

V ZR 289/56

2356 071

Verkündet am 11. Juni 1958
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

der G [REDACTED] S [REDACTED] gesellschaft für die R [REDACTED],
"R [REDACTED] H [REDACTED]", Gesellschaft mit beschränkter Haftung
in B [REDACTED], M [REDACTED] Allee [REDACTED], vertreten durch die Ge-
schäftsführer Oberlandwirtschaftsrat Dr. Wilhelm E [REDACTED]
und Diplomlandwirt Johann Heinrich H [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die minderjährige Anne Christine zum K [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch ihren Vater,
den Beklagten zu 2,
2. den Stadtdirektor Wilhelm zum K [REDACTED],
3. dessen Ehefrau Elisabeth zum K [REDACTED] geb. S [REDACTED],
sämtlich wohnhaft in M [REDACTED], N [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. Juni 1958 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundes-
richter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 24. Oktober 1956 wird auf Kosten der Klä-
gerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 18. Juni 1946 verkaufte die Ehefrau des Landwirts M. in D. die im Grundbuch des Amtsgerichts M. von G. Bd. Bl. aufgeführten Grundstücke lfd. Nr. 13-17, Gemarkung G., Flur 2, an den Landwirt S., den Vater der Beklagten zu 3. Es handelte sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größe von 15,9948 ha, zu denen keine Gebäude gehörten. Der Kaufpreis betrug 51 183,26 RM und wurde sogleich von S. gezahlt. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1946 übte die Klägerin ihr Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz aus. In der Folgezeit versuchte S. die Grundstücke freizubekommen und wandte sich schließlich an den Landwirtschaftsminister mit der Bitte, die geplante Neusiedlerstelle seiner Tochter, der Beklagten zu 3 und seinem Schwiegersohn, dem Beklagten zu 2, zuzuteilen, die beide aus bauerlichen Familien stammten, Flüchtlinge seien und auf dem Land wieder ansässig werden wollten. Der Minister gab eine entsprechende Anregung an die Klägerin. Demgemäß erwarb die Klägerin durch Vertrag vom 9. Februar 1948 die Grundstücksfläche von Frau M. und verkaufte sie durch Vertrag vom 20. Mai 1948 als Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes zum Preise von 52 463,26 RM den Beklagten zu 2 und 3 je zur Hälfte und ließ sie ihnen auf. Die bereits von S. an Frau M. geleistete Kaufpreiszahlung wurde den Beklagten zu 2 und 3 angerechnet.

In dem Kaufvertrag zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 2 und 3 wurde u.a. folgendes bestimmt:

§ 8 Wiederkaufsrecht.

Dem Siedlungsunternehmen steht nach § 20 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11.8.1919 das dingliche Wieder-

- 3 -

kaufsrecht an der aus den verkauften Grundstücken bestehenden Siedlerstelle zu, und zwar für die Fälle, daß der jeweilige Eigentümer diese

- a) ganz oder teilweise veräußert oder aufgibt,
- b) sie nicht dauernd bewohnt oder bewirtschaftet

Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn der jeweilige Eigentümer die Siedlerstelle an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert; die mit ihm in gerader Linie verwandt ist (vgl. §§ 20 und 6 Abs. 2 des Reichssiedlungsgesetzes)

Der Wiederkaufspreis beträgt höchstens 90 v.H. des gemeinen Wertes der Siedlerstelle und wird von der zuständigen Siedlungsbehörde endgültig behördlich festgelegt.

Käufer bewilligen und beantragen die Eintragung des Wiederkaufsrechts zugunsten des Siedlungsunternehmens in das Grundbuch.

§ 9. Ausstattung der Siedlerstelle mit einem Wirtschaftshof.

Die Käufer sind verpflichtet, bis spätestens 31. März 1955 die aus den verkauften Grundstücken bestehende Siedlerstelle mit dem noch fehlenden Wirtschaftshof auszustatten. Diese Bedingung kann erfüllt werden entweder

durch Neuerrichtung eines Wirtschaftshofes auf den verkauften Grundstücken

oder

durch Zuerwerb eines in angepaßter Lage zu den Kaufgrundstücken gelegenen bestehenden Wirtschaftshofes

Sollten die bestehenden Pachtverhältnisse die Neuerrichtung des Wirtschaftshofes bis zum 31. März 1955 unmöglich machen, so verlängert sich die Frist um drei Jahre ab dem Zeitpunkt, zu dem die Behinderung in Wegfall gekommen ist.

Solange die Ausstattung der verkauften Grundstücke mit einem Wirtschaftshof nicht stattgefunden hat, soll nach ausdrücklicher Vereinbarung der Beteiligten ein Wiederkaufsfall wegen Nichtbewohnung und -bewirtschaftung - § 8 Abs. 1 zu b - nicht gegeben sein.

§ 10. Rückkaufsrecht.

Das Siedlungsunternehmen ist ohne Inverzugsetzung zum Rückkauf der verkauften Grundstücke berechtigt, wenn die Käufer der Bedingung des § 9 - Ausstattung der Kaufgrundstücke mit einem Wirtschaftshof - nicht genügen. Der Rückkaufspreis entspricht dem gemeinen Wert der Kaufgrundstücke z.Zt. der Ausübung des Rückkaufsrechts.



Die Käufer bewilligen und beantragen zur Sicherung des Anspruchs aus dem vorstehenden Rückkaufsrecht die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten der verkauften Grundstücke in das Grundbuch.

Am 2. Dezember 1948 wurden auf den übertragenen Parzellen im Grundbuch ein Wiederkaufsrecht und ein "Rückkaufsrecht" für die Klägerin eingetragen.

Zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags vom 20. Mai 1948 waren 8,8153 ha der Grundstücksfläche an den Landwirt Bü[REDACTED] verpachtet. Der Pachtvertrag lief fest bis zum 31. August 1951 und verlängerte sich anschließend vom 1. September eines jeden Jahres bis zum 31. August des folgenden Jahres mit halbjähriger Kündigungsfrist. Die Beklagten zu 2 und 3 haben dieses Pachtverhältnis am 28. Dezember 1953 zum 31. August 1954 gekündigt. Der Pächter Bü[REDACTED] hat daraufhin das Landwirtschaftsgericht um Pachtschutz angerufen. Im Termin vom 23. November 1954 hat er sich dabei bereit erklärt, den Beklagten zu 2 und 3 die Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen, die für die Errichtung des Wirtschaftshofes erforderlich sind. Zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht lief dieses Verfahren noch.

Die übrigen 7,1795 ha der verkauften Grundstücksfläche waren zur Zeit des Kaufabschlusses an den Landwirt Ku[REDACTED] verpachtet. Der Pachtvertrag lief hier fest vom 1. April 1946 bis zum 31. März 1955. Bei Abschluß des Kaufvertrags M[REDACTED] S[REDACTED] am 18. Juni 1946 hatte seine Kündigungsfrist ein Jahr betragen. Später, am 5. Juli 1947, hatten Frau M[REDACTED] und Ku[REDACTED] die Kündigungsfrist auf zwei Jahre verlängert,

indem sie dem § 3 des Pachtvertrages folgenden Absatz 2 gaben:

"Wird der Vertrag nicht jeweils zwei Jahre vor Ablauf der Pachtzeit, erstmalig am 1.4.1953, von einer der Parteien gekündigt, so gilt er stillschweigend um 5 Jahre verlängert."

Mit Schreiben vom 12. März 1954 hat S. [REDACTED] im Auftrag der Beklagten zu 2 und 3 dem Ku. [REDACTED] das Pachtverhältnis zum 31. März 1955 gekündigt. Da diese Kündigung wegen der Änderung des Pachtvertrages nicht rechtzeitig war, läuft das Pachtverhältnis nunmehr bis zum 31. März 1960.

Der Beklagte zu 2 war vor dem Kriege Oberverwaltungsrat in Schlesien. Er kehrte 1947 aus der Kriegsgefangenschaft zurück. In der Folgezeit bemühte er sich immer wieder um eine neue Stellung. Wegen seiner Parteizugehörigkeit wurde er aber stets abgelehnt. Erst im Herbst 1949 wurde er von der Stadt Lübeck zunächst als Verwaltungsrat und später als Oberverwaltungsrat angestellt. Im Jahre 1953 wurde er von der Stadt Moers auf die Dauer von 12 Jahren als Stadtdirektor übernommen. Seit dieser Zeit wohnt er mit seiner Familie in Moers.

Am 20. Dezember 1954 übertrug der Beklagte zu 2 schenkweise seinen halben Grundstücksanteil an seine Frau, die Beklagte zu 3. Diese wiederum schenkte durch Vertrag vom 11. März 1955 den gesamten Grundbesitz der gemeinsamen Tochter Anne Christine, geboren am [REDACTED] 1940, der Beklagten zu 1. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte am 31. Mai 1955.

Sämtliche Beklagten haben bisher weder den Wirtschaftshof errichtet, noch die Grundstücke selbst bewirtschaftet.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten zu 1 die Rückauflassung des Siedlungsgrundstücks und gegenüber den Beklagten zu 2 und 3 die Feststellung der Ersatzpflicht für den Schaden, der ihr durch deren Verhalten entstanden sei.

Sie hat behauptet, der Beklagte zu 2 habe sie bei Abschluß des Vertrages vom 20. Mai 1948 dadurch arglistig getäuscht, daß er ihr versprochen habe, Siedler zu werden, obgleich er das von Anfang an nicht vorgehabt habe. Nur mit Rücksicht auf dieses Versprechen habe sie das Grundstück übertragen. S. [REDACTED] habe nur sein Geld wertbeständig anlegen wollen und später seinen Schwiegersohn und seine Tochter als Siedler mit deren Einverständnis vorgeschoben, um trotz der Ausübung des Vorkaufsrechts sein Ziel zu erreichen.

Die Klägerin hat den Kaufvertrag mit Schriftsatz vom 27. Oktober 1955 wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Sie hat weiter ausgeführt, Sinn und Zweck ihrer Tätigkeit und des Kaufvertrages sei die möglichst kurzfristige Errichtung einer Siedlungsstelle und deren Ausstattung mit einem Wirtschaftshof gewesen. Die Beklagten zu 2 und 3 hätten jedoch diesem Zweck von Anfang an vorsätzlich zuwidergehandelt. So hätten sie den Pachtvertrag mit Bü [REDACTED] schon zum ersten möglichen Termin, nämlich zum 31. August 1951 kündigen müssen. Bü [REDACTED] sei schon lange Zeit vor dem Pachtschutzverfahren bereit gewesen, den für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Grund und Boden aus seiner

Pachtfläche den Beklagten zu 2 und 3 zur Verfügung zu stellen. Die rechtzeitige Kündigung gegenüber dem Pächter Ku[REDACTED] hätten die Beklagten zu 2 und 3 deswegen versäumt, weil sie sich nach der Kündigungsfrist nicht noch einmal erkundigt hätten.

Die Klägerin ist unter Berufung auf § 361 BGB und den von ihr behaupteten Wegfall der Geschäftsgrundlage vom Kaufvertrag zurückgetreten. Sie erachtet die Beklagten zu 2 und 3 wegen positiver Vertragsverletzung und sämtliche Beklagten wegen sittenwidriger Schadenszufügung für schadensersatzpflichtig, wobei die Beklagte zu 1 sich die Handlungsweise ihres gesetzlichen Vertreters, des Beklagten zu 2, anrechnen lassen müsse.

Die Beklagten, die Klageabweisung beantragt haben, haben jede Täuschungsabsicht bestritten. Sie haben auf die für den Beklagten zu 2 bestehende Notwendigkeit hingewiesen, bis zur Übernahme der Siedlerstelle für seine Familie anderweit den Lebensunterhalt zu beschaffen. Die Schuld an der verspäteten Kündigung gegenüber Ku[REDACTED] treffe die Klägerin selbst, die versäumt habe, die Beklagten über die Änderung der Kündigungsbestimmungen aufzuklären. Für die Übertragung der Grundstücke an die Beklagte zu 1 sei maßgebend gewesen, daß der Beklagte zu 2 bei Räumung der Grundstücke durch die Pächter schon in vorgerücktem Alter stehen werde und daß es außerdem unwirtschaftlich gewesen wäre, die nunmehr erworbene Pensionsberechtigung aufzugeben. Die Beklagte zu 1 habe Neigung zur Landwirtschaft und erhalte eine entsprechende Ausbildung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 1 in erster Linie Verurteilung zur Auflassung und Bewilligung der Wiedereintragung der Klägerin im Grundbuch Zug um Zug gegen Zahlung von 5 118,32 DM beantragt. Hilfsweise hat sie beantragt festzustellen, daß die Beklagte zu 1 verpflichtet sei, die Grundstücke gegen Zahlung von 90 % des gemeinen Wertes (erster Hilfsantrag), äußerstenfalls gegen Zahlung des gemeinen Wertes (zweiter Hilfsantrag) der Klägerin zurückzuübereignen.

Gegen die Beklagten zu 2 und 3 hat die Klägerin beantragt festzustellen, daß diese als Gesamtschuldner verpflichtet seien, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden sei oder noch entstehen werde, daß

- a) seitens der Beklagten zu 2 und 3 der Pachtvertrag mit dem Pächter Bü[REDACTED] erst zum 31.8.1954 gekündigt worden ist,
- b) der Pachtvertrag mit dem Pächter Ku[REDACTED] seitens der Beklagten zu 2 und 3 nicht gekündigt worden ist,
- c) die Klägerin nicht sofort Zug um Zug gegen Zahlung von 5 118,32 DM als Eigentümerin der im Klageantrag zu 1 aufgeführten Parzellen grundbuchmäßig eingetragen wird.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Berufungsanträge weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Hauptangriff der Revision richtet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Verpflichtung (der Beklagten zu 2 und 3) zur Errichtung des Wirtschaftshofes noch gar nicht fällig sei und deswegen weder ein Rückkaufsrecht noch ein Wiederkaufsrecht für die Klägerin gegenwärtig bestehe.

1. Das Berufungsgericht führt in dieser Hinsicht aus: Nach § 9 des Vertrages hätten die Beklagten zu 2 und 3 die Siedlerstelle zwar bis spätestens 31. März 1955 mit dem Wirtschaftshof versehen müssen. Diese Frist verlängere sich aber um 3 Jahre, wenn die bestehenden Pachtverhältnisse die Neuerrichtung des Hofes bis zu dem genannten Zeitpunkt unmöglich machten, wobei die Dreijahresfrist von dem Zeitpunkt an laufe, an dem die Behinderung weggefallen sei. Die Pachtverhältnisse hätten die fristgerechte Errichtung der Wirtschaftsgebäude bis 31. März 1955 in der Tat unmöglich gemacht.

Das Pachtverhältnis mit Ku[REDACTED] sei ohnedies bis 31. März 1955 gelaufen. Auf diesem Pachtgrund hätten die Gebäude also bis zum genannten Zeitpunkt nicht errichtet werden können. Es sei daher unerheblich, welche der Parteien es zu vertreten habe, daß das Pachtverhältnis mit Ku[REDACTED] nunmehr bis zum 31. März 1960 laufe.

Das Pachtverhältnis mit Bückmann habe zwar schon zum 31. August 1951 gekündigt werden können. Die Beklagten zu 2 und 3 seien aber nicht verpflichtet gewesen, schon zu

diesem Zeitpunkt zu kündigen; denn § 9 des Vertrages bestimme lediglich, daß die Beklagten zu 2 und 3 den Wirtschaftshof bis spätestens 31. März 1955, nicht aber "schnellstens, spätestens aber am 31. März 1955" errichten müßten. Außerdem seien die Beklagten zu 2 und 3 aber berechtigt gewesen, das Ende des Pachtverhältnisses mit Bü[REDACTED] möglichst nahe an das Ende des Pachtverhältnisses mit Ku[REDACTED] heranzurücken; denn die Wirtschaftsgebäude hätten für die ganze Kauffläche erstellt werden müssen, d.h. in der dieser Fläche entsprechenden Größe. Es wäre also unwirtschaftlich gewesen, sie zu errichten, solange von ihnen aus wegen fortdauernder Pacht eines Teiles der landwirtschaftlich genutzten Fläche nur etwa die Hälfte der Kauffläche hätte bewirtschaftet werden können. Erst recht sei deshalb unerheblich, ob Bü[REDACTED] bereit gewesen wäre, die für die Errichtung des Wirtschaftshofes notwendige Fläche schon vor Ablauf seiner Pacht zur Verfügung zu stellen, wie die Klägerin behauptete, weil dann zu dem Wirtschaftshof überhaupt keine landwirtschaftliche Fläche den Beklagten zu 2 und 3 zur Verfügung gestanden hätte. Daß Bü[REDACTED] nach Erhalt der Kündigung das Landwirtschaftsgericht um Pachtschutz angerufen habe, hätten die Beklagten zu 2 und 3 nicht zu vertreten.

2. Die Richtigkeit dieser Ausführungen der Vorinstanz hängt davon ab, welchen Sinn die Bestimmung in § 9 des Kaufvertrages hat, daß die Frist zur Neuerrichtung des Wirtschaftshofes sich verlängere, wenn die bestehenden Pachtverhältnisse diese Neuerrichtung unmöglich machten. Die Revision vertritt die Ansicht, "unmöglich" sei streng wörtlich zu verstehen, sodaß schon die nach ihrer Behauptung schon lang bestehende Bereitschaft des Pächters Bü[REDACTED], eine für

den Wirtschaftshof ausreichende Fläche freizugeben, jedenfalls aber die Beendigung des Pachtverhältnisses auch nur eines Pächters die Verlängerung der Frist für die Errichtung des Wirtschaftshofes ausgeschlossen habe. Dem ist nicht beizustimmen. Der Vertrag ist zwischen einem Siedlungsunternehmen und Siedlern geschlossen. Auch vom Standpunkt des Siedlungsunternehmens aus ist daher eine dem Siedler wohlwollende Auslegung des Vertrages geboten, die ihn nicht zu unwirtschaftlichem Verhalten zwingt. Eine solche wohlwollende Auslegung hat das Berufungsgericht vorgenommen. Das Revisionsgericht kann sie nur beschränkt nachprüfen, nämlich soweit es sich um Verstöße gegen gesetzliche oder sonst anerkannte Auslegungsregeln handelt, die Auslegung des Berufungsgerichts unmöglich oder wichtiger Auslegungstoff nicht berücksichtigt wäre. Derartige Verstöße sind jedoch nicht ersichtlich.

Auffällig ist in der Tat, daß als äußerster Zeitpunkt für die Errichtung des Wirtschaftshofes im Vertrag der 31. März 1955 angegeben ist, obwohl die Pacht mit Ku [REDACTED] erst zu diesem Zeitpunkt gekündigt werden konnte. Hieraus zieht die Revision den Schluß, daß nach dem Vertragssinn die Beklagten zu 2 und 3 jene Möglichkeit, vorher den Wirtschaftshof zu errichten, hätten ausnützen müssen. Aber diese Auslegung ist nicht die einzig mögliche. Es ist auch beispielsweise an den Fall zu denken, daß das Pachtverhältnis mit Ku [REDACTED] aus irgendwelchen Gründen früher enden würde, etwa wegen Todesfalles oder auf Grund Vereinbarung der Pachtvertragsparteien. Schon die Gewährung einer Frist von weiteren drei Jahren für den Fall der Unmöglichkeit der Errichtung der Wirtschaftsgebäude mit Rücksicht auf die Pachtverhältnisse deutet darauf hin, daß

eine strenge Auslegung der Bestimmungen über den Zeitpunkt der Errichtung nicht geboten ist; denn rein bautechnisch wäre die Errichtung des Wirtschaftshofes zweifellos in kürzerer Zeit möglich. Weder unter dem Gesichtspunkt des § 286 ZPO noch dem der §§ 133, 157 EGB ist es daher zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht im Wege der Auslegung den Beklagten zu 2 und 3 das Recht zuspricht, den Wirtschaftshof erst nach Beendigung beider Pachtverhältnisse zu errichten, weil weder die Bewirtschaftung von etwa der Hälfte der gesamten Kauffläche mit einem auf das Doppelte berechneten Gebäude wirtschaftlich wäre noch umgekehrt die Erbauung eines Wirtschaftshofs nur in der für diese Hälfte geeigneten Größe, wenn später die dem Eigentümer zur Verfügung stehende Wirtschaftsfläche sich verdoppeln würde. Eine Notwendigkeit, über diese naheliegenden Erwägungen einen Sachverständigen zu hören, bestand nicht. Es geht deshalb die Rüge der Revision fehl, es sei nicht ersichtlich, wie das Berufungsgericht dazu komme, hier eine Unwirtschaftlichkeit anzunehmen, und das Berufungsgericht hätte nach § 139 ZPO der Klägerin Gelegenheit geben müssen, einen Sachverständigen dafür zu benennen, daß eine rentable Bewirtschaftung auch ohne Vereinigung der gesamten landwirtschaftlichen Fläche in der Hand des Eigentümers möglich gewesen wäre. Die Wirtschaftlichkeit ist auch mit der Existenzfähigkeit nicht gleichzusetzen, wie das die Revision in ihren Ausführungen teilweise tut. Ebenso wenig hatte das Berufungsgericht bei dieser Sachlage die Pflicht, den von der Klägerin angebotenen Beweis darüber zu erheben, daß Bückmann schon seit langem bereit gewesen wäre, eine zur Errichtung des Wirtschaftshofes ausreichende Fläche freizugeben.

Sicher hatte die Klägerin als Siedlungsunternehmen ein Interesse daran, die Beklagten zu 2 und 3 möglichst bald auf der Siedlerstelle als Siedler zu sehen. Die oben erwähnte Dreijahresfrist zeigt aber, daß der Vertrag den Beklagten zu 2 und 3 in dieser Hinsicht eine gewisse Bewegungsfreiheit geben wollte. Es läßt sich aus jenem Interesse der Klägerin demnach nicht derart zwingend eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten zu 2 und 3 ableiten, ohne Rücksicht auf eine zeitlich möglichst bei- einander liegende Beendigung der Pachtverhältnisse zum frühest möglichen Termin das Pachtverhältnis Bückmanns zu kündigen, daß die gegenteilige Auslegung des Berufs- gerichts, wie die Revision meint, gegen die §§ 133, 157 BGB und § 286 ZPO verstieße. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß Pachtschutzverfahren mit dem Ziel einer Verlängerung verhältnismäßig häufig sind und daß das Fehlen des Wirtschaftsgebäudes häufig ein zugunsten der Verlängerung ins Gewicht fallender Umstand ist, wenn auch der Siedlungsvertrag im Pachtschutzverfahren nicht wird ganz außer Betracht bleiben können.

II.

1. Die Revision rügt weiter, das Wiederkaufsrecht sei vom Berufungsgericht aus folgendem Grund zu Unrecht verneint: Vertragszweck sei die möglichst baldige Übernahme der Bewirtschaftung durch die Beklagten zu 2 und 3 gewesen. Da diese möglichst baldige Bewirtschaftung durch ihre Tochter, die Beklagte zu 1, nicht zu erreichen gewesen sei, könne dem Berufungsgericht nicht darin ge- folgt werden, daß die Übertragung des Eigentums auf die Beklagte zu 1 unschädlich sei, solange die Ländereien

auch von den Beklagten zu 2 und 3 nicht bewirtschaftet werden könnten und müßten. Abgesehen davon werde das Wiederkaufsrecht zwar nicht ausgelöst, wenn der Siedler an einen Abkömmling veräußere, wohl aber wenn dieser Abkömmling (wegen seiner Jugend) nicht in der Lage sei, das Grundstück zu bewirtschaften. Dann liege der Fall des § 8 b des Kaufvertrages vor.

Auch diese Erwägungen greifen nicht durch.

Solange die Beklagten zu 2 und 3 auf Grund der Bestimmung, daß bei Unmöglichkeit der Errichtung des Wirtschaftshofes wegen der bestehenden Pachtverhältnisse sich die Baufrist um drei Jahre verlängere, selbst nicht verpflichtet waren, die Siedlerstelle zu bewirtschaften, begründete die mangelnde Fähigkeit der Beklagten zu 1 zu solcher Bewirtschaftung das Wiederkaufsrecht schon deswegen nicht, weil noch die Möglichkeit bestand, daß noch innerhalb der Frist, die jedenfalls bis 31. März 1958 lief, also weit über den hier maßgebenden Zeitpunkt der Berufungsverhandlung vom 3. Oktober 1956, die Siedlerstelle auf die Beklagten zu 2 und 3 zurückübertragen wurde. Es kann daher die auch vom Berufungsgericht nicht entschiedene Frage offen bleiben, ob eine Nichtbewirtschaftung, die lediglich auf dem jugendlichen Alter des Eigentümers beruht und in Zukunft voraussichtlich wegfallen wird, nach dem Sinn des Vertrages und des Gesetzes (§ 20 Reichssiedlungsgesetz, siehe Anm. 4 hierzu im Erläuterungswerk von Haack) dauernd ist und das Wiederkaufsrecht überhaupt auslöst.

2. Entgegen der Meinung der Revision lassen auch die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage das Kla-

gebegehren, insbesondere das Verlangen auf Rückübereignung der Grundstücke, nicht als begründet erscheinen. Das Berufungsgericht bezeichnet in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (III BGB § 242 Bb Nr. 18) als Geschäftsgrundlage zutreffend die Vorstellungen über das künftige Eintreten gewisser grundlegender Umstände, die zwar nicht zum Vertragsinhalt geworden, andererseits aber nicht bloßer Beweggrund geblieben sind, sondern entweder von beiden Vertragspartnern oder doch von einem unter Erkennen und Nichtbeanstanden durch den andern zur Grundlage des Geschäfts gemacht worden sind. Das Berufungsgericht spricht der Vorstellung der Klägerin, die Beklagten zu 2 und 3 würden in absehbarer Zeit das Siedlungsgrundstück selbst bewirtschaften, schon deshalb den Charakter der Geschäftsgrundlage ab, weil durch den § 8 des Vertrages, der das Wiederkaufsrecht enthält, diese Vorstellung zum Vertragsinhalt geworden und der Fall, daß sie sich nicht verwirkliche, vertraglich ausdrücklich geregelt worden sei. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Eine Vertragsauflösung aus § 242 BGB ist auch nicht deswegen, wie die Revision meint, geboten, weil nach der zutreffenden Rechtsauffassung des Berufungsgerichts die vertraglichen Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts jedenfalls derzeit nicht gegeben sind. War die Möglichkeit, daß die Beklagten zu 2 und 3 tatsächlich nicht Siedler würden, im Verträge in Betracht gezogen, so rechtfertigt eine vom Standpunkt der Klägerin unvollkommene Regelung des Wiederkaufsrechts kein Rückforderungsrecht aus § 242 BGB. Es wäre ihre Sache gewesen, auf eine entsprechende Formulierung des Vertrages hinzuwirken. Überdies ist auch bei Wegfall der Geschäftsgrundlage immer noch zu prüfen, ob und welche Veränderungen in den Rechten und Pflichten der Parteien durch Treu und Glauben gebo-

ten sind. Hier hat das Berufungsgericht festgestellt, daß die Beklagten zu 2 und 3 von Anfang an tatsächlich die Absicht hatten, Siedler zu werden, daß aber der Beklagte zu 2 bis zu der Verwirklichung dieser Absicht gezwungen war, in einem andern Beruf den Lebensunterhalt für sich und seine Familie zu verdienen. Das Berufungsgericht erwägt weiter, daß ohne Verschulden der Beklagten die Verwirklichung der Siedlungsabsicht infolge der Verpachtung und der im Zusammenhang damit eingetretenen Hindernisse solange nicht möglich gewesen sei, daß mit Rücksicht auf das vorgerückte Alter des Beklagten zu 2 und die inzwischen erworbenen Versorgungsrechte die Übergabe des Hofes an die nächste Generation nahegelegen habe. Wenn bei dieser vom Berufungsgericht festgestellten Sachlage die für die Landwirtschaft bestimmte und einer entsprechenden Ausbildung zugeführte Beklagte zu 1 als Tochter der Beklagten zu 2 und 3 den ursprünglich für diese bestimmten Hof erhält, so ist auch unter Berücksichtigung des Siedlungsgedankens dies Ergebnis nicht so, daß Treu und Glauben eine Auflösung des Vertrages und die Rückübertragung des Eigentums an die Klägerin fordern würden, zumal da die Fortdauer des dinglichen Wiederkaufsrechts den Charakter des Hofes als Siedlerstelle weiter schützt. Ob das - gesetzlich nicht vorgesehene - "Rückkaufsrecht" der Klägerin im Grundbuch in eine Vormerkung zur Sicherung des Rücküberweisungsanspruchs der Klägerin umgedeutet werden kann, erscheint allerdings zweifelhaft. Die Unwirksamkeit der Eintragung und der mangelnde dingliche Schutz ginge jedoch jedenfalls nicht zu Lasten der Beklagten.

3. Die Revision greift allerdings die eben erwähnte Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts an. Sie meint,

36

das Berufungsgericht habe § 286 ZPO dadurch verletzt, daß es der Klägerin gegenüber die Beweislast für eine arglistige Täuschung der Klägerin durch die Beklagten zu 2 und 3 überspannt habe. Das ist jedoch nicht richtig. Das Berufungsgericht führt zwar zunächst (S. 19 des Berufungsurteils) aus, die Klägerin habe nicht nachweisen können, daß sie arglistig getäuscht worden sei. In der Folge stellt das Berufungsgericht aber unter Angabe der Gründe im einzelnen fest, daß die Beklagten zu 2 und 3 eine arglistige Täuschung nicht verübt hätten. Damit ist eine etwaige Verkennung der Beweislast und der Grundsätze über den Beweis des ersten Anscheins, wie sie die Revision beim Berufungsgericht glaubt feststellen zu können, unschädlich. Soweit die Revision geltend macht, die Überzeugung des Berufungsgerichts sei durch eine rechtsirrigte Beurteilung der Vertragspflichten der Beklagten zu 2 und 3 beeinflußt, insbesondere durch die Annahme, diese seien nicht verpflichtet gewesen, zum erstmöglichen Termin zu kündigen und auch ohne Beendigung des Pachtvertrages auf zur Verfügung gestelltem Gelände zu bauen, erledigt sich dieser Einwand dadurch, daß eine solche rechtsirrigte Beurteilung durch das Berufungsgericht, wie oben dargelegt, nicht gegeben ist.

4. Da das Berufungsgericht die Voraussetzungen für das vertragliche, zunächst gegen die Beklagten zu 2 und 3 gerichtete Rück- und Wiederkaufsrecht zutreffend für nicht gegeben erachtet hat, kam es, darin ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, nicht mehr darauf an, ob die beiden gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Hilfsanträge richtig gestellt waren, ob insbesondere die Beklagte zu 1, wie das Berufungsgericht meint, für den Fall des Eintritts

des Wiederkaufs- und Rückkaufsrechts nur verpflichtet wäre, der Wiedereintragung der Klägerin im Grundbuch zuzustimmen, während die Auflassung noch von den Beklagten zu 2 und 3 vorzunehmen wäre. Zu der von der Revision vertretenen Auffassung, daß der Gesichtspunkt einer Schenkungsanfechtung, die übrigens schon an dem Fehlen eines vollstreckbaren Titels und einer Geldforderung gegen die Beklagte zu 1 scheitern müßte (§ 2 AnfG), für die Antragstellung zu einem anderen Ergebnis führe, braucht daher ebenfalls nicht Stellung genommen^{zu} werden. Das Berufungsgericht hat vielmehr richtig gehandelt, wenn es bewußt von einer Anregung nach § 139 ZPO, die Hilfsanträge umzustellen, abgesehen hat.

5. Die Ausführungen, die die Revision noch zum Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten zu 2 und 3 und die hieraus gegen die Beklagte zu 1 gezogenen Folgerungen macht, beruhen auf der oben abgelehnten Auffassung, daß die Beklagten zu 2 und 3 zur Kündigung der Pachtverhältnisse zum frühestmöglichen Termin und zur Erbauung des Hofes auch während der Pachtzeit verpflichtet gewesen seien, außerdem auf der Annahme einer arglistigen Täuschung durch die Beklagten zu 2 und 3. Die Ausführungen der Revision entbehren nach dem oben Gesagten der rechtlichen Grundlage und brauchen nicht weiter erörtert zu werden, insbesondere kann auch dahingestellt bleiben, ob in jenen Unterlassungen eine positive Vertragsverletzung liegen könnte, wie die Revision meint, oder nicht Verzugsgrundsätze anzuwenden wären.

- 19 -

III.

Nach alledem war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern