A. durch die Beklagten an den Kläger jedenfalls so lange rechtsunwirksam, als die in der Bef. vom 15. März 1918 erforderliche Genehmigung der zuständigen Behörde fehlt (RGZ. Bb. 98 S. 244). Dementsprechend ist die Klage unbegründet.