

IV ZR 257/55

Verkündet
am 28. März 1956
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

I n d e m R e c h t s s t r e i t

des Landrats a.D. Gustav T [REDACTED], B [REDACTED]
[REDACTED], G [REDACTED] Straße 2,

Klägers, Revisionsklägers und Anschlußrevisionsbeklagten,

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

g e g e n

die Firma F [REDACTED] H [REDACTED] AG in Liquidation,
R [REDACTED], vertreten durch ihre Liquidatoren, Direktor Carl
B [REDACTED] und Rechtsanwalt Dr.Wilhelm I [REDACTED], beide in D [REDACTED],

Beklagte, Revisionsbeklagte und Anschlußrevisionsklägerin,

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

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. März 1956 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher, Johannsen,
Dr.Kregel und Wüstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Schleswig
vom 23. März 1955 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung - auch über die Kosten der Revision
und der Anschlußrevision - an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Die Anschlußrevision der Beklagten wird zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war seit dem 24. Dezember 1936 als Eigentümerin der im Grundbuch von S. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 150a und Band [REDACTED] Blatt 217 verzeichneten Grundstücke eingetragen. Voreigentümerin war die Witwe N. [REDACTED], eine Jüdin. Sie hatte den Grundbesitz von ihrem Ehemann Wilhelm N. [REDACTED], der nicht jüdischer Abstammung war, geerbt. Dieser war Hüttendirektor bei der Beklagten gewesen. Die Beklagte zahlte der Witwe N. [REDACTED] bis zu ihrem Tode (1942) Pension.

Auf dem bezeichneten Grundstücksgelände befand sich außer einer Villa mit Hausgarten ein als "Baracke" bezeichnetes, teilweise massives Gebäude, das Mitte der zwanziger Jahre erbaut worden war und zu einer Keramikfabrik gehört hatte, welche die Beklagte damals dort betrieben hatte. Im Juli 1947 verkaufte die Beklagte die Baracke an den Kläger für 6 000 RM. Sie bestätigte den Kaufabschluß mit Schreiben vom 21. Juli 1947 (Bl 24 GA). Sie verpachtete ferner dem Kläger durch privatschriftlichen Vertrag vom 18. September/10. November 1947 (geändert am 5. Januar/1. Februar 1949) einen Teil des Geländes in Größe von rund 20 000 qm (Bl 22 ff GA). Auf diesem Grundstücksteil befindet sich die vorerwähnte Baracke. Das Pachtverhältnis begann am 1. August 1947 und lief bis zum 31. Juli 1952. Es sollte sich anschließend laufend um je ein weiteres Jahr verlängern, wenn es nicht gekündigt würde. Die Kündigung war jeweils zum Ende des Pachtjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zulässig, erstmalig zum 31. Juli 1952 (§ 3 des Vertrages). Für den Fall des Verkaufes der Pachtfläche wurde dem Kläger ein Vorkaufsrecht eingeräumt (auch nur in privatschriftlicher Form) mit der Einschränkung, daß

- 3 -

es im Falle eines Eigentumswechsels innerhalb des Konzerns der V [REDACTED] S [REDACTED] nicht Platz greifen solle, ebensowenig bei einem etwaigen Eigentumswechsel im Zuge der alliierten Maßnahmen zur Neuordnung der Deutschen Eisen- und Stahl-Industrie (§ 13 des Vertrages).

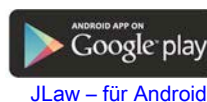
Die Tatsache, daß die Voreigentümerin Jüdin war, teilte die Beklagte dem Kläger weder beim Verkauf der Baracke noch bei der Verpachtung des Geländes mit, obwohl ihr Prokurist C [REDACTED], der für sie die Verträge mit dem Kläger abschloß, dies kurz vorher (im Juli 1947) erfahren hatte.

Der Kläger richtete auf dem Grundstück noch vor der Währungsreform eine Konservenfabrik ein. Die Fabrikation wurde alsbald nach der Geldumstellung aus wirtschaftlichen Gründen (wegen der übermächtigen amerikanischen Konkurrenz) eingestellt. Trägerin des Betriebes war die K [REDACTED] GmbH A [REDACTED] gewesen, deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der Kläger war. Die Firma beantragte im Mai 1949 die Eröffnung des Konkursverfahrens; sie nahm den Antrag am 11. Juni 1949 wieder zurück.

Mit Schreiben vom 2. September 1949 (Bl 63 GA) bat der Kläger die Beklagte, dem Einbau von 4 Arbeiterwohnungen in die Baracke zuzustimmen und ihm das Pachtgelände im ganzen oder zum Teil zu verkaufen. Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 13. September 1949, daß sie gegen den Einbau von Arbeiterwohnungen nichts einwende, den Grund und Boden aber nicht verkaufen könne, weil sie im "vergangenen Jahre" erfahren habe, daß die Pachtfläche aus jüdischem Besitz stamme und die Erben der Voreigentümerin die Rückerstattung beantragt hätten (Bl 66 GA).



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Im Rückerstattungsverfahren (16 RC 50/51 des Landgerichts in Kiel) bestritt die Beklagte gegenüber den als Berechtigten auftretenden Erben der Witwe N [REDACTED] zunächst die Rückerstattungspflicht mit der Begründung, ihr sei beim Kauf die jüdische Abstammung der Verkäuferin nicht bekannt gewesen, sie habe einen angemessenen Kaufpreis zur freien Verfügung der Verkäuferin gezahlt; diese habe den Grundbesitz abstoßen müssen, weil sie ihn arbeitsmäßig und wirtschaftlich nicht mehr halten können. Mit Beschluß vom 10. Dezember 1951 (Bl 97 ff der Rückerstattungsakten) ordnete die Wiedergutmachungskammer beim Landgericht in Kiel die Rückerstattung beider Grundstücke an; die Entscheidung über die Gegenansprüche der Beklagten auf Rückgewähr des Kaufpreises und Ersatz der werterhöhenden Aufwendungen blieb hierbei vorbehalten. Die Beklagte nahm ihre hiergegen zunächst eingelegte Beschwerde am 11. Februar 1952 zurück, nachdem sie ihre Rückerstattungspflicht in einem außergerichtlichen Vergleich vom 30. Januar 1952 anerkannt hatte (Bl 129 und 130 der Rückerstattungsakten). Mit Beschluß vom 20. Juni 1953 stellte die Wiedergutmachungskammer fest, daß das Verfahren durch ihren Beschluß vom 10. Dezember 1951 in Verbindung mit dem außergerichtlichen Vergleich der Parteien vom 30. Januar 1952 beendet sei, und wies die weiteren Anträge ab (Bl 77 ff GA).

Mit Brief vom 26. Januar 1952 kündigte die Beklagte den Pachtvertrag zum 31. Juli 1952. Schon am 1. Februar 1952 gab der Kläger die Baracke und das Pachtgelände freiwillig an die N [REDACTED] Erben heraus, die Baracke deswegen, weil sich im Rückerstattungsverfahren herausgestellt hatte, daß sie wesentlicher Bestandteil des

Grundstücks war.

Der Kläger verlangt Schadenersatz. Er hat vor allem geltend gemacht:

Wenn er bei den Vertragsverhandlungen gewußt hätte, daß die Witwe Niemeyer Jüdin gewesen sei, hätte er die Verträge nicht geschlossen und die Investitionen in Schacht-Audorf unterlassen. Er hätte dann sein Geld in einer - gegen Krisen weniger anfälligen - Sirupfabrik auf einem Molkereigebäude in Rade angelegt. Dieses Gebäude habe er unter sehr günstigen Bedingungen auf 20 Jahre gepachtet gehabt (Die Fassung: "wo er auf 20 Jahre fest hätte pachten können" auf Seite 5 des Berufungsurteils gibt insoweit die in den Urteilen des Landgerichts und des Oberlandesgerichts angezogenen Schriftsätze des Klägers (vgl. unter anderem die Schriftsätze vom 11. November 1952 - dort S. 4 /Bl. 20 GA/ - und vom 18. Dezember 1953 - dort S. 8, 9 /Bl. 113 f. GA/ -) unrichtig wieder). Er habe den Pachtvertrag unter Zahlung einer Jahrespacht nur deshalb Mitte 1948 vertraglich gelöst, weil er sich mittlerweile in Audorf "installiert" gehabt und auf Grund der mündlichen Zusicherungen Caspers mit dem Erwerb des Audorfer Grundstücks gerechnet habe.

Der Kläger hat im ersten Rechtszuge zunächst beantragt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm alle Schäden zu ersetzen, die ihm dadurch entstanden seien, daß sie ihm die jüdische Abstammung der Witwe Niemeyer nicht mitgeteilt habe. Nachdem das Rückerstattungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen war, hat er an Hand von Rechnungen über Aufwendungen in Höhe von 13 164,01 RM und 6 615,55 DM - unter Einbeziehung des Kaufpreises für die Baracke von 6 000 RM - einen

Schadensteilbetrag von 4 000 DM geltend gemacht.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat vorgetragen: Sie habe eine Rückerstattungspflicht nicht vorausgesehen und auch nicht zu befürchten brauchen. Im übrigen habe der Kläger - auch schon vor dem 31. Juli 1952 - mit dem Ende der Pachtzeit rechnen müssen, da sie, die Beklagte, als Angehörige der Eisen- und Stahlindustrie unter alliierter Kontrolle gestanden habe und der Pachtvertrag mit dem Kläger von der Kontrollstelle nur mit dem Vorbehalte genehmigt worden sei, daß das Pachtverhältnis vorzeitig gelöst würde, sofern dies im Zuge der Neuordnung der Eisen- und Stahlindustrie erforderlich sei. Der Kläger habe also von vornherein auf eigenes Risiko gehandelt, wenn er langfristig disponiert habe. Durch die Wiedergutmachungsmaßnahmen sei dem Kläger kein Schaden entstanden. Schon vor Beginn des Rückerstattungsverfahrens - alsbald nach der Währungsreform - sei sein Fabrikationsbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen zum Erliegen gekommen. Er habe nicht einmal mehr den Pachtzins zahlen können und sei infolgedessen in den Rechtsstreitigkeiten 3 C 17808/50 und 3 C 977/51 des Amtsgerichts in Lichterfelde verklagt und verurteilt worden. Die Baracke habe er trotz Kenntnis von laufenden Rückerstattungsverfahren zu Wohnzwecken ausgebaut. Hiervon abgesehen hätten sich seine Aufwendungen durch erhebliche Mieteinnahmen ausgeglichen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszuge hat der Kläger, nachdem die Beklagte mit einer Anschlußberufung eine (verneinende) Feststellungswiderklage wegen etwaiger weiterer Ansprüche angekündigt hatte, unter Verzicht auf höhere Forderungen beantragt,

das Urteil des Landgerichts zu ändern und die Beklagte zu verurteilen, ihm 6 900,- DM nebst 9 1/2 vom Hundert Zinsen seit dem 1. Februar 1952 zu zahlen.

Die Parteien haben darauf die Anschlußberufung für erledigt erklärt.

Der Kläger hat noch vorgetragen: Er habe die Baracke schon vor dem Schriftwechsel vom September 1949 zu Wohnzwecken ausgebaut. Er habe dafür 6 900 DM (Einzelaufstellung Bl 159 f der Akten) aufgewendet. In den Jahren 1950 und 1951 habe er nur noch Ausbesserungs- und Sicherungsarbeiten ausführen lassen, zu denen er als Vermieter und baupolizeilich verpflichtet gewesen sei.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts teilweise geändert; es hat die Beklagte verurteilt, dem Kläger 546,- DM nebst 9 1/2 vom Hundert Zinsen seit dem 1. Februar 1952 zu zahlen, im übrigen jedoch die Berufung zurückgewiesen.

Der Kläger verfolgt seinen Berufungsantrag, soweit ihm nicht entsprochen worden ist, mit der Revision weiter. Die Beklagte bittet im Wege der unselbständigen Anschlußrevision, das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben und die Klage auch hinsichtlich des Betrages von 546,- DM abzuweisen. Die Parteien beantragen wechselseitig, die Revision des Gegners zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat der Klage nur insoweit stattgegeben, als sie auf ungerechtfertigte Bereicherung wegen des Kaufpreises für die Baracke gestützt worden ist. Es hat jedoch die weiteren Ansprüche aus folgenden Rechtsgründen verneint:

- a) Verschulden bei Vertragsschluß,
- b) §§ 581 Abs 2, 537, 538 BGB,
- c) positiver Vertragsverletzung,
- d) §§ 581 Abs 2, 541 BGB,
- e) §§ 581 Abs 2, 547 BGB,
- f) §§ 677 ff BGB,
- g) § 826 BGB.

II. Auf die Revision des Klägers war das angefochtene Urteil, soweit es dem Berufungsantrage des Klägers nicht stattgegeben hat, schon deshalb aufzuheben, weil die Ausführungen zu I a (Verschulden bei Vertragsschluß) rechtlich bedenklich sind.

1. Das Berufungsgericht meint, das Landgericht habe aus beachtlichen Gründen angenommen, der Beklagten könne kein Schuldvorwurf im Sinne einer culpa in contrahendo daraus gemacht werden, daß sie dem Kläger die jüdische Abstammung der Witwe N. nicht schon beim Vertragsschluß im Jahre 1947 mitgeteilt habe; mindestens könne der Kläger keinen Erfolg haben, weil weder ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der unterlassenen Mitteilung und dem Vertragsschluß noch ein Schaden zu verzeichnen sei. Diese Erwägungen sind nach dem bisherigen Sach- und Streitstand von der Revision mit Recht angegriffen worden.

a) Es wird allgemein anerkannt, daß eine vertragliche Haftung schon dann begründet sein kann, wenn ein Verhandlungspartner es vor dem Vertragsschluß schuldhaft (vorsätzlich oder fahrlässig; § 276 Abs 1 BGB) unterläßt, den anderen Teil auf Umstände hinzuweisen, die den Vertragszweck vereiteln oder aus sonstigen Gründen für die Entschlüsse des anderen Teils wesentlich sein können (RGZ 95, 58 60 f; 107, 357 362; 151, 357 358 f; 159, 33 53 ff; vgl auch BGH bei Lindenmaier-Möhring BGB § 276 (Fa) Nr 3, (Fb) Nr 1). Hiervon sind die Tatsachengerichte zutreffend ausgegangen. Entgegen ihrer Ansicht hat Caspers jedoch die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht gelassen (§ 276 Abs 1 Satz 2 BGB), als er dem Kläger nicht mitteilte, daß die Voreigentümerin des Pachtgrundstücks und der Baracke Jüdin war.

Objektiv schuf C. mit dem Abschluß der Verträge im Sommer 1947 wegen der drohenden Rückerstattung für den Kläger eine besondere Gefahrenlage. Als redlicher Verhandlungspartner mußte er den Kläger darauf hinweisen und es diesem überlassen zu entscheiden, ob er trotzdem die Baracke kaufen und das Grundstück pachten wollte. Dem läßt sich nicht - mit dem Landgericht - entgegenhalten, die Beklagte habe im Jahre 1947 "nicht damit zu rechnen brauchen, daß sie mit Aussicht auf Erfolg in ein Rückerstattungsverfahren hinsichtlich der beiden von Frau N. erworbenen Grundstücke verwickelt werden könne". Da es damals noch keine Rückerstattungsvorschriften gab, diese aber - bekanntermaßen - in einzelnen Teilen der jetzigen Bundesrepublik schon vorberaten wurden (vgl hierzu z.B. Rotberg DRZ 1947, 319, insbesondere S 320 Abschnitt II), war der etwaige Umfang der damals mit Sicherheit zu erwartenden

Rückerstattung jüdischen Vermögens offen. Aus der Bestimmung des Art I Abs 2 MilRegG Nr 52, auf welche das Landgericht wesentlich abstellt, konnte die Beklagte schon deshalb nichts Entscheidendes herleiten, weil sie die Rückerstattung nicht unmittelbar betraf, sondern eine vorbereitende Beschlagnahme entzogenen Vermögens anordnete und angesichts ihrer weiten Fassung ("gleichgültig, ob dies auf Grund von Gesetzgebung, von angeblich rechtmäßigen Verfahren oder auf andere Weise geschehen ist") keine sicheren Schlüsse auf den Umfang der künftigen Rückerstattung zuließ. Überdies hatte z.B. das Kammergericht schon mit Urteil vom 29. November 1946 ausgesprochen, ein Vertrag, durch den ein jüdischer Grundstückseigentümer nach dem 9. November 1938 sein Grundstück verkauft und übereignet habe, könne gemäß § 123 BGB vom Verkäufer wegen widerrechtlichen Kollektivzwangs angefochten werden, auch wenn keine individuelle Bedrohung vorgelegen habe (HEZ 1, 1 = JR 1947, 83 = SJZ 1947 /Maiheft/, 257 mit Anm von Roemer = DRZ 1947, 382). Die zweifelhafte Rechtslage war schon hiernach zu Beginn des Jahres 1947 einer breiteren Öffentlichkeit bekannt. Im Zusammenhang hiermit ist gerade für den vorliegenden Fall auch der Beweisantritt des Klägers beachtlich, der Zeuge H [REDACTED], der für die Beklagte tätig gewesen sei, habe bei C [REDACTED] gelegentlich der streitigen Verhandlungen Bedenken gegen die geplanten Verträge angemeldet und darauf hingewiesen, daß die Voreigentümerin doch Jüdin gewesen sei (Schriftsatz vom 18. Dezember 1953 S 3 - Bl 108 GA -). Das könnte zusammen mit der von dem Zeugen C [REDACTED] erwähnten, im ganzen jedoch nicht bekannten Aktennotiz vom Juli 1947 (Bl 46 f; 211 GA) in besonderem Maße gegen die Beklagte sprechen.

Hiervon abgesehen kommt es aber auch nicht darauf

an, welche "Aussicht auf Erfolg" die Beklagte einem späteren Rückerstattungsverfahren im Sommer 1947 zumessen konnte. Es genügt, daß sie damals mit der Möglichkeit eines Rückerstattungsverfahrens als solchen rechnen konnte und auch rechnen mußte. Schon diese bloße Möglichkeit konnte einen Verhandlungspartner abschrecken, Verträge über Gegenstände zu schließen, die früher Juden gehört hatten.

Bei dem vom Kläger behaupteten Sachverhalt geht auch die Erwägung des Landgerichts fehl, die Beklagte habe zumindest glauben können, es werde ihr, falls sie zur Rückerstattung des Eigentums verpflichtet sein sollte, als gutgläubiger Erwerberin durch die kommende Gesetzgebung nicht verwehrt werden, das Grundstück ganz oder teilweise - auch für einen Zeitraum von 5 Jahren - zu verpachten. Die Verträge zwischen den Parteien waren schon ihrem Inhalt nach auf längere Dauer angelegt. In § 3 des Pachtvertrages war eine Verlängerungsklausel - über den 31. Juli 1952 hinaus - vorgesehen. In § 13 war dem Kläger (allerdings nur privatschriftlich) ein Vorkaufsrecht auf die Pachtfläche eingeräumt worden. Die Baracke war dem Kläger von vornherein nicht verpachtet sondern - wenn auch nicht rechtswirksam - verkauft worden. Darüber hinaus hatte der Kläger im Rechtsstreit von Anfang an vorgetragen, C. [REDACTED] habe schon bei den Vorverhandlungen zum Pachtvertrage erklärt, es sei nur eine Frage der Zeit, bis ihm, dem Kläger, auch das Pachtgelände zum ortsüblichen Preis verkauft werden könnte. Die Militärregierung habe an dem gesamten Grundstück kein Interesse. Er, C. [REDACTED], werde das Projekt seinerseits nach besten Kräften fördern. Ähnliche Erklärungen hätten C. [REDACTED] und die Beklagte auch in der Folgezeit wiederholt abgegeben (s. Schriftsatz vom

11. November 1952 S 3^R, 4 - Bl 19^R, 20 GA -). Die Revision rügt mit Recht, daß mindestens die hierfür angetretenen Beweise hätten erhoben werden müssen. Konnte der Kläger nach der sonstigen Sachlage mit der Möglichkeit rechnen, das Pachtgrundstück später käuflich zu erwerben, dann konnte es auch beim Abschluß eines bloßen Pachtvertrages für seine Entschlüsse - für die Beklagte erkennbar - wesentlich sein, zu wissen, daß die Voreigentümerin Jüdin war.

b) Das Berufungsgericht hat auch die Frage, ob ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der unterlassenen Mitteilung und dem Vertragsschluß zwischen den Parteien besteht, rechtlich unzureichend verneint. Es meint, der Kläger habe das Unsicherheitsmoment in Kauf genommen, das sich aus der Zugehörigkeit der Beklagten zum früheren Konzern der V [REDACTED] S [REDACTED] AG ergeben habe; es sei deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß er seine Dispositionen in gleicher Weise getroffen hätte, wenn ihm die jüdische Abstammung der Witwe N [REDACTED] bekannt gewesen wäre; diese habe für ihn ein ähnliches aber keineswegs größeres Risiko bedeutet. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe hierbei den Vortrag des Klägers nicht berücksichtigt, daß die Militärregierung die Pachtung des Klägers in A [REDACTED] unterstütze. Das angefochtene Urteil ergibt nicht, daß der Kläger dies behauptet hat. Die Revision bezieht sich ohne genaue Angaben auf "die Schriftstücke, insbesondere die eidesstattliche Versicherung des Klägers vom 26. Juni 1947" - Blatt 7 der Revisionsbegründung -. Sie hat dazu ein Heft mit Schriftwechsel des Klägers aus der Zeit vom 26. Juni 1947 bis zum 15. März 1949 überreicht. Es ist nicht ersichtlich, daß diese Schriftstücke Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

Im Schriftsatz des Klägers vom 11. Oktober 1952 findet sich jedoch der Satz, C [REDACTED] habe erklärt, die Militärregierung habe an dem gesamten Grundstück keinerlei Interesse, sie werde keinesfalls von dem Rechte der vorzeitigen Aufkündigung Gebrauch machen (S 3, 4 aaO - B1 19^R/20 GA). Schon dieses Vorbringen mußte für das Berufungsgericht Zweifel erwecken, ob die Zugehörigkeit der Beklagten zu dem bezeichneten Vermögen und die jüdische Abstammung der Voreigentümerin gleichgestellt werden durften. Es entspricht auch nicht der Lebenserfahrung und ist insbesondere beim Kläger nicht ohne weiteres zu unterstellen, daß jemand, der ein Bedenken gegen einen Vertragsschluß in Kauf nimmt, sich über ein weiteres schwerwiegendes Bedenken hinwegzusetzen pflegt. Es ist daher mit den bisherigen Feststellungen nicht auszuräumen, daß der Kläger einem Hinweis, die Voreigentümerin sei Jüdin gewesen, nachgegangen wäre, Rechtsrat eingeholt hätte und die streitigen Verträge nicht geschlossen hätte. Das gilt umsomehr als der Kläger vorgetragen hatte, er habe gleichzeitig den Abschluß eines anderen bedenkenfreien Pachtvertrages betrieben. Er hatte hierzu bestimmte Behauptungen über einen 20-jährigen Pachtvertrag zu günstigen Bedingungen und mit guten Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich eines Molkereigrundstücks in R [REDACTED] aufgestellt und Beweise angetreten. Das Berufungsgericht konnte dieses gesamte Vorbringen nicht ohne Beweisaufnahme abschneiden.

c) Schließlich sind auch die folgenden Ausführungen des Berufungsgerichts zum Schaden des Klägers rechtsirrig. Es meint, für den wirtschaftlichen Mißerfolg des Klägers sei nicht die von der Beklagten mitverursachte Pachtung in A [REDACTED] ursächlich gewesen, sondern sein eigener Entschluß, neben der Sirupfabrik die Herstellung

von Konserven zu betreiben. In § 2 des Vertrages vom 18. September 1947 sei als Gegenstand des beabsichtigten Gewerbebetriebes nur die Sirupfabrikation, jedoch nicht die Herstellung von Konserven vorgesehen worden.

Diese Überlegungen gehen schon deshalb fehl, weil der Kläger hier nicht die Schäden geltend macht, die auf seinem wirtschaftlichen Mißerfolg beim Betriebe der Konservenfabrik beruhen. Mit dem Betrage von 6 900,- DM klagt er vielmehr, wie er in seinem Schriftsatz vom 9. Juni 1954 im einzelnen dargelegt hat, nur die Aufwendungen ein, die er für die Baracke und das Pachtgrundstück geleistet hat. Insoweit kann ein Ersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß begründet sein. Ist ein Vertrag geschlossen worden, der ohne ein Verschulden bei den Verhandlungen nicht zustandegekommen wäre, dann ist grundsätzlich der Zustand herzustellen, der ohne das Verschulden, also ohne den Vertragsschluß und daher ohne die erst daraufhin gemachten Aufwendungen bestehen würde (KGZ 151, 357 (359)). Hiernach kommt es in der Regel auf die Entwicklung, die unmittelbar oder mittelbar gerade infolge des Vertrages eingetreten ist, nicht an.

2. Da die Revision schon aus den vorstehenden Gründen Erfolg haben muß, kommt es auf die weiteren Rechtsgründe, die das Berufungsgericht untersucht hat, vorerst nicht an. Vorsorglich sei jedoch auf folgendes hingewiesen:

Selbst wenn Ersatzansprüche wegen Verschuldens beim Vertragsschluß entfielen, könnten Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung spätestens von Ende 1947 ab bestehen. Der weitreichende Umfang der Rückerstattung

hat sich zu diesem Zeitpunkt nicht nur in der für die Britische Zone erlassenen Allgemeinen Verfügung Nr 10 vom 20. Oktober 1947, sondern noch deutlicher in der Ordonnance Nr 120 vom 10. November 1947 (Französische Zone) und dem Rückerstattungsgesetz Nr 59 vom 10. November 1947 (Amerikanische Zone) abgezeichnet. Diese Bestimmungen sind nicht erst "einige Monate eher" als das Rückerstattungsgesetz für die Britische Zone ergangen (Nr 59 vom 12. Mai 1949), wie das Landgericht irrigerweise ausführt (Landgerichtsurteil S 8). Sie sind auch alsbald in der Britischen Zone bekanntgeworden und erörtert worden. Die Beklagte hätte also mindestens Anlaß gehabt, dem Kläger kurze Zeit nach dem Abschluß der Verträge mit ihm mitzuteilen, daß die Witwe N. Jüdin war.

Soweit das Berufungsgericht Ansprüche aus sonstigen Rechtsgründen verneint hat (I b, d-g), bestehen gegen seine Ausführungen nach den bisherigen Feststellungen - jedenfalls im Ergebnis - keine Bedenken.

III. Die Anschlußrevision der Beklagten wendet sich dagegen, daß das Berufungsgericht dem Kläger einen Rückgewähranspruch in Höhe von 546,- DM zugebilligt hat.

1. Hierzu hat das Berufungsgericht ausgeführt: Die Beklagte habe den Kaufpreis für die Baracke in Höhe von 6 000,- RM nach § 812 BGB größtenteils zurückzugewähren. Ein Teil des Kaufentgelts sei allerdings in eine Erfüllungsvorausleistung auf die angemessene Pachtzinsschuld für die Zeit vom 1. August 1947 bis zum 31. Januar 1952 umzudeuten, da der nichtige Kaufvertrag gemäß § 140 BGB als Pachtvertrag zu behandeln sei. Die Parteien hätten sich der Höhe nach insoweit auf einen Betrag von 10,- RM monatlich = 540,- RM geeinigt. Dem

Kläger gebührten daher 6 000,- RM abzüglich 540,- RM = 5 460,- RM = 546,- DM zuzüglich Verzugszinsen.

2. Die Angriffe der Anschlußrevision hiergegen sind unbegründet.

a) Das Vorbringen der Anschlußrevision, die Umdeutung nach § 140 BGB sei hier eine ergänzende Vertragsauslegung, eine solche setze einen gültigen Vertrag voraus, könne aber nicht an einen nichtigen Vertrag anschließen, greift nicht durch. Es kann dahinstehen, ob es sich bei den Fällen des § 140 BGB vielfach um eine ergänzende Auslegung der Parteierklärungen handelt, nämlich um die Feststellung, was sie - mutmaßlich - gewollt hätten, wenn sie an die Nichtigkeit des abgeschlossenen Rechtsgeschäfts gedacht hätten (so Palandt-Danckelmann 15. Aufl § 140 BGB Anm 1). Jedenfalls entsprechen die Ausführungen des Berufungsgerichts - rechtlich zweifelsfrei - dem Wortlaut und dem Sinn des § 140 BGB, ohne daß die Frage aufgeworfen zu werden brauchte, ob das eine ergänzende Auslegung sei.

b) § 16 des Umstellungsgesetzes hindert, entgegen der Ansicht der Anschlußrevision, nicht, eine im Jahre 1947 geleistete Vorschußzahlung für einen bestimmten Pachtzeitraum voll als Erfüllung der Pachtzinsschuld für den ganzen Zeitraum zu behandeln. Zahlungen, die als "Vorschüsse" bezeichnet worden sind, können umstellungsrechtlich verschiedener Natur sein. So hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, die auf Grund eines im März 1948 geschlossenen Bauvertrages von dem Besteller an den Unternehmer mit dessen Einverständnis geleistete "Vorauszahlung" der Schuldsumme habe schuldtilgend gewirkt, obgleich der Bau nicht mehr vor

der Währungsreform genehmigt und ausgeführt worden ist: in jenem Falle hatte der Unternehmer beim Empfang der Zahlung bescheinigt, daß er keine weiteren Forderungen erhebe (BGHZ 1, 170; vgl zur Verrechnung von Vorauszahlungen auch die Stellungnahme des Büros für Währungsfragen Öff.Anzeiger Nr 6/48 - abgedruckt bei Binder-Wetter-Reinbothe, Die Währungsreform Band II/2 § 18 UmstG Anm 11 S 151).

Hiernach konnte das Berufungsgericht im Rahmen seiner Umdeutung ohne Rechtsverstoß einen Teilbetrag von 540,- RM der "Kaufsumme" von 6 000,- RM als vorweg geleistete Erfüllung aller bis zum 31. Januar 1952 fällig werdenden Pachtzinsraten behandeln.

3. Die Anschlußrevision der Beklagten war daher zurückzuweisen.

IV. Hinsichtlich der Ersatzansprüche ist der Rechtsstreit nach dem bisher festgestellten Sachverhalt noch nicht zur Entscheidung reif. Es bedarf vielmehr zu den unter II erörterten Fragen noch einer Beweisaufnahme. Die Sache war daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Das Berufungsgericht wird besonders prüfen müssen, ob der Kläger die teuren Einbauten in die Baracke vorgenommen hätte, wenn ihm schon im Jahre 1947 mitgeteilt worden wäre, daß das streitige Grundstück einer Jüdin gehört hat. In dem Zusammenhange könnte es auch wesentlich sein aufzuklären, ob und gegebenenfalls in welchem Umfange der Kläger noch nach Erhalt des Schreibens der

Beklagten vom 13. September 1949 Einbauten ausgeführt hat.

Schmidt Ascher Johannsen Kregel Wüstenberg