

52. 1. Zur Genehmigungspflicht bei Grundstücksveräußerungen durch Gesellschaften mit mehreren Vertretungsberechtigten.

2. Wie weit reicht das Verbot der Pachtung von Kleingärten zum Zwecke der Weiterverpachtung?

3. Zur Herausgabepflicht des Beauftragten und zu seinem Recht auf Erstattung von Aufwendungen.

Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) § 1. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) §§ 3, 5. BGB. §§ 257, 670.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 7. März 1932 i. S. U. G. B. AG. (Rl.) w. Arbeiter-Verein der Firma F. U. R. e. B. (Befl.). VI 465/31.

I. Landgericht Gotha.

II. Oberlandesgericht Jena.

Der verklagte Verein hat drei Grundstücke in Besitz, die er an seine Mitglieder zur Benutzung als Schrebergärten verpachtet. Die

Grundstücke wurden im Jahre 1918 von der offenen Handelsgesellschaft F. U. R. in einer Zwangsversteigerung erstanden und von ihr im Dezember 1922 an die W. Th. Schuhfabriken käuflich übereignet. Diese Firma war damals eine Kommanditgesellschaft auf Aktien, im Jahre 1924 wandelte sie sich in eine Aktiengesellschaft (die Klägerin) um, die im Laufe des Rechtsstreits ihre Firma änderte. Die Klägerin verlangt im gegenwärtigen Rechtsstreit als Eigentümerin der Grundstücke deren Herausgabe, und zwar in dem Zustand, in dem sie sich im Oktober 1918 befunden haben.

Der Beklagte beruft sich auf ein Recht zum Besitze und verlangt widerklagend, daß die Klägerin die drei Grundstücke an ihn auflasse. Er behauptet, die offene Handelsgesellschaft F. U. R. habe durch ihren Gesellschafter R. die Grundstücke von vornherein nur für die Zwecke des Beklagten und zum Teil mit seinen Mitteln erworben; er habe ihr allmählich den gesamten Kaufpreis erstattet, auch die Zinsen einer auf den Grundstücken lastenden Hypothek bezahlt; er sei aber damals noch nicht im Vereinsregister eingetragen gewesen und nur darum sei die offene Handelsgesellschaft Eigentümerin geworden. Sie sei aus ihrer Geschäftsbeforgung verpflichtet, das Eigentum auf ihn zu übertragen, und diese Verpflichtung sei auf die Klägerin übergegangen.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab; über die Widerklage wurde noch nicht entschieden. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Das Landgericht hat die Klage darum abgewiesen, weil der Eigentumserwerb der Klägerin der behördlichen Genehmigung ermangelt habe, die in der thüringischen Ministerialverordnung vom 9. Mai 1922 für Grundstücke von mehr als 1 ha Größe erfordert werde, und weil die Übereignung darum unwirksam sei. Nach der irrevisiblen Annahme des Berufungsgerichts ist die Bestimmung durch die thüringische Verordnung vom 21. März 1921 mit der Wirkung aufgehoben worden, daß das Genehmigungserfordernis auch für die bereits vollzogenen Auflassungen fortgefallen und nur in den reichsgesetzlichen Grenzen bestehen geblieben ist, die sich aus der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 ergeben. Da die drei Grundstücke zu-

sammen nicht die Größe von 5 ha (§ 1 der Bekanntmachung) erreichen, so nimmt der Berufungsrichter an, daß die Auflassung keiner behördlichen Genehmigung bedurft habe. Dabei ist er allerdings nicht darauf eingegangen, daß die Grundstücke zusammen mit anderen verkauft und aufgelassen worden sind. Ob sich daraus eine Genehmigungspflicht ergab (F.W. 1922 S. 491 Nr. 14), wird bei der erneuten Prüfung, die sich infolge der Revision als erforderlich erweist, noch festzustellen sein. Unbedenklich ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß das Reichsfiendlungsgesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) der Wirksamkeit des Eigentumsverlustes der Klägerin nicht entgegensteht.

Das Berufungsgericht weist nun die Klage deshalb ab, weil der Beklagte gegenüber der Klägerin ein Recht zum Besitze habe. Dieses Recht gründet das Berufungsgericht auf eine Vereinbarung, die von dem ehemaligen Gesellschafter der offenen Handelsgesellschaft, R., in seiner Eigenschaft als vertretungsberechtigtem Vorstand der Klägerin oder schon früher als vertretungsberechtigtem Gesellschafter der Aktienkommanditgesellschaft mit dem Vorsitzenden des damals noch nicht eingetragenen Beklagten getroffen und durch welche die „alte Abmachung“ bestätigt worden sei; denn R. habe damals die Umschreibung der Grundstücke auf den Beklagten mit der Begründung, daß sie den Arbeitern gehörten, für überflüssig erklärt. Ob damit unter Berücksichtigung der vom Beklagten geleisteten Zahlungen ein Pachtvertrag abgeschlossen worden ist, läßt das Berufungsgericht dahingestellt, weil auch bei Annahme einer unentgeltlichen Überlassung — also eines Leihvertrags — die Kündigung nach § 3 der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 dem Verleiher nur aus wichtigem Grunde gestattet sei, das Vorliegen eines solchen aber nicht vom ordentlichen Gericht, sondern nur vom Pächteinigungsamt geprüft werden könne. Die Vorschrift des § 5 a. a. D., wonach Grundstücke zum Zwecke der Weiterverpachtung nur durch Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts oder durch ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens gepachtet und nur an solche verpachtet werden dürfen, steht nach der Meinung des Berufungsgerichts der Gültigkeit eines Pachtvertrags mit Rücksicht auf den Zweck des verklagten Vereins und die ganze Sachlage nicht entgegen, wiewohl er sich nicht als gemeinnützig habe

anerkennen lassen, vermutlich in Unkenntnis der gesetzlichen Bestimmungen.

Mit Recht wird diese Begründung von der Revision als unzureichend beanstandet. § 5 RGD. verbietet bei Strafe der Nichtigkeit nicht nur, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint, gewerbsmäßige Pacht zum Zwecke der Weiterverpachtung, sondern überhaupt Pachtverträge mit anderen als den daselbst genannten Körperschaften, Anstalten oder Unternehmungen behufs Weiterverpachtung der Grundstücke als Kleingärten. Danach hat das Gericht nicht zu prüfen, ob der Pächter eine gewerbsmäßige oder eine gemeinnützige Tätigkeit entfaltet, sondern nur, ob er ein als gemeinnützig anerkanntes Unternehmen zur Förderung des Kleingartenwesens ist, sofern er nicht zu den Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts gehört (vgl. RGUrt. v. 28. Oktober 1925 V 563/24, abgedr. SeuffUrch. Bd. 80 Nr. 44). Da der Beklagte bisher keine dieser Eigenschaften hatte, so durfte das Berufungsgericht die Frage nicht dahingestellt lassen, ob der Beklagte die Grundstücke als Pächter besitzt, denn ein Pachtvertrag wäre nichtig. Ob die Eigentümer bisher den Besitz geduldet haben, ist entgegen der Annahme des Vorderrichters für diese Frage gleichgültig. Sollte inzwischen der Beklagte als gemeinnütziges Unternehmen anerkannt worden sein, so würde das in der Revisionsinstanz nicht beachtet werden können (§ 561 ZPO.); es wäre aber für die Entscheidung überhaupt bedeutungslos, weil die Zeit des Pachtabschlusses entscheidet (vgl. das genannte Urteil).

Daraus, daß ein Pachtvertrag nichtig sein würde, folgt aber noch nicht, daß der Beklagte die Grundstücke herauszugeben hätte. Auf Leihverträge findet § 5 RGD. keine Anwendung. Möglicherweise liegt aber weder ein Pacht- noch ein Leihvertrag, sondern ein andersgeartetes Rechtsverhältnis vor. Worin die von R. bestätigte „alte Abmachung“ bestanden hat, ist vom Berufungsgericht nicht näher festgestellt worden, sodaß das Revisionsgericht nicht in der Lage ist, die Frage abschließend zu beurteilen. Anscheinend hält das Berufungsgericht die Darstellung des Beklagten im wesentlichen für bewiesen. Alsdann liegt es am nächsten, ein Auftragsverhältnis anzunehmen, auf Grund dessen die offene Handelsgesellschaft F. V. R. die Grundstücke erworben und dem damals noch nicht rechtsfähigen Beklagten zur Verfügung gestellt hätte in der Absicht, sie ihm zu

übereignen, wenn er die Rechtsfähigkeit erlangt haben würde. Die Leistungen des Beklagten wären bei dieser Betrachtungsweise kein Entgelt für die Überlassung der Benutzung gewesen, sondern Ersatz von Aufwendungen (§ 670 BGB.); darunter ließe sich auch die Bezahlung der Hypothekenzinsen bringen, da die Beauftragte Befreiung von einer im Interesse des Beklagten den Grundstücken auferlegten Last nach den §§ 257, 670 BGB. hätte beanspruchen können. Ob das alles anzunehmen ist, bedarf aber der Prüfung unter näherer Feststellung des Sachverhalts. . . .