

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 242 Ba; AmREG Art. 47

Der sich aus Art. 47 AmREG ergebende Gewährleistungsanspruch des Käufers wegen seines ursprünglichen Mangels im Recht kann nach den besonderen Umständen des Falles auf das negative Vertragsinteresse beschränkt sein.

BGH, Urt.v. 16. Oktober 1963 - IV ZR 339/62 OLG Frankfurt/Main
LG Frankfurt/Main

IV ZR 339/62

Verkündet
am 16. Oktober 1963
Hoeppe, Just.-Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der N [REDACTED] S [REDACTED] mbH., F [REDACTED]/M [REDACTED],
G [REDACTED] H [REDACTED] - [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäfts-
führer,

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Eheleute Landwirt Josef M e [REDACTED] und Frau Elisabeth
geb. L [REDACTED], Sc [REDACTED]/T [REDACTED], Ha [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 9. Oktober 1963 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Ascher und der Bundesrichter Raske, Johannsen,
Wilden und Dr. Graf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main
vom 2. August 1962 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger zu 1) kaufte durch den notariellen Vertrag vom 13. November 1938 (Urkundenrolle des Notars Dr. Carl Fr. [REDACTED] in F. [REDACTED]/M. [REDACTED] Nr. 1528/1938) von dem jüdischen Eigentümer Julius Sch. [REDACTED] 38 Parzellen in den Gemarkungen A. [REDACTED] und K. [REDACTED] mit einem Gesamtflächeninhalt von 240.922 qm. Von dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 16.000 RM sollten 3.000 RM bis zum 1. Januar 1939 in bar gezahlt und die restlichen 13.000 RM gestundet und dafür eine Hypothek in gleicher Höhe an dem erworbenen Grundstück bestellt werden.

Mit Schreiben vom 4. November 1939 erteilte der Oberpräsident (Landeskulturabteilung) in Kassel die nach den §§ 8, 17 Abs. 3 der VO über den Einsatz des jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938 (RGBl 1709) erforderliche Genehmigung nicht, weil das Land zur Bildung von 3 Erbhöfen verwandt werden sollte. Auf die von dem Kläger zu 1) eingelegte Beschwerde wurde sodann der Kaufvertrag durch den Bescheid des Oberpräsidenten vom 11. Juni 1940 mit der Maßgabe genehmigt, daß der Kaufpreis in bar zu entrichten sei.

Der Kläger zu 1) wurde aber nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, da die Beklagte am 27. Juni 1940 den Vertragsbeteiligten mitteilte, daß sie das ihr nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl I 1429) in Verbindung mit dem Erlaß des Reichs- und Preußischen Ministers für Ernährung und Landwirtschaft vom 26. November 1935 zustehende Vorkaufsrecht ausübe. Die von dem Kläger zu 1) hiergegen erhobene Beschwerde blieb erfolglos.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 27. Dezember 1940 schloß die Beklagte mit Julius Sch[REDACTED] unter Übernahme der Bestimmungen des früheren Vertrages einen neuen Kaufvertrag über die 38 Parzellen vor dem Notar Justizrat Dr. Hugo R[REDACTED] in F[REDACTED]/M[REDACTED] (Urkundenrolle Nr. 320/40). Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 16.000 RM vereinbart, der sofort nach lastenfreier Überschreibung der Parzellen bezahlt werden sollte. Die Beklagte wurde am 27. September 1941 im Grundbuch eingetragen. Sie verkaufte den Klägern zu 1) und 2) durch einen am 17. März 1941 vor dem Amtsgericht Königstein beurkundeten Vertrag einen Teil der erworbenen Grundstücke mit einer Fläche von 74.539 qm zu einem Kaufpreis von 14.872 RM. Von diesem Betrag hatten die Kläger zu 1) und 2) bereits 2.000 RM bezahlt, während ein weiterer Betrag von 2.872 RM spätestens am Tage der Überlassung zu entrichten war. Zur Deckung des Restkaufpreises nahmen die Kläger durch Vermittlung der Beklagten ein Tilgungsdarlehen in Höhe von 10.000 RM bei der Deutschen Siedlungsbank in B[REDACTED] auf und ließen dieses nach ihrer am 19. Mai 1942 erfolgten Eintragung als Miteigentümer je zur Hälfte auf der Zukaufsfläche hypothekarisch sichern.

§ 7 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufvertrages hat folgenden Wortlaut:

"Für die Freiheit der verkauften Grundstücke von Grunddienstbarkeiten und anderen nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten haftet die Verkäuferin nicht. Verkäuferin erklärt, daß ihr derartige Rechte nicht bekannt sind".

In der Folgezeit bewirtschafteten die Kläger die erworbenen Grundstücke.

Auf Antrag von Julius Sch[REDACTED] ordnete die 3. Wiedergutmachungskammer in Frankfurt/Main-Höchst durch Beschluß vom 30. Juni 1952 - Az. WiK 1617 die Rückerstattung der 74.539 qm durch die Kläger zu 1) und 2) an. Sch[REDACTED] wurde aufgegeben, den Wiedergutmachungsanspruch, der ihm daraus erwachsen war, daß der von der Beklagten gezahlte Kaufpreis von 16.000 RM nicht in seine freie Verfügung gelangt war, in Höhe von 5.000 RM an die Kläger abzutreten. Ebenso wurde die Löschung der für die Deutsche Siedlungsbank eingetragenen Hypothek in Höhe von 10.000 RM angeordnet. Am 8. Juli 1954 wurde die Umschreibung für Julius Sch[REDACTED] im Wege der Berichtigung im Grundbuch auf Grund des Beschlusses vom 30. Juni 1952 durchgeführt.

Nachdem Sch[REDACTED] am 9. April 1957 verstorben war, verkaufte sein Erbe Fu[REDACTED] durch den notariellen Vertrag vom 30. April 1957 (Urkundenrolle Nr. 432/57 des Notars Willi He[REDACTED] in K[REDACTED]) von dem zurückerstatteten Grundbesitz erneut 49.442 qm an die Kläger, die dafür außer einer "Nutzungsent-schädigung" von 40.000 RM einen Kaufpreis von 60.000 DM entrichteten. Die restlichen 25.097 qm wurden an andere Interessenten verkauft.

Die Kläger machen geltend, die Beklagte habe sich dadurch schadensersatzpflichtig gemacht, daß sie ihre im Kaufvertrag vom 17. März 1942 übernommene Verpflichtung, ihnen lastenfreies Eigentum an den gekauften Grundstücken zu verschaffen, nicht erfüllt habe. Sie haben Klage erhoben und beantragt, die Beklagte zu verurteilen,

an sie einen in das Ermessen des Gerichts gestellten Botrag, mindestens jedoch 74.539 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 16. März 1961, zu zahlen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 124.500 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 16. März 1961 verurteilt. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision beantragt sie, das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main vom 2. August 1962 aufzuheben und auf ihre Berufung das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts in Frankfurt/Main vom 13. Juni 1961 abzuändern und die Klage abzuweisen, hilfsweise, den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Kläger beantragen, die Revision der Beklagten kostenpflichtig zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Nach Art. 47 Abs. 1 AMREG bestimmen sich die Rückgriffsansprüche des Rückerstattungspflichtigen gegen den unmittelbaren Rechtsvorgänger nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Die Rückerstattungspflicht bildet einen Mangel im Recht nach den Vorschriften des BGB. Aus der gesetzlich bestimmten Rechtsnatur des Anspruchs folgt, daß auf die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Rückerstattungspflichtigen (den Klägern) und seinem unmittelbaren Rechtsvorgänger (der Beklagten) die Vorschriften der §§ 434, 440 BGB Anwendung finden. Nach § 434 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen den Käufer geltend gemacht werden können. Diese Vorschrift enthält materiell eine Ergänzung des § 433 BGB, wonach der Verkäufer beim Sachkauf verpflichtet ist, dem Käufer das Eigentum zu verschaffen, d.h. das unbeschränkte Herrschafts- und Nutzungsrecht des

§ 903 BGB, das nicht durch Rechte Dritter eingeschränkt worden darf. Dieser Verpflichtung zur unbeschränkten Eigentumsübertragung kommt der Verkäufer in den Fällen, in denen ein der Rückerstattung unterliegender Vermögensgegenstand den Gegenstand des Kaufvertrages bildet, nicht nach, da der Berechtigte gegen den derzeitigen Inhaber der Eigentümstellung Ansprüche mit dem Ziel der Herausgabe geltend zu machen berechtigt ist. Das Unvermögen des Verkäufers, dem Käufer das unbeschränkte Eigentumsrecht zu verschaffen, ist, wie der Bundesgerichtshof in verschiedenen Urteilen dargelegt hat, als ein ursprüngliches, nicht als ein nachträglich erst durch die Rückerstattungsgesetzgebung eingetretenes Unvermögen zu behandeln. Da der Verkäufer mit der Übernahme der Leistungspflicht auch die Haftung dafür übernimmt, daß er leistungsfähig ist, kann er sich nicht darauf berufen, daß ihn kein Verschulden treffe. Er muß vielmehr, wenn seine Leistungsunfähigkeit eine dauernde ist, dem Käufer Schadensersatz wegen Nichterfüllung leisten. Diese Haftung ergibt sich unmittelbar aus dem Kaufvertrag, da der Käufer für seine Leistungsfähigkeit einzustehen hat (BGH vom 28. Oktober 1953 - II ZR 78/53 -, BGHZ 11, 16 und BGH vom 3. April 1957 - IV ZR 291/56 -, WM 1957, 670; ebenso auch BGH vom 10. Dezember 1955 - IV ZR 173/55 -, WM 1956, 539).

2. Gegenüber dieser vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Auffassung vertritt die Beklagte die Meinung, daß der Käufer im Falle des ursprünglichen, subjektiven Unvermögens des Verkäufers nur den Ersatz des negativen Interesses (des Vertrauensinteresses) verlangen könne, besonders dann, wenn der Verkäufer sein Unvermögen zur Eigentumsverschaffung nicht zu vertreten habe. Diese Meinung wird von Staudinger (Staudinger, BGB, 11. Aufl., Anm. 6 b zu § 440; anders noch in der 10. Aufl.) und von dem in der genannten Anmerkung zitierten Schrifttum vertreten. Staudinger meint,

daß mit der gegenteiligen Auffassung Fälle gegen den Verkäufer gelöst werden sollten, an die kein Vertragsteil bei Vertragsabschluß gedacht habe und bei deren Kenntnis der Vertrag von keinem Teil, jedenfalls nicht vom Verkäufer, geschlossen worden wäre, so daß eine stillschweigende Garantie am fehlenden und nicht zu unterstellenden vertraglichen Willen scheitern müsse. Wenn man berücksichtige, wie die herrschende Lehre für ähnlich gelagerte Fälle zu ganz verschiedenen Ergebnissen ohne wirkliche Rechtfertigung für solche Unterschiede komme, vor allem aber erwäge, wie die angeblich bedingungslose Leistungspflicht des Schuldners schon für den Zeitpunkt der Übernahme dieser Pflicht durch Ausweitung des § 306 BGB und für die Zeit nach Übernahme dieser Pflicht durch Anerkennung der verschiedensten Umstände für einen Wegfall der Leistungspflicht ausgehöhlt werde, dann sei die ausnahmslose Haftung des Verkäufers für anfängliches Unvermögen nicht mehr gerechtfertigt. Die von ihm vertretene Meinung sei auch für die Lösung von Rückgriffsansprüchen von besonderer Bedeutung und führe dazu, daß, abgesehen von der Bereicherungshaftung, entgegen der herrschenden Meinung der letzte Erwerber den Schaden trage, was dem Grundsatz *casum sentit dominus* entspreche, soweit nicht durch Verschulden oder durch § 254 BGB eine andere Lösung sich ergebe.

Diese Meinung widerspricht der vom Reichsgericht und vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Auffassung (s. insbes. RGRK Anm. 8 zu § 440 BGB). An dieser Auffassung ist auch grundsätzlich festzuhalten vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, die sich aus § 242 BGB ergeben, worauf noch in anderem Zusammenhang einzugehen sein wird. Schon die Motive (II II 45) erklären, daß der Schuldner das bei der Entstehung des Schuldverhältnisses vorhandene Unvermögen schlechterdings zu vertreten habe und daß das entgegengesetzte Prinzip zu unhaltbaren Konsequenzen führen würde. Hat aber die Beklagte den

den Klägern durch ihre Verpflichtung zur Rückerstattung des erworbenen Geländes entstandenen Schaden in vollem Umfange zu tragen, so ergibt sich seine Höhe aus einem Vergleich zwischen der Vermögenslage, in der sich die Kläger auf Grund ihrer Rückerstattungsverpflichtung befinden, zu der Vermögenslage, in der sie sich befinden würden, wenn die Beklagte ihre Verpflichtung zur Eigentumsübertragung einwandfrei und völlig erfüllt hätte. Maßgebend für den Vergleich ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz (so BGH vom 28. Oktober 1953, aaO, S. 20; vom 30. Mai 1956 - IV ZR 357/55 -, RzW 1956, 240). Der Rückerstattungsanspruch aus § 47 AmREG geht zwar, wie der erkennende Senat in der Entscheidung vom 30. Mai 1956 (aaO) ausgesprochen hat, in erster Linie auf Erfüllung. Der Erfüllungsanspruch verwandelt sich aber im vorliegenden Falle in einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Geld, da die Beklagte dauernd zur Erfüllung außerstande ist. Zu Unrecht beruft sich die Beklagte zur Rechtfertigung ihrer Auffassung, daß sie den Klägern nur das Vertrauensinteresse zu ersetzen habe, auch darauf, daß der zwischen ihr und den Klägern abgeschlossene Vertrag wegen seiner außerordentlich günstigen Bedingungen, insbesondere wegen seines niedrigen Kaufpreises, als gemischte Schenkung anzusehen sei, so daß es auch aus diesem Grunde unbillig sei, sie auf vollen Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Ausweislich der Vertragsurkunde hat die Beklagte den Klägern die fraglichen Parzellen "verkauft". Es mag richtig sein, daß der Erwerb sowohl wegen der Höhe des Kaufpreises und wegen des Mangels an Sachwerten einerseits als auch wegen der im Jahre 1942 schon weitgehend fortgeschrittenen generellen Entwertung der Reichsmark andererseits für die Kläger außerordentlich günstig war. Die Beklagte übersieht aber, daß sie ebenfalls das Verkaufsgelände zu einem besonders niedrigen Preise erworben und daß sie als Siedlungsgesellschaft die Aufgabe hatte, die von ihr erworbenen Grundstücke zu Siedlungszwecken weiterzugeben, ohne sich bei ihren Geschäften in erster Linie von dem Streben nach Gewinn leiten zu lassen.

3. Die Parteien haben in dem Kaufvertrag die Gewährleistungspflicht der Beklagten eingeschränkt und es nicht bei den gesetzlichen Vorschriften der §§ 433 ff BGB belassen. Es fragt sich daher, ob, was an und für sich rechtlich möglich ist, durch die auf die Gewährleistung bezügliche Klausel des Kaufvertrages die Haftung der Beklagten nicht nur für die Freiheit von "Rechten Dritter", sondern auch für Rechtsmängel im Eigentum selbst ausgeschlossen werden sollte. Die Klausel ist in dieser Hinsicht nicht eindeutig und klar. Sie bedarf daher der Auslegung, die das Berufungsgericht auch vorgenommen hat. Es ist hierbei zu dem Ergebnis gekommen, daß die Worte der Klausel "und anderen nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten" nur auf die Freiheit von Belastungen und Beschränkungen des Eigentums, nicht aber auf das Vollrecht selbst oder auf eine diesem gleichstehende Rückerstattungspflicht zu verstehen sind. Die Auslegung durch das Berufungsgericht unterliegt der materiellen Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur in beschränktem Umfang. Daß das Berufungsgericht bei seiner Auslegung Gesetze der Logik oder allgemeine Auslegungsgrundsätze verletzt hat, ist nicht ersichtlich. Es hat insbesondere allgemeine Erfahrungssätze nicht außer acht gelassen. Mit Recht hat es bei der Auslegung unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs in BGHZ 11, 16 (24) auch dem Umstand Rechnung getragen, daß in der Regel nach der Verkehrssitte und der Lebenserfahrung Grundstücksübereignungsverträge nicht vorkommen, bei denen von vornherein der Erwerber das Wagnis des nicht rechtmäßigen Erwerbs trägt, und damit Gefahr läuft, das dafür aufgewendete Entgelt zu verlieren. Auch hätten sich die Kläger, wie das Berufungsgericht mit Recht ausgeführt hat, auf eine solche Vereinbarung nicht eingelassen, da sie an dem dauernden Erwerb des Grundstückes interessiert waren und sie andernfalls lieber von dem Abschluß des Kaufvertrages Abstand genommen hätten. Auf Grund der Feststellungen des Berufungsgerichts ist es gerechtfertigt, die Vertragsbestimmung, die die Parteien in § 7 des Kaufvertrages über die Gewährleistung für Rechtsmängel getroffen

haben, so auszulegen, daß die Beklagte grundsätzlich für Rechtsmängel einzustehen hat, auf den die Kläger ihren Rückgriffsanspruch stützen. Die Angriffe der Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts sind daher unbegründet.

Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte bei ihren Einwänden gegen die Auslegung des § 7 des Kaufvertrages auch darauf, daß sie als Verkäuferin einen Haftungsausschluß im größtmöglichen Umfang erstrebt habe. Das mag sicher richtig sein. Zutreffend hat das Berufungsgericht jedoch festgestellt, es widerspreche jeder Erfahrung des Lebens, daß die Kläger einem so weitgehenden Ausschluß der Haftung zugestimmt hätten. Wenn das Berufungsgericht wegen dieser verschiedenen Interessenslage im Wege der Auslegung zu der Schlußfolgerung kommt, die Klausel des § 7 könne nicht im Sinne der Beklagten ausgelegt werden, so sind hiergegen keine Bedenken zu erheben. Die Beklagte erkennt, daß das Wesen der ergänzenden Vertragsauslegung nicht in der Ermittlung des tatsächlichen Willens der Parteien, wie sie das Ziel einer Auslegung nach § 133 BGB ist, besteht; ihre Aufgabe ist eine zweifache. Durch sie soll einmal der Sinn einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung nach der Verkehrssitte ermittelt werden. Zum anderen hat sie Lücken der rechtsgeschäftlichen Parteivereinbarungen zu schließen. Um diese zweite Aufgabe der Auslegung handelt es sich im vorliegenden Falle. Sie findet ihren Grund und ihre Rechtfertigung darin, daß rechtsgeschäftliche Erklärungen häufig in die Zukunft wirken sollen, es sollen künftige Verhältnisse geordnet werden. Werden solche künftigen Verhältnisse von den Beteiligten geregelt, so ist diese Regelung oft mangelhaft, weil die menschliche Voraussicht begrenzt ist und niemand jede tatsächliche Entwicklung voraussehen kann, so daß sich vielfach Lücken ergeben. Das gleiche trifft zu, wenn die Parteien eines Vertrages in Verkennung der zukünftigen Gestaltung der Entwicklung von einer Regelung absehen. In solchen Fällen ist die Aufgabe der ergänzenden Auslegung nach § 157 BGB darin zu sehen, aus dem gesell-

schaftlichen Zweck des Geschäfts, der Interessenlage, der Verkehrssitte, den begleitenden Umständen und der Erfahrung des Lebens das eigene, den Parteien vorschwebende Ziel zu ergründen, die hierauf gerichtete Absicht ihren eigenen Unterlassungen oder Denkfehlern gegenüber zur Geltung zu bringen und alle Vertragslücken ergänzend und berichtigend auszufüllen (vgl. BGH vom 3. April 1957 - IV ZR 291/56 -, RZW 1957, 222 Nr. 10).

4. Der Anspruch der Kläger entfällt auch nicht deshalb, weil, wie die Beklagte meint, die bei Abschluß des Vertrages von beiden Parteien vorausgesetzte Geschäftsgrundlage durch die spätere Rechtsentwicklung weggefallen ist. Eine Bestimmung, daß jeder Vertrag nur so lange gilt, wie eine Änderung der besonderen oder allgemeinen Verhältnisse, die bei Vertragsabschluß vorlagen, nicht eingetreten sei, ist in das BGB nicht aufgenommen worden. Von einem Wegfall oder Fehlen der Geschäftsgrundlage kann nur bei einer grundlegenden wesentlichen Änderung der Verhältnisse gesprochen werden, die dem Schuldner bei Festhalten an der Verpflichtung unzumutbare Opfer auferlegen würde. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage hat daher nur rechtliche Bedeutung, wenn das Festhalten am Vertrage ein Verstoß gegen Treu und Glauben sein würde (so schon RGZ 158, 175; ebenso auch BGHZ 2, 176 [188]). Diese besonderen Verhältnisse sind im vorliegenden Falle nicht gegeben. Wenn auch die Parteien bei Abschluß des Vertrages die künftige rechtliche Entwicklung nicht voraussehen konnten, so mußte es doch, wie der Bundesgerichtshof bereits in seiner Entscheidung vom 28. Oktober 1953 (aaO) ausgeführt hat, jedem Einsichtigen klar sein, daß das in das Gewand formalen Rechts gekleidete Unrecht nur solange wie der Nationalsozialismus selbst Bestand haben konnte. Das sich hieraus ergebende Risiko hat die Beklagte zu tragen. Die Grundsätze von Treu und Glauben fordern es nicht, sie von ihren Verpflichtungen aus Art. 47 AmREG freizustellen. Eine

Berücksichtigung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage scheidet aber auch schon deshalb aus, weil der Gesetzgeber den Rückgriffsanspruch des Verpflichteten gegen seine Rechtsvorgänger in Art. 47 AMREG abschließend geregelt hat. Durch diese Regelung hat er eindeutig bestimmt, daß der Verkäufer an seiner Verpflichtung zur Eigentumsübertragung festgehalten werden soll. Diesem Willen des Gesetzgebers würde es zuwiderlaufen, wenn der Verkäufer seiner gesetzlich normierten Haftung unter Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage begegnen könnte (ebenso auch BGH vom 6. Februar 1957 - IV ZR 271/56 -, WM 1957, 738).

5. Auch der Grundsatz der überholenden Kausalität steht dem Klageanspruch dem Grunde nach nicht entgegen. Der Bundesgerichtshof hat in der BGHZ 10, 6 ff veröffentlichten Entscheidung vom 13. Mai 1953 grundsätzlich die Auffassung vertreten, daß dem Richter, der den Umfang eines Schadens zu ermitteln hat, die Berücksichtigung des hypothetischen Geschehensablaufs nicht schlechthin verwehrt sein kann. Der erkennende Senat hat sich in der Entscheidung vom 6. Februar 1957 (aaO) dieser Auffassung angeschlossen. Wendet man diesen Grundsatz auf den vorliegenden Fall an, so muß der tatsächliche Geschehensablauf hinweggedacht und untersucht werden, ob das an seine Stelle gesetzte hypothetische Geschehen für die Kläger zu demselben schädigenden Erfolg geführt haben würde. Um überhaupt einen Fall der überholenden Kausalität annehmen zu können, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein: Der hypothetische Geschehensablauf muß zu demselben Schaden geführt haben wie er tatsächlich entstanden ist, und es muß mit Sicherheit oder mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststehen, daß der hypothetische Schadensablauf zu derselben Schädigung geführt hätte (vgl. Staudinger, BGB, 11. Aufl. Vorbem. zu § 249 Anm. 46 ff, insbes. Anm. 54). Hier fehlt es schon an der ersten Voraussetzung. Die Beklagte irrt, wenn sie meint,

daß die Kläger, wenn sie, die Beklagte, das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hätte, auf Grund des von ihnen mit Jakob Sch[REDACTED] abgeschlossenen Vertrages Eigentümer der verkauften Parzellen geworden wären und diese dann auf Grund der Vorschriften des AmREG an Sch[REDACTED] wieder hätten herausgeben müssen. Die Einführung einer Reserveursache führt nicht zu diesem Ergebnis. Der den Klägern entstandene Schaden ist weder auf den von ihnen mit Jakob Sch[REDACTED] geschlossenen Kaufvertrag noch darauf zurückzuführen, daß die Beklagte das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt hat; er beruht vielmehr allein darauf, daß die Beklagte einen Teil des von Sch[REDACTED] erworbenen Geländes den Klägern verkauft und ihre ihnen gegenüber obliegende Verpflichtung zur mängelfreien Eigentumsübertragung auf Grund des AmREG nicht erfüllen konnte, so daß die Kläger zur Rückerstattung dieses Geländes gezwungen waren. Wird die tatsächliche Schadensursache, nämlich der Kaufvertrag zwischen den Parteien, hinweggedacht, so hätten die Kläger die fraglichen Grundstücke niemals erworben. Die Beklagte wäre vielmehr auf Grund des von ihr ausgeübten Vorkaufsrechts Eigentümerin dieser Grundstücke geblieben und sie hätte sie nach Maßgabe des AmREG an Jakob Sch[REDACTED] als den ursprünglichen Eigentümer zurückerstatten müssen. Der tatsächlich entstandene Schaden hätte daher nicht die Kläger, sondern die Beklagte betroffen. Ein Fall der überholenden Kausalität liegt daher nicht vor. Es kann nicht die Rede davon sein, daß bei einem Wegfall des tatsächlichen Geschehensablaufs die Kläger derselbe Schaden getroffen hätte. Eine andere rechtliche Beurteilung ist auch nicht deshalb am Platz, weil die Kläger erst durch den Abschluß des Kaufvertrages mit Jakob Sch[REDACTED] der Beklagten Gelegenheit zur Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben haben und damit den Schadensablauf in seiner Anlage in Bewegung gesetzt haben. Mit Recht hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß die Beklagte sich nicht damit begnügt hat, in den von den Klägern mit Jakob

Sch[REDACTED] abgeschlossenen Kaufvertrag einzutreten, sondern daß sie mit Sch[REDACTED] einen selbständigen neuen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Hierauf kommt es aber nicht einmal entscheidend an. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ein neues selbständiges Kaufverhältnis zwischen der Beklagten und Sch[REDACTED] begründet worden (vgl. BGHZ 32, 376, 377). Die Kläger haben demnach der Beklagten zwar durch den Abschluß des Kaufvertrages Gelegenheit zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts gegeben, nach Ausübung dieses Vorkaufsrechts waren sie aber an dem Verkauf der Parzellen nicht mehr beteiligt. Rechtliche Beziehungen, auf denen der Übergang des Eigentums auf die Beklagte beruht, bestanden nur zwischen dem Verkäufer Jakob Sch[REDACTED] und der Beklagten.

6. Die Kläger haben den ihnen zustehenden Rückgriffsanspruch auch nicht verwirkt. Dies hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen. Daß ein bloßes längeres Zuwarten mit der Geltendmachung des Anspruchs (hier 8 1/2 Jahre) für sich allein nicht geeignet ist, die Verwirkung des Rückgriffsanspruchs, dessen Verjährungszeit 30 Jahre beträgt, herbeizuführen, hat der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen. Auch ist die Höhe der in Frage stehenden Schadensersatzforderung zu berücksichtigen. Ebenso kann nicht außer acht gelassen werden, daß der zu führende Prozeß, wie sich aus den Entscheidungsgründen des erkennenden Senats ergibt, eine Fülle von Rechtsfragen aufwirft, die es angezeigt erscheinen lassen können, den Klägern eine hinreichende Überlegungsfrist zu geben, zumal sie damit rechnen mußten, daß die Beklagte bei einer Berührung des Anspruchs gegen sie alsbald eine negative Feststellungsklage erheben würde. Daß auch die wiederholte Inanspruchnahme der Hilfe der Beklagten durch den Kläger zu 1) bei seinen Bemühungen, die Deutsche Siedlungsbank zur Löschung der auf den erworbenen Parzellen lastenden Hypothek

zu bewegen, keine Verwirkung des Anspruchs herbeigeführt hat, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen.

7. Dem Anspruch der Kläger können auch nicht Einwendungen aus dem Grundsatz des mitwirkenden Verschuldens nach § 254 BGB entgegengehalten werden. Schon in der Entscheidung vom 28. Oktober 1953 (aaO) hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, eine Anwendung des § 254 BGB würde dem Sinn und Zweck der den Rückgriffsanspruch regelnden Vorschriften zuwiderlaufen. Wenn Art. 47 AmREG die Anwendung des § 439 Abs. 1 BGB ausschließe und damit zum Ausdruck bringe, daß die Kenntnis des Rückgriffnehmenden Käufers vom Entziehungstatbestand seinem Schadensersatzanspruch gegenüber seinem unmittelbaren Rechtsvorgänger nicht im Wege stehen solle, so könne der Sinn des Rückerstattungsgesetzes nicht dazu führen, auf dem Umwege des § 254 BGB die Kenntnis des Entziehungstatbestandes doch wieder zum Gegenstand rechtlicher Würdigung mit dem Ziele zu machen, eine Differenzierung zwischen der Haftung des gutgläubigen und bösgläubigen Käufers gegenüber seinem unmittelbaren Rechtsvorgänger herbeizuführen. Auch in der Entscheidung vom 2. Oktober 1957 - IV ZR 110/57 -, RzW 1958, 59 betont der erkennende Senat, daß die Beklagte zur Minderung ihrer Schadensersatzpflicht sich nicht auf § 254 BGB berufen könne. Diese Auffassung ist auch nach nochmaliger Prüfung aufrecht zu erhalten. Die Revision hat nichts vorgebracht, was eine Änderung der rechtlichen Beurteilung des Rückgriffsanspruchs unter dem Gesichtspunkt des § 254 BGB stützen könnte.

8. Eine Beschränkung der Höhe des Schadensersatzanspruches der Kläger ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall unmittelbar aus § 242 BGB. Daß auch der Rückgriffsanspruch des Art. 47 AmREG ebenso wie jeder andere Anspruch den Grundsätzen von Treu und Glauben unterliegt, hat der Bundesgerichtshof in

ständiger Rechtsprechung angenommen. So hat er schon in der BGHZ 11, 16 ff veröffentlichten Entscheidung betont, daß es Fälle geben könne, in denen sich die Geltendmachung eines Rückgriffsanspruchs als unzulässiger Rechtsmißbrauch und damit als Verstoß gegen Treu und Glauben im Sinne des § 242 BGB erweisen könne. Im Urteil vom 22. Oktober 1955 (WM 1955, 94) hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, daß § 242 BGB zwar nicht dazu führen könne, in jedem Falle einen billigen Ausgleich der Schadensverteilung zwischen dem Ersterwerber, etwaigen Zwischenerwerbern und dem rückerstattungspflichtigen Letzterwerber herbeizuführen. Es sei davon auszugehen, daß die Rückerstattungsvorschriften grundsätzlich die Verpflichtung des Ersterwerbers ausgesprochen hätten, den bei der Rückerstattung entstandenen Schaden allein zu tragen. Die Bestimmungen eröffneten bei mehrfacher Veräußerung für jeden Nachmann die Möglichkeit, sich an seinen Vormann zu halten. Die in dieser Regelung liegenden Härten würden nicht dadurch ~~beseitigt~~, daß der Schaden in irgendeiner Weise auf die verschiedenen Erwerber verteilt würde. Auch sei es nicht Aufgabe des Richters, in eine vom Gesetzgeber getroffene Regelung einzugreifen und die gesetzlich festgelegten Ansprüche einer Partei allein deshalb zu beschneiden oder zu beschränken, weil die gesetzliche Regelung zu Härten führe. Wenn der Bundesgerichtshof gleichwohl die Vorschrift des § 242 BGB im Einzelfall für anwendbar erklärt habe, so seien damit nur besonders gelagerte Einzelfälle gemeint, in denen im Verhältnis der Parteien zueinander ernstlich von einem Verstoß gegen Treu und Glauben gesprochen werden könne. Das sei jedoch, wenn jemand ein gesetzlich verbrieftes Recht geltend mache, regelmäßig nicht der Fall. An dieser Rechtsprechung, die der erkennende Senat in seinen Entscheidungen vom 3. April 1957 (aaO) und vom 2. Oktober 1957 (aaO) bestätigt hat, ist festzuhalten. Auch im vorliegenden Falle

bedeutet die Geltendmachung des gesetzlichen Rückgriffsanspruchs grundsätzlich an sich keine unzulässige Rechtsausübung, da Gründe, die der Geltendmachung des Anspruchs überhaupt entgegenstehen, nicht ersichtlich sind. Wohl aber würde bei der Besonderheit des zur Entscheidung stehenden Falles die Zuerkennung eines Rückgriffsanspruchs in voller Schadenshöhe einen solchen Rechtsverstoß bedeuten. Das hat auch das Berufungsgericht zutreffend erkannt. Umstände, die die Zuerkennung des Anspruchs in voller Höhe des entstandenen Schadens als eine Außerachtlassung der Grundsätze von Treu und Glauben erscheinen lassen würden, sind in dem vorliegenden Fall vorhanden. Das Berufungsgericht ist bei der Prüfung und Wertung von der Entscheidung des erkennenden Senats vom 2. Oktober 1957 (aaO) ausgegangen. Hat danach der Rückgriffsberechtigte das Grundstück zu ungewöhnlich günstigen Bedingungen erworben, hat der Verkäufer die wirtschaftlichen Interessen des Erwerbers in besonderem Maße berücksichtigt und hat das Grundstück eine außerordentliche und ungewöhnliche Wertsteigerung erfahren, so können nach der genannten Entscheidung hierin Umstände erblickt werden, die das Verlangen des Schadensersatzes in voller Höhe als unbillig erscheinen lassen.

Im vorliegenden Falle hat zwar, wie das Berufungsgericht in den Entscheidungsgründen seines Urteils mit Recht ausführt die Beklagte nach dem Erwerb der Parzellen nicht einzig und allein die Interessen der Kläger bei der Landverteilung wahrgenommen, da sie diesen von der Gesamtfläche von 240.922 qm nur 74.539 qm überließ. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf hingewiesen, daß bei dem dafür von den Klägern gezahlten Kaufpreis in Höhe von 14.872 RM der qm-Preis erheblich über dem von der Beklagten aufgewendeten Betrag von 16.000 RM für das gesamte Gelände lag. Andererseits, so hat das Berufungsgericht weiter erwogen, dürfe nicht verkannt werden, daß die Beklagte gegen den Widerstand des Reichsnährstandes den Klägern einen Teil des erworbenen Grundstücks

übertrag und bei der Entrichtung des Restkaufpreises von 10.000 RM großes Entgegenkommen zeigte. Schließlich hat das Berufungsgericht zutreffend auf die ungewöhnliche Wertsteigerung des Grundstückes und nicht zuletzt auch darauf hingewiesen, daß die Kläger nur durch das von der Beklagten ausgeübte Vorkaufsrecht davor bewahrt worden sind, die Grundstücke von Sch[REDACTED] zu kaufen, um später gegebenenfalls auf Grund eines Rückerstattungsverfahrens zu deren Herausgabe verpflichtet zu sein, ohne Rückgriffsansprüche gegen einen Vormann zu haben.

Das Berufungsgericht hat jedoch das Gewicht der besonderen Umstände des Falles unrichtig verteilt, wenn es meint, in Anbetracht aller Umstände sei es geboten, den Klägern einen Schadensersatzanspruch in halber Höhe des eingetretenen Schadens zuzuerkennen. Es hat dabei nicht ausreichend beachtet, daß der Kläger zu 1) die in Frage stehenden Parzellen zuerst von dem jüdischen Eigentümer gekauft hatte. Wenn er auch durch das Dazwischentreten der Beklagten noch nicht Inhaber der Eigentümerstellung an den fraglichen Parzellen war, so ist gleichwohl für die Frage der Einwirkung der Grundsätze von Treu und Glauben auf den Rückgriffsanspruch entscheidend darauf abzustellen, daß der Übergang der Vermögenswerte aus der Hand des jüdischen Eigentümers auf die Kläger, der zur Auslösung der Rückerstattungsansprüche und zur Entstehung des Rückgriffsanspruchs geführt hat, von dem Kläger zu 1) selbst in Gang gesetzt worden ist. Zwar kann der Eigentumserwerb durch die Beklagte nicht als Durchgangseigentum im Rechtssinne angesehen werden. Es muß im Rahmen des § 242 BGB jedoch als wesentlich angesehen und gewürdigt werden, daß der Kläger zu 1) wirtschaftlich gesehen im Endergebnis die von ihm zurückerstatteten Parzellen auf dem Umweg über die Beklagte erworben hat, die er von dem jüdischen Eigentümer unmittelbar erworben hätte, wenn die Beklagte ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hätte. Hierbei kann auch die Erwägung nicht unberücksichtigt bleiben, daß die Beklagte das

Vorkaufsrecht, deren Ausübung zu ihrer Rückgriffshaftung geführt hat, nicht im eigenen wirtschaftlichen Interesse, sondern deshalb wahrgenommen hat, um ihre im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe der Beschaffung von Land zu Siedlungszwecken zu erfüllen. Würdigt man das Gewicht dieser Umstände, so erscheint es nicht gerechtfertigt, den Klägern grundsätzlich den Anspruch auf das Erfüllungsinteresse zu Lasten der Beklagten zuzubilligen. Treu und Glauben entspricht es vielmehr bei der besonderen Lage des Falles, den Anspruch der Kläger auf das negative Vertragsinteresse zu beschränken. Wenn auch allein der Kläger zu 1) die fraglichen Parzellen von dem jüdischen Eigentümer gekauft hatte, während der die Grundlage des Rückgriffsanspruchs bildende Kaufvertrag von den Beklagten mit beiden Klägern abgeschlossen worden ist, so muß gleichwohl die Beschränkung des Rückgriffsanspruchs gegenüber beiden Eheleuten gelten. Die Beklagte als Siedlungsgesellschaft schließt regelmäßig ihre Kaufverträge mit beiden Ehepartnern als Käufer ab, so daß es schon aus diesem Grunde nicht darauf ankommen kann, daß der Vertrag zwischen dem jüdischen Eigentümer und dem Kläger zu 1) ohne Beteiligung der Klägerin zu 2), und der zweite Vertrag zwischen der Beklagten und beiden Klägern abgeschlossen wurde. Der Kläger zu 1) wollte die von dem jüdischen Eigentümer gekauften Parzellen landwirtschaftlich nutzen. Sie sollten zur Verbesserung seiner wirtschaftlichen Existenzgrundlage dienen. Wenn die Klägerin zu 2) auch an dem Vertrag nicht formal beteiligt war, so sollten ihr als Ehefrau doch diese Vorteile des Vertrages unmittelbar zugute kommen. Das folgt aus den durch die Ehe begründeten nahen persönlichen Beziehungen beider Eheleute zueinander, die - zumal in bäuerlichen Verhältnissen - ohne Rücksicht auf das bestehende Güterrecht und die finanzielle Beteiligung der Ehepartner an dem Erwerb von Grund und Boden das erworbene Grundstückseigentum zur Existenzgrundlage beider Eheleute werden läßt. Aus diesem Grunde ist es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gerechtfertigt, den Schadensersatzanspruch auch gegenüber der

Klägerin zu 2) auf das negative Vertragsinteresse zu beschränken, obwohl diese an dem Vertrag mit dem jüdischen Eigentümer nicht direkt beteiligt war. Die nach den besonderen Umständen des Falles gerechtfertigte Begrenzung des Anspruchs kommt nur dann voll zum Tragen, wenn auch die Klägerin zu 2) diese Beschränkung hinnehmen muß.

Die Feststellung der Höhe des negativen Vertragsinteresses muß dem Berufungsgericht überlassen werden. Aus diesem Grunde ist das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben und der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Ascher

Raske

Johannsen

Wilden

Dr. Graf