

Für das Nachschlagewerk!

Für die amtliche Sammlung!

1. Gesetz: UmstG § 18 Abs 1 Nr 2

Rechtssatz: Unterliegt ein Kaufgrundstück dem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz, so hat der Verkäufer seine Leistung im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG erst bewirkt, wenn der Nachweis der Nichtausübung des Vorkaufsrechts vorliegt.

2. Gesetz: BGB §§ 276, 242

Rechtssatz: Hat jemand seinen Ehegatten beim Abschluß und bei der Erfüllung eines Vertrages vertreten, jedoch durch sein eigenes Verhalten, sei es auch ohne Verschulden, einen Vertragszweck vereitelt, so ist er verpflichtet, den Schaden des Vertragsgegners wieder zu beseitigen, soweit er dazu imstande ist und sich mit dem Schaden des Vertragsgegners bereichern würde.

Aktenzeichen: V ZR 32/53

Urteil des BGH v. 17. September 1954

LG Verden
OLG Celle

V ZR 32/53

Verkündet

am 17. September 1954

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Dentisten Johann L [REDACTED] in B [REDACTED],
H [REDACTED] str. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Betty L [REDACTED] geb. Sch [REDACTED],
dasselbst,

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Hofbesitzer Johann Hinrich E [REDACTED] in
U [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 17. September 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundes-
richter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Das Versäumnisurteil des erkennenden Senats vom
25. Juni 1954 wird aufrechterhalten. Die Beklagten
tragen auch die weiteren Kosten des Revisionsver-
fahrens.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte am 14. Mai 1948 von seinem Hofe an die Beklagte zu 2) durch notariellen Vertrag zwei im Grundbuch von U [REDACTED] Bd 9 Bl 226 eingetragene Parzellen in einer Gesamtgröße von 2 Hektar, 93 Ar und 44 Quadratmeter. In der Urkunde erklärte der Kläger auch die Auflassung dieser Parzellen an die Beklagte zu 2). Sowohl bei Abschluss des Kaufvertrages wie bei Annahme der Auflassungserklärung war die Beklagte zu 2) durch ihren Ehemann, den Beklagten zu 1), vertreten. In dem Vertrag ist u.a. bestimmt:

"§ 2 Abs 2: Die Übergabe erfolgt am 1. Juni 1948. Von diesem Zeitpunkt an gehen Nutzungen und Lasten auf die Ehefrau des Erschienenen zu 2) über.

§ 3: Der Kaufpreis soll mindestens in der Höhe liegen, wie er beim Fälligkeitstermin für Grundstücke, die für gleiche Zwecke und in ähnlicher Lage und in ähnlicher Güte verkauft werden, bezahlt wird. Er beträgt mindestens pro qm 1 RM.

In Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt die Ehefrau des Erschienenen zu 2) die auf den Parzellen ruhenden Belastungen mit den Zinsen ab 1. Juni 1948. Für die Übernahme dieser Belastungen ist der Valutastand der einzelnen Hypotheken am 1. Juni 1948 maßgebend.

Der restliche Kaufpreis ist fällig zwei Jahre, nachdem die endgültige Entscheidung über die augenblickliche Deutsche Währung erfolgt ist, so daß eine Veränderung der Währung weder nach oben noch nach unten erfolgt. Eine vorherige Zahlung ist unzulässig und befreit die Käuferin nicht. Im übrigen ist der Kaufpreis nach erfolgter Umstellung der Währung aufgewertet auf 100 % zu zahlen.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

[\(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ferner hat der Erschienene zu 1) das Recht, statt des Kaufpreises in bar für je 8 RM 1 Ztr. Roggen zu verlangen. Dem Erschienenen zu 1) bleibt es überlassen, ob er hiervon nur teilweise oder ganz Gebrauch machen will. Bis zur endgültigen Bezahlung des Kaufpreises ist dieser mit 4 % in halbjährlichen Raten im voraus am 1. Januar und am 1. Juli eines jeden Jahres zu verzinsen. Für die Verzinsung wird der Mindestkaufpreis zugrunde gelegt. Ist der Kaufpreis bei Fälligkeit höher als die vorgenannte Mindestkaufsumme, so verpflichtet sich die Käuferin zur Nachzahlung der Zinsen für den höher liegenden Kaufpreis rückwirkend ab 1. Juli 1948. Die Zinszahlung hat in der jeweiligen Wohnung des Erschienenen zu 1) zu erfolgen. Im Falle einer Währungsumstellung sind die Zinsen 100 % aufzuwerten oder auf Verlangen des Erschienenen zu 1) in Roggen zu bezahlen.

§ 4: Nach Genehmigung des Kaufvertrages verpflichtet sich die Käuferin, die Erschienene zu 2), eine Sicherungshypothek in Höhe des Mindestkaufpreises mit dem oben angegebenen Zinssatz zu bestellen. Im Augenblick der vollen Bezahlung des Kaufpreises ist die Sicherungshypothek durch den Erschienenen zu 1) wieder löschen zu lassen.

§ 6: Die mit diesem Verträge zusammenhängenden Kosten sowie sämtliche Steuern ... trägt die Käuferin."

Das Kreislandwirtschaftsamt genehmigte am 14. Juni 1948 den Vertrag. Das Katasteramt hatte am 12. Juni 1948 den Katasterauszug über die Lage der Parzellen ausgestellt.

Nach der Währungsreform erteilte die Steuerbehörde am 9. August 1948 die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, und am 18. August 1948 verzichtete die Hannoversche Siedlungsgesellschaft auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht. Diese Bescheinigungen reichte der Vertreter des

Notars Dr. P[REDACTED], Amtsgerichtsrat Le[REDACTED], am 12. Juli 1949 beim Grundbuchamt ein. Am selben Tage beantragte der Beklagte zu 1) als Vertreter der Beklagten zu 2) zu notariellem Protokoll dieses Notarvertreters, eine Sicherungshypothek über 2435 DM zugunsten des Klägers auf dem verkauften Grundstück einzutragen.

Am 11. November 1949 verkaufte die Beklagte zu 2) zu notarieller Urkunde an den Beklagten zu 1) ihren künftigen Grundbesitz und ließ ihn an den Beklagten zu 1) auf. Über dessen Gegenleistung bestimmte der Vertrag:

- "1. Der Erschienene zu 2) (- der jetzige Beklagte zu 1) -) übernimmt die in Abteilung III unter Nr 13, 14 und 15 des Grundbuchs eingetragenen Belastungen einschließlich Umstellungsgrundschulden in Höhe von insgesamt DM 7999,60.
2. Der Erschienene zu 2) übernimmt weiter die Restkaufgeldhypothek für den Hofbesitzer Johann Hinrich E[REDACTED] in Höhe von 2435 DM, deren Eintragung von der Erschienenen zu 1) beantragt worden ist.

Im übrigen werden die Grundstücke auf den Erschienenen zu 2) unentgeltlich übertragen, da der Erschienene zu 2) beabsichtigt dort Siedlungshäuser zu errichten."

Nach § 1 des Vertrages hatte das Grundstück einen Wert von 29 000 DM. Im Dezember 1949 entließen die Hypothekengläubiger der auf dem Grundstück des Klägers lastenden Hypotheken die hier verkauften Parzellen aus der Pfandhaft.

Am 27. Dezember 1949 trug das Grundbuchamt die beiden Beklagten nacheinander als Grundstückseigentümer ein und am selben Tage für den Kläger die erwähnte Sicherungshypothek von 2435 DM.

Am 1. November 1948 und am 4. Januar 1949 übersandte die Beklagte zu 2) an den Kläger je 486,90 DM, um hiermit die rückständigen Zinsen zu tilgen. In einem Begleitschreiben zu der ersten Geldübersendung wies sie darauf hin, daß diese Zinszahlung nur unter Vorbehalt erfolgen könne, da noch nicht zu übersehen sei, inwieweit sich die Umstellungsgesetzgebung auf die Kaufpreisforderung auswirke.

Am 14. Juli 1950 überwies der Beklagte zu 1) 1655,46 DM auf das Konto des Klägers bei der Kreissparkasse A■■■■, die den Kaufpreis tilgen sollten. Der Kläger ließ den Betrag sofort an den Absender zurückgehen.

Daraufhin erhob der Beklagte zu 1) gegen den Kläger Klage auf Einwilligung in die Löschung der für diesen eingetragenen Sicherungshypothek. Das Landgericht in Verden wies mit Urteil vom 27. Oktober 1950 die Klage ab. Die Berufung zu 1) wies das Oberlandesgericht Celle mit Urteil vom 14. Dezember 1951 zurück. Auch der in zweiter Instanz unter anderem gestellte Hilfsantrag auf Einwilligung in die Löschung der Hypothek Zug um Zug gegen Zahlung von 2435 DM drang nicht durch.

Die Parteien streiten darüber, ob die der Klage zugrundeliegende, der Höhe nach rechnerisch unstreitige

Kaufpreisforderung im Verhältnis 1 RM zu 1 DM umgestellt sei und ob der Beklagte zu 1) eine Sicherungshypothek in Höhe des noch nicht dinglich gesicherten Teiles der Kaufpreisforderung auf seinem Grundstück eintragen lassen müsse.

Der Kläger hat im ersten Rechtszuge beantragt:

1. Die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an den Kläger 24354 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Juli 1949 zu zahlen,
2. den Beklagten zu verurteilen, auf seinem Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von U. Bd. Bl. eine Sicherungshypothek zu 21 919 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 4. Juni 1949 für den Kläger, und zwar in Abteilung III Nr 5, eintragen zu lassen,
3. den Beklagten weiter zu verurteilen, wegen der unter 1. aufgeführten Forderung die Zwangsvollstreckung in den vorgenannten Grundbesitz aus der für den Kläger dort in Abteilung III Nr 1 eingetragenen Sicherungshypothek von 2435 DM, sowie aus der nach Ziff 2 des Klageantrages noch einzutragenden Sicherungshypothek in Höhe von 21 919 DM nebst Zinsen zu dulden,
4. den Beklagten zu 1) zu verurteilen, hinsichtlich des Antrags zu 1. und 3. die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner Ehefrau zu dulden.

Die Beklagten haben die Abweisung der Klage beantragt.

Der Beklagte zu 1) hat hierzu u.a. ausgeführt:

Das von ihm erworbene Grundstück sei damals nur ein Teil des Vermögens seiner Ehefrau, der Beklagten zu 2), gewesen, mit der er im Güterstand der Gütertrennung lebe.

ie Eintragung einer Sicherungshypothek in der im Grundbuch eingetragenen Höhe habe er erst beantragt, nachdem ihm der Notarvertreter, Amtsgerichtsrat Le [REDACTED], versichert habe, die Kaufpreisforderung sei unter allen Umständen im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Auf eine derartige Auskunft habe er sich als Rechtsunkundiger verlassen dürfen.

Auch das Eigentum am Grundstück habe er nicht in der Absicht erworben, den Kläger in seinen Rechten zu beeinträchtigen. Er habe für ein Siedlungsvorhaben, das er auf dem Grundstück auch durchgeführt habe, bei der N [REDACTED] H [REDACTED] GmbH die Gewährung eines Kredites über 70 000 DM beantragt. Die N [REDACTED] H [REDACTED] habe die Darlehenshingabe, für die sie dingliche Sicherung beansprucht habe, davon abhängig gemacht, daß er, (Beklagter zu 1)) als Grundstückseigentümer eingetragen würde. Mit diesem Verlangen habe die Darlehensgeberin erreichen wollen, daß etwaige Geschäftsgläubiger der Beklagten zu 2) nicht in das Grundstück vollstrecken könnten.

Das Landgericht hat den Zahlungsanspruch gegen den Beklagten zu 1) abgewiesen, im übrigen aber der Klage stattgegeben.

Die Beklagten haben Berufung, der Kläger Anschlußberufung eingelegt, um ihre erstinstanzlichen Anträge in vollem Umfange durchzusetzen. Die Rechtsmittel hatten jedoch keinen Erfolg. Das Berufungsgericht ließ lediglich den Ausspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das

eingebraachte Gut der beklagten Ehefrau mit Rücksicht auf die nachgewiesene Gütertrennung wegfallen.

In der Revisionsverhandlung vom 25. Juni 1954 wurde die Revision der Beklagten durch Versäumnisurteil zurückgewiesen. Gegen dieses am 2. Juli 1954 zugestellte Urteil haben die Beklagten am 12. Juli 1954 Einspruch eingelegt.

Sie verfolgen ihren Antrag auf volle Klagabweisung weiter.

Der Kläger bittet, das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Einspruch der Beklagten gegen das Versäumnisurteil ist form- und fristgerecht eingelegt. Es ist daher zu prüfen, ob die Revision begründet ist (§§ 339, 340, 342 ZPO).

II.

1. Das Berufungsgericht rechtfertigt seine Auffassung, daß der nicht durch Übernahme von Hypotheken ausgewiesene Kaufpreis entsprechend dem Antrag des Klägers auf 24 354 DM und nicht nur auf 2 435 DM zu bemessen sei, in erster Linie wie folgt:

Die Kaufpreisforderung gehöre nicht zu den in § 13 UmstG bezeichneten, von der Währungsreform betroffenen Forderungsarten. Geschuldet gewesen sei nach § 3 des Vertrages der Kaufpreis in der Höhe, wie ihn Grundstücke ähnlicher Lage und Güte für gleiche Zwecke zwei Jahre nach der Währungsreform erzielt hätten. Daß solche Grundstücke zu der maßgebenden Zeit mit 1 DM je qm bezahlt worden seien, sei unstreitig. Daraus ergebe sich der von dem Kläger geforderte Kaufpreis. Durch die angeführte Vertragsbestimmung sei keine Geldsummenschuld, sondern eine Geldwertschuld begründet worden, auf die § 13 UmstG nicht anzuwenden sei. Insbesondere habe zur Zeit der Währungsreform keine RM-Verbindlichkeit bestanden, weil der Kaufpreis auf keinen Fall in Reichsmark, sondern erst lange nach dem Währungsstichtag habe gezahlt werden sollen. Auch der Betrag habe noch nicht festgestanden. Die Vertragsbestimmung habe weder gegen die BrMilRegVO Nr 92 (VOBl BrZ 1947, 111 - sog. M-M Verordnung) noch gegen § 3 Satz 2 des Währungsgesetzes verstoßen. Der "Mindestkaufpreis" von 1 RM für den Quadratmeter habe nur hilfsweise als Berechnungsgrundlage für den Kaufpreis gelten sollen, um dem Kläger einen Mindestbetrag zu sichern und die hypothekarische Sicherung zu ermöglichen. Die Wirksamkeit der in § 3 Abs 3 Satz 4 des Kaufvertrages enthaltenen Roggenwertklausel könne dahingestellt bleiben, da bei Kenntnis einer etwaigen Unwirksamkeit der Klausel die Vertragsparteien den Vertrag auch ohne sie abgeschlossen hätten (§ 139 BGB). Das ergebe sich aus der Eigenschaft der Roggenwertklausel als einer lediglich zusätzlichen Sicherung, aber auch aus dem Verhalten der Vertragsparteien im gegenwärtigen Rechtsstreit.

Die Revision macht- ohne nähere Angabe - geltend, die Parteien, ebenso die in der Angelegenheit tätigen Notare und Gerichte, seien darüber einig gewesen, daß als Kaufpreis eine RM je Quadratmeter vereinbart worden sei. § 13 (i.V.m. § 16) UmstG sei zu Unrecht nicht angewendet worden. Der Angriff ist unbegründet. Die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Vertrag hier gibt, steht mit seinem Wortlaut in Übereinstimmung. Es ist nicht ersichtlich, daß gesetzliche Auslegungsregeln, insbesondere die der §§ 133, 157 BGB verletzt wären oder daß erheblicher Auslegungstoff übersehen wäre. Mit dem Grundsatz, daß in Fällen der hier vorliegenden Art eine Geldwertforderung gegeben ist und daß diese nicht unter die Umstellungsgesetzgebung fällt, befindet sich das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Bundesgerichtshof (BGHZ 7, 143; 9, 56; Urt v. 7.5.1951 - IV ZR 166/50 - NJW 1951, 841; Lindenmaier-Möhring (= LM), Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs UmstG § 13 Nr 7). Der Mindestanspruch von 1 RM je Quadratmeter ergäbe allerdings bei Eintritt der Währungsreform eine Geldsummenschuld, auf die § 13 UmstG angewendet werden könnte. Aber diese Forderung ist es nicht, deren Zahlung verlangt wird, seine Umstellung ist daher hier zunächst nicht zu erörtern. Der Mindestanspruch läßt die Natur des in erster Linie gewollten Anspruchs unberührt. Ein Verstoß gegen § 3 des Währungsgesetzes scheidet aus. Mit dieser Bestimmung sollten Berechnungsmaßstäbe für Geldschulden nach Art der Roggenwährung, nicht aber die erstmalige Festsetzung des Kaufpreises einer Sache nach der Marktlage getroffen werden. Die BrMilRegVO Nr 92 wiederum hat das Verhältnis der alten zur neuen Währung überhaupt nicht zum Gegenstande (BGHZ 7, 143 1527).

2. Auch wenn es sich bei dem eingeklagten Kaufpreis um eine Geldsummenschuld handelte, wäre nach Ansicht des Berufungsgerichts auf Grund des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG der Kaufpreis im Verhältnis 1 : 1 auf DM umgestellt. Es führt in dieser Richtung aus:

Der Kläger habe als Verkäufer alles tun müssen, damit der Käufer den Antrag auf Eintragung stellen könne, ohne besorgen zu müssen, daß sein Antrag zurückgewiesen oder daß ihm durch Zwischenverfügung des Grundbuchamts die Beseitigung von Eintragungshindernissen aufgegeben werde. An den Grundstückspartellen habe nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RSG) und Art 1 ff der Verordnung vom 15. April 1937 (RGBl I, 546) über das Vorkaufsrecht nach dem RSG die ~~Hausbauvereinigung~~ ~~Siedlungsgenossenschaft~~ als örtlich zuständige Organisation ein gesetzliches Vorkaufsrecht gehabt. Nach § 10 RSG solle das Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsübergangs so lange aussetzen, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen sei. Der Nachweis bedürfe zwar nicht der Form des § 29 GBO (KGJ 53, 166; JFG 6, 295; LG Halle ZBFG 22, 103; Güthe-TriebeL GBO 6. Aufl § 29 Anm 8). In Frage komme jedoch die Vorlage einer Verzichtserklärung in einfacher Schriftform oder andere Beweismittel, etwa eine Bescheinigung über die Absendung der Mitteilung vom Inhalt des Kaufvertrages (§ 7 RSG), die zusammen mit dem Ablauf der Erklärungsfrist die Nichtausübung des Vorkaufsrechts dartun könnte. Das aus § 10 RSG sich ergebende Hindernis habe der Kläger als Verkäufer beseitigen müssen. Da aber der Notarvertreter erst am 12. Juli 1949 die vom 18. August 1948 datierende Verzichtserklärung der Ha-

■■■■■ S■■■■■ beim Grundbuchamt eingereicht habe, habe der Kläger in dieser Hinsicht seine Leistung aus dem Kaufvertrag vor dem 21. Juni 1948 noch nicht bewirkt gehabt.

Die Revision macht demgegenüber geltend: Der Kläger habe nach dem Kaufvertrag sich nicht verpflichtet, die Verzichtserklärung einzuholen, es sei dies vielmehr Sache des Notars gewesen, der auch tatsächlich die Siedlungsgesellschaft entsprechend der in §. 8 RSG i.V.m. § 510 Abs 1 BGB dem Verkäufer auferlegten Pflicht vom Vertragsschluß benachrichtigt habe. Auf eine nach § 139 ZPO vom Gericht zu stellende Frage wären diese Tatsachen vorgetragen worden. Der Kläger habe also vor dem 21. Juni 1948 alles getan, was ihm nach dem Kaufvertrage obgelegen habe.

Zu diesem Revisionsangriff ist zu sagen:

Der erkennende Senat hat im Urteil vom 26. Juni 1951 (BGHZ 2, 369) ausgesprochen, daß es zur Bewirkung der dem Verkäufer obliegenden Leistung genügt, wenn vor dem 21. Juni 1948 das verkaufte Grundstück dem Käufer übergeben und an ihn aufgelassen war, die Anträge auf Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch verlaublich und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen erteilt waren, während es weder notwendig ist, daß der Antrag auf Eigentumsänderung bereits eingereicht oder daß die Eintragung im Grundbuch vor dem 21. Juni 1948 vollzogen wäre. In derselben Entscheidung ist als maßgebend der Zeitpunkt bezeichnet, in dem der

Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises, soweit er nicht gestundet ist, mangels besonderer Abrede verlangen könnte. Nach der Entscheidung BGHZ 5, 173 soll es darauf ankommen, ob der Verkäufer am Währungsstichtag bereits alles getan habe, was erforderlich sei, um den Eigentumsübergang an den Grundstückskäufer herbeizuführen. Entscheidend sei, ob der Käufer mit Aussicht auf Erfolg den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt einreichen könne, ohne mit einer Zurückweisung dieses Antrages oder mit einer Zwischenverfügung rechnen zu müssen. Dazu gehöre ausser der Auflassung die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch. Für den Fall der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 189 RAbgO, § 9 DVO = GrEStG v 30.3.1940 RGBI I 595) hat der Senat als Bewirkung der Leistung es für ausreichend erachtet, wenn der Verkäufer die von ihm zu entrichtende Steuer vor dem Währungsstichtage bezahlt habe ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung oder ihrer Vorlage beim Grundbuchamt. Diese Grundsätze hat der Senat in der Entscheidung BGHZ 5, 214, im Urteil vom 14. November 1952 - V ZR 95/51 - IM § 18 Abs 1 Nr 2 - [17] - = BB 1953, 131 und im Urteil vom 11. Dezember 1953 - V ZR 27/52 - bestätigt.

§ 10 RSG bewirkt, obwohl es sich nur um eine Sollvorschrift handelt, ein Hindernis für die Eintragung des Käufers als Eigentümer. Die Eigentumsverschaffungspflicht des Verkäufers (§ 433 Abs 1 Satz 1 BGB) schließt daher auch ohne besondere vertragliche Abmachung unbedenklich die Pflicht des Verkäufers in sich, auf die

Beseitigung des aus dem Reichssiedlungsgesetz sich ergebenden Hindernisses für den Eigentumserwerb des Käufers hinzuwirken. Eine Haftung für den Erfolg wird allerdings den Verkäufer regelmäßig nicht treffen, wenn, wie hier, im Vertrag die Notwendigkeit, den Verzicht des Siedlungsunternehmens einzuholen, erwähnt ist, da der Verkäufer regelmäßig auf die Willensentschließung der Siedlungsgesellschaft keinen Einfluß hat. Das schließt aber nicht aus, daß dem Verkäufer, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, die Beschaffung des Nachweises dafür obliegt. Solange die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nicht feststeht, kann dem Käufer für den Normalfall noch keine Zahlungspflicht obliegen, da er sonst seine Leistung erbringen würde, obwohl möglicherweise, nämlich bei Ausübung des Vorkaufsrechts die Gegenleistung ausbliebe. Es muß daher dem Berufungsgericht darin zugestimmt werden, daß die Leistung des Verkäufers, solange der Nachweis der Nichtausübung fehlt, im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG nicht erbracht ist. Der Fall liegt hier anders als bei der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung: Diese muß, wenn die Steuer entrichtet wird, erteilt werden, daher genügt deren Bezahlung als Bewirkung der Leistung. Die Übersendung der Mitteilung über den Kaufvertrag an das Siedlungsunternehmen setzt aber nur die Frist für die Entschließung des Unternehmens in Lauf.

Allerdings ist für die Umstellung insofern dem Zufall Raum gegeben, als innerhalb der Frist des § 7 RSG die frühere oder spätere Entschließung der Siedlungsgesellschaft, insbesondere vor oder nach dem 21. Juni 1948 für den Umstellungsmaßstab entscheidend sein kann, selbst wenn der Vertragsinhalt schon vor dem Stichtag

der Siedlungsgesellschaft mitgeteilt worden ist. Aber gegenüber der Eintragung im Grundbuch, auf deren früheren oder späteren Vollzug der Verkäufer keinerlei Einfluß hat, besteht wegen des Fristenlaufes (§ 7 RSG) ein Unterschied. Völlig läßt sich auch sonst der Zufall im Umstellungsrecht nicht ausschalten. Beispielsweise ist es bei Vorliegen aller sonstigen Erklärungen unter Umständen für den Umstellungsmaßstab von Bedeutung, ob die notwendige behördliche Genehmigung eines Vertrages vor oder nach dem 21. Juni 1948 erteilt wurde.

Von der Bewirkung einer Leistung könnte allerdings nicht mehr gesprochen werden, wenn der Käufer den Verkäufer gänzlich von der Pflicht zur Beibringung der Verzichtserklärung oder ähnlicher Nachweise freigestellt hätte, so daß der Notar bei der Einholung für sich selbst und nicht für den Verkäufer tätig würde. Eine derartige Auslegung hat das Berufungsgericht dem Kaufvertrag aber nicht gegeben. Einen Beweisantrag durch Benennung des Notars als Zeugen für einen von den gesetzlichen Pflichten des Verkäufers abweichenden Vertragwillen der Parteien herbeizuführen, war das Berufungsgericht nicht verpflichtet. § 139 ZPO ist nicht verletzt.

Auch die Hilferwägung des Berufungsgerichts führt demnach zutreffend zu dem Ergebnis, daß die Kaufpreisschuld wegen Umstellung 1 : 1 den vom Kläger geforderten Betrag ausmacht.

III.

1. Das Berufungsgericht hat den Beklagten zu 1) in erster Linie aus folgenden Erwägungen für verpflichtet erachtet, auf dem Grundstück die an 24 354 DM noch fehlende Hypothek von 21 919 DM nebst Zinsen eintragen zu lassen:

Auf Grund des Kaufvertrages zwischen den beklagten Ehegatten vom 11. November 1949 habe der beklagte Ehemann anstelle seiner Ehefrau die Verpflichtung übernommen, für den Kläger in Höhe des sich aus dem Kaufvertrag vom 14. Mai 1948 ergebenden Mindestkaufpreises eine Sicherungshypothek auf dem von ihm zu erwerbenden Grundstück einzutragen. Der Mindestkaufpreis sei die, wie dargetan, 1 : 1 auf DM umzustellende RM-Forderung auf Grundlage 1 qm = 1 RM gewesen, wie sich aus § 4 des ersten Kaufvertrages ergebe. Die Verpflichtung zur Hypothekbestellung für diesen Kaufpreis sei durch Eintragung einer DM-Hypothek in Höhe von 1/10 des RM-Betrages nicht erfüllt. Die Übernahme der hiernach noch ausstehenden Leistungen durch den beklagten Ehemann ergebe sich aus der sinngemäßen Auslegung des zwischen den Eheleuten geschlossenen Kaufvertrages. Der Vertrag lasse auf den allgemeinen Willen des beklagten Ehemannes schließen, seine Ehefrau von allen Verbindlichkeiten zu befreien, die von ihr als Grundstückserwerberin zu erfüllen waren und mit dem zu erwerbenden Grundstück in Verbindung standen. Dies folge daraus, daß der Beklagte zu 1) im Grundbuch angeblich eingetragene dingliche Belastungen übernommen habe, ohne sich vor Vertragsabschluß davon zu überzeugen, ob diese Belastungen auf dem Grundbesitz des Klägers tatsächlich

zur Mithaft auf das verkaufte Grundstück übertragen würden. Der gleiche Wille komme darin zum Ausdruck, daß die Beklagten keinen Schenkungsvertrag abgeschlossen hätten, sondern einen Kaufvertrag, obwohl der Beklagte als Gegenleistung für das mit 29 000 DM bewertete Grundstück ausdrücklich nur die persönliche Haftung für eine Forderung von 2 435 DM, abgesehen von den vorgenannten nicht entstandenen dinglichen Belastungen, übernommen habe. Der Beklagte habe, das sei aus diesen Tatsachen zu schließen, seiner Frau alle Pflichten abnehmen wollen, die sich für sie aus dem Eigentum am Grundstück ergeben könnten. Der Umstand, daß der beklagte Ehemann nur für die hier in Rede stehende Kaufpreisforderung eine Haftung zu einem Betrage von 2 435 DM übernommen habe, spreche ebenfalls dafür, daß er bezüglich anderer Verbindlichkeiten keine Einschränkung habe vornehmen wollen.

2. Ob angesichts des eindeutigen Wortlauts der die Übernahme der Restkaufhypothek betreffenden Vertragsbestimmung diese Erwägungen des Berufungsgerichts sich noch im Rahmen zulässiger, allenfalls ergänzender, Vertragsauslegung halten, was die Revision verneint, kann dahingestellt bleiben, desgleichen die Frage, ob dem Kläger die nach § 415 Abs 1 Satz 2 BGB erforderliche Mitteilung von einer Vereinbarung, kraft deren der Beklagte zu 1) die Verpflichtung seiner Ehefrau zur Bestellung der Ergänzungshypothek übernommen hätte, auch zugegangen wäre. Die Verpflichtung des beklagten Ehemannes zur Bestellung der Ergänzungshypothek ist auch zu bejahen, wenn er die entsprechende Verpflichtung seiner Ehefrau nicht vertraglich übernommen haben sollte.

Das Berufungsgericht führt in dieser Richtung aus:

Es würde mit dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden nicht zu vereinbaren sein, wenn der Beklagte die vollständige dingliche Sicherstellung des Grundstückskaufpreises ablehnen dürfte. Der Beklagte sei es selbst gewesen, der den Kaufvertrag mit dem Kläger als Vertreter seiner Ehefrau abgeschlossen habe. Er habe genau gewußt, welche entscheidende Bedeutung beim Vertragsschluß das Sicherungsbedürfnis des Klägers gehabt habe und daß diesem Bedürfnis in erster Linie durch die Bestellung der Kaufgeldhypothek Genüge getan werden sollte. Hätte der Beklagte, stellt das Berufungsgericht fest, bei der Bestellung der Hypothek gewußt, daß der Kaufpreis im Verhältnis 1 : 1 umgestellt war, so hätte er die entsprechend höhere Hypothek namens seiner Ehefrau bewilligt, da er nur so ihre Vertragspflicht hätte erfüllen können. Dieser Folge könne er sich nicht dadurch entziehen, daß er sich auf eine ihm erteilte unrichtige Rechtsauskunft berufe. Das Festhalten an der durch diesen Irrtum geschaffenen Rechtslage sei vielmehr ein Verhalten, das mit dem früheren Verhalten des Beklagten so stark in Widerspruch stehe, daß es als sittenwidrig bezeichnet werden müsse, wenn der Beklagte sich auf die formelle Rechtslage berufe.

Die Revision weist demgegenüber darauf hin, daß der Beklagte zu 1) hinsichtlich des Umstellungsverhältnisses 10 : 1 infolge der Belehrung des Notars guten Glaubens gewesen sei und daß der Kläger auf die Benachrichtigung von der Eintragung der nur auf ein Zehntel

des RM-Betrages bemessenen DM-Hypothek durch das Grundbuchamt erst unter dem 20. Juli 1950 zu erkennen gegeben habe, daß er mit der Umstellung 10 : 1 nicht einverstanden sei. Der Kaufvertrag sei, führt die Revision weiter aus, unbestrittenermaßen nicht zum Zwecke der Benachteiligung des Klägers abgeschlossen worden, sondern mit Rücksicht auf den Wunsch der N[redacted] H[redacted] GmbH; endlich stehe fest, daß der Kläger das Grundstück bei einer Belastung mit den vollen 24 435 DM nicht erworben hätte.

Die Einwendungen der Revision greifen nicht durch.

Dem Beklagten zu 1) wird vom Berufungsgericht nicht der Vorwurf gemacht, absichtlich den Kläger um die dingliche Sicherung eines großen Teiles seiner Forderung gebracht zu haben. Es stellt vielmehr (§ 22 d. Berufungsurteils) fest, der Kläger habe keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich ergebe, daß der Beklagte zu 1) durch sein Verschulden den Kläger in seiner Rechtsposition beeinträchtigt habe. Eine nach § 826 BGB zu beurteilende unerlaubte Handlung, die bei bewußter Vereitelung fremder Vertragsrechte insbesondere im Zusammenwirken mit dem Vertragsgegner des Berechtigten vorliegen kann (Palandt BGB 12. Aufl § 826 Anm 8 q), ist also nicht gegeben. Aber der Beklagte zu 1) steht dem Kläger nicht als unbeteiligter Dritter gegenüber. Er ist bei sämtlichen Verhandlungen, die zum Abschluß des Kaufvertrags zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 2) führten, als bevollmächtigter Vertreter seiner Ehefrau aufgetreten und war infolgedessen auch insbesondere über das Interesse des

Klägers an der dinglichen Sicherung seiner Kaufpreisforderung genau unterrichtet, für die der Kläger einen Sachwert hergab. Der Beklagte zu 1) hat weiter, wenn auch, wie zu unterstellen, gutgläubig, durch die von ihm selbst vorgenommene Bestellung der Hypothek in Höhe von 1/10 der wirklichen Kaufpreisforderung und durch den Erwerb des Eigentums am Hypothekengrundstück bewirkt, daß die Beklagte zu 2) nicht in der Lage ist, ihre Pflicht zur Bestellung der Ergänzungshypothek zu erfüllen. Nun treffen die Pflichten aus einem Vertrag, den ein bevollmächtigter Vertreter schließt, allerdings grundsätzlich nur den Vertretenen (§ 164 BGB). Für die Haftung bei Verschulden aus Vertragsschluß hat jedoch die reichsgerichtliche Rechtsprechung auch eine Haftung des Vertreters anerkannt, wenn er an dem erstrebten oder vollzogenen Geschäftsabschluß persönlich ein wirtschaftliches Interesse gehabt habe (RGZ 120, 249 [252]; 132, 76 [80]; 159, 54; Ballerstedt ArchZivPrax 3d 151, 501 ff; Palandt § 164 Anm 3; § 276 Anm 6 b). In Fortführung dieses Gedankens kann von einem Ehemann, der für die Ehefrau einen Vertrag abschließt und bei der Erfüllung mitwirkt, zwar nicht gefordert werden, daß er auf die Vertragserfüllung hinwirkt, wohl aber insbesondere auch mit Rücksicht auf die enge wirtschaftliche Verbindung zwischen Ehegatten, daß er nicht die Vertragszwecke vereitelt. Hat er, wenn auch ohne Verschulden, durch sein Verhalten einen Vertragszweck dennoch vereitelt, so muß er für verpflichtet erachtet werden, einen dadurch eingetretenen Schaden des Vertragsgegners wieder zu beseitigen, wenn er sich sonst auf dessen Kosten bereichern würde. Der Beklagte zu 1) hat das in ihm vom Kläger gesetzte Vertrauen verletzt, und er verstößt gegen Treu und Glauben, wie das Berufungsgericht richtig sagt, wenn er trotz

Aufklärung über die wahren, zunächst verkannten Rechte des Klägers sich zu dessen Nachteil auf die formelle Rechtslage berufen und die Bestellung der Ergänzungshypothek ablehnen will (vgl. ähnliche Rechtsgedanken in § 816 BGB und in der Rechtsprechung über die Unzulässigkeit der Berufung auf Formmangel durch den, der ihn herbeigeführt hat, RG JW 1936, 97). Von diesem Standpunkt aus kann unterstellt werden, daß der Beklagte zu 1) mit der vollen Hypothek das Grundstück nicht erworben hätte; denn bei einem Grundstückswert von 29 000 DM ist auch bei voller Übernahme der Kauf für den Beklagten zu 1) noch günstig. Der Beklagte zu 1) kann sich daher, ohne gegen Treu und Glauben zu verstoßen (§ 242 BGB), der Verpflichtung zur Hypothekbestellung nicht entziehen.

Mit den vorstehenden Ausführungen setzt sich der erkennende Senat nicht in Widerspruch zu dem Urteil des ersten Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 22. Januar 1954 - I ZR 236/52 -. In diesem ist allerdings ausgesprochen, daß, wer einwandfrei eine Rechtsposition erlangt habe, die Rechte daraus auch dann geltend machen dürfe, wenn er erfahre, daß sein Vertragsgegner, indem er ihm die Rechtsposition eingeräumt habe, einem anderen gegenüber vertragsbrüchig geworden sei, und daß diese durch die Geltendmachung der Rechte Schaden erleiden könne. Der Berechtigte hatte aber in jenem Fall weder zu dem Vertragsgegner eine enge Bindung noch war er als Vertreter gegenüber dem möglicherweise geschädigten Dritten aufgetreten.

Daß der Kläger sich zunächst gegen die Eintragung der Hypothek von nur 2 435 DM nicht gewendet hat, kann

ihm angesichts der erst allmählich gewonnenen und teilweise erst noch weiter zu gewinnenden Klarheit über die Auslegung des § 18 Abs 1 Nr 2 UmstG nicht zum Nachteil gereichen.

Die Revision erweist sich somit auch hinsichtlich des Anspruchs auf Hypothekbestellung als unbegründet.

Weitere Revisionsangriffe sind nicht erhoben, von Amts wegen zu berücksichtigende Rechtsverstöße nicht ersichtlich. Das auf Zurückweisung der Revision lautende Versäumnisurteil war daher aufrechtzuerhalten, und die weiteren Kosten des Revisionsverfahrens waren den Beklagten aufzuerlegen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler