

1. Ist für den Vertrag über die freiwillige Abtretung eines zu enteignenden Grundstücks die schriftliche Form auch dann genügend, wenn die Einigung der Beteiligten auch die Entschädigung umfasst und diese in Grund und Boden gewährt wird, also ein Austausch von Grundstücken stattfindet?

Preuß. Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 §§ 16, 17; preuß. Ausführungsgesetz zum BGB. Art. 12 § 1 Abj. 2; BGB. § 313.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 26. April 1919 i. S. Ha. Hütte Akt.-Ges. (Rf.)
w. preuß. Fiskus (Bekl.). V 13/19.

I. Landgericht Eberfeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Zum Bau der Eisenbahnstrecke Weidenau—Dillenburg war für den Beklagten der Erwerb einer Anzahl der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der Ha. Hüttengesellschaft m. b. H., gehöriger Parzellen erforderlich. Nachdem das Enteignungsverfahren eingeleitet und die vorläufige Planfeststellung erfolgt war, schlossen die Ha. Hüttengesellschaft und der Beklagte am 13. Juli 1911 einen schriftlichen Vertrag, in welchem die erstere sich freiwillig verpflichtete, dem Beklagten das Eigentum an den in Art. 1 des Vertrags aufgeführten, zum Bahnbau nötigen Parzellen zu übertragen, während der Beklagte als Gegenleistung der Ha. Hüttengesellschaft u. a. die in der Anlage des Vertrags bezeichneten Parzellen, soweit dieselben für sie zum Bau eines Anschlussgleises nötig seien, in Tausch gab. Die Klägerin klagte auf Auflassung dieser Parzellen, wurde aber in allen Instanzen abgewiesen.

Gründe:

„Während das Landgericht auf Grund der Auslegung des Vertrags vom 13. Juli 1911 den Anspruch der Klägerin auf Auflassung der in dessen Anlage bezeichneten Parzellen für unbegründet erachtet hat, gelangt das Oberlandesgericht zu demselben Ergebnis aus der Erwägung, daß der Vertrag mangels Beobachtung der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form nichtig sei. Die Revision erhebt gegen diese rechtliche Beurteilung zwei Angriffe. Diese konnten jedoch keinen Erfolg haben.

Die Revision stellt zunächst zur Nachprüfung, ob nicht entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts die in Art. 12 § 2 preuß. UG. z. BGG. vom 20. September 1899 zugelassene Form gewahrt sei. In dieser auf Grund des Art. 142 GG. z. BGG. erlassenen Vorschrift ist nämlich bestimmt, daß, wenn bei einem Vertrage, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem in Preußen liegenden Grundstücke zu übertragen, einer der Vertragsschließenden durch eine öffentliche Behörde vertreten wird, für die Beurkundung des Vertrags außer den Gerichten und Notaren auch der Beamte zuständig ist, welcher von dem Vorstände der zur Vertretung berufenen Behörde oder von der vorgesetzten Behörde bestimmt ist. Das Berufungsgericht legt aber dar, daß der Vertrag vom 13. Juli 1911 nicht von einem Beamten, der als Urkundsperson bestimmt war, beurkundet ist, daß aber auch der Vertrag nicht, wie der gemäß Art. 12 § 4 preuß. UG. z. BGG. hier anzuwendende § 175 FGG. vorschreibt, in der Form eines Protokolles aufgenommen sei. In diesen Ausführungen ist ein Rechtsirrtum nirgends erkennbar.

Die Revision macht sodann weiter geltend, daß der Berufungsrichter zu Unrecht die schriftliche Form des Vertrags vom 13. Juli 1911 nicht für ausreichend erachtet habe. Es handle sich um eine freiwillige Abtretung von Grundeigentum gemäß §§ 16, 17 EntG.; für solche Verträge genüge nach Art. 12 § 1 Abs. 2 preuß. UG. z. BGG. die schriftliche Form. Auch dieser Meinung der Revision war nicht beizupflichten.

In § 16 EntG. ist bestimmt, daß eine Einigung zwischen den Beteiligten über den Gegenstand der Abtretung, soweit er nach dem Befinden der zuständigen Behörde zu dem Unternehmen erforderlich ist, zum Zweck sowohl der Überlassung des Besitzes als der sofortigen Abtretung des Eigentums stattfinden kann. Nach § 17 Abs. 1 EntG. mußten für derartige gütliche Einigungen die nach den bestehenden Gesetzen für die Veräußerung von Grundeigentum vorgeschriebenen Formen gewahrt werden. Mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs würde daher nach dessen § 313 für solche Verträge die gerichtliche oder notarielle Beurkundung erforderlich geworden sein. Auf Grund des in Art. 109 GG. z. BGG. auf dem Gebiete des Enteignungsrechts für die Landesgesetzgebung gemachten Vorbehalts ist jedoch in Art. 12 § 1 pr. UG. z. BGG. bestimmt worden, daß für die in §§ 16, 17 EntG. bezeichneten Verträge über die freiwillige Abtretung von Grundeigentum die schriftliche Form genüge. Die Rücksichten, welche zur Aufstellung der erschwerten Form in § 313 BGG. geführt hatten, nämlich die Bewahrung der minder geschäftsgewandten Bevölkerung vor übereilten Käufen und Verkäufen sowie die Erzielung größerer Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Verständlichkeit der Beurkundung, schienen hier dem Gesetzgeber nicht geboten, da es sich um gemeinnützige Unternehmungen handelte, bei denen häufig

Behörden beteiligt seien. Überdies lag es überhaupt im Sinne der Vorschriften der §§ 16, 17 EntG., den Abschluß derartiger Verträge, die das umständliche und langwierige Enteignungsverfahren ganz oder teilweise entbehrlich machen sollen, möglichst zu fördern. Dem Wortlaut der §§ 16, 17 EntG. nach bezieht sich die dort vorgesehene Enteignung allerdings nur auf den Gegenstand der Abtretung, d. h. auf das zu enteignende Grundstück. Die von dem Unternehmer dafür zu gewährende Entschädigung kann nach § 16 Satz 2 nachträglicher Feststellung vorbehalten werden, welche alsdann nach den Vorschriften des EntG. oder auch, je nach Verabredung der Beteiligten, sofort im Rechtsweg erfolgt. Schon die Fassung dieser Bestimmung, wonach die Feststellung der Entschädigung vorbehalten werden kann, ergibt aber deutlich, daß die Entschädigungsfrage auch sofort in die Einigung einbezogen werden kann. Dies ist auch in der Begründung des Entwurfs zum Gesetze sowie in dem Kommissionsbericht des Abgeordnetenhauses ausdrücklich anerkannt (vgl. Eger, EntG. 3. Aufl. Bd. 2 S. 37, 38; Koffka, Komm. z. EntG. § 16 Note 5; RGZ. Bd. 72 S. 359). Erstreckt sich die Vereinbarung der Beteiligten sogleich auch auf die Entschädigung, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß grundsätzlich auch die Festsetzung der Entschädigung der erleichterten Form unterliegt. Denn Art. 12 § 1 pr. AB. z. BGB. erklärt die schriftliche Form für den in §§ 16, 17 EntG. bezeichneten „Vertrag,“ also für seine sämtlichen Bestandteile, mithin auch für die Festsetzung der vom Unternehmer zu gewährenden Gegenleistungen für ausreichend. Besteht die Entschädigung, wie in § 7 EntG. als Regel angenommen wird, in Geld oder etwa auch in tauschweise hingeegebenen beweglichen Sachen, so können hiergegen keine Bedenken obwalten. Denn in diesen Fällen würde der Formzwang des § 313 BGB. für die Vereinbarung der Entschädigung nur deshalb bestehen, weil diese die Gegenleistung für die Verpflichtung des zu Enteignenden zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke bildet (RGZ. Bd. 51 S. 179, Bd. 93 S. 219, 220). An die Stelle der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung tritt hier aber nach Art. 12 § 1 a. a. O. die einfache Schriftform.

Anders gestaltet sich jedoch die Rechtslage, wenn die vereinbarte Entschädigung in Grund und Boden besteht, was von den Beteiligten ebenfalls bebungen werden kann (RGZ. Bd. 86 S. 17, 20). In diesem Falle bedarf die Einigung über die Entschädigung zwar auch nicht als Festsetzung der Gegenleistung für die Verpflichtung zur Übertragung des zu enteignenden Grundstücks der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form, wohl aber unterliegt sie dem strengen Formzwange um deswillen, weil sie auch ihrerseits wieder die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke für die Gegenpartei begründet. Als Festsetzung der Gegenleistung für die freiwillige Abtretung des zu enteignenden Grundstücks wäre diese Vereinbarung durch Art. 12 § 1

a. a. D. von dem Formzwange des § 313 BGB. befreit; als Verpflichtung des Unternehmers zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück unterliegt sie dagegen diesem Formzwange. Dadurch, daß die Gewährung der Entschädigung in Grund und Boden verabredet wird, wird ein neues formbedürftiges Element in den Vertrag hineingetragen. Es handelt sich jetzt nicht mehr bloß um die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums des zu enteignenden Grundstücks an den Unternehmer, sondern auch um die Abtretung von Grundstückseigentum seitens des Unternehmers an den zu Enteignenden. Der Vertrag betrifft also nicht mehr bloß, wie in § 16 EntG. ausdrücklich vorausgesetzt wird, eine Einigung über den Gegenstand der Abtretung, soweit er nach dem Befinden der zuständigen Behörde zu dem Unternehmen erforderlich ist, vielmehr geht der Vertrag über den Rahmen des § 16 EntG. insofern hinaus, als er gegenseitige Grundstücksübertragungen der Beteiligten zum Gegenstande hat. Durch die Festsetzung der von dem Unternehmer zu gewährenden Entschädigung in Grund und Boden gewinnt der Vertrag die rechtliche Eigenschaft eines Grundstückstauschvertrags und unterliegt deshalb den für diesen in § 313 BGB. gegebenen Formvorschriften. Für ihn gilt nicht mehr die lediglich für die freiwillige Abtretung des zu enteignenden Grundstücks an den Unternehmer in Art. 12 § 1 a. a. D. zugelassene erleichterte Form. Gegen diese Auffassung läßt sich auch nicht das von der Revision hervorgehobene Bedenken verwerten, daß dadurch die Einigung der Beteiligten über den Gegenstand der Abtretung übermäßig erschwert würde. Denn die Fälle, in denen ein Austausch von Grundstücken stattfindet, sind gegenüber den Fällen, in denen eine Geldentschädigung vereinbart wird, nach den Ausführungen des Berufungsgerichts recht selten. Dazu kommt, daß bei den Enteignungen zum großen Teil Körperschaften des öffentlichen Rechts als Unternehmer beteiligt sind, daß also auch bei Grundstückstauschverträgen außer der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung meistens noch die in Art. 12 § 2 pr. UG. z. BGB. eröffnete Möglichkeit der Aufnahme des Vertrags durch einen behördlich bestimmten Urkundsbeamten gegeben sein wird.

Mit Recht hat hat daher das Oberlandesgericht den Vertrag vom 13. Juli 1911 wegen Formmangels für nichtig erklärt. Die Revision war demgemäß zurückzuweisen.“