

63. Bedarf ein Gesellschaftsvertrag, mit dem der Zweck verfolgt wird, Grundstücke, die dritten Personen gehören, für die Gesellschaft zu erwerben und unter Zerteilung mit Vorteil weiter zu veräußern, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung?

B.G.B. § 313.

II. Zivilsenat. Urf. v. 10. April 1908 i. S. B. (Bekl.) w. D. (Kl.).  
Rep. II. 616/07.

- I. Landgericht Fürth.
- II. Oberlandesgericht Nürnberg.

Die vorstehende Rechtsfrage wurde verneint aus folgenden Gründen:

... „Eine fernere Rüge des Revisionsklägers geht dahin: der Vertrag, der vom Berufungsrichter festgestellt sei, habe zu seinem Gegenstande die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke. Es habe nicht der bloße Ankauf eines Anwesens statthaben sollen, sondern es sei zugleich für die Vertragsparteien eine Verpflichtung statuiert, das Eigentum anzukaufender Anwesen... weiter zu übertragen. Zur Gültigkeit eines solchen Vertrages habe es nach § 313 B.G.B. der im vorliegenden Falle mangelnden gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedurft. Diese Rüge ist nicht begründet.

Was zunächst den Gegenstand und den Inhalt des von den Parteien geschlossenen Vertrages anlangt, so hat das Landgericht einen Gesellschaftsvertrag, betreffend den An- und Verkauf des N.'schen Anwesens in Sch. zum Zwecke der Zerteilung, als vorliegend angenommen. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts können Zweifel nach der Richtung obwalten, ob dieses Gericht das Vorliegen eines (allgemeinen) Gesellschaftsvertrages, gerichtet auf den Erwerb und die Zerteilung, also den Weiterverkauf, von bäuerlichen Anwesen überhaupt für festgestellt erachtet — so daß dann der Ankauf des N.'schen Anwesens nur die Vornahme eines einzelnen Geschäfts der Gesellschaft darstellen würde (§ 709 B.G.B.) —, oder ob auch das Berufungsgericht das Vorliegen eines nur speziell das N.'sche Anwesen betreffenden Gesellschaftsvertrages angenommen hat. Es kommt aber darauf nicht an; der Vertrag unterlag im einen, wie im anderen Falle nicht der Formvorschrift des § 313 B.G.B.

Das Reichsgericht hat zwar wiederholt ausgesprochen, daß nicht nur der Vertrag, durch den sich der eine Kontrahent verpflichtet, das Eigentum an einem ihm gehörigen Grundstücke dem anderen Kontrahenten zu übertragen, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedarf, daß vielmehr diese Formvorschrift sich auch auf solche Verträge bezieht, durch die sich der eine Kontrahent verpflichtet, ein ihm gehöriges Grundstück an einen (von dem Gegenkontrahenten noch erst zu ermittelnden) Dritten zu veräußern (Entsch. des R.G. in Zivils. Bd. 50 S. 165 fig.). Es ist ferner die Anwendbarkeit des § 313

vom Reichsgerichte auch auf Gesellschaftsverträge ausgedehnt, die dahin gerichtet sind, daß jemand ein ihm gehöriges Grundstück in die Gesellschaft (zum Zwecke der Weiterveräußerung nach Ermittlung von Kauflustigen) einzuwerfen habe.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 49 S. 627; Jurist. Wochenschr. 1905 S. 737; ferner Urteil des R.G.'s vom 17. Mai 1905, Rep. I. 642/04.

So handelte es sich auch in dem in der Leipz. Zeitschr. Bd. 1 S. 433 Nr. 3 auszugsweise abgedruckten Urteile des Reichsgerichts vom 6. März 1907 (I. 353/06) um einen Vertrag, durch den der Beklagte die Verpflichtung übernommen hatte, das Eigentum an von ihm schon vor dem Vertragsabschluß erworbenen und also ihm gehörigen Grundstücken zum Nutzen der Gesellschaft in der im Vertrage näher bezeichneten Weise an kauflustige Dritte zu übertragen; es kam dort die Verpflichtung des Eigentümers zur Übertragung seines Eigentums in Frage, und wurde deshalb die Anwendbarkeit des § 313 auf den betreffenden Fall bejaht. Endlich ist in einem Urteile vom 30. Oktober 1907 (I. 7/07) für den Fall, daß jemand ein noch erst zu erwerbendes Grundstück in die Gesellschaft einbringen sollte, die Anwendbarkeit des § 313 bejaht, zugleich aber die Anwendbarkeit für den dort zur Entscheidung gelangten Fall um deswillen abgelehnt, weil es sich darum gehandelt habe, daß nach Abschluß des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafter, der den Erwerb des Grundstücks erwirkt hatte, bereits als geschäftsführender Gesellschafter in Betracht gekommen sei, und es sich deswegen nicht um die Übertragung des Eigentums an dem Grundstücke von seiten des Gesellschafters auf die Gesellschaft, sondern darum gehandelt habe, daß der geschäftsführende Gesellschafter nach § 713, § 667 B.G.B. verpflichtet gewesen sei, der Gesellschaft als dem Auftraggeber alles herauszugeben, was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt habe.

Die Ausdehnung des § 313 auf Fälle der bezeichneten Art mag gerechtfertigt erscheinen und wird als begründet nicht in Zweifel gezogen. Anders aber liegt der gegenwärtig zur Entscheidung stehende Fall, wo sich zwei Nichteigentümer dahin geeinigt haben, daß der Gewinn oder Verlust aus dem Erwerbe und Verkaufe von Grundstücken überhaupt oder bestimmter Grundstücke unter ihnen geteilt werden solle. Weder der Wortlaut des § 313, noch sein Zweck,

leichtfertigen Verkäufen von Grundstücken oder übereilten, nicht nach allen Richtungen hin wohlüberlegten Verträgen über Grundstücksverkäufe entgegen zu wirken, können die Anwendung des § 313 auf den gegenwärtigen Fall zulässig erscheinen lassen. Die Vereinbarung, Dritten gehörige Grundstücke zu zerteilen, ist kein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum zu übertragen, und zwar auch dann nicht, wenn dem Zerteilen und somit Veräußern der Erwerb der betreffenden Grundstücke für die Gesellschaft noch erst voraufgehen muß. Daß sodann die Grundstücke, wenn sie für die Gesellschaft erworben sind, den Zweckbestimmungen der Gesellschaft unterliegen und somit von der Gesellschaft zu veräußern sind, vermag daran nichts zu ändern. . . .“