

22. Erstreckt sich die Genehmigungspflicht nach § 1 des preuß. Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 auch auf Verträge, welche die Bindung an ein Verkaufsangebot zum Gegenstand haben?

V. Zivilsenat. Ur. v. 9. Februar 1927 i. S. Ga. (Rl.) w. Gd.
(Bekl.). V 222/26.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

In einem notariellen Vertrage vom 29. April 1924 bot die Klägerin der Beklagten Hausgrundstücke in B. zum Kauf an. Der Kaufpreis von 90000 G.M. sollte spätestens am 1. April 1925 bar gezahlt, darauf aber bei Annahme des Angebots der Betrag von 20000 G.M. angerechnet werden, der von der Beklagten als Entgelt für die langfristige Bindung schon früher, bis zum 7. Mai 1924, zu zahlen war. Die Klägerin ist im gegenwärtigen Urkundenprozeß mit ihrem Antrag auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 20000 R.M. in allen Instanzen unterlegen.

Aus den Gründen:

Dem die Zahlung der 20000 R.M. betreffenden Teil der Partevereinbarungen vom 29. April 1924 kommt nach der insoweit einhelligen Ansicht der Untergerichte die Rechtsnatur eines gegenseitigen Vertrags zu, bei dem die Gegenleistung der Klägerin für die alsbaldige Hingabe jener Summe darin bestand, daß sie nicht allein bis zum 1. April 1925 an ihr Angebot gebunden blieb, sondern solange auch verpflichtet war, über ihre Grundstücke nicht anderweitig zu verfügen.

Die Nachprüfung der Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts und der Revisionsrügen erübrigt sich, weil ein Gesichtspunkt, der nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils von den Parteien in der mündlichen Verhandlung erörtert worden ist, selbständig die angefochtene Entscheidung rechtfertigt. Die Beklagte hat nämlich geltend gemacht, der Vertrag bedürfe, wenn aus ihm Erfüllung solle verlangt werden können, der Genehmigung des Bezirksamts, die auch für sogenannte bindende Grundstücksangebote erforderlich sei; die Gegnerin hätte den zur Klagebegründung gehörenden Nachweis der Genehmigung urkundlich führen müssen. Die Klägerin hat eine derartige Genehmigung für entbehrlich erklärt.

Der Rechtsstandpunkt der Beklagten ist der richtige. Vorausgesetzt muß werden, daß es sich bei dem notariellen Vertrag vom

29. April 1924 nicht etwa, wie die Revisionsbegründung meint, um zwei selbständige und voneinander unabhängige Rechtsgeschäfte handelt, nämlich einerseits um ein Grundstücksangebot der Klägerin an die Beklagte mit Bindung bis 1. April 1925 und andererseits um einen Vertrag, wonach die Beklagte der Klägerin als Entgelt für deren Bindung 20000 G. M. bis zum 7. Mai 1924 zu zahlen hatte. Vielmehr ergibt schon die das Bindungsentgelt festsetzende Vertragsklausel, wonach bei Annahme des Angebots die Zahlung der 20000 G. M. auf den Kaufpreis angerechnet werden sollte, den rechtlichen Zusammenhang und die Einheitlichkeit der beiden Teile des Vertrags (RGZ. Bd. 62 S. 414, Bd. 114 S. 234). Aber auch die Genehmigungspflicht für den Vertrag ist zu bejahen; denn er fällt nach der letzterwähnten Entscheidung in den zeitlichen Geltungsbereich des preuß. Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923. Dieses Gesetz bestimmt im § 1 Abs. 1 Satz 1 u. a., daß alle Rechtsgeschäfte, welche die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand haben, zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung bedürfen. Es schränkt zwar die in der Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 angeordnete Genehmigungspflicht insofern ein, als es nicht, wie diese, auch Miete oder Pacht zu den aus dem Eigentum entspringenden Verfügungsrechten zählt. Dagegen erweitert das Gesetz seinen Wirkungsbereich hinsichtlich der Verfügungsarten gegenüber der Bundesratsverordnung. Diese spricht nur von Auflassung und Vereinbarungen, welche die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstand haben; das bezeichnete Gesetz dagegen macht, um die in seinem § 4 angedeuteten Ziele zu erreichen, alle Rechtsgeschäfte genehmigungspflichtig, deren Gegenstand die Veräußerung eines Grundstücks bildet. Gegenüber einer derart weiten, aber bei den gegebenen Umgehungsmöglichkeiten verständlichen Fassung der Gesetzesworte muß jedenfalls bei Angebotsverträgen wie dem hier vorliegenden der Versuch vergeblich bleiben, die Notwendigkeit der behördlichen Genehmigung mit der Begründung zu verneinen, daß das Rechtsgeschäft erst im Entstehen begriffen sei und für die Entschließung der Behörde deshalb keinen geeigneten Gegenstand bilde, weil seine endgültige Gestalt und seine Bedingungen noch nicht festgestellt seien, die nach §§ 4 und 6 die Entscheidung

der Behörde maßgebend beeinflussen. So Hagelberg-Friedländer, GrundstVerfG. § 1 Anm. 2; a. M. Bergbohm-Wagemann, GrundstVerfG. Anm. I zu § 1; Wolffsohn, GrundstVerfG. § 1 II 1; vgl. auch wegen der behördlichen Maßnahmen gegen Umgehungsversuche: Krause, Die preuß. Siedlungsgesetze, 2. Aufl. S. 293 Anm. 3, sowie Preuß. JMBI. 1925 S. 151 Nr. 126. Für die gegenwärtige Entscheidung kann dahinstehen, ob lediglich einseitige Bindungen, z. B. Vertragsanträge im Sinne der §§ 145 flg. BGB., der Genehmigungspflicht unterliegen. Wenn, wie hier, der Verkäufer dem Kauflustigen den Abschluß eines Kaufvertrags mit näher festgelegten Bedingungen zu notariellem Protokoll anbietet und sich unter Beitritt des andern Vertragsteils für eine bestimmte Zeit gegen Entgelt an das Angebot gebunden erklärt, kann nicht geleugnet werden, daß die Parteiverhandlungen bis zur Entziehung eines Rechtsgeschäfts gediehen sind, das die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand hat. Dann ist aber die Genehmigungspflicht und mit ihr die Rechtsfolge eingetreten, die der erkennende Senat in ständiger Rechtsprechung, zuletzt noch in RGZ. Bd. 115 S. 35, an den Mangel behördlicher Genehmigung geknüpft hat. Die endgültige Bindung der Parteien und die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts ist hinausgeschoben bis zur Entschließung der Behörde darüber, ob sie die Vereinbarungen gutheißen will oder nicht. Bis dahin ist das Rechtsgeschäft als ungültig zu behandeln, gleichviel ob es im übrigen als gültig zu betrachten wäre. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß sich die Beklagte in einem Zeitpunkt zur Zahlung verpflichtet hat, wo mit der Genehmigung des Vertrags noch gar nicht gerechnet werden konnte (RGU. vom 14. April 1926 V 255/25).

Zur Zeit jedenfalls kann mithin die Klägerin, da sie die behördliche Genehmigung des Vertrags nicht nur nicht urkundlich belegt, sondern auch ihr Fehlen zugegeben hat, die Zahlung der 20000 RM nicht fordern. Denn die Vereinbarung ist noch nicht wirksam, mit der die Verpflichtung der Beklagten begründet werden sollte. ...