

Verkündet am 10. April 1953
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Bauern Hermann E c [REDACTED] in E [REDACTED] Kreis Ber [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die H [REDACTED] Siedlungsgesellschaft mbH, Gemeinnütziges
Siedlungsunternehmen für die ländliche Siedlung, gesetzlich
vertreten durch die Geschäftsführer Walter Z [REDACTED] und Hein-
rich R [REDACTED] in H [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 10. April 1953 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Hückinghaus,
Schuster, Dr. Oechßler und Dr. von Werner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg vom 14. März 1952 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Hofs von etwa 88 ha. Zu diesem gehören 4 Heuerlingshäuser mit zusammen 24 bis 30 ha Pachtland. Eine der Heuerlingsstellen hatte der Pächter Heinrich St[REDACTED] inne, mit dem es Streitigkeiten gab. Am 7. Juli 1948 schloß der Beklagte mit St[REDACTED] vor dem Amtsgericht Bramsche einen Vergleich, wonach St[REDACTED] die Heuerstelle spätestens am 1. Oktober 1952 an den Beklagten herausgeben sollte. Im Jahre 1949 trat der Beklagte mit einem Landwirt Heinrich Br[REDACTED] in Verbindung, der seine Pachtstelle in Heeke aufgeben mußte und der einen Teil des Grundbesitzes des Beklagten kaufen wollte. Nachdem ein privatschriftlicher Vertrag vereinbart worden war, in dem für 13 1/2 ha ein Kaufpreis von 24 600 DM vorgesehen war, schlossen der Beklagte und Br[REDACTED] am 27. April 1949 einen notariellen Kaufvertrag über diese Grundstücke. Der Kaufpreis war auf 13 000 DM festgesetzt, wovon der Betrag von 2 000 DM mit der Auflassung fällig werden, der Rest als Hypothek eingetragen werden sollte. Der Käufer sollte in die bestehenden Pachtverträge eintreten, wobei aber der Beklagte sich die bis zum 1. Oktober 1952 fällig werden den Pachtbeträge vorbehielt. In Wirklichkeit war aber ein Kaufpreis von 21 000 DM vereinbart, der Unterschied von 8 000 DM sollte "hinter der Hand" bezahlt werden. Am gleichen Tag schlossen der Beklagte und Br[REDACTED] einen privatschriftlichen Vertrag, worin Brandewiede "als Pächter und Käufer des an ihn veräußerten Heuerhauses mit 13 1/2 ha Grundbesitz" sich verpflichtete, "vom heutigen Tag an den Ec[REDACTED]'schen Betrieb neben dem Besitzer mitzuverwalten, damit eine intensive Bewirtschaftung erfolgen kann." Es wurde beigelegt, dieser Vertrag werde geschlossen "angesichts der Tatsache, daß der Bauer Hermann Ec[REDACTED] lungenkrank und dessen Ehefrau an Rückenmarksentzündung erkrankt sei." Die

- 3 -

Entschädigung des Br[REDACTED] für die Mithilfe solle auf ein späteren Zeitpunkt unter Mitwirkung des landwirtschaftlichen Berufsverbands, Ortsverband Bra[REDACTED], festgelegt werden. Am 13. Juli 1949 wurde der notarielle Kaufvertrag "einschließlich Preis" von dem Landkreis Ber[REDACTED] genehmigt.

Am 5. September 1949 übersandte der beurkundende Notar der Klägerin eine Abschrift des notariellen Kaufvertrags. Mit Schreiben vom 7. September 1949, das am 13. September 1949 dem Beklagten zuing, machte die Klägerin von dem ihr auf Grund des § 4 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch. Die Klägerin erklärte auch Br[REDACTED], sie habe für die Besetzung dieses Grundstücks den bisherigen Pächter St[REDACTED] vorgesehen, und bot Br[REDACTED] eine Siedlerstelle im Emsland an. Dieser erhielt in der Folge eine Siedlerstelle in Walchum bei Lingen und trat seine Forderung auf Rückgabe der von ihm an den Beklagten gezahlten 4 100 DM an die Klägerin ab.

Da der Beklagte das Vorkaufsrecht der Klägerin nicht anerkennen wollte und den Vertrag mit Br[REDACTED] als nichtig bezeichnete, hat die Klägerin im Mai 1950 Klage erhoben und den Antrag gestellt,

den Beklagten zu verurteilen, die im Grundbuch des Amtsgerichts Bra[REDACTED] Grundbuch von E[REDACTED] Bd VI Bl 12 verzeichneten Grundstücke

Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 22/11	= 8,1368 ha
Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 75/12	= 0,1928 "
Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 76/12	= 0,9535 "
Gemarkung Sch[REDACTED] Flur 2 Flurstück 9/2	= 4,1156 "
zusammen	13,3987 ha

an die Klägerin lastenfrei aufzulassen.



Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Mit Schreiben vom 16. Januar 1951 hat der Beklagte dem Landwirt Br. [REDACTED] gegenüber den notariellen Kaufvertrag vom 27. April 1949 wegen arglistiger Täuschung angefochten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht das Urteil des Landgerichts abgeändert und den Beklagten verurteilt, die strittigen Grundstücke an die Klägerin lastenfrei aufzulassen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält die Klage für begründet, da die Klägerin das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht ordnungsmäßig und rechtzeitig ausgeübt habe und damit in die Rechte und Pflichten des Käufers aus dem notariellen Kaufvertrag vom 27. April 1949 eingetreten sei. Es geht dabei davon aus, daß die Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts nur ein gültiger Kaufvertrag sein könne, und kommt zu dem Ergebnis, daß diese Voraussetzung erfüllt sei. Es führt dazu aus, daß in dem Kaufvertrag ein falscher Kaufpreis beurkundet sei, stehe der Gültigkeit des Vertrags nicht entgegen, denn nach § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) sei der Vertrag trotz unrichtiger Preisbeurkundung gültig und es gelte der beurkundete Preis als vereinbart. Diese Bestimmung setze nicht voraus, daß gerade

die Preisbehörde getäuscht werden sollte, § 4 aaO sei vielmehr auch anzuwenden, wenn die Beteiligten mit der Beurkundung eines niedrigeren Grundstückspreises nur bezweckt hätten, Kosten zu sparen. Dieser Auffassung, die von der Revision nicht angegriffen wird, ist zuzustimmen, sie ist inzwischen auch vom Bundesgerichtshof (BGHZ 7, 301 = DNotZ 1953, 50) gebilligt worden.

Das Berufungsgericht führt weiter aus, auch die privatschriftliche Vereinbarung vom 27. April 1949, daß Brandewiede den Betrieb des Beklagten mitverwalte, sei ohne Einfluß auf die Gültigkeit des notariellen Grundstückskaufvertrags. Anders wäre es allerdings, wenn die Verwaltungsvereinbarung eine wesentliche Abrede zu dem Grundstücksverkauf wäre und damit der notariellen Beurkundung nach § 313 BGB bedurft hätte. Denn dann wäre die Verwaltungsvereinbarung nichtig und diese Nichtigkeit hätte, wenn der Grundstückskaufvertrag nicht ohne die Verwaltungsvereinbarung geschlossen worden wäre, nach § 139 BGB auch die Nichtigkeit des Grundstücksvertrages herbeigeführt. Die Verwaltungsvereinbarung sei aber keine wesentliche Vertragsabrede zu dem Grundstückskaufvertrag. Die Niederlegung in zwei getrennten Urkunden lasse vermuten, daß die beiden Geschäfte selbständig für sich bestehen sollten. Ein Zusammenhang zwischen beiden Verträgen bestehe zwar, aber nur insoweit, als die Verwaltungsvereinbarung nicht ohne den Grundstückskaufvertrag geschlossen worden wäre, umgekehrt aber habe dieser auch unabhängig von jener bestehen können. Entscheidend dafür, ob der Grundstücksvertrag nicht ohne die Verwaltungsvereinbarung geschlossen worden wäre, sei der Wille der Parteien bei Vertragsabschluß gewesen. Dafür sei kein ausreichender Nachweis erbracht worden. Es bestehe sonach nur ein loser Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen und die Parteien hätten

den Kaufvertrag, der wegen der Verschuldung des Beklagten notwendig gewesen sei, lediglich zum Anlaß genommen, zusätzlich die Verwaltungsvereinbarung zu treffen. Der Beklagte habe sich zwar noch erneut auf den Zeugen Ku[REDACTED] dafür berufen, daß ohne die Verwaltungsnebenleistung des Käufers der Vertrag mit diesem nicht abgeschlossen worden wäre, daß der Verwaltungsvertrag Bestandteil des notariellen Kaufvertrags sein sollte und daß die beiden Verträge voneinander abhängig seien. Dieser Beweisantritt sei aber unzulässig. Der Zeuge habe nicht Tatsachen bekunden, sondern ein Urteil darüber abgeben sollen, ob die Verwaltungsvereinbarung Bestandteil des Grundstücksvertrags sein solle. Der Beklagte hätte vielmehr Tatsachen angeben müssen, die diesen Schluß rechtfertigten, und er hätte dazu während des Rechtsstreits genügend Zeit und Gelegenheit gehabt.

Diese Ausführungen greift die Revision an. Sie führt aus, der Beklagte habe vorgetragen, er und seine Ehefrau seien wegen Krankheit nicht in der Lage gewesen, den nichtverpachteten Teil des Hofes zu bewirtschaften, es sei ihm daher entscheidend darauf angekommen, einen Käufer zu finden, der ihm mindestens einen Teil seiner Verwaltungstätigkeit abnehme. Wenn der Vorderrichter diesen Vortrag nicht für ausreichend angesehen habe, hätte er jedenfalls das richterliche Fragerecht ausüben müssen. Dann hätte der Beklagte unter Benennung des Ku[REDACTED] als Zeugen vorgetragen, dem Br[REDACTED] sei wiederholt erklärt worden, bei dem körperlichen Zustand des Beklagten und seiner Ehefrau komme nur ein Käufer in Frage, der auch auf dem Hofe des Beklagten nach dem Rechten sehe und mindestens das Personal fachmännisch beaufsichtigen könne. Br[REDACTED] habe sich erboten, diese Verpflichtung zu übernehmen und dem Beklagten auch beim Viehhandel zur Hand zu gehen. Auf dem Wege zum Notar sei dann der Nebenvertrag entworfen und unterzeichnet worden, damit der Beklagte nicht

Gefahr laufe, daß Br [REDACTED] nach Abschluß des notariellen Kaufvertrags seine Unterschrift verweigere.

Diesem Angriff kann die Berechtigung nicht versagt werden. Es ist richtig, daß der Verwaltungsvertrag wegen Fehlens der urkundlichen Form nur dann nichtig ist, wenn ein Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen in der Art bestehen sollte, daß der Grundstücksvertrag ohne den Verwaltungsvertrag nicht abgeschlossen worden wäre. Bei äußerlich getrennten Verträgen spricht zunächst eine tatsächliche Vermutung dafür, daß sie nicht als einheitlicher Vertrag, sondern als verschiedene selbständige Geschäfte gewollt sind und daß dies gerade durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden soll (RGZ 79, 439; 103, 295 [297]). Zur Widerlegung dieser Vermutung genügt der Nachweis des wirtschaftlichen Zusammenhangs und der gleichzeitige Abschluß allein nicht. Es reicht auch nicht aus, daß nur eine Vertragspartei, etwa der Verkäufer, das Grundstücksgeschäft nicht ohne die ergänzende Vereinbarung abgeschlossen hätte. In diesem Fall würde nur ein nicht Vertragsinhalt gewordener Beweggrund oder eine einseitige Voraussetzung vorliegen, die rechtlich nicht in Betracht kommt. Beide Vertragsparteien müssen vielmehr durch übereinstimmende ausdrückliche oder stillschweigende Willenserklärung den Abschluß des einen Geschäfts zur Bedingung für den Abschluß des andern gemacht haben (RGZ 103, 295 [297]; 145, 246 [247]).

Das Berufungsgericht vermißt nun bei der Prüfung der Frage des Zusammenhangs der beiden Verträge die Darlegung näherer Umstände dafür, daß der wegen Verschuldung vom Beklagten für notwendig erachtete Grundstücksverkauf unterblieben wäre, wenn Br [REDACTED] nicht auch auf die Verwaltungsvereinbarung eingegangen wäre, und glaubt, den Beweisantritt mit dem

Zeugnis des Ku[REDACTED] übergehen zu können, weil dieser nicht von ihm beobachtete Tatsachen bekunden, sondern ein rechtliches Urteil abgeben sollte. Der Zeuge Ku[REDACTED] war bei dem Abschluß der Verwaltungsvereinbarung anwesend, hat sie mitunterschrieben, wenn er sie nicht sogar selbst entworfen hat. Wenn er also als Zeuge dafür benannt wird, wie diese Vereinbarung zu verstehen sei, so hätte das Berufungsgericht allen Anlaß gehabt, zu fragen, unter welchen Umständen die Vereinbarung zustande gekommen ist und was dabei von beiden Vertragsparteien über das Verhältnis der beiden, am gleichen Tag abgeschlossenen Verträge geäußert worden ist, wenn es nicht das Beweisanerbieten, was nahegelegen hätte, von vornherein in diesem Sinne aufgefaßt hat.

Es könnte allerdings noch die Frage aufgeworfen werden, ob es gemäß § 398 ZPO nicht im Ermessen des Berufungsgerichts gestanden hat, ob es den Zeugen Ku[REDACTED], der im ersten Rechtszug (Bl 93 f, 95 GA) bereits als Zeuge gehört worden ist, nochmals vernehmen wollte. Dies ist zu verneinen. Nach dem Beweisbeschluß vom 16. November 1950 (Bl 61 GA) sollte zwar Ku[REDACTED] auch über die Vereinbarung über die Verwaltung des Hofs des Beklagten gehört werden, die Vernehmung ist aber darauf nicht erstreckt worden, so daß es sich um eine andere unter Beweis gestellte Tatsache handelt, die wie eine neue Tatsache zu behandeln ist.

Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht weiter geltend gemacht, für das Berufungsgericht habe kein Anlaß zur Ausübung des Fragerechts bestanden, da das Berufungsgericht berechtigt oder sogar verpflichtet gewesen sei, das Vorbringen über die Verwaltungsvereinbarung gemäß § 529 ZPO als verspätet zurückzuweisen. Auch dieses Vorbringen ist nicht begründet. Das Berufungsgericht

hätte zunächst das Fragerecht ausüben müssen und hätte erst dann prüfen können, ob es das durch die Frage veranlaßte Vorbringen zulassen muß oder darf. Zu einer solchen Zurückweisung ist übrigens kein Anlaß ersichtlich, nachdem schon in erster Instanz von dieser Vereinbarung die Rede gewesen ist.

Die Vernehmung des Zeugen Ku[REDACTED] war also notwendig, und sie kann für die Entscheidung ausschlaggebend sein. Das Berufungsurteil mußte daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung zurückverwiesen werden, wenn nicht aus einem anderen Grunde etwa der notarielle Vertrag nichtig oder der Anspruch der Klägerin unbegründet ist.

Das ist nicht der Fall.

Das Berufungsgericht hat die Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung ohne Rechtsirrtum nicht für rechtswirksam gehalten. Die Revision hat dagegen Einwendung nicht erhoben.

Das Berufungsgericht hat ferner dargelegt, es unterliege nicht der Nachprüfung des Gerichts, welchen Zweck die Klägerin als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechts verfolge und ob das gekaufte Land als Siedlerstelle in Frage komme und dazu geeignet sei. Es könne daher dahingestellt bleiben, wie es sich damit verhalte, daß die Klägerin die Siedlerstelle dem Landwirt St[REDACTED] zukommen lassen wolle.

Die Revision macht dagegen geltend, die Klägerin sei durch die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Kaufvertrag des Beklagten mit Br[REDACTED] eingetreten, sie habe nicht

mehr Rechte als dieser, und die Ausübung der sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten stehe unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben. Das ist an sich richtig. Der Klägerin ist aber das Vorkaufsrecht eingeräumt, damit sie unabhängig vom Willen des Verkäufers ihre im öffentlichen Interesse gelegenen Siedlungsaufgaben erfüllen kann. Sie ist also, wenn sie einmal Eigentümerin des Grundstücks geworden ist, nicht gehindert, das Grundstück dem als Siedler weiterzugeben, den sie für geeignet hält und gegen den ihre Aufsichtsbehörde keine Einwendungen erhebt. Der bisherige Eigentümer hat keine Möglichkeit, darauf einzuwirken. Ein Verstoß gegen Treu und Glauben kann also in der Absicht nicht gesehen werden, die Siedlerstelle dem Landwirt St. [REDACTED] zu geben.

Das Berufungsgericht stellt auch ohne Rechtsverstoß fest, daß die Klägerin nicht auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtet hat.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt also davon ab, ob der privatschriftliche Vertrag notariell hätte beurkundet werden müssen und ob dessen Nichtigkeit die Ungültigkeit auch des Grundstücksveräußerungsvertrags herbeigeführt hat. Es muß also bei der Aufhebung des Berufungsurteils und der

Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht verbleiben. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr.Tasche	Dr.Hückinghaus	Schuster
Dr.Oechsler	v.Werner	