

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

12

BGB § 826 B, Gf

- a) Wer am Vertragsbruch (hier: Doppelverkauf eines Grundstücks) durch Freistellung des Schuldners von Ersatzansprüchen des Vertragsgläubigers mitwirkt, kann wegen des Mißverhältnisses seines Vorgehens zur Vertragsordnung im Objektiven auch bei Fehlen einer vertragsfeindlichen Gesinnung gegen die guten Sitten verstoßen.
- b) Die Sittenordnung gestattet nicht stets der öffentlichen Hand, ihre Interessen im Wirtschaftsleben mit denselben Mitteln und Geschäftspraktiken zu verfolgen, die bei einer Privatperson noch hingenommen werden.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1981 - VI ZR 28/80 - OLG Celle
LG Hannover

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 28/80

URTEIL

Verkündet am

2. Juni 1981

W a l z ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Werner S [REDACTED] und seiner
Ehefrau Irmgard S [REDACTED], geb. St [REDACTED], F [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

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

gegen

die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen),
vertreten durch die Bundesbahndirektion H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Weber und die Richter Dr. Steffen, Dr. Kullmann, Dr. Ankermann und Dr. Deinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. Dezember 1979 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren Eigentümer des von ihnen selbst bewirtschafteten Guts K [REDACTED] bei F [REDACTED]. Da der Hof im Bereich des geplanten Verkehrsflughafens M [REDACTED] II liegt und zudem nach vorliegenden Verkehrsplänen von einem Autobahnzubringer und einer S-Bahn durchschnitten werden wird, entschlossen sie sich zur Abgabe des Besitzes an die öffentliche Hand und zum Erwerb eines Ersatzbetriebs. Im Zuge dieser Transaktion erhielten sie durch notarielle Urkunde vom 17. November 1977 über das in Niedersachsen gelegene Rittergut G [REDACTED] von dessen Eigentümerin, Frau A., ein bis zum 28. Februar 1978 bindendes Verkaufsangebot. Sie



verpflichteten sich, das Angebot anzunehmen, falls bis zum 28. Februar 1978 ein Kaufvertrag mit der Flughafen M■■■■■ GmbH über ihren Kammermüllerhof beurkundet sein sollte. Dieser Verkauf wurde am 16. Februar 1978 mit der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung - bzw. der Flughafen M■■■■■ GmbH abgeschlossen. Am 20. Februar 1978 nahmen die Kläger das Verkaufsangebot der Frau A. über das Rittergut G■■■■■ an.

Inzwischen hatte jedoch Frau A. durch notarielle Urkunde vom 18. Februar 1978 den Besitz an die beklagte Bundesrepublik (Bundesbahn) verkauft, die ihn als Tauschland beim Neubau der Bahnstrecke Hannover-Würzburg verwenden wollte. Dem war folgendes vorausgegangen:

Nachdem das Kaufangebot von Frau A. an die Kläger zur Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung dem Landkreis H. vorgelegt worden war, hatte dieser unter dem 5. Dezember 1977 der Beklagten hiervon Mitteilung gemacht und anheim gegeben, zu prüfen, ob die Bundesbahn bereit sei, das Rittergut als Tauschland für die Neubaustrecke zu erwerben. Unter dem 21. Dezember 1977 antwortete die Beklagte, daß sie am Erwerb des Guts größtes Interesse habe. Daraufhin versagte der Landkreis mit Bescheid vom 20. Januar 1978 die Verkehrsgenehmigung mit der Begründung, der Grundstücksverkehrsausschuß gehe davon aus, daß der Verkauf den Klägern nur der Geldanlage diene; außerdem sei das Rittergut bis zum 30. Juni 1984 verpachtet. Nunmehr trat die Beklagte wegen dessen Erwerbs an Frau A. heran; es kam zu Verhandlungen, die zu dem Kaufvertrag vom 18. Februar 1978 führten. Der von der Beklagten zu

entrichtende Kaufpreis entsprach dem des den Klägern gemachten Vertragsangebots vom 17. November 1977; jedoch sicherte die Beklagte gegen Absicherung ihrer Rechte durch eine Auflassungsvormerkung und eine Grundschuld über 7,5 Millionen DM Frau A. sofortige Zahlung, ferner Zahlung eines weiteren Betrags von 168.000 DM "zur teilweisen Abgeltung von Kosten und Provisionen, die der Verkäufer hat aufwenden müssen", zu. Außerdem verpflichtete sich die Beklagte, Frau A. von allen Ansprüchen, insbesondere Schadensersatzansprüchen der Kläger im Zusammenhang mit dem ihnen gemachten Vertragsangebot vom 17. November 1977 freizustellen.

Im April 1978 hob das Amtsgericht den Versagungsbescheid des Landkreises auf und genehmigte den ursprünglich mit den Klägern geschlossenen Vertrag vom 17. November 1977/20. Februar 1978. Die sofortige Beschwerde der Bezirksregierung blieb ohne Erfolg.

Die Kläger nehmen die Beklagte aus dem Gesichtspunkt sittenwidriger Verleitung von Frau A. zum Vertragsbruch im Wege des Schadensersatzes auf Bewilligung der Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung und Grundschuld über 7,5 Millionen DM in Anspruch.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen.

Mit ihrer Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts können die Kläger im Wege des Schadensersatzes (vgl. RGZ 108, 58, 59) die Löschung der ihrem Grundstückserwerb entgegenstehenden Rechte der Beklagten nach § 826 BGB deshalb nicht verlangen, weil sie der Beklagten keinen Verstoß gegen die guten Sitten vorwerfen können.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung die Verkäuferin Frau A. nicht aus ihrer Bindung an ihr Verkaufsangebot vom 17. November 1977 gegenüber den Klägern entlassen hat, diese vielmehr ihre Zusage durch den Zweitverkauf ihres Grundbesitzes an die Beklagte vorsätzlich gebrochen habe. Doch fehlt es nach Auffassung des Berufungsgerichts an besonderen Umständen, um die Mitwirkung der Beklagten an der Vertragsuntreue von Frau A. als sittenwidrig anzusehen.

Das Berufungsgericht erwägt dazu: Das Vorgehen der Beklagten sei im Streitfall nach den allgemein im Privatverkehrsverkehr geltenden Maßstäben zu beurteilen. Danach sei das Ausnutzen der Vertragsuntreue von Frau A. durch die Beklagte für eigene Interessen auf dem von ihr eingeschlagenen Weg nicht unzulässig gewesen. In Bezug auf das Genehmigungsverfahren vor dem Landkreis H. könnten die Kläger der Beklagten keine Vorwürfe machen. Selbst wenn der Landkreis mit seiner Mitteilung an die Beklagte über das ihm zur Genehmigung vorliegende Vertragsangebot

gegen Verschwiegenheitspflichten verstoßen haben sollte, sei es dieser nicht verwehrt gewesen, diese Information für sich zu verwerten. Es fehle an jedem Anhalt dafür, daß der Landkreis die Genehmigung vorsätzlich zu Unrecht versagt und die Beklagte dies ausgenutzt habe. Vielmehr sei anzunehmen, daß die Beklagte eine Bestätigung des Versagungsbescheids im Rechtsmittelverfahren nicht für weniger wahrscheinlich als seine Aufhebung gehalten habe. Unter diesen Umständen sei es ihr nicht als Sittenverstoß anzulasten, daß sie mit ihrer Kaufabsicht an Frau A. herangetreten sei, zumal nicht ausgeschlossen werden könne, daß diese auch ohne die Intervention der Beklagten einen anderweiten Verkauf in Erwägung gezogen haben würde. Daß die Beklagte sie über die Aussichten der Kläger, den Vertrag letztlich doch genehmigt zu erhalten, getäuscht und dadurch zum Verkauf an sich veranlaßt habe, könne nicht festgestellt werden. Ohne Bedeutung sei für sich genommen auch, inwieweit sie die Verhandlungen mit Frau A. "geheim" geführt habe; ebenso, ob und mit welchen Mitteln ihre Vertreter am 15. Februar 1978 versucht hätten, die Kläger von einem Verkauf des Kammermüllerhofs und dem Ankauf des Ritterguts G. abzubringen.

Das Versprechen sofortiger Zahlung des Kaufpreises sowie weiterer 168.000 DM könne für den Tatbestand des § 826 BGB schon deshalb nicht ins Gewicht fallen, weil der Beklagten solches Entgegenkommen unter den veränderten Verhältnissen (keine Genehmigungspflicht des Zweitverkaufs nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, Anfall zusätzlicher Maklerkosten) als sachlich geboten habe erscheinen dürfen. Auch die Freistellung der Verkäuferin von Ersatzansprüchen der Kläger durch die Beklagte trage unter den konkreten

Verhältnissen das Urteil der Sittenwidrigkeit nicht. Die Beklagte habe diese Klausel nicht von sich aus angeboten, sondern zunächst nach einer Lösung gesucht, die die Kläger im Falle der Erteilung der Genehmigung nicht belastet hätte. Erst im Beurkundungstermin habe Frau A. überraschend auf der Freistellung bestanden. Zudem habe die Verkäuferin den Eindruck erweckt, bei Versagung der Freistellung werde das Rittergut an einen anderen zur Freistellung bereiten Interessenten verkauft. In dieser Zwangslage sei die Einwilligung in die Freistellungsklausel eine immerhin (subjektiv) vertretbare Reaktion gewesen.

II.

Mit dieser Begründung kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß die Kläger Ansprüche gegen die Beklagte aus § 826 BGB nur herleiten können, wenn besondere Umstände deren Mitwirkung an der Durchkreuzung des ersten Kaufgeschäfts als sittenwidrig qualifizieren. Daß die Beklagte die Bereitschaft von Frau A. zum Abschluß eines zweiten Kaufvertrages in Kenntnis der nachteiligen Folgen für die Kläger für eigene Interessen ausgenutzt hat, reicht dazu allein nicht aus. Insoweit wirkt sich aus, daß vertragliche Abmachungen in der Regel den außenstehenden Dritten nichts angehen und die durch sie begründeten Rechte grundsätzlich nicht zu denen gehören, deren Verletzung Deliktsansprüche auslösen können. Auch die Sittenordnung hebt sie nicht auf die Ebene absoluter,

gegen jedermann geschützter Rechtspositionen; grundsätzlich verpflichtet sie den außenstehenden Dritten nicht dazu, im Konfliktfall die eigenen Interessen denen der Vertragspartner nachzusetzen (BGHZ 12, 308, 317; BGH Urteil vom 19. Februar 1979 - II ZR 186/77 = NJW 1979, 1704 m.w.Nachw.).

Ausnahmsweise gilt anderes, wenn in dem Eindringen des Dritten in die Beziehungen der Vertragspartner ein besonderes Maß an Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Betroffenen, ein Mangel an "Loyalität" im Rechtsverkehr, insbesondere gegenüber dem Grundsatz "pacta sunt servanda" hervortritt, und deshalb seine Berufung auf die nur relativen Bindungswirkungen von Verträgen als mißbräuchliches Einspannen der Rechtsordnung für die eigenen Interessen erscheint. Eine sittenwidrige Mitwirkung des Dritten am Vertragsbruch kann in den Zielen seines Vorgehens, insbesondere bei kollusivem Zusammenwirken mit dem Vertragsschuldner gerade zur Vereitelung der Ansprüche des betroffenen Vertragsgläubigers liegen, oder in der Anwendung verwerflicher Mittel zur Umstimmung des Vertragsschuldners, oder geprägt sein durch ein Mißverhältnis von Zweck und Mittel, das in der besonderen Situation, in der das Vorgehen des Dritten den Vertragsgläubiger trifft, mit Grundbedürfnissen loyaler Rechtsgesinnung unvereinbar ist (vgl. BGHZ 12, 308, 318; BGH Urteil vom 19. Februar 1979 = aaO; RGZ 62, 137, 139; 78, 14, 18; 83, 237, 240; 88, 361, 366; 103, 419, 421; RG JW 1922, 1390; 1931, 2238).

Feststellungen hierzu können, wie auch das Berufungsgericht hervorhebt, nur aufgrund einer Gesamtwürdigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls getroffen werden. Dabei darf die Schwelle, von der ab der Einbruch

in fremde Vertragsbeziehungen als Verstoß gegen die guten Sitten zu bewerten ist, nicht zu niedrig angesetzt werden. Nur wenn das Gesamtbild des Vorgangs signifikant den Grundanschauungen loyalen Umgangs unter Rechtsgenossen widerspricht, kann das Verhalten des Dritten als von den guten Sitten verboten und deshalb rechtswidrig angesehen werden.

2. Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich, daß die Beurteilung der Sittenwidrigkeit in dieser Fallgruppe weit- hin dem Tatrichter vorbehalten bleiben muß. Jedoch kann das Revisionsgericht sein Urteil insbesondere darauf über- prüfen, ob die Umstände von einem richtigen Ansatz aus und vollständig gewürdigt worden sind. In beiden Be- ziehungen zeigt die Revision Fehler des Berufungsur- teils auf; es ist nicht auszuschließen, daß das Be- rufungsgericht bei richtiger und vollständiger Würdigung das Vorgehen der Beklagten als sittenwidrig hätte beur- teilen müssen.

a) Von einem unzureichenden Ansatz aus hat das Berufungsgericht insbesondere die Zusage der Beklagten an Frau A. gewürdigt, für Schadensersatzforderungen der Kläger aufzukommen.

aa) Das Berufungsgericht sieht den Ansatz für einen Sittenverstoß solcher Freistellungen des Vertragsschuld- ners durch den Zweitkäufer offensichtlich vor allem in dessen dadurch bestätigter verwerflicher Gesinnung gegen- über den schutzwürdigen Interessen des Erstkäufers. Nur so sind die zusammenfassenden Ausführungen im Berufungs- urteil Bl. 18/19 zu verstehen, es sei eine immerhin

(subjektiv) vertretbare Reaktion und erfülle den Tatbestand des § 826 BGB nicht, daß die Beklagte sich in einer Situation, die sich für sie als Zwangslage dargestellt habe, den Bedingungen der Verkäuferin gefügt habe; und die "Zwangslage" der Beklagten darin sieht, daß nicht sie, sondern die Verkäuferin die Freistellungsklausel ins Spiel gebracht, diese zudem bei der Beklagten den Eindruck erweckt hat, das Grundstück sei für die Kläger ohnehin verloren, weil es an einen anderen Interessenten verkauft werde, wenn die Beklagte in die Freistellung der Frau A. nicht einwillige.

bb) Damit sieht das Berufungsgericht zu einseitig auf die subjektive Seite des Vorgangs. Gewiß macht es für die Sittenwidrigkeit einen Unterschied, ob der Dritte aus verwerflicher Gesinnung, etwa gerade um die Ansprüche des betroffenen Vertragsgläubigers zu vereiteln, die Vertragsstellung des Erstkäufers durch den Zweitkauf beiseiteschiebt, oder ob er dies nur als bedauerliche Folge seiner Intervention in Kauf nimmt. Indes kann sein Beitrag zum Vertragsbruch auch bei Fehlen einer "vertragsfeindlichen" Gesinnung schon wegen des Mißverhältnisses seiner Intervention zur Rechtsordnung im Objektiven sittenwidrig sein. Das gilt gerade für den Einsatz einer Freistellungsklausel als Mittel zur Sicherung des Erstvertrags. Für die Beurteilung derartiger Zusagen des Dritten ist bereits im Objektiven der Widerspruch zur Rechtsordnung von Gewicht, den der Einsatz dieses Mittels zu diesem Zweck aufzeigt. Denn durch die Freistellung zielt der Zweitkäufer in besonders signifikanter Weise gerade auf diejenigen Sicherungen, die im Vertragsrecht die Basis für den Interessenschutz der

Beteiligten ausmachen. Ohne sie ist der Grundsatz "pacta sunt servanda" inhaltsleer. Daher widerspricht ein von dem Zweitkäufer auf diesem Weg vorgetragener Einbruch in die Vertragsordnung schon deshalb, weil er sich insoweit gegen Grundvoraussetzungen für einen funktionierenden Vertragsschutz richtet, zwar nicht stets, aber doch in der Regel den Grundvorstellungen des Rechtsverkehrs von einem loyalen Einsatz der Rechtsordnung (so insbesondere Krasser, Der Schutz vertraglicher Rechte gegen Eingriffe Dritter, 1971, 297 ff, 318 ff; Larenz, Schuldrecht II 12. Aufl. § 72 IV 5; Mertens in MünchK § 826 Rnr. 123 ff; Staudinger/Schäfer, BGB 10./11. Aufl. § 826 Rnr. 179; ähnlich schon RGZ 81, 86, 91, 92 für die Übernahme einer Vertragsstrafe; RG SeuffA Bd. 86 Nr. 29 = JW 1931, 2238).

Zwar können die Begleitumstände solcher Freistellung den Makel der Sittenwidrigkeit nehmen; insbesondere wenn diese nicht mehr eigentlich als gegen schutzwürdige Interessen des Erstkäufers gerichtet empfunden werden muß, etwa weil der Erstvertrag aufgrund der Entwicklung, gar durch die eigene Haltung des Vertragsgläubigers obsolet geworden ist. Davon kann aber aufgrund des bisher festgestellten Sachverhalts im Streitfall nicht ausgegangen werden; auch das Berufungsgericht hat auf eine solche Gestaltung nicht abgehoben.

cc) Demgegenüber muß dem vom Berufungsgericht ins Feld geführten Gesichtspunkt, daß der Anstoß für die Freistellungsklausel nicht von der Beklagten, sondern von der Verkäuferin Frau A. ausgegangen ist, für eine sich am objektiven Tatbestand orientierende Wertung in geringerem Maß ins Gewicht fallen; jedenfalls wenn der Vertragsschuldner nur gegenüber einem

mit der Freistellung einverstandenen Zweitkäufer zum Vertragsbruch bereit ist, wovon im Streitfall auszugehen ist. Denn dann kommt der Freistellungsklausel und der Bereitschaft des Dritten zu ihrer Übernahme für den Einbruch in die Interessen des Erstkäufers Schlüsselfunktion zu. In der Regel kann es für den Unwertgehalt solcher Mitwirkung von einer im übrigen oft bloß formalistischen Anknüpfung an den "Urheber" der Klausel nicht ankommen.

Unter diesem auf das Objektive abhebenden Gesichtspunkt erscheint der Vorwurf der Sittenwidrigkeit auch nicht in milderem Licht durch die vom Berufungsgericht hervorgehobenen weiteren Erwägungen, bei Weigerung der Beklagten hätte Frau A. an einen anderen Interessenten verkauft. Derartige Argumente, die sich allein auf den Wettbewerb um eine Teilnahme am Vertragsbruch des Verkäufers beziehen, können nie dazu herangezogen werden, die Anforderungen an die von der Sittenordnung verlangte Loyalität gegenüber den Interessen des Vertragsgläubigers herabzusetzen. Zudem geht das Berufungsgericht, wie schon erwähnt, selbst davon aus, daß Frau A. auch an andere Interessenten nur verkauft haben würde, wenn diese sich zu ihrer Freistellung bereit gefunden haben würden. Dem Vorwurf der Sittenwidrigkeit kann aber nie entgegengehalten werden, andere hätten an derselben Stelle ebenfalls sittenwidrig gehandelt.

b) Hinzu kommt, daß die Revision zu Recht die erforderliche Gesamtbetrachtung aller Umstände vermißt. Letztlich kann erst am Gesamtbild des Konflikts, in den sich die Beklagte bei der Verfolgung eigener

Interessen zu denen der Kläger gebracht hat, der Stellenwert ihres Beitrags zu dem Vertragsbruch von Frau A. und sein Verhältnis zur Sittenordnung gewürdigt werden.

aa) Das Berufungsgericht hätte sich näher mit dem Umstand auseinandersetzen müssen, daß der Zweitverkauf des Ritterguts nicht nur Erwartungen der Kläger auf den Erwerb des Grundbesitzes zunichte machte, sondern daß die Beklagte daran mitgewirkt hat, das wesentliche Teilstück einer Transaktion zu torpedieren, im Zuge derer die Kläger den ihnen als Arbeitsgrundlage dienenden Landbesitz in M■■■■■ abgegeben hatten; und dies nicht zuletzt im Allgemeininteresse unter Beteiligung der öffentlichen Hand.

Zwar legte der Umstand, daß am Ausgangspunkt der Transaktion ein Geschäft mit der öffentlichen Hand (der Bundesrepublik - Bundesstraßenverwaltung - bzw. der von der öffentlichen Hand beherrschten Flughafen M■■■■■ GmbH) gestanden hat, der Beklagten nicht schon deshalb, weil sich auch in ihr die "öffentliche Hand" verkörpert, Verhaltenspflichten gegenüber den Klägern auf, die denen eines zu gesteigerter Loyalität verpflichteten Vertragsschuldners entsprechen. Ebenso wenig kann der Revision darin gefolgt werden, daß sich in solchen Fällen die öffentliche Hand für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit als Einheit behandeln lassen müsse. In dieser Weise kann die Beklagte nicht von der Rechtsordnung mit Verantwortung aus Aufgaben- und Organisationsbereichen belastet werden, für die sie nicht zuständig gewesen ist.

Das bedeutet aber nicht, daß der Beklagten der besondere Stellenwert, den das Vertragsangebot von Frau A. für die Kläger hatte und der ihr - das ist jedenfalls für das Revisionsverfahren zu unterstellen - nicht verborgen geblieben sein kann, ganz gleichgültig sein durfte. Vielmehr konnten die Kläger von der Beklagten ungeachtet deren Eigenständigkeit gegenüber der Bundesstraßenverwaltung ein gesteigertes Maß an Loyalität im Umgang mit ihren Käuferinteressen erwarten, schon weil sie darauf vertrauen durften, die Beklagte als Trägerin öffentlicher Interessen werde den Allgemeininteressen an der Landabgabe in München und ihrer Verfolgung durch die Bundesstraßenverwaltung bzw. die Flughafen M [REDACTED] GmbH nicht "in den Rücken fallen".

Insoweit waren der Beklagten durch die Vorzeichen, unter denen ihr Eingreifen in die Vertragsbeziehungen die Kläger in besonderer Weise treffen mußte, größere Zurückhaltung bei der Verfolgung eigener wirtschaftlicher Interessen auferlegt. In diesem Sinn trug die Beklagte eine Mitverantwortung dafür, durch ihre Intervention nicht den Eindruck entstehen zu lassen, als seien die Kläger bei der Transaktion letztlich von der öffentlichen Hand hereingelegt worden.

Das widerspricht nicht dem vom Berufungsgericht hervorgehobenen Grundsatz, daß die öffentliche Hand bei ihrem Auftreten im fiskalischen Bereich in den Anforderungen der Sittenordnung nicht mit anderem Maß gemessen werden kann als jeder andere Rechtsgenosse. Dieser Grundsatz bedeutet nicht notwendig, daß die öffentliche Hand ihre Interessen durchweg mit denselben Mitteln

und Geschäftspraktiken, wie sie für eine Privatperson noch als hinnehmbar gehalten werden, verfolgen kann. Die öffentliche Hand muß sich nicht nur eines Mißbrauchs der Machtmittel, die ihr die öffentlich-rechtliche Sonderstellung gibt, enthalten, sondern sie darf auch die mit ihrer amtlichen Autorität verbundene Vertrauensstellung nicht mißbräuchlich einsetzen. Daß ihr hieraus Pflichten zur maßvolleren Interessenverfolgung gegenüber den Anforderungen eines lautereren Wettbewerbs erwachsen, hat der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen (dazu BGH Urteile vom 26. April 1974 - I ZR 8/73 = GRUR 1974, 733, 735; vom 7. März 1969 - I ZR 116/67 = GRUR 1969, 418, 420; vom 12. Februar 1965 - Ib ZR 42/63 = GRUR 1965, 373, 375). Solche Pflichten waren der Beklagten aber auch mit den Loyalitätsanforderungen des § 826 BGB auferlegt.

bb) In diesem Zusammenhang kann auch dem von den Klägern gegen die Beklagte erhobenen Vorwurf Bedeutung zukommen, die Verhandlungen mit Frau A. "geheim" geführt und die Kläger über die Kaufabsichten nicht einmal bei dem Besuch ihrer Bediensteten am 15. Februar 1978 in Freising unterrichtet zu haben, obwohl bei dem Besuch massiv versucht worden sei, die Kläger von dem Verkauf des eigenen Anwesens und einem Ankauf des Ritterguts G. abzubringen. Dem Berufungsgericht ist zwar einzuräumen, daß die Umstände "für sich genommen" (BU Bl. 15) das Vorgehen der Beklagten nicht schon sittenwidrig machen können. Anderes kann sich aber in der erforderlichen Gesamtbetrachtung ergeben, die das Berufungsgericht nicht angestellt hat. Wenn ferner die Behauptung der Kläger zutrifft, die Beklagte sei beim Abschluß des

Zweitkaufs mit Frau A. darüber unterrichtet gewesen, daß die Kläger das erste Teilstück der Transaktion, den Verkauf ihres Grundbesitzes in München, zwei Tage zuvor bereits vollzogen hatten, oder war der Beklagten zumindest bekannt, daß dieser Verkauf unmittelbar bevorstand, dann bedarf es der besonderen Begründung dafür, daß die Beklagte die Kläger über ihr Vorgehen im Unklaren gelassen hat, so daß diese sich nicht veranlaßt gefühlt haben, von der Landabgabe in München abzusehen bzw. sich gegen ein Scheitern der Transaktion rechtzeitig durch die ihnen von Frau A. bewilligte Auflassungsvormerkung abzusichern.

Immerhin ging es für die Kläger nicht nur um wirtschaftliche Werte besonderer Größenordnung, sondern um die Grundlage für die Fortführung ihrer Lebensaufgabe als Landwirte. Den besonderen Folgen, die der Eingriff in ihr Vorhaben durch den Zweitkauf der Beklagten für die Kläger haben mußte, kann sich diese nicht schlechthin durch den Hinweis auf die nur relativen Bindungen des ersten Verkaufsangebots von Frau A. entziehen.

3. Da das Berufungsgericht Feststellungen nur zur Frage der Sittenwidrigkeit, nicht jedoch zu den übrigen Tatbestandsmerkmalen des § 826 BGB getroffen hat, läßt sich das Berufungsurteil auch nicht mit anderer Begründung halten. Ebensowenig ist dem erkennenden Senat möglich, schon jetzt abschließend die Frage, ob nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen das Vorgehen der Beklagten i.S. von § 826 BGB als Verstoß gegen die guten Sitten anzusehen ist, zu bejahen. Auch insoweit bedarf der Sachverhalt nach dem zuvor

Gesagten in Einzelpunkten weiterer Aufklärung durch das Berufungsgericht, an das der Rechtsstreit daher zurückzuverweisen ist.

Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, da diese vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Weber

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Ankermann

Dr. Deinhardt ist
in Urlaub.
Dr. Weber