

25. 1. Sind die Grundätze über Richtigkeit von Grundstücks-Kaufverträgen wegen falscher Preisangabe entsprechend anzuwenden, wenn bei Gründung einer Gesellschaft m. b. H. ein eingebrachtes Grundstück absichtlich zu niedrig bewertet worden ist?

2. Wird die Wirksamkeit der zur Einbringung eines Grundstücks in die Gesellschaft erteilten behördlichen Genehmigung in Frage gestellt, wenn die Gesellschafter gleichzeitig die Veräußerung der für das Grundstück gewährten Stammeinlage zu einem den Einbringungswert übersteigenden Preis verabreden haben?

3. Zur Auslegung des § 6 Nr. 2 des preuß. Grundstücksverkehrs-Gesetzes.

4. Unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes nur solche Rechtsgeschäfte, die unmittelbar die Veräußerung eines Grundstücks betreffen, oder auch ergänzende Rechtsgeschäfte wie die Zustimmung des Verfügungsberechtigten? Bedarf die Auflassungserklärung, die der Berechtigte selbst in Erfüllung des von einem Nichtberechtigten abgeschlossenen Verpflichtungsgeschäfts abgibt, der besonderen Genehmigung?

OmbH.G. § 5. Preuß. GrVerkG. vom 10. Februar 1923 §§ 1, 6 Nr. 2.

II. Zivilsenat. Urtr. v. 27. September 1927 i. S. B.-OmbH. (Bekl.) w. Eheleute B. (Kl.). II 501/26.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Am 12. April 1923 schloß der Kläger Chemann B. mit dem Kaufmann Sch. einen notariellen Gesellschaftsvertrag über Errichtung der beklagten Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Am Stammkapital der Gesellschaft von 5 Millionen Mark war Sch. mit 3 Millionen Mark, der Kläger B. mit 2 Millionen Mark beteiligt; in Anrechnung auf seine Stammeinlage brachte letzterer ein in Frankfurt a. M. gelegenes Grundstück ein, das damals je zur Hälfte im Miteigentum der beiden Kläger stand. Am gleichen Tage erteilten diese dem Bürovorsteher U. Auflassungsvollmacht, auch machte der Chemann B. für seinen Geschäftsanteil von 2 Mil-

tionen Mark der St.-GmbH. ein bis zum 1. Juli 1923 befristetes notarielles Abtretungsangebot mit der Erklärung, daß der Abtretungspreis dem Nennwert entspreche. Die St.-GmbH., deren Gesellschafter damals der Kaufmann Sch., seine Ehefrau und ein Neffe des ersteren waren, sandte an diesem Tage dem Kläger B. 20 Millionen Mark in Schecks und Wechseln, worüber dieser aber erst verfügen sollte, wenn der Eintragung des Grundstücks auf die B.-GmbH. nichts mehr im Wege stehe. Am 23. April 1923 genehmigte der Frankfurter Magistrat den Einbringungsvertrag; dazu war jedoch nur der Gesellschaftsvertrag vorgelegt worden, nicht auch die übrigen Urkunden vom gleichen Tage. Die Umschreibung des Grundstücks auf die beklagte Gesellschaft erfolgte am 26. Mai 1923 auf Grund der am 16. Mai 1923 von dem Bevollmächtigten der beiden Eheleute und dem Kaufmann Sch. als Geschäftsführer der Beklagten erklärten Auflassung. Vorher, nämlich am 12. Mai 1923, hatte die St.-GmbH. mit dem Ehemann B. einen privatschriftlichen Vertrag geschlossen, worin über die Vergütung für die Abtretung der Geschäftsanteile des Ehemanns B. nähere Bestimmung getroffen wurde. Am 18. September 1923 trat der Kläger B. seinen Geschäftsanteil von 2 Millionen Mark endgültig an die St.-GmbH. ab. Im ganzen hat der Kläger 60 Millionen Mark als Vergütung für die Abtretung des Geschäftsanteils erhalten.

Mit der Klage verlangen die Kläger Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie wieder als Eigentümer des Grundstücks eingetragen werden sollen, weil es an einer rechtswirksamen Genehmigung der Grundstücksveräußerung fehle. Der allein vorgelegte und genehmigte Gesellschaftsvertrag sei nicht ernstlich gemeint gewesen, tatsächlich sei vereinbart worden, daß der Ehemann B. 60 Millionen Mark für das Grundstück bekommen solle. Ein Vertrag dieses Inhalts sei nicht genehmigt worden und deshalb sei auch die Auflassung unwirksam, so daß ein Eigentumsübergang auf die Beklagte nicht stattgefunden habe. Jedenfalls habe kein Verpflichtungsgeschäft der Ehefrau B. vorgelegen, das hätte genehmigt werden können, und deswegen habe die Auflassung, mindestens für ihren Anteil an dem Grundstück, einer besonderen Genehmigung bedurft.

Das Landgericht gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht dagegen verurteilte die Beklagte nur Zug um Zug gegen Zahlung

von 9636,06 R.M. zu der beantragten Verichtigung des Grundbuchs. Auf die Revision der Beklagten wurde die Klage abgewiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält den zwischen dem Kläger Ehemann B. und dem Kaufmann Sch. am 12. April 1923 abgeschlossenen Gesellschaftsvertrag nicht deshalb für ungültig, weil der Betrag der dem Kläger B. zugewiesenen Stammeinlage dem Wert des Grundstücks nicht entsprochen habe. Wirtschaftlich habe allerdings die Gründung der Gesellschaft mbH. nur dazu dienen sollen, den Übergang des Grundstücks an die St.-GmbH., deren Geschäftsführer und Hauptgesellschafter der Kaufmann Sch. war, für eine Vergütung von 60 Millionen Mark herbeizuführen. Aber die Grundsätze über Formnichtigkeit von Grundstücks-Kaufverträgen wegen falscher Preisangabe könnten hier nicht entsprechend angewendet werden. Der Weiterverkauf des Geschäftsanteils an die St.-GmbH. habe überhaupt nicht der Form des § 313 BGB. bedurft. Trotzdem meint das Oberlandesgericht, es fehle an einer ausreichenden Genehmigung des Magistrats im Sinne von § 1 GrVerkGes. vom 10. Februar 1923. Denn dem Magistrat habe nur der notarielle Vertrag über die Einbringung des Grundstücks vorgelegen, nicht dagegen die weiteren Urkunden über die Auflassungsvollmacht, die Abtretung des Geschäftsanteils und die dafür zu gewährende Vergütung. Diese Geschäfte hätten aber nach dem Willen der Beteiligten rechtlich in dem Sinne zusammengehört, daß der Einbringungsvertrag nicht ohne die gleichzeitig zwischen B. und der St.-GmbH. getroffenen Abmachungen gelten sollte und diese nicht ohne ihn. Die erwähnten Urkunden seien also, wenn nicht Teile des Gründungs- und Einbringungsvertrags, so doch mindestens Nebenabreden im Sinne von § 6 Nr. 2 Satz 1 GrVerkGes. gewesen, und zwar trotz der Verschiedenheit der dabei beteiligten Personen. Diese Nebenabreden hätten dem Magistrat mitgeteilt werden sollen, da er ohne sie habe annehmen müssen, daß das Grundstück von den Vertragsparteien nur mit 2 Millionen, statt in Wirklichkeit mit 60 Millionen Mark, bewertet worden sei. Die Genehmigung habe sich also nicht auf die nicht mitgeteilten Nebenabreden bezogen, so daß das der Auflassung zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft nicht in seinem ganzen wirk-

lichen Umfang genehmigt worden und deshalb für die Auflassung eine besondere Genehmigung erforderlich gewesen sei. Letzteres sei auch deshalb der Fall gewesen, weil die als Miteigentümerin zur Hälfte eingetragene Ehefrau B. an dem vorgelegten und genehmigten Einbringungsvertrag nicht beteiligt gewesen sei. Die zu diesem Vertrag erteilte Genehmigung habe sich deshalb nicht auf die Veräußerung ihres ideellen Anteils erstreckt. Mangels einer wirksamen Genehmigung der Grundstücksveräußerung sei also das Eigentum an dem Grundstück durch die Auflassung und Eintragung nicht auf die Beklagte übergegangen und das Grundbuch insoweit unrichtig geworden. Die Auffassung, daß nach dem Außerkrafttreten des Grundstücksverkehrs-Gesetzes auch in denjenigen Fällen, wo die Genehmigung noch nicht endgültig versagt war, Heilung dieses Mangels und damit unanfechtbares Eigentum des Erwerbers eingetreten sei, wird vom Berufsgericht abgelehnt.

Das letztere entspricht der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 114 S. 230). Insoweit erhebt die Revision auch keinen Angriff. Sie wendet sich in der Hauptsache nur dagegen, daß das Berufsgericht der von der zuständigen Behörde ausgesprochenen Genehmigung der Einbringung die Wirksamkeit für die spätere Auflassung und Umschreibung auf den Namen der Gesellschaft versagt habe. Insoweit mußte die Revision Erfolg haben.

In seinem Ausgangspunkt ist dem angefochtenen Urteil beizutreten. Der Gesellschaftsvertrag, durch den der Ehemann B. das Grundstück einbrachte, ist nicht wegen zu niedriger Bewertung des auf die Stammeinlage eingebrachten Grundstücks, also nicht deshalb nichtig, weil die Vertragsschließenden im Ergebnis eine Veräußerung des Grundstücks für 60 Millionen Mark erstrebten. Zutreffend nimmt das Berufsgericht an, daß es rechtlich nicht zu beanstanden sei, wenn die Beteiligten den beabsichtigten Erfolg (Erwerb des Grundstücks durch die St.-GmbH. für 60 Millionen Mark) auf dem Umweg zu erreichen suchten, daß das Grundstück gegen Gewährung eines Geschäftsanteils in die B.-GmbH. eingebracht und dieser Geschäftsanteil dann an die St.-GmbH. gegen Entgelt abgetreten würde. Dadurch wurde im Ergebnis der wirtschaftliche Erfolg erzielt, daß die St.-GmbH., deren Geschäftsführer und Hauptgesellschafter schon den anderen Geschäftsanteil besaß, tatsächlich die Verfügung über

das Grundstück erlangte. Wie diese Maßnahmen steuerrechtlich zu beurteilen wären, kann hier dahingestellt bleiben. Ihre Beanstandung aus dem Gesichtspunkt des Steuerrechts würde den Rechtsakten noch nicht die privatrechtliche Gültigkeit nehmen (RGZ. Bd. 112 S. 236, JW. 1925 S. 1109 Nr. 7). Privatrechtlich liegen zwei verschiedene Rechtsvorgänge vor, die allerdings den gemeinschaftlichen Zweck verfolgten, den Übergang des W.'schen Grundstücks in die Verfügungsgewalt der St.-GmbH. herbeizuführen, die aber doch ihrem Gegenstand nach verschieden waren und deshalb getrennt beurteilt werden müssen, namentlich für die Frage, wie weit die behördliche Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrs-Gesetz erforderlich war.

Nur der eine Rechtsvorgang, die Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft, hatte die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand und bedurfte nach § 1 Abs. 1 und 2 GrVerkG. der behördlichen Genehmigung. Als Unterlage für die Entscheidung mußten dem Magistrat, abgesehen von der Vorlegung des Gesellschaftsvertrags, alle sonstigen auf diese Veräußerung sich beziehenden Nebenabreden mitgeteilt werden. Die Abmachungen mußten zu ihrer Gültigkeit den in § 5 Abs. 4 GmbHG. vorgeschriebenen Inhalt haben, also die Person des Gesellschafters, den Gegenstand der Einlage sowie den Gelbwert, für den die Einlage angenommen wird, bezeichnen und mußten vollständig in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden. Verabredungen zwischen den Gesellschaftern, die in den notariellen oder gerichtlichen Gesellschaftsvertrag keine Aufnahme gefunden haben, sind der Gesellschaft gegenüber unwirksam (RGZ. Bd. 82 S. 299). Wenn auch in § 5 Abs. 4 GmbHG. eine ausdrückliche Bestimmung fehlt, wie sie § 186 Abs. 4 HGB. für Aktiengesellschaften trifft, so muß doch nach dem Zweck der ganzen Vorschrift hier dasselbe gelten. Das Einbringungsabkommen hat nur so, wie es sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergibt, der Gesellschaft gegenüber rechtliche Wirkung. Der einbringende Gesellschafter muß die Einbringung gegen sich gelten lassen, wie sie im Gesellschaftsvertrag geregelt ist, und kann sich nicht nachträglich darauf berufen, das Einbringungsabkommen sei im Gesellschaftsvertrag unvollständig beurkundet worden und aus diesem Grunde sei das ganze Abkommen nichtig (RGZ. Bd. 114 S. 77). Für den Grundstücksveräußerungs-Vorgang, für das Verhältnis des Chemanns W.

als Veräußerers zur Beklagten als Erwerblerin des Grundstücks, kommt nur der Inhalt des Gesellschaftsvertrags in Betracht. Danach hatte die zuständige Behörde ihre Entscheidung zu treffen. Der Vertrag, so wie er rechtswirksam geschlossen wurde, ist von der zuständigen Behörde genehmigt worden. Die Wirksamkeit der Genehmigung kann nicht deshalb in Zweifel gezogen werden, weil die der freien Vereinbarung der Gesellschafter unterliegende Bewertung der eingebrachten Sache unrichtig und eine Weiterveräußerung des für das eingebrachte Grundstück zu gewährenden Geschäftsanteils an eine dritte Person zu erheblich höherem Preise in Aussicht genommen war. Diese Weiterveräußerung bildete einen selbständigen Rechtsvorgang, der rechtlich einen anderen Gegenstand hatte als der Einbringungsvertrag; bei ihm kam nicht mehr das Grundstück selbst als Gegenstand der Veräußerung in Betracht, sondern der dafür gewährte Geschäftsanteil. Deshalb unterlag die Weiterveräußerung auch nicht der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrs-Gesetz.

Es ist auch nicht zutreffend, wenn das Berufungsgericht in diesen an den Gesellschaftsvertrag sich anschließenden Vereinbarungen zwischen dem Kläger B. und der St.-GmbH. (über den Verkauf des nominell 2 Millionen Mark betragenden Geschäftsanteils für 60 Millionen Mark) Nebenabreden im Sinne von § 6 Nr. 2 Satz 1 GrVerkGes. erblickt, die nach dem Willen der Parteien rechtlich mit dem Gesellschaftsvertrag zusammenhängen und ohne die er nicht gültig sei. Aus der Fassung des § 6 Nr. 2 Satz 1 a. a. O. ist zu entnehmen, daß es sich im Sinne dieser Vorschrift nur um Nebenabreden zwischen den Vertragsschließenden selbst handelt. Die Hervorhebung der Nebenabreden soll eine Erläuterung dafür geben, was unter der Vollständigkeit und Richtigkeit des geschlossenen Vertrags zu verstehen sei. Als Nebenabreden im Sinne von § 6 Nr. 2 Abs. 1 sind also nur solche Vereinbarungen anzusehen, die an sich Bestandteile des Hauptvertrags sein, mit ihm zusammen gelten sollen, aber aus irgendwelchen Gründen in ihn nicht aufgenommen sind. Abmachungen mit dritten Personen, mögen sie auch in engem Zusammenhang mit dem Hauptgeschäft stehen, fallen nicht darunter, haben vielmehr in § 6 Nr. 2 Satz 2 ihre besondere Regelung gefunden. Über sie ist nur auf Verlangen der für die Genehmigung zuständigen Behörde

Auskunft zu geben. Wird ein solches Verlangen nicht gestellt, so kann das Verheimlichen derartiger Rechtsgeschäfte die Wirksamkeit der Genehmigung des Hauptgeschäfts nicht in Frage stellen.

Hier waren die Vertragsschließenden beim Gesellschafts- und Einbringungsvertrag nicht dieselben wie bei den Vereinbarungen über die Veräußerung des W.'schen Geschäftsanteils an die St.-GmbH. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß es sich praktisch um dieselbe Persönlichkeit, nämlich den Kaufmann Sch., gehandelt habe, ist zu beanstanden und steht im Widerspruch damit, daß die St.-GmbH. eine von der Persönlichkeit ihres Geschäftsführers und Hauptgesellschafters Sch. verschiedene juristische Persönlichkeit darstellt und daß deshalb rechtlich — und darauf kommt es allein an — keine Personengleichheit zwischen ihm und der St.-GmbH. besteht. Hiernach ist nicht § 6 Nr. 2 Satz 1 GrVerkG. anzuwenden, wie das Berufungsgericht will. Die Vereinbarungen über die Abtretung der Geschäftsanteile waren nicht unlösliche Bestandteile des Gesellschafts- und Einbringungsvertrags, sondern selbständige Verträge, die von einem Gesellschafter über die Verwertung seines Geschäftsanteils mit einem Dritten abgeschlossen wurden. Sie standen allerdings im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag, da durch ihn der Geschäftsanteil erst geschaffen wurde, der den Gegenstand der weiteren Abmachungen bildete. Aber die in Betracht kommenden Rechtsgänge, der Abschluß des Gesellschaftsvertrags unter entgeltlicher Einbringung des Grundstücks und die Veräußerung des Geschäftsanteils an die St.-GmbH. für 60 Millionen Mark, stellen doch nicht ein einheitliches Grundstücks-Veräußerungsgeschäft dar, das im ganzen der Genehmigung bedurft hätte. Die Parteien wollten eben den beabsichtigten Erfolg, das Grundstück in die wirtschaftliche Verfügung der St.-GmbH. zu bringen, nicht durch die unmittelbare Veräußerung des Grundstücks an diese Gesellschaft, sondern durch das Zwischenglied der Gründung der Beklagten erreichen. Nur der Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte war ein Grundstücks-Veräußerungsgeschäft im Sinne von § 1 GrVerkG. und unterlag als solches der Genehmigungspflicht, nicht dagegen die Abmachungen über die Abtretung des Geschäftsanteils. Das Berufungsgericht setzt sich mit seinem eigenen recht-

lichen Ausgangspunkt in Widerspruch, wenn es auch zu den Abmachungen über die Veräußerung des Geschäftsanteils die Genehmigung verlangt, obwohl es den Gesellschaftsvertrag trotz der zu geringen Bewertung des Grundstücks für gültig und die Übertragung des Geschäftsanteils nicht für genehmigungspflichtig hält.

Den Vorinstanzen kann auch darin nicht beigetreten werden, daß die Auflassung des Grundstücks hier deshalb einer besonderen Genehmigung bedurft habe, weil die als Miteigentümerin des Grundstücks eingetragene Ehefrau B. an dem genehmigten Einbringungsvertrag nicht beteiligt gewesen sei und die Genehmigung sich daher nicht auf die (im Vertrag nicht erwähnte) Übertragung des Miteigentums erstreckt habe. In dieser Beziehung ist die Rechtslage folgende:

Es ist nicht erforderlich, daß der Gesellschafter Eigentümer der von ihm auf das Stammkapital eingebrachten Sache sei. Man kann sich auch zur Einbringung einer fremden Sache verpflichten, und der Einbringungsvertrag wird nicht dadurch ungültig, daß zur Zeit des Abschlusses des Gesellschaftsvertrags die eingebrachte Sache dem Einbringer noch nicht gehört oder nur in seinem Miteigentum steht. Die wirksame Durchführung der Verpflichtung hängt in diesem Falle von der Zustimmung des dritten Berechtigten ab. Da hier das eingebrachte Grundstück im Miteigentum der B.'schen Eheleute stand, so bedurfte es zur Erfüllung des Einbringungsversprechens der Zustimmung der Ehefrau. Als Verpflichtungsgeschäft, das die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand hatte, kam nach § 1 Abs. 1 GrVerkG. nur der vom Ehemann abgeschlossene Einbringungsvertrag in Betracht; bloß er bedurfte zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung. Denn nur die Rechtsgeschäfte, welche unmittelbar die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand haben, unterliegen der Genehmigungspflicht des § 1 Abs. 1 GrVerkG., nicht auch ergänzende Rechtsgeschäfte wie die Zustimmung des Verfügungsberechtigten (bei Verfügungen durch einen Nicht- oder Nichtvollberechtigten). Ein Vorgang der letzteren Art war die Einwilligung der Ehefrau zur Verfügung ihres Ehemanns über den ihr gehörigen ideellen Anteil an dem Grundstück. Für sie war keine besondere Genehmigung nötig. Tatsächlich hat hier, wie auch das Berufungsgericht annimmt und wie nach der

ganzen Sachlage nicht bezweifelt werden kann, der Ehemann B. bei seinen Maßnahmen, insbesondere bei der Einbringung des Grundstücks, von Anfang an im Einverständnis mit seiner Frau gehandelt, sodaß das Verpflichtungsgeschäft voll wirksam war. Dieses auf Veräußerung des ganzen Grundstücks gerichtete, durch Einwilligung der Ehefrau von Anfang an wirksame Rechtsgeschäft fand die Genehmigung des Magistrats. In Erfüllung dieses genehmigten Verpflichtungsgeschäfts wurden dann die Auflassungserklärungen der beiden B.'schen Eheleute abgegeben, wie in der Auflassungserklärung ausdrücklich hervorgehoben wird. Auch die Auflassung der Ehefrau B. (hinsichtlich des ihr zustehenden Miteigentums) diente also nur der Erfüllung der von ihrem Mann mit ihrer Einwilligung eingegangenen Einbringungsverpflichtung. Hat sich jemand zur Übertragung des Eigentums an einem ihm nicht gehörigen Grundstück verpflichtet, so kann sich die Erfüllung in der Weise vollziehen, daß er selbst die Auflassung erklärt und die Zustimmung des eingetragenen Berechtigten in beglaubigter Form beibringt (RdZ. Bd. 54 S. 362). Es besteht aber auch die Möglichkeit, daß der eingetragene Eigentümer selbst die Auflassung unmittelbar an den Erwerber erklärt. Auch im letzteren Falle dient die Auflassung der Erfüllung des vorausgegangenen Verpflichtungsgeschäfts des Nichteigentümers und ist nichts weiter als die Ausführung des Grundgeschäfts. Es handelt sich bei solcher Rechtslage nicht um verschiedene Veräußerungsgeschäfte, sondern um denselben Veräußerungsfall, und eine für das Verpflichtungsgeschäft erteilte Genehmigung gilt auch für die zu seiner Erfüllung erklärte Auflassung, die nach § 1 Abs. 1 Satz 3 GrVerkGef. eine besondere Genehmigung nur erfordert, wenn das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft nicht genehmigt ist. Gleiche Grundsätze finden auch im vorliegenden Falle Anwendung, wo der eine Miteigentümer sich allein zur Übertragung des ganzen Eigentums an dem Grundstück mit Zustimmung des anderen Miteigentümers verpflichtet hat und nun der andere Miteigentümer in Erfüllung dieser Verpflichtung selbst die Auflassung für seinen Miteigentumsanteil erklärt. Die für den Einbringungsvertrag des Ehemanns B. erteilte Genehmigung hatte daher auch Wirkung für die zu seiner Erfüllung erklärte Auflassung des Miteigentums der Ehefrau B.

Hiernach fehlte es nicht an der behördlichen Genehmigung für die allein in Betracht kommende Veräußerung des Grundstücks an die Beklagte. Deshalb war die Auflassung nicht unwirksam, sie hatte vielmehr im Zusammenhang mit der Umschreibung des Grundstücks den Übergang des Eigentums auf die Beklagte zur Folge. Das Grundbuch steht also mit der wirklichen Rechtslage im Einklang, so daß für einen Anspruch der Kläger auf Berichtigung des Grundbuchs kein Raum ist.