

49. Kann der Käufer bei einem nach österreichischem Recht gültig abgeschlossenen mündlichen Kaufvertrag über ein Grundstück verlangen, daß der Verkäufer eine Vertragsurkunde unterzeichnet, um die Genehmigung des Vertrages durch die Genehmigungsbehörde zu erreichen?

Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RWB. I S. 35) § 1. Erste Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Sicherung der Reichsgrenze vom 17. August 1937 (RWB. I S. 905) § 2.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 20. Februar 1942 i. S. T. u. a. (Bekl.) w. F. (Kl.). VIII 148/41.

I. Deutsches Landgericht Prag.

II. Deutsches Oberlandesgericht baselst.

Die Beklagten haben am 9. Mai 1939 K., den kommissarischen Verwalter des tschechischen Grundbesitzes in T., schriftlich ermächtigt, ihr Haus in T. zum Preise von 14000 RM. zu verkaufen. K. hat das Haus am 31. August 1939 an den Kläger zu diesem Preise verkauft. Da die Beklagten sich weigern, den Verkauf anzuerkennen, weil K. das Haus ohne Rücksicht auf eine eingetragene Hypothek von 65000 K. verkauft habe, klagt der Kläger auf Ausstellung einer beglaubigten Urkunde über den Kaufvertrag, in die u. a. die Verpflichtung der Beklagten zur Löschung der eingetragenen Hypothek und ihre Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts für den Kläger aufgenommen und in der weiter ausgesprochen werden soll, daß der Vertrag von der aufschiebenden Bedingung seiner Genehmigung durch den Landrat und die Devisenstelle abhängig sei. Der Klage wurde in allen drei Rechtszügen stattgegeben.

Aus den Gründen:

(Zunächst wird ausgeführt, daß K. den Vertrag im Rahmen seiner Vollmacht geschlossen habe. Dann wird fortgefahren:)

Mit Rücksicht auf die Entscheidung des erkennenden Senats VIII B 27/40 vom 21. Oktober 1940 (RWB. Bd. 165 S. 117) kann zweifelhaft sein, ob in Fällen, in denen — wie hier — die Gültigkeit eines Vertrages noch von der Genehmigung von Verwaltungsbehörden abhängt, auf Fertigung eines schriftlichen Vertrages geklagt werden kann. In dem damals zur Entscheidung stehenden Fall, in

dem es sich um die Genehmigung eines Kaufvertrages nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung handelte, hat der erkennende Senat dies verneint und die Parteien auf die Erhebung einer Klage auf Feststellung des — vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigung — gültigen Zustandekommens des behaupteten Vertrages verwiesen. An diesem Standpunkt kann jedoch bei nochmaliger Prüfung der Rechtslage nicht festgehalten werden. Allerdings befinden sich derartige genehmigungsbedürftige Kaufverträge vor der Genehmigung noch in der Schwebe; der Käufer kann also keine Erfüllung und deshalb grundsätzlich bei einem nur mündlich geschlossenen Kaufvertrag auch keine Ausstellung oder Unterfertigung der zur Eintragung erforderlichen, einen Teil der Erfüllung bildenden Urkunde über den Kaufvertrag verlangen. Die Tatsache, daß die Parteien einen Vertrag geschlossen haben, von dem es noch ungewiß ist, ob er wirksam oder unwirksam ist, zieht aber die Verpflichtung nach sich, daß die Parteien das Wirksamwerden des Vertrages nicht verhindern, sondern daran mitwirken. Es fragt sich deshalb weiter, ob aus dieser allgemeinen Pflicht nicht doch die Pflicht zur Ausstellung einer beglaubigten Urkunde über den Kaufvertrag hergeleitet werden kann. Der Antrag an die Genehmigungsbehörde kann sowohl im Verfahren nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung, als auch im Verfahren nach dem Gesetz zur Sicherung der Reichsgrenze und nach der Devisenordnung von jeder Partei allein gestellt werden. Die Vorlage eines schriftlichen Vertrages ist nicht unbedingt erforderlich; die Genehmigungsbehörde wird aber ihre Genehmigung nicht erteilen, wenn ihr nicht das Bestehen einer Vereinbarung nachgewiesen wird, die durch ihre Genehmigung gültig werden kann. Diesen Nachweis wird der Antragsteller im Altreiche, wo der Kaufvertrag über ein Grundstück zu seiner Gültigkeit der gerichtlichen oder notarischen Beurkundung bedarf (§ 313 BGB.), ohne Schwierigkeiten führen können. Anders im Geltungsbereich des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, in welchem Grundstücksverträge auch mündlich gültig abgeschlossen werden können. Hier muß der Antragsteller bei mündlichem Kaufabschluß die Bestätigung des anderen Vertragschließenden erbringen, daß der von ihm behauptete mündliche Kaufvertrag abgeschlossen worden ist. Diese Bestätigung kann schriftlich oder mündlich gegeben werden. Bei schriftlicher Bestätigung wird die Genehmigungsbehörde zum Nachweis ihrer Echtheit verlangen, daß die Unterschrift

gerichtlich oder notariſch beglaubigt wird. Bei mündlicher Erklärung aber wird die Genehmigungsbehörde über ihre Abgabe eine Niederschrift aufnehmen, in welcher der Erklärende den Abſchluß des Kaufvertrages unter den vom Antragsteller behaupteten Bedingungen beſtätigt. Weigert ſich der andere Vertragſchließende, das Zustandekommen des Vertrages in dieſer Weiſe ſchriftlich oder mündlich zu beſtätigen, ſo muß der Antragsteller durch das Gericht feſtſtellen laſſen, ob der von ihm behauptete Vertrag — vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigung — gültig zuſtande gekommen iſt und noch beſteht. Das kann zwar durch eine Feſtſtellungsklage geſchehen, doch iſt dieſes nicht, wie in RÖZ. Bd. 165 S. 117 angenommen wird, der einzige mögliche Weg. Zwiſchen einer Klage auf Feſtſtellung des — vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung — gültigen Zustandekommens des Kaufvertrages und einer Klage auf Fertigung eines von der Genehmigung in ſeiner Gültigkeit abhängigen Kaufvertrages zum Zwecke ſeiner Vorlegung bei der Genehmigungsbehörde beſteht kein erheblicher Unterſchied, zumal auch bei der zweiten keine Handlung des Verurteilten vorgenommen zu werden braucht, ſondern dieſe Handlung nach § 367 E.O. mit der Rechtskraft des Urteils als vorgenommen gilt. Die Verurteilung zur Fertigung eines Kaufvertrages zur Vorlegung bei der Genehmigungsbehörde benachteiligt alſo den Beklagten nicht. Allerdings muß in dem zu fertigenden Kaufvertrage — wie hier — zum Ausdruck kommen, daß ſeine Gültigkeit von der Genehmigung der Verwaltungsbehörde abhängig iſt. Unter dieſer Vorausſetzung beſtehen auch keine Bedenken dagegen, in den zu fertigenden Kaufvertrag die Bewilligung von Grundbucheintragungen zur demnächſtigen Erfüllung des Vertrages aufzunehmen. Eine ſolche Klage muß daher — entgegen der in RÖZ. Bd. 165 S. 117 vertretenen Anſicht — als zuläſſig angeſehen werden.

Nach der vom Landgericht getroffenen Feſtſtellung, die erſt in der mündlichen Reviſionsverhandlung angegriffen worden iſt, haben der Kläger und K., der Bevollmächtigte der Beklagten, allerdings bereits einen bei einem Anwalt ausgefertigten Kaufvertrag unterſchrieben. Selbſt wenn dieſes der Fall ſein ſollte, iſt aber die Klage begründet, weil die Beklagten die Vollmacht des K. zum Abſchluß des Vertrages beſtreiten und dem Kläger deſhalb daran gelegen ſein muß, im Beſitz eines von den Beklagten ſelbſt gefertigten Vertrages zu ſein.