

Verkündet
am 11. Dezember 1957
Schorn, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma R [REDACTED] & Co. K.G., W [REDACTED], vertreten durch
den persönlich haftenden Gesellschafter Karl H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den R [REDACTED] in E [REDACTED], vertreten durch den
Vorstand, E [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Dezember 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher,
Raske, Johannserr und Wilden

für Recht erkannt:

Das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Hamm vom 2. November 1956 wird aufgehoben. Der
Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte kaufte am 18. Juni 1938 von der Firma S [REDACTED]'sche Eisenwerke KG in A [REDACTED], deren Gesellschafter Juden waren, den im Grundbuch von E [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1 [REDACTED] verzeichneten Grundbesitz sowie sämtliche Maschinenanlagen, Geräte, Einrichtungen usw. zum Gesamtpreis von 100.000,- RM. Nach dem Vertrag entfielen von dieser Summe 70.000,- RM auf den Grundbesitz, die restlichen 30.000,- RM auf die Anlagen usw. Der Einheitswert des Grundbesitzes betrug damals 79.700,- RM. Die Grundstücke liegen auf einem Gelände, auf dem der Kläger seit Dezember 1938 den Bau der Biggetalsperre plante. Im April 1939 trat der Kläger an die Beklagte wegen des Kaufs der Grundstücke heran. Als die Verhandlungen bis Anfang 1941 erfolglos blieben, stellte der Kläger am 21. Februar 1941 beim Regierungspräsidenten in Arnswald den Antrag, das Enteignungsverfahren einzuleiten. Im Verlaufe der weiteren Verhandlungen einigten die Parteien sich grundsätzlich über die Abgabe des Grundbesitzes an den Kläger. Die Beklagte hatte im Hinblick auf die zu erwartende Enteignung einen Betrieb in Herrenwiese errichtet. Dieser wurde als Ersatzbetrieb anerkannt und der Kläger erklärte sich bereit, bestimmte Beträge für diesen Betrieb zu zahlen. Am 27. März 1942 wurde das Enteignungsverfahren mit Zustimmung des Klägers eingestellt. Auf Grund erneuter Verhandlungen kam es zwischen den Parteien am 24. Juni 1942 zu einer Einigung, die zum Abschluß des notariellen Kaufvertrags vom 4. Juli 1942 führte. In diesem Vertrag veräußerte die Beklagte den Grundbesitz mit den aufstehenden Gebäuden jedoch ohne Maschinen und sonstiges Betriebszubehör an den Kläger gegen einen Kaufpreis von 450.000,- RM. Hiervon entfielen nach der Darstellung der Beklagten 225.000 bis 250.000 RM auf die Grundstücke, während die weiteren

- 3 -

200.000,- RM eine Entschädigung für die erforderliche Betriebsverlegung darstellen sollten. In § 3 des Vertrages wurde vereinbart:

"Die Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden und mitverkauften Anlagen werden in dem heutigen, dem R[REDACTED] bekannten Zustand verkauft, ohne Gewährleistung der Firma P[REDACTED] & Co (Beklagte) für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit. Die Firma P[REDACTED] & Co steht jedoch ein für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von Belastungen, insbesondere Hypotheken und Grundschulden mit Ausnahme der zu Gunsten des Ruhrtalsperrenvereins selbst in Abt. III eingetragenen Sicherungshypothek von 250.000,- RM."

Die Beklagte blieb in der Folgezeit bis zum Jahre 1952 weiter im Besitz der verkauften Grundstücke gegen einen jährlichen Mietzins von 10.000,- RM und später DM.

Im Jahre 1950 wurde der Kläger von den Erben Ursell - den Erben der Gesellschafter der Firma S[REDACTED]'sche Eisenwerke - auf Rückerstattung der im Jahre 1938 an die Beklagte veräußerten Grundstücke sowie auf Erstattung des Reinertrages der Nutzungen in Anspruch genommen. Im Rückerstattungsverfahren hat der Kläger mit den Rückerstattungsberechtigten einen Vergleich geschlossen, in dem er sich verpflichtete, zur Abgeltung aller Rückerstattungsansprüche 250.000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Mai 1951 zu zahlen. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Kläger am 28. Oktober 1952 115.000,- DM, am 5. Januar 1953 101.000,- DM und am 25. März 1953 den Restbetrag von 50.000,- DM an die Erben Ursell entrichtet. Die Beklagte, die von dem Kläger vor den Abschluß des Vergleichs von dessen Inhalt unterrichtet worden war, hat zu der vergleichweisen Regelung keine Erklärung abgegeben.

- 4 -



Der Kläger hat die Beklagte in Höhe der auf Grund des Vergleichs gemachten Aufwendungen auf Schadensersatz belangt und beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 266.500,- DM nebst 8 % Zinsen von 115.000,- DM seit dem 28. Oktober 1952 bis zum 4. Januar 1953, von 216.000,- DM seit dem 5. Juni 1953 bis zum 24. März 1953 und von 266.500,- DM seit dem 25. März 1953 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie hat ausgeführt, eine Rückerstattungspflicht habe nicht bestanden. Der Kaufpreis von 70.000,- RM im Jahre 1938 sei im Hinblick darauf angemessen gewesen, daß es sich um eine stillliegende Fabrik mit nur wenigen Beschäftigten gehandelt habe; die Unkosten seien höher gewesen als der Reinertrag. Ein Schadensersatzanspruch sei auch schon nach § 3 des Kaufvertrags vom 4. Juli 1942, wonach sie für eine bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit des gekauften Grundstücks keine Gewähr übernommen habe, ausgeschlossen. Ferner entfalle ein solcher Anspruch deshalb, weil der Kaufvertrag unter dem Druck der drohenden Enteignung zustande gekommen und daher nach §§ 157, 242 BGB dahin auszulegen sei, daß der Kläger nicht mehr Rechte habe, als wenn er die Grundstücke im Wege der Enteignung erlangt hätte. In diesem Falle aber würde ihn das volle Risiko hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Erwerbs getroffen haben.

Auf jeden Fall aber entfalle ein Anspruch des Klägers ganz oder zumindest teilweise schon deshalb, weil seine Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstoße. Es sei auch zu berücksichtigen, daß sie unter dem Druck der Enteignung veräußert und daß ihr selbst an sich nichts an einem Verkauf gelogen habe. Ferner habe sie vom Kläger empfangene Beträge bis auf einen ganz geringen Teil nicht in ihr Anlagenvermögen überführt. Auch würde sie, wenn

sie das Grundstück noch in Besitz gehabt hätte und auf Rückerstattung in Anspruch genommen worden wäre, nur einen erheblich geringeren Betrag als 250.000,- DM an die Erben Ursell gezahlt haben, andernfalls hätte sie das Grundstück zurückgegeben. Auch der Höhe nach sei der Anspruch nicht gerechtfertigt. Bei ihrem Auszug hätten auf dem Grundbesitz nur noch leere Fabrikgebäude gestanden, die nur einen geringen Wert gehabt hätten. Deshalb würden, wenn der Kläger das Grundstück zurückgegeben hätte, zumal auch im Hinblick auf die Lastenausgleichspflichten, für den Wiedererwerb keinesfalls 250.000,- DM erforderlich gewesen sein. Ein Vergleich mit dem im Jahre 1942 gezahlten Kaufpreis führe irre, da Gegenstand des Kaufvertrags damals ein voll arbeitender Betrieb gewesen sei.

Das Landgericht hat die Beklagte durch Teilurteil vom 17. November 1955 zur Zahlung von 100.000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Juni 1956 verurteilt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag, die Klage abzuweisen, soweit über sie entschieden sei, weiter verfolgt. Der Kläger bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision mußte dazu führen, das angefochtene Urteil aufzuheben und den Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

I. Das Berufungsgericht hat rechtlich zutreffend ausgeführt, daß die Beklagte dem Kläger nach Art. 39 Abs. 1

des britischen Militärregierungsgesetzes Nr. 59 (im folgenden REG genannt), §§ 440, 325 BGB zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung des zwischen den Parteien am 4. Juli 1942 geschlossenen Grundstückskaufvertrags verpflichtet ist, da der veräußerte Grundbesitz mit dem Rechtsmangel der Rückerstattungspflicht behaftet war.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die nach Art. 3 Abs. 1 REG zugunsten der Erben Ursell bestehende Vermutung, daß der Grundbesitz deren Rechtsvorgängern im Sinne des Art. 2 REG ungerechtfertigt entzogen sei, sei nicht widerlegt, da schon nicht erwiesen sei, daß die Veräußerer einen angemessenen Kaufpreis empfangen hätten. Der Wert des Grundbesitzes habe im Jahre 1938 mindestens 120.000,- RM betragen, während die Rechtsvorgänger der Erben Ursell nur 70.000,- RM und damit weniger als den Betrag des Einheitswerts erhalten hätten.

Die von der Revision gegen die Bewertung des Grundstücks geführten Angriffe sind unbegründet. Die Beklagte hatte vorgetragen, im Jahre 1938 sei es nicht ungewöhnlich gewesen, für die Veräußerung von nicht mehr florierenden Fabrikgrundstücken nur einen Kaufpreis zu erzielen, der geringer als der Einheitswert der Grundstücke war. Diesen Vortrag hat das Berufungsgericht gewürdigt. Es ist der Ansicht gewesen, daß in solchen Fällen die besondere wirtschaftliche Notlage des Betriebes ausgenutzt worden sei, so daß die betreffenden Grundstücke unter ihren wahren Wert veräußert worden seien. Der erzielte Kaufpreis sei dann nicht angemessen im Sinne des Art. 3 Abs. 2 REG. Diese Würdigung des Vorbringens der Beklagten ist denkgesetzlich möglich und kann von dem Revisionsgericht nicht überprüft werden.

Auch die weiteren Überlegungen, die das Berufungs-

gericht für die Bewertung des Grundbesitzes angestellt hat, sind denkgesetzlich möglich und lassen keinen Rechtsverstoß erkennen. Die Revision übersieht bei ihren hiergegen gerichteten Angriffen, daß das Berufungsgericht nur den Grundbesitz als solchen und nicht den Betrieb bewertet hat. In dem von der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag war ein Entgelt von 70.000,- RM ausschließlich für den Grundbesitz angegeben, während weitere 30.000,- RM für die Anlagen, Betriebseinrichtungen usw. gezahlt worden waren. Für die Bewertung des bloßen Grundbesitzes spielte es keine entscheidende Rolle, ob der Betrieb im Jahre 1938 darniederlag. Ebenso handelte es sich bei den im Jahre 1940 ermittelten und 1942 gezahlten vom Berufungsgericht zum Vergleich herangezogenen Beträgen ausschließlich um die Werte der Grundstücke und Gebäude. Um von diesen Werten Rückschlüsse auf den Grund- und Gebäudewert im Jahre 1938 zu ziehen, konnte das Berufungsgericht auch hiervon den Betrag abziehen, den die Beklagte für Investitionen in die Gebäude ausgegeben hatte. Es mag richtig sein, daß Investitionen, die in ein verbundenes Unternehmen vorgenommen werden, zu einer Steigerung des Wertes des Unternehmens führen können, die höher ist, als der für die Investition aufgewandte Betrag. Bei Investitionen in ein Gebäude, um die es sich hier handelt, ist das jedoch nicht die Regel. Das Berufungsgericht konnte daher davon ausgehen, daß die Wertsteigerung nicht größer war, als der für die Investitionen aufgewandte Betrag. Irgend welche Umstände, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, hat die Beklagte nicht beigebracht.

Die Schlüsse, die das Berufungsgericht aus der Höhe der auf dem Grundbesitz für die Sparkasse eingetragenen Grundschulden gezogen hat, sind nur Hilferwägungen.

Da das Berufungsgericht somit frei von Rechtsirrtum festgestellt hat, daß die Rechtsvorgänger der Erben Ursell für den Grundbesitz keinen angemessenen Kaufpreis erhalten haben, kann die Vermutung des Art. 3 Abs. 1 REG nicht widerlegt werden. Es ist somit davon auszugehen, daß der Grundbesitz rückerstattungspflichtig war.

Es war daher nicht mehr nötig festzustellen, ob die Rechtsvorgänger der Erben U [REDACTED] das Grundstück in derselben Weise auch ohne die Herrschaft des Nationalsozialismus an die Beklagte veräußert hätten. Das angefochtene Urteil beruht nicht auf den Ausführungen zu dieser Frage. Die unter III Abs. 1 der schriftlichen Revisionsbegründung enthaltenen gegen diesen Teil des Urteils gerichteten Angriffe sind daher unerheblich.

Rechtlich zutreffend hat das Berufungsgericht sodann dargelegt, daß der Grundbesitz nicht nach Art. 14 REG von der Rückerstattungspflicht ausgenommen ist und daß auch die Haftung der Beklagten nicht durch § 3 des Kaufvertrages vom 4. Juli 1942 ausgeschlossen ist.

Des weiteren treffen auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zu, der Kläger verstoße nicht gegen Treu und Glauben, wenn er die Beklagte für den ihm erwachsenen Schaden voll in Anspruch nehme. Der Kläger hat zwar selbst mit Nachdruck darauf hingewirkt, das Grundstück von der Beklagten zu erwerben. Es geschah dies aber, um in Interesse der Allgemeinheit auf dem Gelände, auf dem das Grundstück gelegen war, einen Talsperrenbau errichten zu können. Der Kläger hat der Beklagten für das Grundstück einen angemessenen Kaufpreis bezahlt. Ferner ist zu beachten, daß die Beklagte durch die Weiterveräußerung des Grundstücks einen nicht unerheblichen Gewinn erzielt hat. Sie hat das

Grundstück weit unter dem wahren Wert erworben und zu einem angemessenen Preis weiter veräußern können. Schließlich hat das Berufungsgericht auch mit Recht berücksichtigt, daß die Beklagte einen erheblich größeren Schaden erlitten hätte, wenn sie selbst das Grundstück behalten und nun die Erben Ursoll hätte befriedigen müssen. Aus all diesen Gründen kann es dem Kläger nicht verargt werden, wenn er die Beklagte wegen des erlittenen Schadens voll in Anspruch nimmt.

II. Dennoch mußte das angefochtene Urteil aufgehoben werden, da das Berufungsgericht bei der Bemessung der Höhe des Anspruchs nicht alle von der Beklagten vorgebrachten Tatsachen berücksichtigt hat. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Beklagte bis zur Höhe der von dem Kläger nach dem Vergleich geleisteten Zahlungen diesem den Wert dessen zu vergüten hätte, den er an die Erben Ursoll hätte zurückerstatten müssen, wenn es zur Anordnung der Rückerstattung gekommen wäre. Das Berufungsgericht errechnet dafür einen Betrag von mindestens 100.000,- DM. Es geht dabei davon aus, daß das Grundstück 1952 einen Wert von 225.000,- DM gehabt habe und daß dem Kläger der von der Beklagten 1938 gezahlte Kaufpreis von 70.000,- RM umgestellt im Verhältnis 1 : 1 voll hätte zurückvergütet werden müssen. Das Berufungsgericht ist weiter zugunsten des Beklagten zunächst davon ausgegangen, daß die Lastenausgleichsverbindlichkeit von 35 bis 40.000,- DM von dem erwiesenen Schaden abzusetzen gewesen sei. Die Beklagte folgert das daraus, daß der Kläger diese Aufwendungen im Falle einer Rückerstattung des Grundstücks erspart hätte.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Berechnung des Berufungsgerichts auf rechtlich zutreffenden Erwägungen beruht. Zutreffend rügt die Revision jedenfalls, daß das Berufungsgericht hierbei den Vortrag der Beklagten, sie habe nach dem Erwerb des Grundstücks Investitionen

im Werte von 105.450,- RM (Bl. 211 GA) vorgenommen, nicht berücksichtigt habe. Diese Tatsache hat das Berufungsgericht bei seinen Erwägungen für die Ermittlung des Grundstückswertes im Jahre 1938 als wahr unterstellt (S. 15 d. U.A.). Es ist daher für diesen Zeitpunkt auf einen Wert des Grundstücks von 120.000,- RM gekommen. Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob die Beklagte in der Tat diese Investitionen vorgenommen hat. Es hätte darüber möglicherweise die in dem Schriftsatz der Beklagten vom 12. Oktober 1956 auf Seite 3 (Bl. 211 d.A.) aufgeführten Zeugen vernehmen müssen. Das Berufungsgericht hätte weiter prüfen müssen, inwieweit der Wert des Grundstücks durch die Investitionen 1952 noch erhöht war, um zu ermitteln, in welcher Höhe der Kläger Ersatzansprüche gegen die Erben Ursell nach Art. 26 Abs. 1 REG hätte geltend machen können. Der durch den Verlust des Wertes des Grundstücks eingetretene Schaden wäre auch um diesen Betrag gemindert.

Da das Berufungsgericht dieses Vorbringen des Beklagten bei der Bemessung der Schadenshöhe nicht berücksichtigt hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Schmidt Ascher Raske Johannsen Wilden