

74. 1. Welcher Zeitpunkt ist maßgebend für die Frage, ob es sich bei dem verkauften Grundstück um ein forstwirtschaftlich genutztes Gelände im Sinne von § 1 Abs. 2a GrundstVerfG. handelt?

2. Findet die Vorschrift des § 7 Abs. 4 GrundstVerfG., wonach beim Unterbleiben einer behördlichen Erklärung auf den Genehmigungsantrag die Genehmigung als erteilt gilt, entsprechende Anwendung im Falle der Versäumung der für die Erlassung der Beschwerdeentscheidung bestimmten Frist von drei Wochen?

3. Bleibt für alle nach dem 1. Januar 1923 rechtswirksam abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfte im Sinne von § 1 GrundstVerfG., die bis zum 16. Februar 1923 noch nicht durch Eintragung im Grundbuch vollzogen sind, auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 20. Juli 1925 die Notwendigkeit der Genehmigung für die in Erfüllung dieser Geschäfte erklärten Eintragungsbewilligungen, namentlich für Auflassungen, bestehen? Kann die bloße in Erfüllung des nicht genehmigten Vertrags nach dem 4. August 1925 vorgenommene Auflassung als eine Bestätigung des Willens der Vertragsparteien gelten, den Vertrag von neuem abzuschließen?

Preuß. Grundstücksverkehrsgeſetze v. 10. Februar 1923 §§ 1, 7, 8 und v. 20. Juli 1925 Art. I.

Ferienjenat. Ur. v. 22. Juli 1927 i. S. der Firma R. & Fr. (Akt.)
 w. Aktiengesellschaft Sanatorium Sch. (Besl.). II 142/27.

I. Landgericht Halberstadt.

II. Oberlandesgericht Raumburg.

Durch notariellen Vertrag vom 20. Mai 1925 verkaufte F. N., einer der Gesellschafter der klagenden offenen Handelsgesellschaft, seinen gesamten im Grundbuch von E. eingetragenen Grundbesitz in Größe von 18000 qm für 70000 G.M. an die Beklagte; die Auflassung wurde am 17. Februar 1926 in notarieller Form erklärt. Die vom Verkäufer am 3. Juli 1926 erbetene Genehmigung des Kaufvertrags wurde durch Bescheid des Landrats versagt und die dagegen eingelegte Beschwerde vom Regierungspräsidenten zurückgewiesen. Nach dem Kaufvertrag hatte die Beklagte auf Verlangen des Verkäufers über den zur Hälfte am 1. Juli 1926, zur anderen

Hälfte am 1. Juli 1927 fälligen Kaufpreis Akzepte zu geben; sie hat demgemäß auch den eingeklagten, am 1. Juli 1926 fälligen Wechsel über 32000 G.M. akzeptiert, der vom Aussteller F. N. an die Klägerin indossiert, aber bei Verfall nicht eingelöst wurde.

Gegenüber der im Wechselprozeß erhobenen Klage auf Zahlung der Wechselsumme nebst Zinsen und Protestkosten hat die Beklagte eingewendet: Der Kaufvertrag sei durch die Versagung der behördlichen Genehmigung unwirksam geworden und deshalb sei auch die dem Wechsel zugrunde liegende Kaufpreisforderung unbegründet. Das könne auch der Klägerin gegenüber geltend gemacht werden; denn sie sei bloße Inkassomandatarin des Verkäufers, auch sei ihr die Nichtgenehmigung beim Erwerb des Wechsels bekannt gewesen, und außerdem bestehe Personengleichheit zwischen dem Verkäufer als Mitglied der offenen Handelsgesellschaft und dieser selbst. Die Klägerin hat bestritten, daß das Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 auf den fraglichen Verkauf Anwendung finde; jedenfalls sei die Notwendigkeit einer Genehmigung weggefallen, nachdem dieses Gesetz wieder außer Kraft getreten sei.

Das Landgericht hat die Beklagte nach dem Klageantrag verurteilt; es hält eine Genehmigung der vorliegenden Grundstücksveräußerung jetzt nicht mehr für erforderlich. Das Oberlandesgericht dagegen hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Soweit das Berufungsgericht annimmt, daß die Beklagte ihre gegen den Aussteller des Wechsels F. N. aus dem Kaufvertrag hergeleiteten Einwendungen auch gegen die Klägerin als Indossatarin erheben könne, weil ein sog. verstecktes Inkassoindossament vorliege, bestehen keine rechtlichen Bedenken. Die Angriffe der Revision richten sich nur dagegen, daß das Oberlandesgericht den Grundstücks-Veräußerungsvertrag vom 20. Mai 1925 auf Grund des preussischen Gesetzes vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken wegen Fehlens der behördlichen Genehmigung für unwirksam hält.

Die Klägerin hatte in der Berufungsinstanz geltend gemacht, daß jenes Gesetz hier schon deshalb keine Anwendung finde, weil es sich um forstwirtschaftlich genutztes Gelände und um Umland im Sinne von § 1 Abs. 2a GrundstVerfG. handle. Das angefochtene Urteil erachtet auf Grund der Kataster- und Grundbuchauszüge als widerlegt,

daß die verkauften Flächen Ob- oder Unland seien oder überwiegend im forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt würden; es stellt vielmehr fest, daß das Gelände schon vor dem jetzigen Verkauf als Bauland in Angriff genommen und mit Wasserleitung, Kanalisation und elektrischer Leitung versehen gewesen sei. Die Ausnahme wegen der Eigenschaft als Ob- oder Unland könnte nur dann Platz greifen, wenn das ganze verkaufte Grundstück als Ob- oder Unland anzusehen wäre. Das behauptet die Klägerin selbst nicht; sie macht vielmehr geltend, daß jedenfalls ein großer Teil forstwirtschaftlich genutzt werde. Im übrigen kann es nicht als rechtsirrig bezeichnet werden, wenn das Berufungsgericht seine Feststellungen auf die Angaben der Kataster- und Grundbuchauszüge stützt. Daß es diese Angaben schlechthin für maßgebend erachtet, kann den Urteilsgründen nicht entnommen werden.

Bei Beurteilung der Frage, ob die verkauften Grundstücke ganz oder überwiegend im forstwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, geht das angefochtene Urteil zutreffend davon aus, daß es auf die tatsächliche Benutzungsart zur Zeit des Vertragsabschlusses ankomme. Der Vorderrichter verkennt auch nicht, daß es nicht ausreicht, wenn ein bisher forstwirtschaftlich genutztes Grundstück vom Erwerber zur Verwendung als Bauland in Aussicht genommen wird. Er stellt vielmehr fest, daß schon ein früherer Eigentümer, der Forstfiskus, das Gelände als Bauland verkauft habe und daß dann auch tatsächlich eine Erschließung der Fläche als Bauland in Angriff genommen worden sei. Hiernach konnte das Gericht ohne Rechtsirrtum zu der Schlußfolgerung gelangen, daß das verkaufte Grundstück schon zur Zeit des mit der Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrags Bauland gewesen sei. Dafür, daß sich jene Feststellungen nur auf Nachbargrundstücke bezögen, bieten die Urteilsgründe keinen Anhalt; nach ihnen sollte vielmehr festgestellt werden, daß verkaufte Grundstück sei zur Zeit des jetzigen Kaufabschlusses nicht mehr überwiegend forstwirtschaftlich genutzt worden, sondern schon damals seiner Verwendung als Baugelände zugeführt gewesen. Wenn das Berufungsgericht hierbei nicht dem Gutachten der Landwirtschaftskammer gefolgt ist, so ist darin keine Verfehlung gegen Abs. 4 der Ausführungsbestimmungen zum Grundstücksverkehrsgesetz § 1 zu erblicken, ganz abgesehen davon, daß es sich dort nur um eine Anweisung für das Genehmigungsverfahren handelt.

An sich unterlag sonach der am 20. Mai 1925, also vor dem Außerkrafttreten des Gesetzes vom 10. Februar 1923, abgeschlossene Kaufvertrag der Genehmigungspflicht nach § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes. Tatsächlich ist die vom Verkäufer beantragte Genehmigung durch Bescheid des Landrats vom 16. Juli 1926 versagt und die dagegen eingelegte Beschwerde vom Regierungspräsidenten erst am 18. Dezember 1926 zurückgewiesen worden. Die Klägerin sucht daraus, daß der Regierungspräsident bei seiner Entscheidung die im § 8 Abs. 2 Satz 2 GrundstVerfG. vorgeschriebene Frist von 3 Wochen nicht innegehalten habe, herzuleiten, es müsse so angesehen werden, als ob die Genehmigung erteilt sei. Demgegenüber nimmt das Berufungsgericht zutreffend an, beim Fehlen einer ausdrücklichen Vorschrift könne eine entsprechende Anwendung des § 7 Abs. 4 a. a. O. nicht in Frage kommen (wonach im Genehmigungsverfahren erster Instanz dann, wenn auf den Genehmigungsantrag binnen 3 Wochen keine behördliche Erklärung abgegeben wird, die Genehmigung als erteilt gilt). Auch nach § 8 Abs. 2 Satz 2 ist die Beschwerdeentscheidung innerhalb 3 Wochen zu erlassen, aber es wird dort nichts darüber bestimmt, welche Folgen im Falle der Versäumung dieser Frist eintreten sollen. Beim Fehlen einer besonderen Vorschrift läßt sich der § 7 Abs. 4 nicht ohne weiteres entsprechend anwenden. Denn die Fiktion der Genehmigung, wie sie das Gesetz für das Genehmigungsverfahren erster Instanz aufstellt, paßt nicht schlechtthin auch für die Beschwerdeinstanz, nachdem einmal ein die Genehmigung versagender Bescheid der Behörde ergangen ist. Es wäre eine außerordentliche Maßnahme und bedürfte deshalb besonderer Anordnung, wenn ein solcher behördlicher Bescheid durch bloßen Fristablauf seine Wirkung verlieren sollte. Höchstens ließe sich als Wirkung der Fristversäumnis denken, daß nach Ablauf der Frist die Befugnis der höheren Instanz zur Entscheidung wegfiel, was dann zur Folge hätte, daß die angefochtene Vorentscheidung aufrechterhalten bliebe. Aber auch eine solche Wirkung würde dem Grundgedanken des § 8 widersprechen, der gerade gegenüber einem versagenden Bescheid die Möglichkeit einer nochmaligen Nachprüfung durch eine höhere Instanz gewähren will. Deshalb bleibt nur die Annahme übrig, daß die Fristbestimmung in § 8 lediglich den Zweck hat, auf eine beschleunigte Erledigung der Beschwerde hinzuwirken, ohne aber sachliche Folgen an ihre Versäumung zu knüpfen. Auch eine nach

Ablauf der Frist ergebende Beschwerdeentscheidung behält demnach ihre sachliche Wirkung.

Das Berufungsgericht lehnt unter Hinweis auf RRG. Bd. 114 S. 230 die Auffassung der Klägerin ab, das Grundstücksverkehrsgesetz sei zum 1. Juli 1926 mit der Wirkung außer Kraft getreten, daß für Grundstücksverkäufe von diesem Tage an überhaupt keine Genehmigung mehr erforderlich sei. Der Vorderrichter vertritt folgenden Standpunkt: Der § 16 GrundstVG. habe durch das neue Gesetz vom 20. Juli 1925, mit der Verlegung des Außerkrafttretens auf den 4. August 1925, seine Bedeutung verloren. Die Außerkraftsetzung habe nicht die Wirkung, daß jetzt so verfahren werden solle, als ob das Gesetz nie bestanden hätte, vielmehr bedürften alle vor dem 4. August 1925 abgeschlossenen genehmigungspflichtigen Grundstücks-Veräußerungsverträge auch über diesen Zeitpunkt hinaus noch der Genehmigung; befreit seien, wie das neue Gesetz ausdrücklich hervorhebe, nur die nach dem 4. August 1925 neu abgeschlossenen Rechtsgeschäfte. Auch Auflassungen und Eintragungen seien noch genehmigungspflichtig, wenn sie in Erfüllung von genehmigungspflichtigen Verträgen erfolgten. Die von den Parteien am 17. Februar 1926 erklärte Auflassung sei daher unwirksam. Eine selbständige Bestätigung des Kaufvertrags vom 20. Mai 1925, eine Wiederholung des Abschlusses, sei in ihr nicht zu erblicken. Die bloße Bezugnahme auf den Kaufvertrag reiche bei der abstrakten Natur der Auflassung nicht aus, um zum Ausdruck zu bringen, daß die Parteien damals den Kaufvertrag wiederholen wollten; sie hätten von der möglichen Unwirksamkeit des Kaufvertrags wegen fehlender Genehmigung damals auch nichts gerufen.

Demgegenüber erblickt die Revision in der Auflassung eine Bestätigung des Willens der Vertragsparteien, den Kaufvertrag auch unter der Geltung des neuen Gesetzes aufrechtzuerhalten; die Beteiligten müßten sich deshalb so behandeln lassen, als ob der Kauf selbst erst nach dem Außerkrafttreten des alten Gesetzes abgeschlossen wäre. Da der Mangel des Kaufvertrags (das Fehlen der Genehmigung) durch die Genehmigung der Auflassung geheilt werden könne, müsse die Unwirksamkeit als geheilt gelten durch die am 17. Februar 1926 erfolgte Auflassung, die nach Außerkraftsetzung des Grundstücksverkehrsgesetzes keiner Genehmigung mehr bedurft habe.

Diese Ausführungen können dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg verhelfen. Der rechtliche Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils ist nicht zu beanstanden und steht mit der Auffassung des Reichsgerichts in Einklang. Der Art. I des Gesetzes vom 20. Juli 1925 bestimmt, daß das Gesetz vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken außer Kraft tritt mit Wirkung für die Rechtsgeschäfte, die nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes neu abgeschlossen werden, und beläßt es für alle übrigen Rechtsvorgänge bei der im alten Gesetze vorgesehenen Genehmigungspflicht, soweit es sich nicht um Erfüllung eines vor dem 1. Januar 1923 rechtswirksam abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfts handelt oder die Rechtsänderung nicht schon am 16. Februar 1923 durch Eintragung im Grundbuch wirksam vollzogen war. Diese Vorschrift beruht, wie in RGZ. Bd. 114 S. 230 dargelegt ist, im wesentlichen auf dem Gedanken, daß das frühere in seiner Geltung zeitlich beschränkte Gesetz volle Wirksamkeit behalten solle für die von ihm erfaßten Rechtsvorgänge, die sich unter seinem Geltungsbereich ereigneten. Demgemäß sollten alle vor dem 4. August 1925 liegenden genehmigungspflichtigen Grundstücks-Veräußerungsgeschäfte so lange nach dem alten Grundstücksverkehrsgesetz behandelt werden, bis sie durch nachgeholtene Genehmigung oder auf andere Weise ihre Erledigung gefunden hätten. Der Sinn dieser Vorschrift ist also der: Nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes, dem 4. August 1925, fällt für die neu abgeschlossenen Grundstücksverträge die Genehmigungspflicht des § 1 GrundstVerfG. fort. Die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Rechtsgeschäfte und die zu ihrer Erfüllung vorgenommenen Rechtshandlungen bedürfen weiter der Genehmigung. Davon ausgenommen sind solche Rechtsgeschäfte, die bis zum 16. Februar 1923 durch Eintragung im Grundbuch bereits wirksam erfüllt waren, und solche rechtsändernde Vorgänge, die in Erfüllung eines vor dem 1. Januar 1923 rechtswirksam abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfts vor sich gehen. Für alle nach dem 1. Januar 1923 abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfte, die bis zum 16. Februar 1923 noch nicht durch Eintragung im Grundbuch vollzogen sind, bleibt auch hinsichtlich der in Erfüllung dieser Geschäfte erklärten Eintragungsbewilligungen, namentlich der Auflassungen, die Notwendigkeit der Genehmigung bestehen. Die schwebende Unwirksamkeit, die bei einem unter den Geltungsbereich

des Gesetzes vom 10. Februar 1923 fallenden Kaufvertrag als Folge der Genehmigungspflicht eingetreten ist, wird also nicht schon dadurch beseitigt, daß das Grundstücksverkehrsgesetz außer Kraft trat, und ergreift auch die zur Erfüllung des Verpflichtungsgeschäfts später vorgenommenen Rechts-handlungen. Auch sie können volle Wirkung nur äußern, wenn sie selbst, beim Fehlen der Genehmigung des Verpflichtungsgeschäfts, noch genehmigt werden. Im übrigen ist die Genehmigungspflicht für Eintragungsbewilligungen, insbesondere für die Auflassung, nach § 1 Abs. 1 Satz 3 nur hilfsweise vorgeschrieben. Ist die Genehmigung des an erster Stelle in Betracht kommenden Grundgeschäftes verjagt, so ist damit das Geschäft mit allen Nachwirkungen erledigt.

Hiernach können allerdings die an einem den Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. Februar 1923 unterliegenden, nicht genehmigten Grundstücks-Veräußerungsvertrag Beteiligten unter Abstandnahme von der Ausführung des Vertrags nach dem 4. August 1925 einen neuen Vertrag gleichen Inhalts schließen, der dann der Genehmigung nicht mehr bedarf. Die bloße, in Erfüllung eines nicht genehmigten Vertrags nach dem 4. August 1925 vorgenommene Auflassung unterliegt aber nach wie vor ebenso der Genehmigungspflicht wie das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft selbst. Die Auflassung kann, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, schon wegen ihrer abstrakten Natur nicht ohne weiteres als eine Neubornahme in dem Sinne gelten, daß es nunmehr so angesehen werden müßte, als sei der Kaufvertrag von neuem abgeschlossen worden (RGZ. Bd. 115 S. 6 und S. 38). Dazu bedurfte es eines auf Wiederholung des Kaufvertrags gerichteten Willens der Beteiligten. Wenn das Berufungsgericht einen solchen Willen nicht schon deshalb allein annimmt, weil bei der Auflassung auf den Kaufvertrag Bezug genommen ist, so läßt das keinen Rechtsirrtum erkennen. Zutreffend weist auch das angefochtene Urteil darauf hin, daß für eine solche Wiederholungsabsicht schon deshalb jeder Anhalt fehle, weil die Parteien bei der Auflassung an der Wirksamkeit des Grundgeschäftes nicht zweifelten.

Allerdings kann der Mangel der behördlichen Genehmigung zu dem Verpflichtungsgeschäft durch die Genehmigung der in Erfüllung des schuldrechtlichen Vertrags erfolgenden Auflassung geheilt werden. Aber eine solche Heilung trat nicht, wie die Revision meint, schon

dadurch ein, daß die Auflassung nach dem 4. August 1925 erklärt wurde, zu einer Zeit, als das alte Grundstücksverkehrsgesetz nicht mehr galt. Denn auch diese in Erfüllung des nicht genehmigten Kaufvertrags erfolgende Auflassung unterlag ebenso der Genehmigung wie das Verpflichtungsgeschäft selbst. Ob unter Umständen im Falle der Wiederholung der Auflassung, wenn sie unabhängig vom vorausgehenden Kaufvertrag nach dem Außerkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes erfolgte, die Sache anders zu beurteilen wäre, kann dahingestellt bleiben. Denn hier handelt es sich nicht um eine wiederholte, selbständige Auflassung, sondern um eine in Erfüllung eines genehmigungspflichtigen Kaufvertrags erklärte Auflassung, die nach dem Ausgeführten ebenso der Genehmigung bedurfte wie der Vertrag selbst. Diese Genehmigung ist rechtskräftig verjagt worden und damit ist der Kaufvertrag selbst endgültig unwirksam geworden, so daß aus ihm eine Kaufpreisforderung nicht mehr hergeleitet werden kann. Demgemäß hat das Berufungsgericht mit Recht auch die Klage aus dem Wechsel abgewiesen, der sich auf einen Teil des Kaufpreises bezieht.