

85. Erstreckt sich die Genehmigungspflicht nach § 1 des preuß. Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 auch auf solche Kaufangebote, die eine Annahmefrist im Sinne des § 148 BGB. enthalten?

VI. Zivilsenat. Ur. v. 2. Juli 1928 i. S. Ch. (Rl.) w. J. (Bekl.).  
VI 8/28.

- I. Landgericht I Berlin.  
II. Kammergericht daselbst.

Die Frage ist bejaht worden aus folgenden

Gründen:

... Das Kaufangebot an die Klägerin erfolgte am 10. Januar 1925, also unter der Herrschaft des Gesetzes vom 10. Februar 1923. Zu der Frage, ob Kaufangebote im Sinne der §§ 145 flg. BGB. mit einseitiger Bindung des Anbietenden nach § 1 des bezeichneten Gesetzes genehmigungspflichtig sind, hat das Reichsgericht, soweit ersichtlich, noch keine Stellung genommen. Wohl aber hat der V. Zivilsenat in ständiger Rechtsprechung (RGZ. Bd. 116 S. 107, Urteile vom 7. Mai 1927 V 398/26 und vom 30. November 1927 V 159/27) anerkannt, daß sich die Genehmigungspflicht nach § 1 auch auf solche Verträge erstreckt, welche die Bindung an ein Verkaufsangebot zum Gegenstand haben. Die Gründe, die zu dieser Rechtsanwendung geführt haben, müssen (wie auch in der Verfügung des preuß. Justizministers im JWB. 1925 S. 151 Nr. 126 angenommen ist) in gleicher Weise für einseitige Kaufangebote Geltung haben; dies wenigstens dann, wenn sie eine Annahmefrist im Sinne des § 148 BGB. enthalten. Denn auch solche Angebote stellen sich als „Rechtsgeschäfte, die die Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstande haben“, dar. Durch die weite Fassung, die dem § 1 gegeben ist, hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, daß er zur Erreichung seines Zweckes, das Eigentum am Grund und Boden nicht in ungeeignete Hände geraten zu lassen, jede Umgehungsmöglichkeit tunlichst hat ausschließen wollen. Dieser Zweck würde aber gefährdet werden, wollte man durch Verneinung der Genehmigungspflicht einem dritten, vielleicht ungeeigneten, Kauflustigen die Möglichkeit verschaffen, sich durch ein Kaufangebot mit möglicherweise langer Bindungsfrist ein Grundstück rechtswirksam anstellen zu lassen und auf diesem Wege dessen Übergang an geeignete Erwerber zu verhindern. Überdies kann die Auffassung nicht gebilligt werden, daß Kaufangebote mit einseitiger Bindung des Anbietenden von der Genehmigungspflicht befreit, Kaufverträge aber und Kaufangebote mit Bindung

auch des Angebotsempfängers genehmigungspflichtig wären. Denn sie würde zu dem bedenklichen Ergebnis führen, daß der Veräußerer zwar in beiden letzteren Fällen durch die Einleitung des Genehmigungsverfahrens eine baldige Entscheidung über die Gültigkeit des Veräußerungsgeschäfts herbeiführen könnte, daß er aber hierzu nicht in der Lage wäre bei einem an sich schwächere Wirkung ausübenden, einseitig bindenden Kaufangebot, hier vielmehr zunächst den Ablauf der Annahmefrist oder die Annahme abwarten müßte. Aus diesen Gründen müssen auch einseitige Kaufangebote mit Bindungsfrist für genehmigungsbedürftig erachtet werden. Ob das nämliche für solche Angebote zu gelten hat, bei denen sich die Annahmefrist nach § 147 BGB. bestimmt, kann hier dahingestellt bleiben.