

55. 1. Inwieweit kann auch die Formnichtigkeit der Verträge von Zwischenpersonen nach § 313 Satz 2 BGB. geheilt werden?

2. Zur Tragweite des § 1 der Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123).

VII. Zivilsenat. Urtr. v. 17. April 1931 i. S. B. (Befl.) w. M. (Rl.).
VII 334/30.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 10. Juni 1926 hatte der Kläger von dem Gutbesitzer A. in R. dessen landwirtschaftliches Anwesen in Größe von 120 Morgen mit allem Inventar und allen Vorräten für 84000 RM. gekauft. Nach § 8 des Vertrags erhielt der Kläger das Grundstück alsbald übergeben. Nach § 9 sollte das Gut bis zum 15. Juli 1926 aufgelassen werden, jedoch erst nach Leistung einer bedungenen Barzahlung von 15000 RM. Da der Kläger diese Summe nicht beschaffen konnte, unterblieb die Auflassung. Er trat dann mit dem Beklagten in Verbindung und schloß mit ihm am 7. August 1926

einen privatschriftlichen Vertrag ab, worin folgendes bestimmt war: Der Kläger verpflichtete sich, dem Beklagten eine notarielle Vollmacht zu erteilen, auf Grund deren dieser berechtigt sein sollte, das Gut im Auftrag und im Namen des Klägers im ganzen oder in einzelnen Teilen zu verkaufen. Der gesamte Erlös aus diesen Verkäufen sollte für den Kläger 90000 RM. betragen, während der etwa erzielte Mehrerlös dem Beklagten zur Deckung seiner Kosten und Speesen und zur Vergütung für seine Leistung verbleiben sollte. Von den dem Kläger zugewiesenen 90000 RM. sollten 57000 RM. auf die bestehenden Hypotheken verrechnet werden; der Überschuß von 33000 RM. sollte ihm spätestens bis zum 30. August 1926 in bar ausgezahlt werden.

Zur Ausstellung der bedungenen Verkaufsvollmacht für den Beklagten kam es nicht, sondern die Parteien hielten es demnächst für zweckmäßiger, wenn der Beklagte in Vollmacht des Gutsbesizers A. handelte, der noch als Eigentümer des Gutes im Grundbuch eingetragen war. Sonach schlossen die Prozeßparteien und A. am 20. August 1926 einen notariellen Vertrag, in dem zunächst die Erteilung des Auftrags an den Beklagten, das Grundstück entweder im ganzen zu verkaufen oder zu parzellieren, wiederholt wurde mit dem Hinzufügen, daß er hierzu noch besondere Vollmacht erhalten werde. Diese Vollmacht erteilte ihm A. in einer weiteren notariellen Urkunde von demselben Tage; die Vollmacht sollte sich danach auf den Verkauf des Grundstücks mit allem Inventar und allen Vorräten im ganzen oder in einzelnen Parzellen sowie auf die Auflassung und den Antrag auf Löschung von aufhaftenden Hypotheken und sonstigen Lasten erstrecken und bis zum 20. Oktober 1926 unwiderruflich, aber bis zum 1. April 1927 befristet sein. Im Hauptvertrag vom 20. August 1926 waren ferner Bestimmungen getroffen über die Verpflichtung des Beklagten, eingenommene Geldbeträge sofort an den Kläger abzuführen, sowie über die demnächstige Ordnung der Rechtsbeziehungen zwischen A. und dem Kläger. Hier wurde in Aussicht genommen, daß der Kaufvertrag vom 10. Juni 1926 nach der — binnen zwei Monaten erwarteten — Regelung des Verkaufs oder der Parzellierung des Gutes mit gewissen Vorbehalten rückgängig gemacht werden sollte.

Auf Grund der ihm erteilten Vollmacht betrieb nunmehr der Beklagte die Zerfchlagung des Gutes und veräußerte die Trenn-

stücke durch Verträge vom 8. September, 21. September und 10. Oktober 1926 an eine Reihe von Käufern. Diesen wurde die Auflassung am 27. Mai 1927 durch A. erteilt, und der Eigentumswechsel wurde am 20. Oktober 1927 im Grundbuch eingetragen. Die Summe der erzielten Kaufpreise belief sich auf 97000 RM. Der Beklagte vergütete dem Kläger 20000 RM., verweigerte aber eine weitere Zahlung. Der Kläger ist der Meinung, nach den getroffenen Vereinbarungen gebühre ihm ein Betrag von 33000 RM., und fordert Zahlung der Restsumme von 13000 RM.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten antragsgemäß. Das Oberlandesgericht brachte ihm gewisse Beträge gut und beschränkte danach seine Verurteilung auf die Summe von 11103,17 RM. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Der Klagenspruch ist auf das privatschriftliche Abkommen der Parteien vom 7. August 1926 gestützt. Die vom Beklagten gegen dessen Rechtswirksamkeit erhobenen Angriffe weist der Berufungsrichter zurück. Er erklärt zunächst in tatsächlicher Erörterung den Einwand, das Abkommen sei wieder aufgehoben und durch die Vereinbarung einer nur bestmöglichen Parzellierung des Gutes ersetzt worden, für unbewiesen und nimmt im Gegenteil an, daß die Parteien auch beim Abschluß des Vertrags vom 20. August 1926 den Fortbestand des Abkommens vom 7. August 1926 gewollt haben. Sodann läßt der Vorderrichter dahingestellt, ob dieses Abkommen, für sich allein betrachtet, wegen Nichtbeachtung der Form des § 313 Satz 1 BGB. nichtig war oder ob nicht nach Satz 2 das der Mangel dadurch geheilt wurde, daß der Gutbesitzer A. den Käufern der Trennstücke die Auflassung erteilte, daß diese im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurden und daß der Beklagte in Ausführung des Abkommens Zahlungen an den Kläger leistete. Das Berufungsgericht entnimmt die Rechtsverbindlichkeit der am 7. August 1926 getroffenen Abmachungen schon aus der Erwägung, mit Rücksicht auf die weiteren Abreden im notariellen Vertrag vom 20. August 1926 habe eine Vereinbarung der Parteien lediglich über die Höhe der vom Beklagten an den Kläger zu leistenden Zahlungen keiner Form bedurft, und sie sei getroffen worden, weil die Parteien bei den neuen Abreden den Fortbestand des Abkommens vom 7. August gewollt hätten.

Die Revision vertritt in erster Reihe die Meinung, daß dieses Abkommen nach § 313 BGB. nichtig sei. Ob ihre Angriffe gegen die zuletzt wiedergegebenen Ausführungen des Berufungsgerichts berechtigt sind, kann indes unerörtert bleiben. Die Annahme der Rechtsverbindlichkeit des Abkommens vom 7. August, dessen Formbedürftigkeit im Sinne des § 313 zugunsten der Revision unterstellt werden mag, findet nämlich unbedenklich im zweiten Satze dieser Vorschrift ihre Rechtfertigung. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat A. als eingetragener Grundstückseigentümer den Käufern der Trennstücke am 27. Mai 1927 die Auflassung erteilt, und im Oktober 1927 sind diese als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Nach Lage der Dinge kann daran kein Zweifel obwalten, daß diese Rechtshandlungen im Einverständnis der an den Veräußerungen als Veräußerer und Erwerber beteiligten Personen, also auch des Klägers und des Beklagten, zur Erfüllung der sämtlichen Veräußerungsgeschäfte erfolgt sind, die den schließlich vorgenommenen Eigentumsübertragungen zugrunde lagen. Die Heilung des Formmangels nach § 313 Satz 2 erstreckt sich in derartigen Fällen auch auf die Verträge von Zwischenpersonen, die an der Eigentumsübertragung nicht unmittelbar beteiligt sind, wenn — wie hier — die Verträge auf die Verpflichtung zur Übereignung des nämlichen Grundstücks gerichtet waren, das zunächst noch ungeteilt Vertragsgegenstand war. Diese Auffassung entspricht der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 31 S. 230, Bd. 71 S. 402, Bd. 82 S. 344, Bd. 85 S. 272; WarnRspr. 1908 Nr. 448). Demnach ist im vorliegenden Falle auch der etwaige Formmangel des privatschriftlichen Vertrags vom 7. August 1926 als geheilt anzusehen. Dafür, daß etwa dieser Vertrag bis zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumswechsels aufgehoben worden wäre, fehlt es nach dem vom Berufungsrichter festgestellten Tatbestand an jedem Anhalt.

Ist sonach die aus § 313 BGB. hergeleitete Rüge der Revision abzulehnen, so ist sie doch aus dem Gesichtspunkt des § 1 der Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 begründet. Das Berufungsgericht hat nicht erörtert, ob nicht der notarielle Vertrag zwischen dem Kläger, dem Beklagten und A. vom 20. August 1926, auf dem die vom Beklagten vorgenommene, die Grundlage des Klagenpruchs bildende Gutszerfügung beruht, zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung

des zuständigen Landrats bedurfte. Die Frage ist aber in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Revision zu bejahen. Das zur Veräußerung bestimmte Landgut des A. war über 5 ha groß, und auch die weitere Voraussetzung des § 1 a. a. O. muß als gegeben gelten, daß die am 20. August getroffene Vereinbarung „die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstand“ hatte. Durch diesen Vertrag, als dessen Bestandteil auch die Erteilung der Vollmacht des A. an den Beklagten anzusehen ist, wurde A. — und zwar für zwei Monate unwiderruflich — gebunden, zu dulden, daß der Beklagte sein Landgut oder Teile davon an Dritte veräußerte und ihnen aufließ (wenngleich tatsächlich A. selbst schließlich die Auflassungen erteilt hat). Derartige Tatbestände sind vom Reichsgericht in RGZ. Bd. 50 S. 163 und Bd. 81 S. 49 dem Formzwang des § 313 BGB. unterstellt worden, wobei betont wurde, daß die Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte der Vorschrift und der dabei angestellten sozialen Erwägungen dazu führen müsse, den § 313 nicht einschränkend auszulegen (RGZ. Bd. 50 S. 165 bis 167). Dasselbe ist auch für den hier in Rede stehenden § 1 der Verordnung vom 15. März 1918 zu sagen, um so mehr, als in der amtlichen Begründung (mitgeteilt bei Schlegelberger Kriegsbuch Band 8 S. 128 fgl.) zu § 1 bemerkt wurde:

Die Vorschrift erklärt als genehmigungspflichtig Grundstücks-geschäfte sowohl dinglicher als auch schuldrechtlicher Art, z. B. Kauf, Tausch, Pacht, Mißbrauch. Der Kreis der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte darf schon deshalb nicht zu eng gezogen werden, weil den zu erwartenden zahlreichen Versuchen, die Vorschriften der Verordnung zu umgehen, vorgebeugt werden muß.

Eine solche Umgehung würde bei einer Gutszerfchlagung, falls man den sie vorbereitenden Vertrag nicht als genehmigungspflichtig ansehen wollte, sehr leicht dann eintreten können, wenn die vom Güterhändler gebildeten und veräußerten Trennstücke je für sich die Größe von 5 ha nicht erreichen würden und wenn daher nach § 1 der Verordnung vom 15. März 1918 die über sie abgeschlossenen Veräußerungsverträge nicht genehmigungspflichtig wären. Nach den im Rechtsstreit vorgelegten Urkunden hat es sich auch im gegenwärtigen Falle bei der Veräußerung durch den Beklagten um Trennstücke gehandelt, die kleiner als 5 ha waren, mit alleiniger Ausnahme des an einen gewissen G. veräußerten Restgutes. In RGZ. Bd. 113

§. 164/165 hat sich auch der I. Zivilsenat grundsätzlich zu der Auffassung bekannt, daß § 1 der Verordnung vom 15. März 1918 nicht eng ausgelegt werden darf. Ferner hat der VI. Zivilsenat im Urteil vom 17. Juni 1929 VI 282/28, das einen ähnlichen Vertrag zur Vorbereitung einer Grundstücksveräußerung behandelt, die Genehmigungspflicht nach § 1 a. a. O. bejaht. Die hier vertretene Ansicht teilt auch Krause Die preussischen Siedlungsgesetze 2. Aufl. Anm. 3 zu § 1 der Verordnung vom 15. März 1918.

Zu diesen Erwägungen tritt noch, als in derselben Richtung liegend, der allgemeine Hinweis der amtlichen Begründung zur Verordnung vom 15. März 1918, daß zu den Mißständen, deren Bekämpfung beabsichtigt sei, gerade auch die Verschlagungen landwirtschaftlicher Besitzungen durch gewerbsmäßige Güterhändler gehörten (Schlegelberger a. a. O. S. 128). Daher liegt es offenbar im Sinne der Verordnung, wenn sie dahin ausgelegt wird, daß die Genehmigungspflicht auch solche Verträge trifft, die einer derartigen Verschlagung landwirtschaftlicher Anwesen Vor Schub leisten sollen. Daß es sich hier um einen solchen Vertrag handelt, kann nicht zweifelhaft sein; der Beklagte wird auch vom Berufungsgericht als „gewerbsmäßiger Grundstücksvermittler und Güterparzellant“ bezeichnet.

Aus alledem ergibt sich, daß der Kläger aus der Verschlagung des Landguts des A. nur dann Rechtsansprüche geltend machen kann, wenn er dargetut, daß der zuständige Landrat den Vertrag vom 20. August 1926 genehmigt hat, was auch noch nachträglich geschehen könnte. Bis dahin liegt kein vollwirksamer Vertrag vor, der einen Anspruch auf Bewirkung der gegenseitig versprochenen Leistungen rechtfertigen könnte (RGZ. Bd. 98 S. 244). Da das Berufungsgericht nicht geprüft hat, ob die Genehmigung erteilt worden ist, muß sein Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden.