

Verkündet am 27. Juni 1952
Hoffmeister, Justizange-
stellter, als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle.

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

der Molkereigenossenschaft S [REDACTED] eGmbH in S [REDACTED]
(Kreis L [REDACTED]), vertreten durch die Vorstandsmit-
glieder Landwirt Walter P [REDACTED], Land- und Gastwirt
Wilhelm Sch [REDACTED] B [REDACTED] und Ba [REDACTED] Franz Sch [REDACTED] E [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Wilhelm O [REDACTED] in S [REDACTED]
(Kreis L [REDACTED]),

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 27. Juni 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
denten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. von Normann,
Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 17.
November 1950 wird zurückgewiesen. Das Urteil der 3.
Zivilkammer des Landgerichts in Münster vom 29. März
1950 wird jedoch zu Ziffer 1) des Urteilsausspruchs
dahin berichtigt: "Die Beklagte wird verurteilt, zuzu-
stimmen, daß der Kläger im Wege der Grundbuchberich-
tigung als Eigentümer des Flurstücks 34 der Flur 12
der Gemarkung S [REDACTED] in das Grundbuch eingetragen
wird". Die Beklagte trägt auch die Kosten des Revi-
sionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger Wilhelm O. [REDACTED] betrieb seit 1908 auf einem ihm gehörigen im Grundbuch von S. [REDACTED] (des Amtsgerichts in L. [REDACTED]) Band 9 Blatt 238 (jetzt: Band 10 Blatt 254) eingetragenen Grundstück (Gemarkung S. [REDACTED] Flur 12 Flurstück 34) eine Molkerei, welcher durch eine Anordnung des Milchversorgungsverbandes Münsterland vom 20. Januar 1935 ein bestimmter Teil des Kreises L. [REDACTED] als sogenanntes "Einzugsgebiet" mit der Wirkung zugewiesen war, daß die in diesem Einzugsgebiet befindlichen Milcherzeuger verpflichtet waren, die von ihnen gewonnene Milch (nach Abzug ihres Eigenbedarfs) an die Molkerei des Klägers abzuliefern. Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 22. April 1939 verkaufte der Kläger sein vorgenanntes Grundstück nebst den darauf befindlichen Gebäuden und den Maschinen und sonstigen Betriebsgeräten an die am 18. April 1939 gegründete und am 21. April 1939 in das Genossenschaftsregister eingetragene beklagte Genossenschaft, deren Vorstand damals aus dem Landwirt P. [REDACTED], dem Landwirt Wilhelm Sch. [REDACTED] B. [REDACTED] und dem Landwirt Franz Sch. [REDACTED] E. [REDACTED] bestand. Die Beklagte wurde am 23. Juni 1939 als Eigentümerin des ihr verkauften Grundstücks in das Grundbuch eingetragen und hat seitdem den Molkereibetrieb des Klägers, indem sie dessen "Einzugsgebiet" übernahm, fortgeführt. Über den Kaufpreis war im § 2 des Kaufvertrages vom 22. April 1939 bestimmt:

"Der Kaufpreis beträgt 76 000 RM. Auf diesen Kaufpreis wird ein Betrag von 13 000 RM in Anrechnung gebracht, und zwar entsprechend der heute zwischen den Vertragsparteien getroffenen besonderen Vereinbarung Von dem Kaufpreis entfallen 35 000 RM auf das Grundstück mit den aufstehenden Gebäulichkeiten. Der Rest entfällt auf die übrigen verkauften Gegenstände".

- 3 -

Die hier erwähnte "besondere Vereinbarung", welche am 22. April 1939 in einfacher Schriftform abgeschlossen wurde, lautete folgendermaßen:

"Gegen den Molkereibesitzer Wilhelm O. (Molkerei S.) sind für die Milchlieferanten Forderungen geltend gemacht worden, die sich aus unrichtigen Auszahlungen ergeben sollen. Ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung und zur vergleichswiseigen Erledigung dieser behaupteten Forderungen erklärt sich Herr Wilhelm O. bereit, einen Betrag von 13 000 RM auf den Kaufpreis der Molkerei (vgl Kaufvertrag vom heutigen Tage) in Anrechnung zu bringen. Die Genossenschaft als Käufer der Molkerei übernimmt dagegen die Verpflichtung, Herrn O. von allen etwaigen Forderungen der bisherigen Milchlieferanten freizustellen, die gegen ihn gestellt werden sollten".

Dem Kaufvertrag vom 22. April 1939 waren folgende Ereignisse vorausgegangen: Ein Teil der Milchlieferanten des Klägers hatte behauptet, der Kläger habe sie bei der Abrechnung über die von ihnen angelieferte Milch betrogen und sich auch sonstige Unregelmäßigkeiten zuschulden kommen lassen. Diese Vorwürfe hatten dazu geführt, daß der Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen in Essen, auf den die Funktionen des Milchversorgungsverbandes Münsterland seit dem 1. Oktober 1938 übergegangen waren (vgl Anordnung des Reichsbauernführers vom 20. August 1938 -Reichsnährstandsverköndungsblatt S 427-), am 24. März 1939 gegen den Kläger Anzeige wegen Betruges und Urkundenfälschung erstattet hatte. Die Erstattung dieser Anzeige war dem Landwirt P., welcher bei der Gründung der Beklagten zu deren Vorstandsmitglied gewählt wurde und schon vorher mit dem Kläger über



den Verkauf von dessen Molkerei an die zu gründende beklagte Genossenschaft verhandelt hatte, bekannt. Ferner hatte P. bei diesen Verhandlungen dem Kläger angekündigt, daß er von seinen etwa 350 Milchlieferanten Klagen auf Nachzahlung der ihnen angeblich vorenthaltenen Beträge zu erwarten habe. Drittens hatte P. schon im Jahre 1938 von dem Kläger eine Zahlung von 5 000 RM mit der Begründung verlangt, er hätte bei einer anderen Molkerei einen höheren Milchpreis erhalten können, als ihn der Kläger gezahlt habe. Schließlich hatte der Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen im März 1939 eine Anordnung der Hauptvereinigung der deutschen Milch- und Fettwirtschaft erwirkt, durch welche das "Einzugsgebiet" des Klägers freigegeben, d.h. der Ablieferungszwang für die Milcherzeuger dieses Gebiets aufgehoben wurde. Von dieser Anordnung war zwar nicht dem Kläger Kenntnis gegeben worden, wohl aber durch ein als "vertraulich" bezeichnetes Schreiben des "Verbandes ländlicher Genossenschaften der Provinz Westfalen" vom 23. März 1939 der Kreisbauernschaft in L., bei welcher P. Hauptabteilungsleiter war. Unmittelbar nach Abschluß des Kaufvertrages vom 22. April 1939 richtete die Beklagte an den Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen einen Brief, in welchem es hieß:

"Es ist Ihnen aus den unter Ihrer Mitwirkung geführten Verhandlungen bekannt, daß O. seinen Molkereibetrieb an die obengenannte Genossenschaft (die Beklagte) verkauft hat. Bei diesen Verhandlungen sind auch die für die Milchlieferanten geltend gemachten Forderungen erörtert worden. Die bestehenden Streitpunkte sind im Wege des Vergleichs in der Weise bereinigt worden, daß Herr Wilhelm O. -ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung- auf den vereinbarten Kaufpreis den Betrag

von 13 000 RM zur Anrechnung bringt. Damit sollen alle etwaigen Ansprüche der Milchlieferanten abgegolten sein. Bei dieser Sachlage haben wir kein Interesse an der Durchführung des Strafverfahrens und erklären uns mit der Einstellung desselben einverstanden. Wir bitten, dieses Schreiben an die Staatsanwaltschaft in Münster weiterzuleiten".

Unstreitig ist gegen den Kläger keine Anklage erhoben worden; ob die Staatsanwaltschaft gegen ihn ein Ermittlungsverfahren eingeleitet oder ob und aus welchen Gründen sie ein etwa eingeleitetes Ermittlungsverfahren eingestellt hat, steht nicht fest. Unstreitig ist ferner einerseits, daß die Beklagte keinerlei Zahlungen zur Entschädigung der durch den Kläger angeblich betrogenen Milchlieferanten geleistet hat, und andererseits, daß keiner dieser angeblich betrogenen Milchlieferanten seine Ansprüche gegen den Kläger verfolgt hat.

Der Kläger hat Klage erhoben mit dem Antrage, die Beklagte zu verurteilen, den im Grundbuch von Südkirchen Band 10 Blatt 254 eingetragenen Grundbesitz nebst aufstehenden Gebäulichkeiten und Zubehör an ihn aufzulassen und darin einzuwilligen, daß er als Eigentümer dieses Grundbesitzes in das Grundbuch eingetragen werde.

Er hat die Klage damit begründet, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 wegen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) nichtig sei und im übrigen wegen widerrechtlicher Drohung sowie "aus allen sonst möglichen Rechtsgründen" angefochten werde; insbesondere hat er geltend gemacht, daß der vereinbarte Kaufpreis von 76 000 RM (bezw. 63 000 RM) in auffälligem Mißverhältnis zu dem Wert des Kaufgegenstandes

stehe.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat geltend gemacht, es könne ihr nicht entgegengehalten werden, wenn sich der Kläger infolge der gegen ihn erstatteten Strafanzeige und wegen der ihm etwa drohenden Klagen der angeblich geschädigten Milchlieferanten in einer gewissen Notlage befunden haben sollte; hiermit habe sie nichts zu tun, da sie erst am 21. April 1939 durch Eintragung in das Genossenschaftsregister als juristische Person entstanden sei. Im übrigen hat sie ausgeführt, der Wert der Kundschaft des Klägers (seines sogenannten "Einzugsgebietes") müsse bei der Nachprüfung, ob der Kaufpreis gröblich unangemessen gewesen sei, außer Betracht bleiben. Endlich hat sie sich darauf berufen, der Kläger habe gegen sie schon im Jahre 1942 auf Zahlung der im Kaufvertrage vom 22. April 1939 auf den Kaufpreis "angerechneten" 13 000 RM geklagt; diese Klage sei zwar als unbegründet abgewiesen worden, aber die Tatsache ihrer Erhebung zeige, daß der Kläger damals den Kaufvertrag vom 22. April 1939 für rechtswirksam gehalten habe. Nach einem vom Landgericht eingeholten Gutachten war am 22. April 1939 das Grundstück des Klägers (samt Baulichkeiten) mit rund 74 000 RM, die verkaufte Molkereieinrichtung mit rund 29 500 RM und seine Kundschaft (das "Einzugsgebiet") mit 72 000 RM zu bewerten. Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt,

den im Grundbuch von S. [REDACTED] Band 10 Blatt 254 eingetragenen Grundbesitz an den Kläger aufzulassen und darin einzuwilligen, daß der Kläger als Eigentümer dieses Grundbesitzes in das Grundbuch eingetragen wird.

Die Beklagte hat gegen dieses Urteil Berufung eingelegt und beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die

Klage abzuweisen; hilfsweise hat sie in der mündlichen Verhandlung vom 17. November 1950 (der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz) beantragt, sie zur Herausgabe des streitigen Grundstücks nur Zug um Zug gegen Zahlung von 72 100 DM zu verurteilen. Zur Begründung des Hilfsantrags hat sie vorgetragen, sie könne "im Rahmen des gezahlten Kaufpreises" den heute noch vorhandenen Wert des Grundstücks und der Gebäude mit 40 000 DM beanspruchen; ferner habe sie nach der Währungsreform verausgabt: 18 000 DM für den Bau einer Käserei und eines Stalles, 3 000 DM für ein Kesselhaus, 5 000 DM für die Plattierung des "Zentrifugenannahmeranges", 2 100 DM für den Umbau der Buttereier. Sie hat hinzugefügt: selbst wenn der von ihr gezahlte Kaufpreis von 63 000 RM nur in Höhe von 6 300 DM zu erstatten sei, so habe sie immerhin noch Anspruch auf Zahlung von rund 35 000 bis 40 000 DM. Außerdem sei nahezu die gesamte Einrichtung der Molkerei erneuert worden. Soweit es sich um mit dem Grund und Boden verbundene Einrichtungen handle, werde die Beklagte lieber von ihrem Wegnahmerecht Gebrauch machen, als sie dem Kläger zu überlassen. Sein "Einzugsgebiet" bekomme der Kläger ohnehin nicht wieder, denn er könne den Milch- und Fettwirtschaftsverband nicht zwingen, ihm sein früheres "Einzugsgebiet" von neuem zu übertragen. Der Kläger hat hierzu erklärt, daß die Klage nicht auf Herausgabe des Besitzes, sondern auf Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB) gerichtet sei, und daß deshalb die Ausführungen der Beklagten über ihr angebliches Zurückbehaltungsrecht unerheblich seien.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, daß nach § 138 BGB nicht nur der Kaufvertrag vom 22. April 1939, sondern auch die dessen Erfüllung dienende Auflassung nichtig sei. Die Berücksich-

tigung des von der Beklagten erst im zweiten Rechtszuge beanspruchten Zurückbehaltungsrechts hat es nach § 529 Abs 2 Satz 1 ZPO abgelehnt, weil es nach seiner Überzeugung eine grobe Nachlässigkeit der Beklagten sei, daß sie sich nicht schon im ersten Rechtszuge auf dieses Recht berufen habe, und weil sich durch Berücksichtigung des Zurückbehaltungsrechts die Entscheidung des Rechtsstreits verzögert hätte.

Mit der Revision strebt die Beklagte erneut die Abweisung der Klage an; hilfsweise hat sie beantragt, unter Aufhebung des Berufungsurteils den Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Kläger hat die Zurückweisung der Revision beantragt.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision wendet sich mit Unrecht gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 und seine Ausführung (insbesondere die Auflassung des verkauften Grundstücks) wucherisch im Sinne des § 138 BGB gewesen und daher nichtig seien.

II. Bei der Bemessung des dem Kläger gezahlten Kaufpreises ist ausweislich des Kaufvertrages nur der Wert des verkauften Grundstücks einschließlich der Gebäude und der Wert der Molkereieinrichtung veranschlagt worden, und zwar der erste Wert mit 35 000 RM, der zweite mit 41 000 RM. Für den Geschäftswert hat der Kläger keine Vergütung erhalten. Die Meinung der Beklagten, der Kläger habe auf eine Vergütung

des Geschäftswertes, wirtschaftlich betrachtet, keinen Anspruch gehabt, weil der Geschäftswert der Molkerei im wesentlichen auf dem für sie festgesetzten "Einzugsgebiet" beruht und der Kläger auf das Fortbestehen seines "Einzugsgebietes" kein Recht gehabt habe, ist irrig. Selbst wenn für die Molkerei des Klägers kein "Einzugsgebiet" festgesetzt gewesen wäre, hätte sie einen gewissen und nicht unbeträchtlichen Geschäftswert schon dadurch gehabt, daß ihre zentrale Lage in einem gewissen Gebiet und ihr langes Bestehen (seit 1908) ihr ein tatsächliches Monopol verschaffte. Dieses tatsächliche Monopol, wie es vor Festsetzung des "Einzugsgebietes" bestand, war dadurch zu einem rechtlichen Monopol verstärkt worden, daß ihr seit dem Januar 1935 ein bestimmtes "Einzugsgebiet" zugeteilt worden war. Diese Sach- und Rechtslage bestand noch am 22. April 1939, denn die -angebliche- Anordnung der Hauptvereinigung der deutschen Milch- und Fettwirtschaft vom März 1939 über die "Freigabe des Einzugsgebietes" des Klägers war mangels Bekanntgabe an den Kläger damals noch nicht wirksam geworden. Infolgedessen ging mit dem Kaufvertrag vom 22. April 1939 und der Übergabe des Molkereibetriebes an die Beklagte (am 1. Mai 1939) auch das "Einzugsgebiet" des Klägers auf die Beklagte über, und dieser Übergang war eine zwangsläufige Folge des Verkaufs und der Übergabe des Molkereibetriebes an die Beklagte. Unter diesen Umständen hat die Beklagte das "Einzugsgebiet" des Klägers nicht durch einen öffentlich-rechtlichen Akt, sondern unmittelbar durch den Verkauf und die Übergabe des Molkereibetriebes des Klägers erlangt, und daher entsprach der Kaufpreis, welcher den -zum guten Teil durch das "Einzugsgebiet" bedingten- Geschäftswert der verkauften Molkerei nicht berücksichtigte, nicht ihrem wirklichen Geschäftswert.

Diesen wirklichen, d.h. sich nicht in dem Wert des Grundstücks, der Gebäude und der Molkereieinrichtung erschöpfenden "Geschäftswert" hat das Berufungsgericht unter Billigung der Ausführungen des Landgerichts auf "nicht unter 100 000 bis 110 000 RM" unter ausdrücklichem Hinweis darauf veranschlagt, daß der "Geschäftswert" bei Bemessung des Verkehrswerts des Molkereibetriebes zu berücksichtigen gewesen sei. Es hat sich dabei eingehend mit dem vom Landgericht eingeholten Gutachten und mit den von der Beklagten gegen dieses Gutachten erhobenen Bedenken auseinandergesetzt. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind, entgegen der Meinung der Revisionsklägerin, nicht zu beanstanden. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht zwei von der Beklagten benannte "sachverständige Zeugen" nicht vernommen habe. Diese Rüge geht fehl. Da die Tatsachen unstreitig waren, so wären die erwähnten "sachverständigen Zeugen" in Wirklichkeit nur als Sachverständige zu vernehmen gewesen; der Tatsachenrichter ist aber nicht verpflichtet, sogenannte Gegensachverständige zu hören, wenn ihm das Gutachten des oder der von ihm ernannten Sachverständigen genügt. Wenn man davon ausgeht, daß einerseits der von der Beklagten bewilligte Kaufpreis von 35 000 RM für das Grundstück und die Gebäude und von 41 000 RM für die Molkereieinrichtung angemessen war, und daß es andererseits nicht zu bemängeln ist, wenn die Vorinstanzen den Geschäftswert der Molkerei mit mindestens 24 000 RM angesetzt haben, so folgt daraus, daß der vereinbarte Kaufpreis von 76 000 RM, verglichen mit dem Verkehrswert von mindestens 100 000 RM bis 110 000 RM, in auffälligem Mißverhältnis zu den Vermögensvorteilen -Erwerb des Molkereigrundstücks nebst Gebäuden, Erwerb der Molkereieinrichtung, Erwerb des "Einzugsgebiets"- stand, welche die Beklagte auf Grund des Kaufvertrages vom 22. April

1939 erlangt hat.

Mit Recht hat das Berufungsgericht auch festgestellt, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 unter Ausbeutung einer Notlage des Klägers zustandegekommen ist.

Zu dieser Notlage des Klägers hatten verschiedene Umstände beigetragen.

Erstlich war dem Kläger insbesondere vorgeworfen worden, er habe vielen von seinen Milchlieferanten -insgesamt kamen etwa 350 Personen in Frage- ein zu geringes Milchgeld, und zwar in betrügerischer Weise gezahlt, und es war ihm angekündigt worden, daß die angeblich geschädigten Lieferanten ihn auf Nachzahlung verklagen würden. Ferner hatte Pickenbrock, welcher bei Gründung der Genossenschaft zum Vorsteher ihres Vorstandes gewählt wurde, zugestandenermaßen (Vernehmung des P. [REDACTED] am 12. November 1948) dem Kläger erklärt, daß er ein höheres Milchgeld, als der Kläger es zahlte, erreichen wollte und daß er "mit allen Mitteln danach streben würde, die 5 000 RM, die der Kläger ihm durch zu geringes Milchgeld vorenthalten habe, zu erhalten". Der Kläger mußte mithin erwarten, in eine sehr große Anzahl von Zivilprozessen verwickelt zu werden, und wenn er auch nach seiner Angabe annehmen konnte, in diesen Prozessen obzusiegen, so war er schon durch die Notwendigkeit, zahlreiche Prozesse führen zu müssen, in eine Notlage versetzt, zumal er erwarten konnte, gerade durch einen für ihn günstigen Ausgang der Prozesse die zwischen ihm und einem Teil der Lieferanten bestehende Spannung vergrößert zu sehen; daß der Kläger auf Seiten seiner Gegner nicht mit sachlichen Erwägungen zu rechnen hatte, zeigen folgende von der Beklagten in ihrem Schrift-

satz vom 8. November 1950 vorgetragene Tatsachen: Nach Er-
laß des erstinstanzlichen Urteils habe eine Generalversamm-
lung der Beklagten stattgefunden, welcher die Frage vorge-
legt worden sei, ob gegen das erstinstanzliche Urteil Beru-
fung eingelegt werden solle; es sei zunächst nicht sicher
gewesen, ob die Versammlung sich zur Einlegung der Berufung
entschließen würde; nachdem aber die Urteilsgründe verlesen
worden seien und die Versammlung die außerordentlich schwe-
ren Vorwürfe erfahren habe, die der Kläger gegen P. [REDACTED]
erhoben hätte, sei einstimmig beschlossen worden, die Beru-
fung durchzuführen.

Zweitens hatte der Milch- und Fettlieferungsverband
Rheinland-Westfalen im März 1939 gegen den Kläger eine Straf-
anzeige wegen Betrugs (und Urkundenfälschung) erstattet.
Auch diese Tatsache war am 22. April 1939 sowohl dem Kläger
als auch dem P. [REDACTED] bekannt; nach der Aussage des Zeu-
gen Pf. [REDACTED] hat P. [REDACTED] bei den Verhandlungen über den
Kauf der Molkerei dem Kläger sogar erklärt, er müsse mit
mehreren Monaten Gefängnis rechnen, falls er seine Molkerei
nicht verkaufen würde; damit hängt offensichtlich der am 22.
April 1939, unmittelbar nach dem Verkauf, von der Beklagten
an den Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen
gerichtete Brief zusammen, in welchem die Beklagte erklärte,
sie habe nach geschehenem Verkauf der Molkerei kein Inter-
esse an der Durchführung des Strafverfahrens und erkläre
sich mit dessen Einstellung einverstanden. Es liegt auf der
Hand, daß die Aussicht des Klägers, sich in einem Ermitt-
lungs- und Strafverfahren gegen die Aussagen der ihm nicht
wohl Gesonnenen verteidigen zu müssen, seine Notlage selbst
dann vermehrte, wenn er unschuldig war.

Die Tatsache, daß es weder zu Zivilprozessen, noch zu einer Anklage gegen den Kläger gekommen ist, spricht nicht gegen den Kläger in dem Sinne, daß er sich nicht in einer ernstlichen Notlage befunden habe; ein bevorstehendes Übel ist psychologisch weit wirksamer als ein verwirklichtes Übel. Ob der Kläger die "Rücknahme der Strafanzeige" erst nach Abschluß des Kaufvertrages verlangt oder sie ausdrücklich zur Voraussetzung des Abschlusses des Kaufvertrages gemacht hat, ist deshalb gleichgültig, weil das Berufungs-urteil -entgegen der Annahme der Revision- nicht ausgesprochen hat, daß für die Rücknahme der Anzeige (richtig: für das Schreiben der Beklagten an den Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen) "ein Entgelt gefordert oder gewährt worden sei".

Drittens ergab sich eine Notlage des Klägers daraus, daß der Kläger ernstlich mit der Möglichkeit rechnen mußte, es würde zunächst sein "Einzugsgebiet" freigegeben werden und es würde später, wenn die Beklagte seinen Molkereibetrieb nicht käuflich übernahm, sondern einen neuen Molkereibetrieb eröffnete, sein bisheriges "Einzugsgebiet" dem neuen Molkereibetrieb der Beklagten zugeteilt werden. Auch diese Besorgnis des Klägers ist nicht unbegründet gewesen: Die Hauptvereinigung der deutschen Milch- und Fettwirtschaft hatte schon im März 1939 das "Einzugsgebiet" des Klägers freigegeben, wobei auffallend ist, daß diese Freigabe ohne Anhörung des Klägers ausgesprochen war, obwohl die Freigabe nicht nach bloßer Willkür, sondern nur aus triftigen Gründen (vgl. Loos, das Recht der Deutschen Milchwirtschaft, A S 12) zulässig war, und ferner, daß die Freigabe nicht dem von ihr betroffenen Kläger, sondern zunächst nur dem Milch- und Fettwirtschaftsverband Rheinland-Westfalen mitgeteilt wurde, unter dessen

Mit- und Einwirkung die Verhandlungen über den Verkauf des Molkereibetriebes des Klägers geführt wurden. Auch von dieser Notlage hat die Beklagte schon bei Abschluß des Kaufvertrages Kenntnis gehabt; ihr Vorstandsmitglied P. [REDACTED] hat bei seiner Vernehmung zugegeben: Schon bei einer Besprechung beim Milch- und Fettwirtschaftsverband in Essen im Januar oder Februar 1939, welcher sowohl er selbst als auch der Kläger beigewohnt habe, sei dem Kläger eröffnet worden, daß er mit Freigabe seines Einzugsgebietes zu rechnen habe.

III. Die unter I und II erörterten Umstände des Klägers waren der Beklagten bekannt; es genügt, daß diese Kenntnis bei Abschluß des Vertrages vom 22. April 1939, bei welchem sämtliche Vorstandsmitglieder der Beklagten (P. [REDACTED], W. Sch. [REDACTED] B. [REDACTED] und F. Sch. [REDACTED] E. [REDACTED]) mitwirkten, nur einzelne Vorstandsmitglieder der Beklagten, also z.B. nur P. [REDACTED], besaßen. Daß P. [REDACTED] von der Absicht eines großen Teiles der Milchlieferanten, den Kläger zu verklagen, wußte, ist unstrittig; dasselbe gilt für seine eigene Absicht, daß er "mit allen Mitteln danach streben würde, 5 000 RM, die der Kläger ihm durch zu geringes Milchgeld vorenthalten habe, zu erhalten". Daß P. [REDACTED] von der Erstattung der Strafanzeige gegen den Kläger gewußt hat, hat er zugestanden. Von der Befürchtung des Klägers, sein Einzugsgebiet könne freigegeben werden oder sogar seine Molkerei könne stillgelegt werden, hat mindestens W. Sch. [REDACTED] B. [REDACTED] ausweislich seiner Vernehmung am 12. November 1948 gewußt. Daß die Vorstandsmitglieder wußten, daß durch den vereinbarten Kaufpreis von 63 000 (bezw. 76 000) RM nur der Wert des verkauften Grundstücks (nebst Gebäuden) und der dem Betrieb der Molkerei dienenden beweglichen Sachen vergütet wurde, daß dagegen dem

Kläger kein Entgelt für sein -damals noch nicht freigegebenes- "Einzugsgebiet" gewährt wurde, ergibt sich aus dem Inhalt des Vertrages vom 22. April 1939. Daß dieses "Einzugsgebiet" des Klägers auf Grund des Vertrages vom 22. April 1939 der Beklagten ohne weiteres zufallen würde, haben sie gleichfalls spätestens bei Abschluß des Kaufvertrages vom 22. April 1939 angenommen, dessen wirtschaftlicher Wert für die Beklagte wesentlich davon abhing, daß der Beklagten das "Einzugsgebiet" des Klägers zufiel; daß den drei Vorstandsmitgliedern der Beklagten als Landwirten die wirtschaftliche Bedeutung eines "Einzugsgebiets" bekannt war, versteht sich von selbst, und daß der Kläger den ihm gebotenen Kaufpreis für zu gering hielt und seinerseits 100 000 RM verlangte, hat P. bei seiner Vernehmung zugestanden. Schließlich unterliegt die Feststellung im Berufungsurteil, daß die Vorstandsmitglieder in Kenntnis der vorbezeichneten Tatsachen die Schwierigkeiten des Klägers durch den Abschluß des Vertrages vom 22. April 1939 ausgenutzt haben, keinen Bedenken. Daraus folgt, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 wucherisch im Sinne des § 138 Abs 2 BGB und mithin nichtig ist. Die Nichtigkeit des Kaufvertrages zieht auch die Nichtigkeit des Eigentumserwerbes der Beklagten an dem ihr vom Kläger verkauften Grundstück nach sich. Im Falle des § 138 Abs 2 BGB will das Gesetz nicht nur die Nichtigkeit des Grundgeschäftes (im vorliegenden Falle: des Kaufvertrags vom 22. April 1939) aussprechen, sondern es will auch die Wirksamkeit der Vermögensverschiebung verhindern, die auf dem wucherischen Grundgeschäft beruht; daher ist auch das Sichgewährenlassen von Vermögensvorteilen, d.h. die auf einem wucherischen Rechtsgeschäft beruhende dingliche Rechtsänderung, nichtig.

1. Eine Heilung des nichtigen Vertrages und der gleichfalls nichtigen zur Erfüllung dieses Vertrages dienenden Akte ist dadurch, daß der Kläger im Jahre 1942 gegen die Beklagte auf Zahlung der 13 000 RM geklagt hat, welche im Kaufvertrage vom 22. April 1939 als durch "Anrechnung" auf den Kaufpreis von 76 000 RM getilgt bezeichnet waren, nicht eingetreten. Die Gründe des Urteils des Landgerichts in Münster vom 27. November 1942, durch welche diese Klage abgewiesen wurde, gehen, entsprechend der Klagebegründung, davon aus, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 rechtswirksam gewesen sei; das Urteil stellt nicht rechtskräftig fest, daß der Kaufvertrag vom 22. April 1939 rechtswirksam gewesen sei, und zu einer solchen Feststellung bestand auch kein Anlaß, da die Feststellung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages nicht Gegenstand des Klageantrages und des damaligen Streites der Parteien gewesen war. Die Revision meint nun, der Kläger verstoße gegen Treu und Glauben, wenn er gegenwärtig die Nichtigkeit des Vertrages vom 22. April 1939 geltend mache, nachdem er in dem erwähnten Vorprozeß von der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ausgegangen sei. Allerdings kann auch ein wucherischer Vertrag (einschließlich der nach § 138 Abs 2 BGB nichtigen Erfüllungshandlung) durch Bestätigung wirksam werden, vorausgesetzt, daß nicht auch die Bestätigung den Tatbestand des Wuchers erfüllt. Aber da die Bestätigung eines nichtigen Rechtsgeschäftes als erneute Vornahme des Rechtsgeschäftes zu beurteilen ist (§ 141 Abs 1 BGB), so ist die Bestätigung eines nichtigen Vertrages nicht durch einseitige Handlung, sondern nur durch Vertrag möglich, und sie bedarf überdies, wenn der nichtige Vertrag formbedürftig war, der für den nichtigen Vertrag vorgeschriebenen Form; daher kann ein wegen Wuchers nichtiger und nach § 313 BGB formbedürftiger Grundstückskaufvertrag nur in der Form des § 313

BGB bestätigt werden. Schon aus diesem Grunde liegt in der vom Kläger im Jahre 1942 gegen die Beklagte erhobenen Klage keine Bestätigung des Kaufvertrags vom 22. April 1939 und der zwecks Erfüllung dieses Vertrages vorgenommenen Auflassung. Die Bestimmung des § 141 Abs 1 BGB, nach welcher ein wegen Wuchers nichtiger Grundstücksverkauf nur durch einen der Form des § 313 BGB genügenden Vertrag bestätigt werden kann, läßt sich nicht unter Berufung auf § 242 BGB mit dem Hinweis darauf ausschalten, daß der Bewucherte -wie im vorliegenden Falle- durch eine formlose Erklärung zu erkennen gegeben habe, er sehe den Vertrag nicht als wucherisch an; diese Erklärung war, eben weil sie der nach § 141 Abs 1 in Verb mit § 313 BGB notwendigen Form entbehrte, unbeachtlich. Wenn die Beklagte dagegen gesichert sein wollte, daß der Kläger sich späterhin einmal auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 22. April 1939 berief, so hätte es ihr obgelegen, vorsorglich eine Bestätigung des Vertrages gemäß § 141 Abs 1 BGB in der Form des § 313 BGB herbeizuführen und einer auf ihrem eigenen Verhalten beruhenden Unsicherheit über die Gültigkeit des Vertrags vom 22. April 1939 ein Ende zu machen; da sie es aber unterlassen hat, eine formgerechte Bestätigung des Vertrags herbeizuführen, so muß sie sich damit abfinden, daß dem Kläger bis zur Verjährung seiner Ansprüche das Recht verblieben ist, sich auf die Nichtigkeit des Vertrags zu berufen.

2. Auch damit kann die Beklagte nicht gehört werden, daß das Berufungsgericht ihren erst im zweiten Rechtszug im Schriftsatz vom 22. Juli 1950 angekündigten und erst in der letzten mündlichen Verhandlung am 17. November 1950 verlesenen Hilfsantrag, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung von 72 100 DM zu verurteilen, zu Unrecht mit der Begründung übergangen habe, dieser Hilfsantrag sei infolge von grober Nach-

lässigkeit nicht schon im ersten Rechtszug gestellt worden und seine Berücksichtigung hätte die Erledigung des Rechtsstreits verzögert. Der Ausspruch des Berufungsgerichts, es beruhe auf grobem Verschulden der Beklagten, daß sie ihren Hilfsantrag nicht schon im ersten Rechtszuge gestellt habe, ist der Nachprüfung durch das Revisionsgericht entzogen; daß das Berufungsgericht den Begriff der groben Nachlässigkeit verkannt habe, ist nicht ersichtlich. Der Ausspruch, daß durch Zulassung des Hilfsantrags die Erledigung des Rechtsstreites verzögert worden wäre, ist offensichtlich zutreffend. Wenn die Revision meint, mindestens insoweit hätte keine Verzögerung eintreten können, als die Beklagte ihr Zurückbehaltungsrecht nur wegen des von ihr an den Kläger gezahlten Kaufpreises hätte ausüben wollen, weil insoweit lediglich über die Rechtsfrage der Umstellung" (1 RM = 1 DM oder 10 RM = 1 DM) zu entscheiden gewesen wäre, so wird dabei übersehen, daß die Beklagte erklärt hatte, das Zurückbehaltungsrecht werde insoweit "im Rahmen des heute noch vorhandenen Wertes des Gebäudes und der Grundstücke (richtig: der Gebäude und des Grundstücks), nämlich in Höhe von 40 000 DM, ausgeübt; dies wird damit begründet, es liege ein durch das Umstellungsgesetz überhaupt nicht berührter Wertersatzanspruch vor, "welcher ein gemäß §§ 157, 242 BGB rechtsschöpferisch zu schaffender Ausgleich" sei. Aus diesen Erklärungen ergibt sich, daß es den Wünschen der Beklagten nicht entsprochen hätte, wenn das Berufungsgericht ihren Hilfsantrag nur in Höhe von 6 300 DM zugelassen hätte; die Erklärung, ihr Zurückbehaltungsrecht hilfsweise nur wegen der nach dem Umstellungsgesetz festzustellenden Beträge ihres vorerwähnten Anspruchs ausüben zu wollen, hat die Beklagte nicht abgegeben. Überdies standen auch dem Kläger, falls seine Klage begründet war, Ansprüche gegen die Beklagte, z.B. auf Ersatz der von

der Beklagten gezogenen Nutzungen, zu. Es lag übrigens nahe, daß der Kläger mit diesen Ansprüchen gegen die Ansprüche der Beklagten aufgerechnet hätte, falls der Hilfsantrag der Beklagten zugelassen worden wäre; diese Aufrechnung hätte das Berufungsgericht, wenn es den Hilfsantrag der Beklagten zugelassen hätte, ebenfalls zulassen müssen, und es liegt auf der Hand, daß über diese durch den Hilfsantrag der Beklagten hervorgerufene Aufrechnung des Klägers die Entscheidung über das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten und damit die Entscheidung über die Klage wenigstens mittelbar verzögert worden wäre.

IV. Daher war die Revision der Beklagten zurückzuweisen. Einer Berichtigung bedurfte die Formel des landgerichtlichen Urteils lediglich insofern, als das Landgericht zwar in den Gründen seines Urteils, entsprechend der auf § 138 BGB gestützten Klagebegründung, ausgesprochen hatte, sowohl der Kaufvertrag vom 22. April 1939 als auch der Eigentumserwerb der Beklagten seien nichtig, aber die Urteilsformel, ebenfalls entsprechend dem Klageantrag, dahin gefaßt hatte, daß die Beklagte verurteilt werde, das streitige Grundstück an den Kläger aufzulassen und darin einzuwilligen, daß der Kläger als Eigentümer des streitigen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen werde. Es erschien geboten, diese Fassung des Urteils der Rechtslage anzupassen und auszusprechen, daß die Beklagte verurteilt wird, zuzustimmen, daß der Kläger im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümer des streitigen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen wird.

Die Kosten ihrer ohne Erfolg gebliebenen Revision hat die Beklagte gemäß § 97 Abs 1 ZPO zu tragen.

Dr. Pritsch Dr.v.Normann Dr.Heck Schuster Dr.OechBler