

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
Veröffentlichung: ja

GrdstVG § 2

Die Parteien eines der Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG unterliegenden Vertrags, können wirksam vereinbaren, daß schon vor Erteilung der Genehmigung der Kaufpreis beim Notar zu hinterlegen ist.

BGH, Urt. v. 6. Oktober 1978 - V ZR 211/77 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 211/77

URTEIL

Verkündet am

6. Oktober 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Kunibert M [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],
D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Hausfrau Margarethe D [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],
D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1978 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Hamm vom 6. Oktober 1977 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 31. Dezember 1970
verkaufte der Kläger einen Teil seines landwirtschaft-
lichen Grundbesitzes an die Beklagte mit der Abrede, daß
der Kaufpreis von 129 783,50 DM beim beurkundenden Notar
zu hinterlegen war. Der Notar wurde angewiesen, nach Vor-
liegen der Bodenverkehrsgenehmigung und der "landwirt-
schaftlichen Genehmigung" (§ 2 GrdstVG) von dem hinter-
legten Betrag Zahlungen an Grundpfandgläubiger zu er-
bringen und den verbleibenden Restbetrag an den Kläger



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

auszuzahlen. Zugunsten der Beklagten wurde eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Nachdem die Beklagte den Kaufpreis bis Mai 1976 beim Notar nicht hinterlegt hatte, forderte der Kläger sie mit Schreiben vom 21. Mai 1976 auf, den Kaufpreis nebst vereinbarten Zinsen bis spätestens 31. Mai 1976 beim Notar zu hinterlegen. Gleichzeitig erklärte der Kläger, daß er nach Fristablauf die Leistung ablehne und vom Vertrag zurücktrete. Die Beklagte hinterlegte den Betrag nicht. Daraufhin erklärte der Kläger mit Schreiben vom 23. Juni 1976 den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten das landgerichtliche Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der Kläger könne die Löschungsbewilligung nicht verlangen, da er nicht wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten sei. Im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung (Schreiben vom 23. Juni 1976) sei der Kaufvertrag infolge Fehlens der - alleine noch ausstehenden - Genehmigung nach § 2 GrdstVG noch schwebend unwirksam gewesen. Die Beklagte sei daher nicht verpflichtet gewesen, den Kaufpreis beim Notar zu hinterlegen. Da mithin kein Verzug vorgelegen habe, seien die Voraussetzungen des § 326 BGB für einen wirksamen Rücktritt nicht erfüllt gewesen.

II.

Das Berufungsurteil hält der revisionsgerichtlichen Nachprüfung nicht stand:

Es ist zunächst zwar richtig, daß aufgrund eines schwebend unwirksamen Vertrages während des Schwebezustandes die Leistung nicht gefordert werden kann (vgl. hierzu RGZ 98, 244, 246 und BGH NJW 1976, 104, 105) und der Schuldner dementsprechend auch nicht in Verzug geraten kann. Die Genehmigungspflichtigkeit eines Kaufvertrages und der mit ihr verbundene Schwebezustand bis zur Erteilung oder Versagung der Genehmigung schließen jedoch nicht

aus, daß die Vertragspartner mit Rücksicht auf die schwebende Unwirksamkeit wirksame Vereinbarungen treffen, insbesondere Leistungspflichten für die Dauer oder innerhalb des Schwebezustandes treffen. § 2 GrdstVG, der die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und den schuldrechtlichen Vertrag hierüber der Genehmigungspflicht unterstellt, steht der Wirksamkeit von Vereinbarungen, die den Schwebezustand betreffen, jedenfalls dann nicht entgegen, wenn durch die Absprache die endgültige Erfüllung der Pflicht zur Grundstücksübertragung und zur Zahlung des Kaufpreises nicht vorweggenommen werden. Vom Sinn und Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes her (Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) ist es ohne Bedeutung, ob eine Vertragspartei z.B. den vereinbarten Kaufpreis während des Schwebezustandes bis zur Erteilung oder Verweigerung der Bodenverkehrsgenehmigung zu hinterlegen oder zu verzinsen hat. Im vorliegenden Fall haben die Parteien am 31. Dezember 1970 in Kenntnis der Genehmigungsbedürftigkeit hinsichtlich des Kaufpreises folgende Absprache getroffen:

"Der Kaufpreis beträgt ... 129 783,50 DM.

Der Kaufpreis ist ab 1. Januar 1971 mit 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

Er ist beim amtierenden Notar zu hinterlegen. Dieser wird angewiesen, hiervon die zur Pfandfreigabe der verkauften Parzellen benötigten Beträge an die Pfandgläubiger abzuführen, und zwar erst nach Vorliegen der Bodenverkehrsgenehmigung und der landwirtschaftlichen Genehmigung. Erst dann ist auch der dann noch verbleibende Betrag an den Verkäufer auszu zahlen"

Nach dem Wortlaut der Vereinbarung geht die Verpflichtung der Beklagten zur Kaufpreishinterlegung und der Erteilung der behördlichen Genehmigung voran. Das Berufungsgericht hat unter Verletzung von Auslegungsgrundsätzen dies nicht beachtet, sondern ersichtlich angenommen, die Pflicht zur Hinterlegung des Kaufpreises entstehe erst mit der Erteilung der Genehmigung. Dieser Rechtsfehler zwingt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Zu einer abschließenden Sachentscheidung sieht der Senat sich schon deshalb nicht in der Lage, weil im Falle der Bejahung der Hinterlegungspflicht schon vor der Erteilung der Genehmigung die tatrichterlicher Würdigung bedürftige Frage nach einem Verschulden der Beklagten zu beantworten ist. Die Sache muß daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Hill

Linden

Offterdinger

Vogt

Dr. Eckstein