

**30. Kann die Genehmigung eines Kaufvertrags auf Grund der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) mit der Auflage verknüpft werden, daß die Auflassung nicht an den Käufer, sondern an einen Dritten zu erfolgen habe?**

VI. Zivilsenat. Ur. v. 30. Oktober 1929 i. S. J. (Bekl.) w. S. (Kl.).  
VI 69/29.

- I. Landgericht Flensburg.
- II. Oberlandesgericht Kiel.

I. In der notariellen Urkunde vom 1. Juni 1926 machte der Beklagte dem Kaufmann und Makler T. ein bis zum 1. Oktober 1926 bindendes Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrags über seine in S. belegene Landstelle. In dem Angebot bevollmächtigten beide

den Bürobvorsteher B., die zur Auflassung erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben. B. sollte auch befugt sein, das Grundstück an einen vom Erwerber bezeichneten Dritten aufzulassen.

In notarieller Urkunde vom 28. September 1926 nahm L. in Gegenwart des Beklagten das Angebot an. Den Kaufvertrag genehmigte der Landrat am 16. November 1926 mit der Maßgabe, daß

1. die Auflassung nicht an L., sondern an eine von ihm zu benennende dritte Person zu erfolgen habe,
2. auch der neue Vertrag, durch den der Dritte Ansprüche erwerbe, besonders genehmigungspflichtig sei.

Der Landrat erklärte hierzu in einem an den Kläger gerichteten Schreiben vom 20. April 1928, daß es sich bei der Maßgabe zu 1 um die Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage gemäß der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 handle.

II. Durch notariellen Vertrag vom 16. Oktober 1926 verkaufte L. einen Teil des ihm vom Beklagten verkauften Grundstücks an den Kläger. Dieser Vertrag wurde durch einen weiteren vom 24. November 1926 geändert. Der Vertrag vom 16. Oktober 1926 wurde am 7. Dezember 1926, der Nachtragsvertrag am 2. November 1928 vom Landrat genehmigt.

III. In notarieller Urkunde vom 23. Februar 1927 trat L. seine Ansprüche auf Eigentumserwerb und Auflassung gegenüber dem Beklagten, soweit es sich um die dem Kläger weiterverkauften Parzellen handelte, an den Kläger ab. Er bezeichnete diesen als denjenigen Dritten, an den die Auflassung erfolgen sollte, und erklärte, daß der im Vertrag vom 16. Oktober 1926 bestellte Auflassungsbevollmächtigte befugt sei, die Auflassung unmittelbar vom Beklagten für den Kläger entgegenzunehmen. Diese Urkunde wurde vom Kläger mitunterzeichnet. Die Abtretungserklärung wurde am 2. November 1928 vom Landrat genehmigt.

Der Beklagte hat die von L. dem Kläger verkauften Parzellen einem Dritten aufgelassen, der als Eigentümer eingetragen ist. Der Kläger verlangt im vorliegenden Rechtsstreit Auflassung der Parzellen, die er von L. erworben hat. Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrag, abgesehen von einer hier nicht interessierenden Parzelle. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Die Revision des Beklagten führte zur Abweisung der Klage.

## Gründe:

Nach § 1 der Bekanntmachung des Reichskanzlers über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) bedarf die Auflassung eines Grundstücks sowie jede Vereinbarung, welche die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstand hat, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde; die Genehmigung kann auch unter Auflagen erteilt werden. Wie bereits in der Rechtsprechung des Reichsgerichts ausgesprochen ist, hat die Einführung dieser Genehmigung den Zweck, vom Standpunkt der öffentlichen Belange zu prüfen, ob die von den Beteiligten beabsichtigte Änderung in den Verhältnissen des Grundbesitzes mit dem öffentlichen Wohl vereinbar ist (RGZ. Bd. 123 S. 331). Die privaten Belange der Beteiligten kommen als solche für die Entscheidung der Genehmigungsbehörde nicht in Betracht, sondern nur insoweit, als durch sie zugleich das öffentliche Wohl berührt wird. Unter diesem Gesichtspunkt können beispielsweise die Bestimmungen des Vertrags über die Höhe des Kaufpreises oder auch über die Berufstätigkeit und Vertrauenswürdigkeit der Person des Käufers den Anlaß dazu geben, die Genehmigung zu versagen. In dieser Beziehung bieten die Vorschriften der Verordnung in § 3 Nr. 2 und 5 einen Anhalt, wonach die Genehmigung versagt werden kann, wenn das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück an jemand überlassen wird, der die Landwirtschaft nicht im Hauptberuf ausübt oder früher ausgeübt hat, oder wenn die Übereignung eines Grundstücks unter Ausnutzung der Notlage des Eigentümers zu unbilligen Bedingungen, insbesondere zu einem erheblich hinter dem Wert zurückbleibenden Preise, erfolgen soll. Aber die Bestimmungen des Vertrags selbst können durch die Entscheidung der Genehmigungsbehörde keine Änderung erfahren. Die Behörde hat im Rahmen und zur Erfüllung des angegebenen Zwecks nur die Befugnis, entweder den Vertrag zu genehmigen oder ihm die Genehmigung zu versagen. Sie kann der Genehmigung eine Auflage hinzufügen, wenn sie meint, den mit der Verordnung verfolgten Zweck auf diesem Wege zu erreichen. Sie kann nicht etwa in den Vertrag selbst eingreifen derart, daß sie ihr bedenklich erscheinende Teile des Vertrags, wie etwa die Höhe des Kaufpreises, von der Genehmigung ausschließt und den Vertrag im übrigen genehmigt. Die Frage, in welcher Weise die Vertragsschließenden ihre Rechts-

beziehungen im einzelnen gestalten wollen, ist und bleibt unabhängig von der Genehmigung, die einen zur Willenseinigung der Parteien hinzutretenden Umstand betreffen muß. Die Vertragsschließenden müssen im Zeitpunkt der Mitteilung der Entscheidung der Verwaltungsbehörde darüber im klaren sein, ob der von ihnen geschlossene Vertrag in vollem Umfang rechtswirksam und ob die Erfüllung aller darin enthaltenen Verpflichtungen erzwingbar ist. Enträumt die Verwaltungsbehörde aus der Person des Käufers Bedenken gegen die Genehmigung im Sinne des § 3 Nr. 2 der Verordnung, so kann sie diesen nur durch Veragung der Genehmigung Rechnung tragen. Das gleiche gilt für Bedenken, die aus der Höhe des Kaufpreises gemäß § 3 Nr. 5 hergeleitet werden. In diesen Fällen bleibt nur der Weg einer anderweitigen, der Form des § 313 BGB. bedürftigen Willenseinigung übrig, für die dann wieder das Genehmigungsverfahren eröffnet ist.

In derselben Richtung bewegt sich das Beispiel einer Auflage, wie sie in den Grundsätzen vom 27. März 1918 für die Ausführung der Bekanntmachung vom 15. März 1918 erwähnt ist (MBl. für preuß. inn. Verw. S. 54). Dort wird ausgeführt: Von der Befugnis, die Genehmigung unter einer Auflage zu erteilen, werde namentlich dann Gebrauch zu machen sein, wenn die künftige Schädlichkeit oder Unschädlichkeit nach § 3 zur Zeit der Entscheidung nicht mit Sicherheit beurteilt werden könne; beispielsweise werde beim Erwerb eines Grundstücks zum Zwecke seiner Verschlagung durch einen privaten Unternehmer auf Grund des Antrags nicht immer vorauszusehen sein, ob die Verschlagung unwirtschaftlich sein werde; liege danach zur Veragung der Genehmigung kein ausreichender Grund vor, so könne es sich unter Umständen empfehlen, die zweckmäßige Ausführung der Aufteilung durch die Auferlegung bestimmter Verpflichtungen zu sichern; die Genehmigung erfolge dann unter der Auflage, daß die Verpflichtungen bei der Ausführung erfüllt würden. Die Begründung zur Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918 (preuß. MBl. 1918 S. 69) spricht von Erfüllung bestimmter Auflagen und führt als Beispiel einer solchen an, daß ein bisher als Ackerland genutztes Grundstück nicht aufgeforstet oder daß ein bisher einheitlich bewirtschaftetes Grundstück nicht in Trennstücke verschlagen werde. Die Erfüllung der Auflage würde zwar — wie dort weiter gesagt wird — die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts nicht zur Folge haben;

indes würde sie die Bestrafung nach § 7 Nr. 2 der Bekanntmachung nach sich ziehen, sodaß auf diesem Wege die Erreichung der Ziele der Verordnung sichergestellt werden könne. Daß die Erfüllung des mit einer Auflage genehmigten Vertrags nach der Genehmigung nicht mehr zweifelhaft bleiben dürfe, wird hier offensichtlich vorausgesetzt. Das gleiche gilt von dem preuß. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923. § 5 das. sieht als Auflage die Verpflichtung zur Bebauung eines Grundstücks und die Sicherung der Erfüllung der Auflage in der Weise vor, daß eine Gelbzahlung als Strafe zugunsten des Staates im Verein mit der Eintragung einer Sicherungshypothek festgesetzt wird; vgl. auch § 10 des Gesetzes.

Nun ist im vorliegenden Falle die Genehmigung des Vertrags mit der Bestimmung verbunden, daß die Auflassung nicht an den Käufer, sondern an eine von ihm zu benennende dritte Person zu erfolgen habe und daß der neue Vertrag, durch den der Dritte Ansprüche erwerbe, besonders genehmigungspflichtig sei. Dadurch würde der von den Vertragsparteien geschlossene Vertrag in zwei Teile gespalten werden, von denen der eine wirksam, der andere unwirksam sein würde. Der Käufer wäre zwar zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet, aber nicht berechtigt, Verschaffung des Eigentums an der Sache zu verlangen; der Verkäufer wäre nicht berechtigt, Abnahme der Kaufsache und Entgegennahme der Auflassung durch den Käufer zu verlangen (§ 433 BGB.). Der Käufer wäre aber auch nicht verpflichtet, den Gegenstand an einen Dritten zu verkaufen; ein solcher Entschluß würde in seinem Belieben stehen. In Wahrheit enthält die von der Verwaltungsbehörde mit der Genehmigung verbundene Bestimmung nicht eine Auflage, sondern eine Bedingung, deren Erfüllung zum Abschluß eines neuen, dem Formzwang des § 313 BGB. unterliegenden Vertrags führen müßte. Eine wirksame Genehmigung des Vertrags ist daher noch nicht erfolgt. Da der Käufer keinen rechtswirksamen Anspruch auf Auflassung erworben hat, war die Abtretung dieses Anspruchs gegenstandslos. Der Anspruch auf Erfüllung des Kaufvertrags ist daher bei der jetzigen Rechtslage unbegründet und die Klage abzuweisen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO.).

Es sei aber noch auf folgendes hingewiesen: Gegenstand des Rechtsstreits ist ein Teil des verkauften Grundstücks. Es ist die Möglichkeit vorhanden, daß der Erwerb anderer Teile des Grundstücks durch andere Erwerber nicht oder nur zum Teil die Genehmigung

der Verwaltungsbehörde findet. Würde die Rechtslage anders als hier dargelegt beurteilt, so würde sich ergeben, daß der Verkäufer verpflichtet ist, einen Teil des verkauften Grundstücks aufzulassen, während er bezüglich des Restgrundstücks einen Anspruch auf Abnahme und Entgegennahme der Auflassung nicht, insbesondere nicht gegen seinen Vertragsgegner, den Bedenten des Klägers, hätte und daß er selbst Eigentümer und mit den auf dem Grundstück ruhenden Lasten beschwert bliebe. Ein solches Ergebnis ist mit der Absicht der Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrags nicht vereinbar.