

25. 1. Genügt die Beurkundung eines Vergleichs im Beschwerdeverfahren der Zwangsversteigerung der Formvorschrift des § 313 BGB.?

2. Ist es zulässig, die Bestimmung des zu übertragenden Grundstücks im einzelnen einem Dritten zu überlassen, wenn die Verpflichtung zur Veräußerung formgerecht beurkundet ist?

BGB. §§ 313, 317.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 8. November 1940 i. S. N. (Bekl.) w. Frau S. (kl.). VII 40/40.

I. Landgericht Stade.

II. Oberlandesgericht Celle.

Die Parteien sind Geschwister. Sie und ihre Schwestern, die Wittwen St. und B., sind Kinder und gesetzliche Erben des am 17. Dezember 1898 in S. verstorbenen Hausmanns N. und seiner am 3. April 1933 daselbst verstorbenen Ehefrau K. N., die mit ihrem Ehemann in altländischer allgemeiner Gütergemeinschaft gelebt hatte. Zum Nachlaß gehörte die Hausmannsstelle Nr. 69 in S., die im Grundbuch von S. eingetragen ist. Die Klägerin und die Witwe B. hatten die Versteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft beantragt. Das Amtsgericht hatte die Zwangsversteigerung zwar eingeleitet, aber später auf Grund der Vierten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931 (RGBl. I S. 699), Dritter Teil §§ 6, 9a in der Fassung des Gesetzes über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 (RGBl. I S. 298) auf die Dauer von sechs Monaten einstweilen eingestellt. Die Antragsteller erhoben sofortige Beschwerde, und die vier Erben schlossen am 4. April 1935 in diesem Verfahren vor dem Landgericht in S. einen Vergleich, in dem eine Schätzungskommission eingesetzt wurde. Sie sollte den Wert des Hofes ermitteln sowie die Lage, Art und Größe des der Klägerin zuzuteilenden Landes bestimmen. Die Klägerin sollte  $\frac{1}{5}$  Anteil des Hofes in Land, ihre beiden Schwestern sollten je  $\frac{1}{5}$  des Wertes des Hofes bekommen. Die Erben verpflichteten sich, den Rest des Hofes an den Beklagten aufzulassen. Die Schätzungskommission setzte am 5. Februar 1939 einstimmig den Wert des Hofes auf 100000 RM. fest und bestimmte mehrere Grundstücke, welche die

Klägerin erhalten sollte, während der Beklagte das Vorkaufsrecht auf die Ländereien haben sollte. Der Landrat in S. genehmigte die Auflassung der Grundstücke nach der Grundstücksverkehrsbescheinigung vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35).

Die Klägerin klagt auf Auflassung der Grundstücke Zug um Zug gegen Auflassung des Restbesitzes. Das Landgericht hat den Beklagten demgemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten mit einer einem Antrage der Klägerin entsprechenden Änderung zurückgewiesen. Die Revision des Beklagten blieb ebenfalls ohne Erfolg.

#### Gründe:

Die Vorschrift des § 313 BGB., daß Verträge, durch die sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, der öffentlichen Beurkundung bedürfen, steht der Formgültigkeit des zwischen den Miterben am 4. April 1935 geschlossenen Vertrages nicht entgegen. Zwar verpflichten sich auch Miterben zur Übertragung eines Grundstücks, wenn sie, wie hier, bei der Erbteilung ein Nachlaßgrundstück zerlegen und die Teile mehreren Erben überweisen; aber der Vertrag vom 4. April 1935 ist, wenn er auch nicht, wie § 313 BGB. vorsieht, vom Richter oder Notar nach den Vorschriften der freiwilligen Gerichtsbarkeit aufgenommen ist, doch in einer Form beurkundet, die einer Beurkundung durch den Richter oder den Notar im Wege der freiwilligen Gerichtsbarkeit gleichsteht. Daß ein im Erkenntnisverfahren abgeschlossener, in der vorgeschriebenen Form (§§ 159, 160 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3, §§ 162, 163 ZPO.) niedergeschriebener Vergleich einem gerichtlich oder notariell beurkundeten Vertrag in der Form gleichsteht, ist anerkannter Rechtsens (RGZ. Bd. 48 S. 183; vgl. auch Bd. 64 S. 82 [85], Bd. 76 S. 191 [194], Bd. 142 S. 303 [306], Bd. 143 S. 100 [102], Bd. 146 S. 300 [304]). Ob ein im Zwangsvollstreckungsverfahren vor dem Vollstreckungsrichter abgeschlossener, in der vorgeschriebenen Form aufgenommener Vergleich dieselbe Wirkung hat, ist zwar nicht unbestritten; es liegt aber kein Grund vor, die Frage zu verneinen, am wenigsten dann, wenn der Vollstreckungsrichter nicht eigentlich als solcher tätig wird, sondern eine entscheidende Tätigkeit ausübt. Im Beschwerdeverfahren, in dem der vorliegende Vergleich abgeschlossen worden ist, kann eine mündliche Verhandlung vor dem Richter stattfinden, und

es gelten dieselben Vorschriften über die Niederschrift wie im Erkenntnisverfahren. Es sind also dieselben Sicherheiten gegeben wie beim Abschluß eines Vergleichs im Erkenntnisverfahren. Wenn ein vor dem Zwangsversteigerungsrichter geschlossener Vergleich nach neuer Lehre einen vollstreckbaren Titel darstellt (Jonas-Pohle ZPO. 16. Aufl. § 794 Bem. II 2a und Fußnote 24; Schönke Zwangsvollstreckungsrecht S. 58 § 14 III 1; Falkmann-Hubernagel Die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen 3. Aufl. S. 471 § 794 Nr. 1c), so muß man annehmen, daß er in der Form auch einem öffentlich beurkundeten Vertrage gleichsteht. Da sich die Aufhebung einer Erbengemeinschaft bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung und durch eine — im Zweifel außerhalb des Versteigerungsverfahrens stattfindende — Teilung des Erlöses vollzieht (§ 2042 Abs. 2, § 753 Abs. 1 BGB.), ist auch ein in diesem Verfahren in der Beschwerdeinstanz geschlossener, gehörig niedergeschriebener Vergleich einem öffentlich beurkundeten gleich zu erachten.

Nun enthält aber der Vergleich vom 4. April 1935 weder die Bezeichnung der Grundstücke, welche an die Klägerin, noch die der Grundstücke, welche an den Beklagten aufgelassen werden sollten, im einzelnen; vielmehr ist nur gesagt, die Klägerin solle  $\frac{1}{6}$  Anteil des Hofes in Land erhalten, der Rest solle an den Beklagten aufgelassen werden. Es ist aber weiter bestimmt, eine Schätzungskommission, deren Zusammensetzung der Vergleich regelt, solle das der Klägerin zuzuteilende Fünftel nach Lage, Art und Größe unter Berücksichtigung der „Interessen und Belange“ beider Parteien festlegen. Damit sind die Formvorschriften gewahrt. Wie es zulässig ist, in einem formgerechten Vertrage zu bestimmen, einer der Vertragsschließenden solle nach Richtlinien das Grundstück bestimmen, zu dessen Übertragung sich der eine Teil verpflichte (§ 315 BGB.; RGUrt. V 567/12 vom 3. Mai 1913 in Gruch. Bd. 57 S. 948 Nr. 60), so ist es auch zulässig, zu vereinbaren, ein Dritter oder mehrere Dritte sollten das zu übertragende Grundstück festlegen (§ 317 BGB.). Die Formvorschrift des § 313 BGB. bezieht sich nur auf die Verpflichtung zur Übertragung von Grund und Boden, aber nicht auf die nähere Bezeichnung des zu übertragenden Grundstücks. Ist diese Verpflichtung in der vorgeschriebenen Form beurkundet, so ist dem Gesetz Genüge getan; die in dem Vertrage vorgesehene Bestimmung des zu übertragenden

Grundstücks kann dann durch den einen Vertragsschließenden oder den oder die Dritten nach § 315 Abs. 2, § 318 Abs. 1 BGB. formlos geschehen. Wenn die Schätzungskommission hier nicht nur die Grundstücke, welche die Klägerin bekommen sollte, auswählte, sondern auch bestimmte, daß der Beklagte an diesen Grundstücken ein Vorkaufsrecht „behalten“ sollte, wie es in der Entschlieung der Kommission ausdrücklich heißt, so hielt sie sich auch damit im Rahmen der ihr durch den Vertrag übertragenen Aufgabe; denn sie sollte die Belange beider Parteien berücksichtigen und hat dies getan, indem sie die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an die Klägerin gleichsam nach Abzug des einem anderen Miterben zuzuwendenden Vorkaufsrechts, und zwar hier zu Gunsten des Beklagten selbst, aussprach. Damit ist auch die Verpflichtung der Klägerin zur Bestellung des Vorkaufsrechts für den Beklagten durch die Form des Vertrages vom 4. April 1935 gedeckt.

Die Revision meint, die Genehmigung des Landrats zu der Übereignung der von der Schätzungskommission bestimmten Grundstücke an die Klägerin sei, wie das Reichsgericht entschieden habe, bis zur Auflassung widerrufenlich (RGZ. Bd. 106 S. 142). Das habe das Oberlandesgericht verkannt. Der Beklagte habe vor dem Berufungsgericht vorgetragen, daß der Landrat auf seine Eingabe hin den Kreisbauernführer um Stellungnahme ersucht, also erneut Erwägungen über die Aufrechterhaltung der Genehmigung angestellt habe. Unter diesen Umständen habe das Berufungsgericht das Verfahren bis zur Entscheidung über eine etwaige Versagung der Genehmigung nach § 148 ZPO. aussetzen müssen; auf alle Fälle habe es sich die Frage, ob es aussetzen solle, vorlegen müssen, dies aber aus Rechtsirrtum nicht getan. Das angefochtene Urteil beruhe demnach auf einem Rechtsverstoß. Dem kann aber nicht zugestimmt werden. Allerdings hat das Reichsgericht in dem angeführten Urteil angenommen, die einmal erteilte Genehmigung zu einer Auflassung sei bis zur Auflassung widerrufenlich; es hat aber weiter ausgesprochen, die Möglichkeit eines solchen Widerrufs berühre nicht die Wirksamkeit des der geplanten Auflassung zugrunde liegenden, durch die Genehmigung wirksamen Kaufvertrages, vielmehr mache der vor der Auflassung ausgesprochene Widerruf nur die Erfüllung des an sich verbindlichen Kaufvertrages nachträglich unmöglich. Einem durch Genehmigung rechtswirksamen Kaufvertrage steht aber ein nicht genehmigungs-

pflichtiger Veräußerungsvertrag gleich, und der hier der Klage zugrunde liegende Vergleich vom 4. April 1935 bedurfte zu seiner Wirksamkeit keiner Genehmigung (§ 2 Nr. 2 der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 — RGBl. S. 123 —). Der auf den wirksamen Veräußerungsvertrag vom 4. April 1935 gestützten Klage steht also die Möglichkeit des Widerrufs der Genehmigung zur Auflassung nicht entgegen; nur der ausgesprochene Widerruf würde diese Wirkung haben. Es war auch nicht zulässig, mit Rücksicht auf die Möglichkeit eines Widerrufs das Verfahren nach § 148 ZPO. auszusetzen; denn die Genehmigung war nun einmal erteilt, und die Entscheidung des Rechtsstreits war nicht mehr von der Entscheidung einer Verwaltungsbehörde abhängig.

Die Revision bittet weiter, nachzuprüfen, ob es genüge, daß die Genehmigung nur der Klägerin, nicht aber dem Beklagten zugestellt worden sei. Diese Frage ist zu bejahen. Zu § 5 (2) der für die Ausführung der Bundesratsbekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 von dem Staatskommissar für Volksernährung und den zuständigen Ministern am 17. März 1918 aufgestellten Grundsätze (Ministerialblatt der Preussischen Verwaltung für Landwirtschaft, Domänen und Forsten 1918 S. 109) ist in Satz 2 und 3 bestimmt, daß die Besorgung der Genehmigung dem Antragsteller und seinem Vertragsgegner zuzustellen sei. Die am 26. Januar 1937 erlassenen Richtlinien zur Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Fassung vom 1. Februar 1937 (StRMBl. 1937 Ausgabe A Sp. 74) sagen, die bisherigen Erlasse und Ausführungsanweisungen sollten ihre Geltung behalten, bestimmen aber selbst nichts über eine Zustellung. Danach muß im Falle der Genehmigung die Bekanntgabe dieser Entschließung an einen der Beteiligten in irgendeiner Form genügen. Spätestens mit dieser Bekanntgabe tritt die Genehmigung nach außen in Erscheinung, ist sie also für die Behörde selbst bindend mit der Wirkung, daß das genehmigte Rechtsgeschäft vollwirksam wird.