

Verkündet
am 23. Mai 1959
Symala, Justizobersekretär
als Urkundsbeamt der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Weingutsbesitzers Egon M [REDACTED] in Sch [REDACTED]
bei W [REDACTED] Kreis S [REDACTED];

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Ehefrau Gisela B [REDACTED] geb. M [REDACTED]
in W [REDACTED];
2. die Witwe Carola M [REDACTED] geb. St [REDACTED]
in W [REDACTED];

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Schuster, Dr. Augustin, Dr. Freitag und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Koblenz
vom 27. November 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten verkauften durch Vertrag vom 2. August 1954 das Weingut "Felix M." in W. zum Preise von 459 300 DM an die Vereinigten Hospitien (V.H.) in T. Eigentümerin des überwiegenden Teiles der zum Weingut gehörenden Grundstücke war die Beklagte zu 1, die Tochter der Beklagten zu 2. Die meisten Grundstücke waren mit einem im Grundbuch für den Kläger und seine Schwester eingetragenen Vorkaufsrecht belastet. Vom Kaufpreis sollte nach Aufrechnung mit einem Teilbetrage der Betrag von 144 750 DM innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluß bzw. Eintragung einer Auflassungsvormerkung gezahlt, der Rest ab 15. August 1954 mit 7 % Zinsen jährlich verzinst und in jährlichen Raten von 20 000 DM abgetragen werden. Die V.H. behielten sich den Rücktritt vom Vertrag vor, wenn aus irgend einem Grunde der Übergang eines oder mehrerer zum Weingut gehörender Grundstücke nicht durchzuführen sein sollte. Die Käuferin teilte am 7. August 1954 den Inhalt des Kaufvertrages dem Kläger und seiner Schwester als Vorkaufsberechtigten mit. Der Kläger verhandelte zunächst u.a. mit seinem Vetter Karl K.; dieser sollte einen Teil der Grundstücke übernehmen. Schließlich übte der Kläger nach seiner Darstellung am 6. Oktober, nach der Darstellung der Beklagten Ende September Anfang Oktober 1954 das Vorkaufsrecht aus und bestätigte dies den V.H. mit Schreiben vom 7. Oktober 1954. Er ließ von diesen den größten Teil des Inventars des Weingutes auf sein Besitztum nach Scharzhof verbringen und zahlte am 1. Oktober 1954 an die Beklagte zu 1) 2 000 DM, am 5. Oktober 1954 504,62 DM und am 12. Oktober an beide Beklagte je 2 500 DM. Am 16. Oktober 1954 teilte er beiden Beklagten schriftlich mit, daß er die Ausübung des Vorkaufsrechtes wegen Irrtumsanfechte und vorsorglich wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage vom

- 3 -

Vertrag zurücktrete. Sein Vetter K. habe nämlich erklärt, daß er die ihm zugedachten Grundstücke nicht übernehme. Auch die V.H. wollten nicht, wie mit ihnen abgesprochen worden sei, einen weiteren Teil des Weingutes zum vereinbarten Preise übernehmen. Allein könne er aber das ganze Weingut nicht kaufen. Er habe nachträglich erfahren, daß er beide Interessenten zur Einhaltung der Abmachungen nicht zwingen könne. Gerade das habe er aber bei Ausübung des Vorkaufsrechts irrigerweise angenommen. Da der Kläger auch in der Folgezeit diesen Standpunkt beibehielt, die V.H. andererseits den Kaufvertrag als hinfällig betrachteten, die Beklagten aber wegen der in Gang befindlichen Weinernte auf Kredite dringend angewiesen waren, verhandelten die letzteren mit den V.H. weiter und erzielten schließlich am 14. Dezember 1954 ein neues Übereinkommen. Danach wurde der Vertrag vom 2. August 1954 im wesentlichen aufrechterhalten, der Kaufpreis aber um 25 000 DM ermäßigt, die Tilgung des in bar zu bezahlenden Restkaufpreises in fünf Jahren vorgesehen. In der Zwischenzeit sind die V.H. als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Der Kläger begehrt mit der Klage die Rückzahlung der an die Beklagten gezahlten Beträge. Er behauptet, er habe diese Zahlungen in Erwartung des Kaufvertrages geleistet. Ein Kaufvertrag sei aber nicht zustande gekommen, weil er wirksam seine Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, zurückgenommen habe.

Der Kläger hat beantragt,

1. die Beklagte zu 1 zu verurteilen, an ihn 5 004,62 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1955 zu zahlen,



2. die Beklagte zu 2 zu verurteilen, an ihn
2 500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April
1955 zu bezahlen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Nach ihrer Auffassung ist ein gültiger Kaufvertrag zwischen ihnen und dem Kläger zustande gekommen. Dieser habe mit den Zahlungen den Kaufpreis teilweise tilgen wollen. Durch sein widerspruchsvolles Verhalten sei ihnen ein erheblicher Schaden entstanden. Sie hätten sich zu dem Nachlaß von 25 000 DM entschließen müssen, weil ihnen in ihrer äußerst schwierigen wirtschaftlichen Lage (mehrere Vollstreckungen hätten gedroht) ein anderer Weg zur Geldbeschaffung nicht geblieben sei. Diese Verschlechterung habe der Kläger durch seinen unberechtigten Rücktritt vom Vertrage verschuldet; zumal da er auch das für die Einbringung der Ernte dringend erforderliche Inventar an sich gebracht habe. Mit dieser Schadensersatzforderung hätten sie die Aufrechnung erklärt. Schließlich hätten die V.H. finanzielle Einbußen in Höhe von 8 000 DM gehabt und ihre Forderung an die Beklagten abgetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageansprüche weiter; die Beklagten bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Vertrag zwischen den Beklagten und den V.H. bedurfte, da es sich um den Verkauf von Weinbergen handelte,

der Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde nach Art. IV KRG Nr. 45 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 der rheinland-pfälzischen Landesverordnung über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe vom 11. Dezember 1948 (GVBl 447). Erforderlich war ferner die preisrechtliche Genehmigung, möglicherweise auch die Genehmigung nach der Verordnung über die Veräußerung von Entschuldungsbetrieben vom 6. Januar 1937 (RGBl I 6) und dem Bundesgesetz zur Abwicklung der landwirtschaftlichen Entschuldung vom 25. März 1952 (EGBI I 203). Das Berufungsgericht läßt offen, ob diese Genehmigungen erteilt worden sind; eine dahingehende Behauptung war von den Beklagten unter Beweis gestellt worden, der Kläger hatte sie bestritten. Das Berufungsgericht meint, die Bedingungen des schwebend unwirksamen Vertrages vom 2. August 1954 hätten kraft Gesetzes auch für das Vertragsverhältnis zwischen den Prozeßparteien Geltung erlangt. Das ist irrig. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht etwa das Vertragsverhältnis aus dem Kaufvertrag vom 2. August 1954 in dem damaligen Zustand auf die Parteien übergegangen. Der Kläger konnte vielmehr das Vorkaufsrecht wirksam erst ausüben, wenn ein gültiger Kaufvertrag vorlag, wenn also die behördlichen Genehmigungen erteilt waren. Vor diesem Zeitpunkt konnten nämlich die Partner des Kaufvertrages vom 2. August 1954 jederzeit diesen wieder aufheben. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes setzte also die Genehmigung dieses Kaufvertrages voraus (BGHZ 14, 1; RGZ 98, 44, 49). Da nach den Urteilsausführungen die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, daß die Genehmigungen bis zum 16. Oktober 1954 (solange hatte der Kläger seine Erklärung aufrecht erhalten) noch nicht vorlagen, kann es demnach an einer wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechtes fehlen. Schon aus diesem Grunde muß das Urteil des Berufungsgerichtes

aufgehoben werden und zwar unabhängig davon, ob der Kläger das Fehlen der erforderlichen Genehmigungen weiterhin behauptet hatte. Der Kläger war nämlich an seine Erklärung, das Vorkaufsrecht auszuüben, nicht gebunden, wenn ein rechtswirksamer Kaufvertrag nicht vorlag. Wenn er in Unkenntnis der Sachlage sein Recht vorzeitig geltend machte, so können die Beklagten daraus keine Rechte gegen ihn herleiten; denn deren Aufgabe war es, die Genehmigung herbeizuführen und erst alsdann den Kläger vom Abschluß des Kaufvertrages zu benachrichtigen. Verließen sie sich auf die verfrühte Ausübung des Vorkaufsrechts, die sie veranlaßt hatten, so tragen sie das Risiko, wenn sie im Vertrauen auf die Gültigkeit der Ausübung sich bestimmt sahen, ihren Vertragspartner (V.H.) aus dem ursprünglichen Kaufvertragsverhältnis zu entlassen und einen neuen Kaufvertrag mit ihm abzuschließen. Eine Haftung des Klägers wäre bei dieser Fallgestaltung nicht gegeben.

II.

1. Waren die erforderlichen Genehmigungen vor dem 16. Oktober 1954 bereits erteilt, kann der Kläger allerdings Vertragspartner der Beklagten durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes geworden sein. Ein Vertrag mit den Bedingungen des Kaufvertrages vom 2. August 1954 kann dann zustande gekommen sein. Dieser Vertrag bedurfte aber seinerseits auch der behördlichen Genehmigung nach dem KRG 45 und etwaigen weiteren Genehmigungen. Eine für die Parteien des Vertrages vom 2. August 1954 erteilte Genehmigung hatte für die Prozeßparteien keine Gültigkeit. Da für die Genehmigung Gesichtspunkte persönlicher Art eine maßgebende Rolle spielen, mußte der Kläger eine neue Genehmigung für sich herbeiführen. Die Eintragung des

dinglichen Vorkaufsrechtes befreite ihn von dieser Verpflichtung nicht; denn diese Eintragung war ihrerseits genehmigungsfrei (BGH RdL 1952, 266 = DNotZ 1952, 529 = NJW 1952, 1655). Daß diese Genehmigungen erteilt worden sind, stellt das Berufungsgericht nicht fest; die Parteien haben dies auch nicht vorgetragen. Demnach wäre der Vertrag schwebend unwirksam; ein Anspruch auf Erfüllung wäre den Beklagten bisher nicht entstanden. Ebenso scheidet die Anwendung des § 325 BGB entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts aus (RGZ 168, 261, 267). Die Prozeßparteien wären aber an ihre Erklärungen gebunden. Sie wären verpflichtet, dazu beizutragen, daß der gemeinsame Vertragszweck erreicht wird. Insoweit wäre zwischen ihnen ein gesetzliches Schuldverhältnis entstanden, ausgelöst durch den Vertragsschluß, das die Partner zur Beobachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt verpflichtet hätte. Wenn in einem solchen Falle der Gebundenheit der eine Vertragsteil dem andern in einer dem Vertragszweck widersprechenden Weise durch nicht ausreichende Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen seines Partners Schaden schuldhaft zufügt, muß er, auch wenn ein gültiger Vertrag nicht zustande kommt, diesen Schaden ersetzen (RGZ 114, 155, 160; OLG Stuttgart, NJW 1953, 671). Nach der Behauptung der Beklagten handelte der Kläger dieser Pflicht, die Interessen der Beklagten zu beachten, zuwider, indem er sich vom Verträge lossagte und dadurch die Beklagten bestimmte, ein neues für sie ungünstiges Vertragsverhältnis mit den V.H. herbeizuführen.

2. Die Revision ist allerdings der Meinung, der Vertragsabschluß habe den Kläger nicht gebunden, weil er sich berechtigterweise davon wieder gelöst habe. Dazu ist zu bemerken:

79

a) Nach den Urteilsausführungen haben die Beklagten möglicherweise davon Kenntnis gehabt, daß der Kläger das Weingut nur übernehmen könne, wenn sein Vetter K. ihm finanzielle Hilfe leiste. Dieser Umstand ist aber, so fährt das Berufungsgericht fort, nicht Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages geworden; deshalb könne auch nicht von einem Wegfall dieser Grundlage gesprochen werden. Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirrtum. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kam kraft Gesetzes der Vertrag zwischen den Prozeßparteien zustande, und zwar mit den Bedingungen des Vertrages vom 2. August 1954. Dessen etwaige Geschäftsgrundlage ist allein maßgebend. Dieser Vertrag beruht aber keineswegs auf den Vorstellungen des Klägers, daß sich sein Vetter K. an dem Ankauf des Weingutes beteiligen werde. Diese Erwartung war vielmehr der Beweggrund für den Entschluß des Klägers, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Sie war also nicht Geschäftsgrundlage des zwischen den Parteien kraft Gesetzes entstandenen Vertragsverhältnisses. Auf die einseitige Erklärung des Klägers, sein Vorkaufsrecht auszuüben, finden aber die für den Vertrag entwickelten Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage keine Anwendung. Wenn durch eine einseitige Erklärung ohne jedes Zutun des andern die Rechtsfolge eines Vertrages ausgelöst wird, wie dies bei der Ausübung des Vorkaufsrechts der Fall ist, so kann von der Bildung einer Geschäftsgrundlage durch beiderseitige Willensäußerung keine Rede sein. Das ist aber gerade die Voraussetzung für die Anwendung jener Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage.

b) Daß die Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht unter der Bedingung der Unwirksamkeit des Widerrufs des Vetters K. abgegeben wurde, stellt das Berufungsgericht ausdrücklich fest. Die Revision macht deshalb zu

Unrecht dem Berufungsgericht den Vorwurf, nicht geprüft zu haben, ob das Vorkaufsrecht unter einer Bedingung ausgeübt wurde. Nach seiner eigenen Darstellung im Schriftsatz vom 14. Juni 1957 ließ sich der Kläger durch die "Zusicherung" der Berater der Beklagten, K. sei an seine Zusage gebunden, bewegen, die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu erklären. Er hat also, wenn auch in der irrtümlichen Erwartung, seinen Vetter zur Teilnahme zwingen zu können, seine Erklärung ohne Bedingung abgegeben. Wenn der Prozeßbevollmächtigte des Klägers im Schreiben vom 20. Oktober 1954 (GA 75) davon spricht, daß die Verhandlungen an eine Bedingung geknüpft waren, so handelt es sich dabei um eine rechtliche Würdigung des Vorganges; dieser Würdigung brauchte das Berufungsgericht keine Bedeutung beizumessen. Schließlich geht auch aus dem von der Revision als übergangen bezeichneten Schriftsatz des Klägers vom 26. September 1956 (GA 104, 105) hervor, daß der Kläger seine Erklärung ohne jede Einschränkung abgab, nachdem ihm sein eigener und die Berater der Beklagten versichert hatten, K. könne zur Einhaltung seiner Zusage gezwungen werden. Wenn das Berufungsgericht zur weiteren Stütze seiner Auffassung, eine Bedingung sei nicht ausgesprochen worden, u.a. darauf Bezug nimmt, daß der Kläger sich das Gutsinventar habe aushändigen lassen und mit der Realisierung des Vertrages begonnen habe, so hat es sich nicht, wie die Revision meint, mit den vorgelegten Schreiben des Klägers in Widerspruch gesetzt. In dem von der Revision angeführten Schreiben des Klägers an K. vom 13. Oktober 1954 (GA 94) stellte jener fest, daß er sein Vorkaufsrecht ausdrücklich und fristgerecht ausgeübt habe. Von einer bedingten Ausübung ist dort keine Rede. Schließlich behauptet er in seinem Schreiben vom 16. Oktober 1954, zur Anfechtung und zum Rücktritt berechtigt zu sein, er beruft sich aber nicht

auf eine bedingte Ausübung des Vorkaufsrechts. Aus alledem erhellt, daß die Würdigung des Berufungsgerichts in diesem Zusammenhange nicht auf einem Prozeßverstoß (§ 286 ZPO) beruht.

c) Daß die Erklärung nicht wegen Irrtums anfechtbar ist, hat das Berufungsgericht damit verneint, daß es von einem Irrtum in Beweggrund spricht. Um einen solchen handelt es sich in der Tat. Der Kläger war der Auffassung, er könne seinen Vetter zwingen, seine Zusage einzuhalten. Diese Auffassung war zwar irrtümlich. Der Irrtum bezog sich aber nicht auf die Erklärung selbst und auch nicht auf eine Eigenschaft des Kaufgegenstandes, sondern auf das Motiv des Klägers für die Erklärung des Vorkaufsrechtes.

d) Das Berufungsgericht führt in diesem Zusammenhang aus, es könne dahinstehen, ob auch die Berater der Beklagten den Kläger in diesem Irrtum bestärkten. Die Berater seien dazu da gewesen, die Beklagten und nicht den Kläger zu beraten, der nicht ohne eigenen Berater zur maßgebenden Besprechung erschienen sei. Es sei daher völlig belanglos, was die Berater der Beklagten bei der Verhandlung vom 6. Oktober 1954 zur Verpflichtung des K. gesagt hätten. Was die Revision hiergegen ins Feld führt, greift im Ergebnis nicht durch.

Der Kläger hat vorgetragen (Schriftsatz vom 14. Juni 1957 S. 2, GA 152), die Berater der Beklagten hätten eindeutig erklärt, K. könne nicht widerrufen; er sei an den Vertrag gebunden. Einer der Berater habe sich sogar bereit erklärt, die von K. bereits gegebenen Schecks aufzubewahren. Durch diese Erklärungen habe sich der Kläger bestimmen lassen, sein Vorkaufsrecht auszuüben.

Diesem Beweisantrag brauchte das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht nachzukommen. Daß der Irrtum des Klägers durch die Erklärungen der Berater der Beklagten bestärkt wurde, machte ihn noch nicht zu einem nach § 119 BGB beachtlichen Irrtum, der zur Anfechtung der Erklärung den Kläger berechtigt hätte. Es kann auch dahinstehen, ob der Kläger die beiden Berater für ihre Auskünfte schadensersatzpflichtig machen kann (vgl. EGHZ 7, 371). Der Auffassung der Revision, die Beklagten hätten dafür einzustehen, weil die Erklärungen im Rahmen der zwischen den Parteien gepflogenen Verhandlungen abgegeben worden seien und daher unter die §§ 278, 276 BGB fielen, kann jedenfalls nicht zugestimmt werden. Rechtsauskünfte, die von den Beratern einer Partei den Gesprächspartnern außerhalb des Rahmens der eigentlichen Vertragsverhandlung gegeben werden, gehen in der Regel nicht zu Lasten des Auftraggebers. Solche Auskünfte will man nicht von der Partei, sondern von den als sach- und rechtskundig angesehenen Beratern haben. Es muß daher der Gesprächspartner, der solche Auskünfte begehrt, zum Ausdruck bringen, daß er gerade die Gegenpartei und nicht deren Berater mit der Richtigkeit der Auskunft verpflichten will. Das kann etwa dann zum Ausdruck kommen, wenn der Partner selbst anwesend ist und man wegen seiner besonderen Sachkunde gerade seinen Rat begehrt. Ein solcher Sachverhalt ist hier nicht gegeben. Zu Unrecht macht daher die Revision geltend, mit dieser Auskunfterteilung hätten die Beklagten ihre Vertragspflichten verletzt; im Grunde hätten sie sich also ihren Schaden selbst schuldhaft verursacht. Fehlt es aber an einem Einstehenmüssen der Beklagten für die Auskünfte ihrer Berater, so kann auch nicht davon die Rede sein, daß sie arglistig handeln, wenn sie ihre Ersatzansprüche auf die Ausübung

des Vorkaufsrechtes durch den Kläger stützen. Diese Ausübung haben jedenfalls nicht sie durch ein pflichtwidriges Verhalten ausgelöst. Daß die Beklagten wußten, der Kläger verlasse sich auf die ihm erteilten Auskünfte, ist nicht festgestellt. Auch für eine Anwendung des § 254 BGB ist bei diesem Sachverhalt kein Raum.

7. Hinsichtlich des ursächlichen Zusammenhanges wäre folgendes zu beachten:

Wäre der Vertrag zwischen den Prozeßparteien von der zuständigen Behörde genehmigt worden, so hätten die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung des im Vertrag vom 2. August 1954 ausbedungenen Kaufpreises erlangt. Daß es hierzu nicht kam, hat der Kläger verursacht. Er hat durch seine unberechtigte Weigerung, am Verträge festzuhalten, die Beklagten genötigt, durch anderweitigen Verkauf sich Geld zu beschaffen. Den dabei entstandenen Verlust müßte er denn auch ersetzen.

Wäre der Vertrag jedoch nicht genehmigt worden, so wäre zwar entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Bindung der V.H. an den Vertrag vom 2. August 1954 nicht gelöst worden. Wenn Vertragspartner vom Bestehen eines dinglichen Vorkaufsrechts eines Dritten wissen, kann der Kauf unter der Bedingung abgeschlossen sein, daß der Dritte sein Vorkaufsrecht nicht ausübt (vgl. Urteil des Senats vom 15. Mai 1953-V ZR 95/52- S. 9/10). Dann wird aber anzunehmen sein, daß nicht schon die Erklärung des Vorkaufsberechtigten, er übe sein Recht aus, den Vertrag hinfällig machen, sondern daß erst das endgültige Zustandekommen eines neuen Vertrages diese Folge haben soll, da nur in diesem Falle an die Stelle des Käufers rechtswirksam ein neuer Partner tritt. Zwar haben die V.H. mit

Schreiben vom 19. Oktober 1954 zum Ausdruck gebracht, daß ihre vertragliche Bindung durch die Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch den Kläger erledigt sei. Das aber ist nicht entscheidend. Zu Unrecht stützt das Berufungsgericht seine gegenteilige Auffassung auf den Kaufvertrag. Dieser setzt für den Rücktritt voraus, daß ein Eigentumsübergang nicht möglich sei. Wäre aber der Vertragseintritt des Klägers nicht genehmigt worden, so hätte dem Eigentumsübergang auf die V.H. nichts im Wege gestanden. Irrtümlich zieht daraus aber die Revision den Schluß, der Schaden sei in diesem Falle allein dadurch entstanden, daß die Beklagten mit den V.H. weiter verhandelten und sich schlechtere Bedingungen abgewinnen ließen. Als sich der Kläger weigerte, seine Vorkaufsausübung als gültig und bindend anzusehen, war noch unbestimmt, ob der neue Vertrag (§ 505 Abs. 2 BGB) genehmigt werde und deshalb die V.H. endgültig als Vertragspartner ausscheiden. Die Beklagten konnten auch, bevor diese Genehmigung nicht erteilt war, Klage auf Erfüllung gegen den Kläger nicht anstrengen. Ob eine baldige Entscheidung der Verwaltungsbehörde zu erwarten war, war angesichts des Verhaltens des Klägers zweifelhaft. Die Verwaltungsbehörde konnte möglicherweise eine vorhergehende Bereinigung der Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien abwarten. Wenn sich in dieser Situation die in wirtschaftlicher Bedrängnis lebenden Beklagten entschlossen, neue Verhandlungen mit den V.H. anzuknüpfen und mit ihnen ein neues Abkommen zu schließen, so ist dies bei natürlicher Betrachtung der Dinge immer noch als Folge des treuwidrigen Verhaltens des Klägers anzusehen. Dieses kann nicht wegedacht werden, ohne daß auch die neuen Verhandlungen und der Abschluß der neuen Vereinbarung vom 14. Dezember 1954 zwischen den Beklagten und den V.H. entfielen. Die Beklagten trifft auch kein Verschulden. Gegen die V.H. konnten

17

sie damals nicht vorgehen, weil nicht feststand, daß sie Vertragspartei bleiben würden. Wenn in einer solchen Situation die Beklagten sich zum Abschluß einer neuen Vereinbarung entschlossen, so kann ihnen nicht im Sinne eines Mitverschuldens angerechnet werden, daß sie vielleicht nicht den günstigsten Weg zur Beschaffung des dringend benötigten Kapitals beschritten haben.

4. Dagegen halten die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Schadenshöhe der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht bezieht sich zunächst auf die Ausführungen des Landgerichts und macht sie sich zu-eigen. Dieses hat folgendes erwogen: Der nach dem ersten Vertrag geschuldete Restkaufpreis von 300 000 DM sollte in 15 Jahren beglichen werden. Nach dem zweiten Vertrag erhielten die Beklagten den Rest von 234 000 DM in fünf Raten. Nach diesem Vertrage, so führt das Landgericht aus, würden die Verkäufer zwar frühzeitiger von ihren Zinsverpflichtungen und von ihren Grundschulden frei. Der frühere Erhalt von 66 000 DM sowie des Kaufpreisrestes werde jedoch dadurch ausgeglichen, daß die Beklagten nach dem ersten Vertrag 7 % Zinsen erhalten sollten. Daß die Beklagten durch die zeitigere Rückzahlung einen höheren Gewinn, als die ihnen zustehenden Zinsen aus-machten, erzielen könnten, sei nicht anzunehmen. Mindestens bleibe den Beklagten ein Schaden von 10 000 DM. Wie sich aber im einzelnen die Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen aus beiden Verträgen gestaltet, ist dem Urteil des Landgerichts nicht zu entnehmen. Insbesondere ist dessen Auffassung, es bleibe den Beklagten nach Abzug aller Vorteile noch immer ein Schaden in Höhe von 10 000 DM, nicht näher belegt und daher auch nicht nach-prüfbar. Das Berufungsgericht hat dem hinzugefügt, die

nach dem zweiten Vertrag zufließenden Beträge an Kapital und Zinsen hätten nicht restlos langfristig angelegt werden können. Fast die Hälfte des Kaufpreises habe Verwendung zur Abdeckung von Schulden finden müssen. Auch diese allgemeinen Ausführungen tun nicht dar, welches Ergebnis jener erforderliche Vergleich zwischen allen Vorteilen und Nachteilen jedes Verträgen hat. Das Berufungsgericht meint schließlich, gehe man davon aus, daß der Kaufpreisrest von 250 000 DM jährlich 1 % an Zinsen mehr erbracht hätte als bei Anwendung des ersten Kaufvertrages, so bleibe doch den Beklagten ein Verlust, der die Klagesumme weit überschreite. Der Zinsgewinn betrage dann nämlich jährlich 2 500 DM, dem ein Verlust von 25 000 DM gegenüberstehe, was einem Zinsertrag von 10 Jahren entspreche. Da aber der Restkaufpreis nach dem zweiten Verträge schon binnen fünf Jahren zu tilgen sei, verbleibe demnach ein Schaden, der die Klagesumme überschreite. Diese Erwägungen sind nicht verständlich. Konnten die Beklagten, wie das Berufungsgericht meint, für den Betrag von 250 000 DM eine bessere jährliche Verzinsung erreichen, nämlich 1 % mehr, als es der erste Kaufvertrag vorsah, so hätten sie diese Vergünstigung nicht nur fünf Jahre lang gehabt, sondern 15 Jahre lang, weil der erste Vertrag eine Rückzahlung innerhalb von 15 Jahren vorsah. Im übrigen ist auch diese Berechnung nur ganz allgemein, sie berücksichtigt nicht, was den Beklagten jeweils nach Jahresfrist tatsächlich an Zahlungen zugeflossen wäre, je nach dem man den ersten oder den zweiten Kaufvertrag zugrunde legt. Zu berücksichtigen wäre auch, wie die Beträge angelegt und wozu sie verwendet worden wären. Mit Rücksicht auf diese nicht geringe Schwierigkeit der Nachprüfung hat der Kläger in beiden Instanzen angeregt, ein Gutachten hierüber zu erholen.

Das Berufungsgericht wird in der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, auch hierzu Stellung zu nehmen.

III.

Aus den in I und II dargelegten Gründen kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben. Auf die Revision des Klägers muß daher das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Tasche Dr. Augustin Schuster

Dr. Freitag Offterdinger