

**71. Kann aus einem nach der Bundesratsverordnung vom 15. März 1918, betr. die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke, der Genehmigung des Landrats bedürftigen Kaufvertrage vor Erteilung der Genehmigung auf Erfüllung geklagt werden?**

V. Zivilsenat. Ur. v. 18. März 1920 i. S. T. (Rl.) m. Eheleute S. (Bekl.). V 453/19.

- I. Landgericht Raumburg a. S.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Beklagten haben gemäß notariellen Verhandlungen vom 27. und 28. August 1917 ein ihnen gehöriges Grundstück, welches 6 ha 31 ar 40 qm groß ist, dem Kläger zum Kaufe angeboten und ihm für die Annahme ihres Antrags eine Frist bis zum 1. September 1918 bestimmt. Zu notariellem Protokoll vom 18. Juli 1918 hat der Kläger erklärt, daß er das Kaufangebot annehme. Durch Schreiben vom 9. Dezember 1918 hat er die Beklagten aufgefordert, das verkaufte Grundstück an ihn aufzulassen und, als sie der Aufforderung nicht nachkamen, gegen sie auf Auflassung geklagt.

Die Beklagten wendeten ein, ein Vertrag sei nicht zustande gekommen, da der Kläger ihnen die Annahme ihres Antrags nicht binnen der darin bestimmten Frist mitgeteilt habe. Sie hätten deshalb das Grundstück nach dem Ablaufe der Frist an den Landwirt Br. B. verkauft und aufgelassen, und daher sei es ihnen auch unmöglich, dem Begehren des Klägers nachzukommen. Zudem fehle es an der nach § 1 B. V. vom 15. März 1918 zur Wirksamkeit des Vertrags und der Auflassung erforderlichen Genehmigung des Landrats.

Das Landgericht gab der Klage statt. Nachdem die Beklagten Berufung eingelegt hatten, hat der Kläger hilfsweise, die Beklagten „nach Weibringung der Genehmigung des Landrats zu C.“ zur Auf-

lassung zu verurteilen. Das Oberlandesgericht hat den Kläger abgewiesen. Seine Revision ist erfolglos geblieben.

Gründe:

„Das Berufungsgericht hat dahingestellt gelassen, ob ein wirksamer Vertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist, und die Abweisung der Klage damit gerechtfertigt, daß die Beklagten auch im Bejahungsfall zur Auflassung des verkauften Grundstücks an den Kläger nicht verpflichtet seien, weil sie hierzu durch die nachträgliche anderweite Veräußerung des Grundstücks unvermögend geworden wären; es sei nichts dafür beigebracht, daß der neue Erwerber zur Rückauflassung gezwungen werden könne oder hierzu freiwillig bereit sei.

Die Revision hat diesen Entscheidungsgrund als auf Gesetzesverletzung beruhend angefochten, weil es Sache der Beklagten gewesen sei, zu behaupten und unter Beweis zu stellen, daß der neue Erwerber unter keinen Umständen bereit sei, das Grundstück an sie oder unmittelbar an den Kläger aufzulassen. Ob diese Rüge begründet ist, kann unerörtert bleiben. Denn die Ansprüche des Klägers müssen daran scheitern, daß der freiwillige Kaufvertrag, selbst wenn er durch rechtzeitige Annahme des Angebots der Beklagten zustande gekommen ist, doch der in § 1 BRRD. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) vorgeschriebenen Genehmigung des nach den preussischen Ausführungsbestimmungen zu dieser Verordnung vom 16. desl. Mts. (ZMBl. 1918 S. 69) zuständigen Landrats entbehrt. Die Revision hält zwar diese Verordnung schon mit Rücksicht auf den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens nicht für anwendbar. Hierin ist ihr aber nicht beizutreten. Denn in Kraft getreten ist die Verordnung nach Nr. 3 der Ausführungsbestimmungen am 18. März 1918. Damals lag allerdings bereits das Vertragsangebot der Beklagten vor. Allein zur Annahme dieses Angebots und damit zum Abschluß des Vertrags ist es, wenn überhaupt, erst nach dem Inkrafttreten der Verordnung gekommen, und dieser Zeitpunkt ist entscheidend. In zeitlicher Hinsicht ist daher die Anwendbarkeit der Verordnung nicht in Zweifel zu ziehen. Auch sonst sind die Voraussetzungen ihrer Anwendbarkeit hinsichtlich des streitigen Kaufvertrags erfüllt. Denn nach § 1 bedarf nicht nur die Auflassung eines Grundstücks und die Bestellung eines dinglichen Rechtes zum Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks, sondern auch jede Vereinbarung, die den Genuß der Erzeugnisse oder die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstande hat, wenn das Grundstück über fünf Hektar groß ist, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Behörde. Schon der Wortlaut dieser Vorschrift läßt keinen Zweifel darüber, daß sie sich nicht nur auf die dingliche Übereignung eines Grundstücks, sondern auch auf schuldrechtliche Verträge

bezieht, die die Verpflichtung zur Übereignung zum Gegenstande haben, und daß mithin auch Kaufverträge über Grundstücke von mehr als fünf Hektar Größe unter sie fallen. Es ist das auch in der Begründung zu § 1 sowie im Schrifttum (Leipz. Zeitschr. 1918 S. 667; Jur. Wochenschr. 1918 S. 494; D. Jur.-Ztg. 1918 S. 279) anerkannt. Einer der Fälle, in denen nach § 2 der Verordnung die Genehmigung nicht erforderlich ist, liegt unstreitig nicht vor. Auch § 3 der Verordnung kommt für die Entscheidung nicht in Betracht. Allerdings darf nach dieser Vorschrift die Genehmigung nur in bestimmten Fällen versagt werden. Aber zur Entscheidung darüber, ob ein solcher Fall vorliegt, ist nicht das Gericht, sondern nur die für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung zuständige Behörde berufen. Bis zur Entscheidung über die Genehmigung tritt daher ein Schwebestand ein. Die Vertragsschließenden können zwar von dem Geschäfte nicht beliebig zurücktreten. Aber einen Anspruch auf Bewirkung der gegenseitig versprochenen Leistungen können sie erst geltend machen, wenn die Genehmigung erteilt ist. Die endgültige Entscheidung hierüber herbeizuführen, ist, wie aus § 5 der Verordnung hervorgeht, jeder Vertragsteil in der Lage. Die in § 433 BGB. geregelte Verschaffungspflicht des Verkäufers kommt hierbei nicht in Betracht. Denn einen Anspruch auf Auflassung kann der Käufer aus ihr erst dann herleiten, wenn ein vollwirksamer Vertrag vorliegt. Diese Voraussetzung trifft aber nicht zu, solange nicht die zur Wirksamkeit des Vertrags erforderliche Genehmigung erteilt ist. Hiernach erweist sich nicht nur der Hauptantrag, sondern auch der Hilfsantrag des Klägers als unbegründet.“