

je

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 62/63

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1965,
Symalla,
Justizhauptschreiberei
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Georg Fürst von W [REDACTED] Z [REDACTED] T [REDACTED], Land-
und Forstwirt, S [REDACTED] Z [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die W [REDACTED] L [REDACTED] GmbH, gesetzlich
vertreten durch die Geschäftsführer, S [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] - .

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das an Verkündungs Statt am 20. März 1963 zugestellte Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 11. März 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat mit notariellem Kaufvertrag vom 22. Mai 1958 ein Hofgut der Eheleute B [REDACTED] in R [REDACTED] gekauft. Zu dem Hof gehörte ein Grundstück der Markung R [REDACTED], das im Grundbuch von K [REDACTED] auf den Namen der Eheleute H [REDACTED] eingetragen war, aber schon im Jahre 1842 vom Vorgänger der Eheleute H [REDACTED] an den Vorgänger der Eheleute B [REDACTED]

- 3 -

verkauft worden war. Der Kläger und die Eheleute H. schlossen am 11. September 1958 einen notariellen Vertrag, mit dem sich die Eheleute H. verpflichteten, dieses Grundstück unentgeltlich an den Kläger zu übertragen. Beide Verträge wurden vom Landratsamt Wangen am 3. August 1960 nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 genehmigt.

Mit Schreiben vom 27. Oktober 1960 an das Bezirksnotariat Leutkirch übte das Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung Baden-Württemberg (im folgenden Landesamt genannt) zugunsten der Beklagten für den Kaufvertrag mit den Eheleuten B. das Vorkaufsrecht nach § 19 des Württembergisch Hohenzollerischen Bodenreformgesetzes (BRG) vom 6. August 1948 (Reg.Bl. Württemberg Hohenzollern S. 151) aus. Mit Schreiben vom 13. Januar 1961 an das Bezirksnotariat Leutkirch übte das Landesamt auch für den Vertrag mit den Eheleuten H. zugunsten der Beklagten das Vorkaufsrecht nach § 19 BRG aus.

Mit Schreiben vom 13. Januar 1961 an Frau B., die Alleinerbin ihres inzwischen verstorbenen Ehemannes geworden war, übte die Beklagte das Vorkaufsrecht nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) aus. In dem Schreiben (Bl. 32/33 GA) heißt es u.a.:

"Zu dem Vertrag vom 22.5.1958 hat das Landesamt ... auf Grund des § 19 des Bodenreformgesetzes ... das Vorkaufsrecht zu Gunsten unserer Gesellschaft



am 27.10.1960 bereits ausgeübt. Nachdem uns das Bezirksnotariat II in Leutkirch mit Schreiben vom 2.1.1961 - hier eingegangen am 4.1.1961 - je eine beglaubigte Abschrift der beiden vorgenannten Verträge "zur eventuellen Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 4 des Reichssiedlungsgesetzes" vorgelegt hat, üben wir hiermit zur Wahrung unserer Rechte das Vorkaufsrecht gemäß § 4 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11.8.1919 (RGBl. S. 1429) i.V. mit der Verordnung vom 17.5.1935 (WRegBl. S. 111) i.V. mit Art. 3 der Verordnung vom 15.4.1937 (WRegBl. I S. 546) aus."

Mit einem ähnlichen Schreiben an die Eheleute H. vom 18. Januar 1961 übt die Beklagte diesen gegenüber für den Vertrag vom 11. September 1958 das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG aus.

Der Kläger bestreitet die Wirksamkeit dieser Erklärungen des Landesamts und der Beklagten. Er begehrt die Feststellung, daß der Beklagten durch diese Erklärungen kein Auflassungsanspruch entstanden ist. Er trägt vor, das Bodenreformgesetz sei verfassungswidrig und nichtig.

Gegenüber dem Vertrag mit den Eheleuten H. habe das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden dürfen, weil das Vorkaufsrecht nach dem Bodenreformgesetz nur für Grundstücke von 1 ha aufwärts gelte. Die in diesem Vertrag erwähnten Grundstücke seien aber nur 18,36 Ar groß.

Auch die Erklärungen der Beklagten über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz seien unwirksam. Diese Erklärungen

seien verspätet. Die Frist beginne nicht erst mit der Übersendung der Verträge durch den zuständigen Notar, die unstreitig am 2. Januar 1961 erfolgt sei, sondern schon mit dem Eingang der Verträge beim Landesamt. Bei diesem sei der Vertrag mit den Eheleuten B [REDACTED] bereits am 15. September 1960 eingegangen. Dieser Fristbeginn ergebe sich daraus, daß die Beklagte nur ausführendes Organ des Landes zum Vollzug der Siedlungsgesetze sei. Diese Auffassung werde durch § 22 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bodenreformgesetz bestätigt. Die Grundbuchämter in Württemberg hätten die Verträge auch immer nur dem Landesamt vorgelegt. Es bestehe sogar eine Anweisung des Justizministeriums, so zu verfahren. Die Erklärungen seien aber auch unzulässigerweise auch bedingt, nämlich für den Fall der Unwirksamkeit der Erklärungen nach dem Bodenreformgesetz ausgesprochen worden.

Die Beklagte habe auch auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet. Zumindest verstoße sie mit der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen Treu und Glauben. Schon 1957 hätten Besprechungen zwischen der Beklagten und den Eheleuten B [REDACTED] über den Kauf des Hofes stattgefunden. Zu einem Kauf sei es damals nicht gekommen, weil die Beklagte nur 60 000 DM geboten habe. Am 17. April 1958 sei der Hof von Beauftragten des Landesamts und der Beklagten besichtigt worden. Nach dieser Besichtigung sei den Eheleuten B [REDACTED] von Oberlandwirtschaftsrat G [REDACTED] vom Landwirtschaftsamt Wangen im Auftrag der Beklagten mitgeteilt worden,

die Beklagte habe kein Interesse am Kauf, der Hof könne frei veräußert werden. Nach Abschluß des Kaufvertrages bis zur Genehmigung durch das Landratsamt Wangen nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 hätten wiederholt Besprechungen zwischen dem Kläger und Vertretern der Beklagten und des Landesamtes stattgefunden. Um gewisse Bedenken im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auszuräumen, habe der Kläger etwa 4 ha aus dem Grundbesitz der Eheleute B [REDACTED] an den Landwirt L [REDACTED] verkauft. Die Mittel dazu habe Lange vom Landesamt bewilligt erhalten. Außerdem habe der Kläger sein Gut T [REDACTED] an den bisherigen Pächter W [REDACTED] des Hofes der Eheleute B [REDACTED] verpachtet, weil die Wirtschaftsgebäude des Hofes stark beschädigt gewesen seien. Beim Abschluß des neuen Pachtvertrages habe die Beklagte mitgewirkt, weil der Pächter Förderungsmittel nach dem Bundesvertriebenengesetz in Anspruch genommen hatte. Bei all diesen Besprechungen habe die Beklagte niemals darauf hingewiesen, daß sie ein Vorkaufsrecht ausüben wolle. Aus ihrem Verhalten habe vielmehr geschlossen werden müssen, daß sie den Hof der Eheleute B [REDACTED] nicht erwerben wolle. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei deshalb eine unzulässige Rechtsausübung.

Der Kläger hat beantragt festzustellen,

1. daß durch die Erklärung des Landesamts vom 27. Oktober 1960 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 19 BRG gegenüber dem

Kaufvertrag vom 22. Mai 1958 zwischen dem Kläger und den Eheleuten B. der Beklagten kein Anspruch auf Auflassung entstanden ist,

2. daß durch die Erklärung des Landesamts vom 13. Januar 1961 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 19 BRG gegenüber dem Vertrag vom 11. September 1958 zwischen dem Kläger und den Eheleuten H. der Beklagten kein Anspruch auf Auflassung des dort veräußerten Grundstücks entstanden ist,
3. daß die Beklagte durch die Erklärungen vom 13. und 18. Januar 1961 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz keinen Anspruch auf Auflassung erworben hat.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage als unzulässig, hilfsweise als unbegründet abzuweisen.

Sie hat vorgetragen, das Vorkaufsrecht sei nach dem Bodenreformgesetz wirksam ausgeübt worden. Wenn man die Erklärungen hierüber als unwirksam ansehen wollte, dann sei das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz wirksam ausgeübt worden. Daher fehle für die Anträge 1 und 2 das Rechtsschutzinteresse. Für das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz komme es nur auf den Zeitpunkt an, in dem die Verträge der Beklagten nach den Vorschriften des Reichssiedlungsgesetzes, also von den Vertragsparteien und dem Grundbuchamt übersandt worden seien. Die Beklagte

habe aber auch vom Landesamt erst mit Schreiben vom 8. Dezember 1960, eingegangen am 9. Dezember 1960, Vertragsabschriften erhalten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Die Beklagte hat noch ausgeführt, daß das Landesamt eine Abschrift des Briefes, in dem es das Vorkaufsrecht nach dem Bodenreformgesetz gegenüber dem Bezirksnotariat ausübte, den Eheleuten E. [REDACTED] und H. [REDACTED] auch unmittelbar habe zugehen lassen. Auch der Bezirksnotar habe diese Ehepaare von der Ausübung verständigt.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht verneint das Rechtsschutzinteresse des Klägers hinsichtlich seiner Klageanträge 1 und 2, mit denen er festgestellt haben will, daß durch die Erklärungen des Landesamts kein Anspruch auf Auflassung nach dem Bodenreformgesetz entstanden sei. Zur Begründung führt es aus, die Rechtsfolgen der Vorkaufsausübung seien in beiden

Fällen für den Käufer die gleichen (§ 8 RSG a.F. § 19 Abs. 2 Satz 2 BRG). Eine Ausnahme bestehe nur hinsichtlich der Vorschrift des § 21 Abs. 7 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bodenreformgesetz vom 12. Juli 1949 (RegBl Württemberg-Hohenzollern 1949, 373), wonach dem Verkäufer und dem Erstkäufer bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsamt oder das Siedlungsunternehmen die bis dahin aufgewendeten Kosten der Beurkundung zu erstatten seien und die Nachgebühren und Abgaben, soweit sie noch nicht erhoben seien, außer Ansatz zu bleiben hätten. Es könne offen bleiben, ob nach dem Sinn und Zweck der allgemeinen Vorschriften dem Käufer auch nach dem Reichssiedlungsgesetz der gleiche Erstattungsanspruch zustehe. Selbst wenn das zu verneinen sei, habe der Kläger kein schutzwürdiges Interesse an der Klärung dieser Frage. Das Landesamt habe das Vorkaufsrecht nach dem Bodenreformgesetz ausgeübt und sei der Auffassung, dies wirksam getan zu haben. Man müsse daher annehmen, daß es auch bereit sei, ihm nach § 21 Abs. 7 der Ersten Durchführungsverordnung dem Kläger gegenüber obliegende Pflichten zu erfüllen. Gegenteiliges habe der Kläger nicht vorgetragen. Das Landgericht habe daher mit Recht davon abgesehen, auch zu prüfen, ob der Beklagten ein Auflassungsanspruch nach dem Bodenreformgesetz zustehe.

2. Der Hauptangriff der Revision geht dahin, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den beiden

Gesetzen wegen des Verhaltens der Beklagten einen Auflassungsanspruch für sie nicht begründet habe.

Die Revision leitet aus dem Verhalten der Beklagten einen Verzicht auf das Vorkaufsrecht ab. Ein einseitiger Verzicht bringt jedoch das Vorkaufsrecht nicht zum Erlöschen, da es die Wirkung hat, daß mit der Ausübung ein Kaufvertrag zwischen dem Verpflichteten (Verkäufer) und dem Vorkaufsberechtigten zustande kommt (§ 505 Abs. 2 BGB, § 19 Abs. 2 Satz 2 BRG, § 8 RSG a.F.). Zur Beseitigung der hiernach bestehenden Pflichten bedarf es vielmehr nach der Rechtsprechung eines Erlaßvertrages (RG JW 1912, 858; BGH LM BGB § 504 Nr. 7; RGRK BGB 11. Aufl. § 504 Anm. 30, § 505 Anm. 13). Ein solcher Erlaßvertrag kann allerdings auch stillschweigend geschlossen werden (BGH LM BGB § 504 Nr. 7). In Betracht kommt für dessen Abschluß ein Vorgang am 17. April 1958. Das Berufungsgericht stellt in dieser Hinsicht fest: Der Pächter des Hofes B [REDACTED] habe den Zeugen Oberlandwirtschaftsrat G [REDACTED] (den Vorstand des Landwirtschaftsamts Wangen, der nicht in den Diensten der Beklagten stand) vom schlechten Zustand der Gebäude verständigt. Am 17. April 1958 habe eine eingehende Besichtigung des Hofes in Anwesenheit G [REDACTED]s und des Diplomlandwirts Ge [REDACTED], des Sachbearbeiters der Beklagten, sowie weiterer Personen stattgefunden. Ge [REDACTED] habe schließlich erklärt, die Beklagte sei an dem Erwerb des Hofes nicht interessiert, der Zeuge G [REDACTED] habe dies den Eheleuten B [REDACTED] mitgeteilt und hinzugefügt, sie

könnten den Hof frei veräußern.

Das Berufungsgericht würdigt diesen Sachverhalt dahin, am 17. April 1958 sei davon, daß die Beklagte oder das Landesamt ein Vorkaufsrecht ausüben würden, nicht die Rede gewesen. Es habe sich nur um die Frage gehandelt, ob die Beklagte bereit sei, das Anwesen nicht als Vorkäuferin, sondern als gewöhnliche Käuferin zu erwerben, die Gebäude neu zu errichten und dann dem Pächter W. zu überlassen. Genal habe die Neuerrichtung von Gebäuden für (finanziell) unmöglich gehalten und deshalb den Kauf des Anwesens durch die Beklagte abgelehnt. Wenn der Zeuge G. hierzu den Eheleuten B. erklärt habe, die Beklagte habe kein Interesse an dem Erwerb des Anwesens, sie könnten frei veräußern, so habe das zunächst nur bedeutet, daß die Beklagte nicht bereit sei, das Anwesen zu kaufen, wenn G. dies auch klarer hätte ausdrücken können. Die Eheleute B. seien aber nicht nur wegen des bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts in ihren Entschlüssen nicht frei gewesen, sondern auch deshalb, weil Alois B. 1957 gegenüber dem Landwirtschaftsamt Wangen schriftlich erklärt habe, den Hof an die Beklagte zu verkaufen, damit diese ihn dem Pächter W. zuteile. Dies habe den Eheleuten B. mindestens die Anstandspflicht auferlegt, nicht hinter dem Rücken der Beklagten mit einem anderen Kaufliebhaber ernstliche Kaufverhandlungen zu führen. Wenn Oberlandwirtschaftsrat G. erklärt habe, die Eheleute B. könnten nunmehr frei veräußern,

so habe das somit auch bedeuten können, sie seien nunmehr von dieser Anstandspflicht frei geworden und es stehe ihnen frei, sich nach einem anderen Kaufliebhaber umzutun.

Das Berufungsgericht stellt weiter fest, nach dem Kaufvertrag zwischen dem Kläger und den Eheleuten B [REDACTED] vom 22. Mai 1958 habe der Übergang an den Kläger am 1. Juli 1958 erfolgen sollen und der Kläger habe dementsprechend den Hof auch in Besitz genommen. Wenige Tage nach dem Abschluß des Kaufvertrags sei ein so schwerer Bauschaden an den Wirtschaftsgebäuden erkennbar geworden, daß das Kreisbauamt die Sperrung und Räumung der Wirtschaftsgebäude angeordnet habe. Der Kläger habe daraufhin ein provisorisches Stallgebäude mit einem Kostenaufwand von 7 000 DM errichten lassen und dem Pächter W [REDACTED] als Ersatz für das Anwesen der Eheleute B [REDACTED] das dem Kläger gehörige Gut T [REDACTED] zu besonders günstigen Bedingungen pachtweise überlassen. Unterstellt werden könne auch, daß die Beklagte bei der Umsiedlung des neuen Pächters zunächst versucht habe, diesen zu veranlassen, auf dem Anwesen B [REDACTED] zu bleiben und die Instandsetzung der Gebäude durch den Kläger herbeizuführen. Die Beklagte bestreite weder, bei der Umsiedlung des Pächters W [REDACTED] mitgewirkt zu haben, noch stelle sie in Abrede, daß sie die Errichtung des provisorischen Stallgebäudes habe geschehen lassen.

Am 30. August 1960, stellt das Berufungsgericht

weiter fest, habe der Kläger aus dem Anwesen B 4 ha Land an einen Landwirt L verkauft. Das Landesamt habe mit Bescheid vom 28. Juli 1960 dem Käufer L ein unverzinsliches Darlehen zur Bezahlung des Kaufpreises gewährt. Die Beklagte habe bei diesem Verkauf zwar nicht mitgewirkt, jedoch von den Kaufverhandlungen Kenntnis erhalten und habe den Abschluß des Kaufvertrages geduldet.

3. Die Würdigung der Erklärung des Oberlandwirtschaftsrats G gegenüber den Eheleuten B durch das Berufungsgericht hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Es hält diese Erklärung, die nach seiner Feststellung (BU S. 27) von der Beklagten gebilligt worden ist, für auslegungsbedürftig, da ihr jedenfalls möglicherweise rechtsgeschäftlicher Charakter zukomme. Es erwägt, ob Oberlandwirtschaftsrat G die Eheleute B auch von den Bindungen, die sich aus dem Vorkaufsrecht ergaben, habe befreien wollen. Wenn das Berufungsgericht ausführt, der Sachverhalt zwingt nicht zu dieser Auslegung, die Äußerung, die Eheleute B könnten nunmehr frei veräußern, habe auch bedeuten können, daß sie nunmehr von der Anstandspflicht, nicht hinter dem Rücken der Beklagten mit anderen Kaufliebhabern zu verhandeln, frei geworden seien, und dann die Ansicht des Landgerichts billigt, die Beklagte habe auf ihr Vorkaufsrecht nicht verzichtet, so ergeben die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß es eine eigene Auslegung nicht vorgenommen hat, sondern die bloße Möglichkeit verschiedenartiger, darunter

auch einer für den Klaganspruch ungünstigen Deutung als ausreichend für eine Verneinung eines Verzichts auf das Vorkaufsrecht erachtet hat. Ist aber eine Willenserklärung nicht eindeutig, so ist eine derartige auf die Beweislast abstellende Würdigung ein Verstoß gegen § 133 BGB, dem zu entnehmen ist, daß eine nicht eindeutige Erklärung, falls sie nicht völlig widersinnig ist, vom Richter auszulegen ist. Er hat sich für einen Sinn der Erklärung zu entscheiden und darf zur Verneinung einer Rechtsfolge, für die ein bestimmter Sinn der Erklärung nötig ist, nicht lediglich auf die Möglichkeit mehrerer verschiedenartiger Deutungen verweisen. Unter diesem Gesichtspunkt bedarf die Sache, jedenfalls soweit es sich um den Verzicht auf das der Beklagten nach dem Reichssiedlungsgesetz zustehende Vorkaufsrecht handelt, der nochmaligen Überprüfung durch den Berufungsrichter, sofern die Entstehung des Auflassungsanspruchs nicht aus anderen Gründen zu verneinen ist, worauf noch zurückzukommen sein wird. Die Revisionsantwort weist zwar darauf hin, daß der Kläger und sogar die Revision nicht behauptet hätten, daß zwischen der Beklagten und den Eheleuten B. ein Erlaßvertrag zustande gekommen sei. Das trifft an sich zu, allein wenn der Kläger (und die Revision) von einem Verzicht gegenüber den Eheleuten B. gesprochen hat, so handelt es sich dabei nur um eine irrige rechtliche Würdigung. Wie bereits ausgeführt, kann der Erlaßvertrag auch stillschweigend geschlossen werden, und wenn die Eheleute B., für die, wie für jeden Verkäufer,

das Vorkaufsrecht lästig war, nach der Behauptung des Klägers die Erklärung so verstehen mußten, daß auch ein Vorkaufsrecht nicht mehr ausgeübt werde, so war von ihrer Seite für den Abschluß des Erlaßvertrags, der den Eheleuten B. ja nur Vorteile brachte, nur die zustimmende Entgegennahme der durch Oberlandwirtschaftsrat G. ausgesprochenen Erklärung der Beklagten erforderlich, die dem Vortrag des Klägers ohne weiteres zu entnehmen ist.

4. Die nochmalige Überprüfung durch den Tatrichter ist nicht etwa deswegen entbehrlich, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts auf jeden Fall den Eheleuten B. gegenüber, gegen die sich der Auflassungsanspruch richten mußte, mit Rücksicht auf das Verhalten der Beklagten gegen Treu und Glauben verstieße. War die Erklärung des Oberlandwirtschaftsrats nicht im Sinn des Angebots eines Erlaßvertrages zu verstehen, so setzte sich die Beklagte durch die Geltendmachung des Vorkaufsrechts den Eheleuten B. gegenüber nicht mit ihrem früheren Verhalten in Widerspruch. Dabei kam lediglich diese Erklärung am 17. April 1958 in Betracht, da das übrige Verhalten, aus dem die Revision einen Verstoß gegen Treu und Glauben wegen des widerspruchsvollen Verhaltens ableitet, nicht der Beklagten, sondern dem Kläger gegenüber an den Tag gelegt worden ist. Die Revision macht demgemäß auch insoweit geltend, der Kläger als Drittkäufer habe darauf vertrauen dürfen, daß die Beklagte und das Landesamt das Vorkaufsrecht nicht ausüben würden. Ein derartiges Vertrauen ist in erster Linie berechtigt,

wenn der Vorkaufsberechtigte dem Drittkäufer gegenüber eine vertragliche Verpflichtung zur Nichtausübung übernimmt (RG LZ 1925, 546). Das bloße Vertrauen begründende Verhalten kann keine stärkere Wirkung entfalten. Wären aber die beiden Vorkaufsberechtigten in dieser Weise gegenüber dem Drittkäufer (Kläger) vertraglich gebunden, so würde es doch die Entstehung der Auflassungsverpflichtung der Vorkaufsverpflichteten (Brauchle) nicht hindern, wenn auch die Vorkaufsberechtigten möglicherweise gegenüber dem Kläger verpflichtet wären, den Auflassungsanspruch gegen den Vorkaufsverpflichteten nicht geltend zu machen (RG aaO). Auch der erkennende Senat hat dies bereits in der Entscheidung BGHZ 37, 147, 152 ausgesprochen. Weitergehend ist allerdings ein Rechtsgeschäft nichtig, wenn es gegen die guten Sitten verstößt (§ 138 BGB). Die Voraussetzungen für eine Nichtigkeit unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit liegen aber nur vor, wenn die Vorkaufsberechtigten es darauf abgelegt gehabt hätten, vermögensrechtliche Maßnahmen des Klägers herbeizuführen, um sich damit zu bereichern, beispielsweise absichtlich den Vorbehalt der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Kläger nicht mitgeteilt hätten, um ihn zu veranlassen, das Anwesen B durch Bau in einen besseren Zustand zu versetzen. Das hat der Berufungsrichter aber nicht feststellen können.

Bedeutsam könnte das Verhalten der Beklagten gegenüber dem Kläger unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB allerdings werden, wenn nach der Zurückweisung der Kläger die Klage dahin erweitern würde,

daß die Beklagte ihm gegenüber verpflichtet sei, von ihrem Auflassungsanspruch keinen Gebrauch zu machen. Dann hätte der Berufungsrichter jenes Verhalten auf seine Vereinbarkeit mit Treu und Glauben neu zu überprüfen. Dabei könnte ins Gewicht fallen, daß nach Auffassung des Berufungsrichters die Erklärung des Oberlandwirtschaftsrats G [REDACTED] nicht unzweideutig war (BU S. 17) und die ohne Widerspruch oder Hinweis auf das Vorkaufsrecht von seiten der Beklagten hingenommenen Maßnahmen des Klägers (Bau des Stalles, Ansiedlung des Pächters W [REDACTED] auf T [REDACTED], Verkauf einer Teilfläche an L [REDACTED]) darauf hindeuteten, er gehe von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts aus, sofern die Maßnahmen, was der Beurteilung des Tatrichters überlassen bliebe, nicht gerade zu dem Zweck vorgenommen worden wären, die Ausübung des Vorkaufsrechts hintanzuhalten. Nochmaliger Prüfung wird insbesondere gegebenenfalls die Auffassung des Berufungsrichters bedürfen, wenn das Landesamt an dem Verkauf an L [REDACTED] mitgewirkt habe, und, so ist zu ergänzen, die Beklagte zu diesem Kauf geschwiegen habe, hätten diese Stellen damit zum Ausdruck gebracht, daß das Anwesen B [REDACTED] für Siedlerzwecke geeignet sei (BU S. 32), obwohl es sich doch gerade nur um den Wegverkauf einer Teilfläche aus diesem Anwesen handelte, der über die Beurteilung des Anwesens selbst nichts aussagen konnte.

5. Fehl geht freilich die Auffassung der Revision, das Vorkaufsrecht sei nach § 306 BGB dadurch vernichtet worden, daß mit Billigung der Beklagten und

des Landesamts eine Teilfläche des Anwesens B [REDACTED] an lange verkauft worden sei. Die Vorschrift des § 306 BGB, wonach ein auf eine unmögliche Leistung gerichteter Vertrag nichtig ist, greift nicht ein, einmal, weil es auf den ursprünglichen Vertrag zwischen B [REDACTED] und dem Kläger ankommt, zum anderen deswegen, weil der Verkauf einer fremden Sache bei bekanntem Eigentümer nur ein Fall des Unvermögens ist (Palandt, BGB 24. Aufl. § 306 Anm. 3).

6. Das Berufungsgericht hat die Klage zu 3 - Auflassungsanspruch auf Grund des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz - als unbegründet abgewiesen. Es bejaht demnach das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz auch neben dem Vorkaufsrecht nach dem Bodenreformgesetz überhaupt und auch bei gleichzeitiger Ausübung. Der Berufungsrichter führt dazu aus, es könne nicht angenommen werden, daß das Bodenreformgesetz das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz habe aufheben wollen. Für diese Ansicht spreche die Erste Durchführungsverordnung zum Bodenreformgesetz, die in der Vorschrift des § 22 ausdrücklich von dem Nebeneinanderbestehen der beiden Vorkaufsrechte ausgehe. Der Revision ist zuzugeben, daß die in § 51 des Bodenreformgesetzes enthaltene Ermächtigung für das Staatsministerium, die erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu erlassen, nicht die Befugnis zur verbindlichen Auslegung des Gesetzes umfaßt. Jedoch schließt dies die Verwendung der Durchführungsverordnung als Auslegungsbehelf nicht aus. Die Durchführungsverordnung widerlegt jedenfalls die Auffassung

Organes der des anderen Organes auch nicht gleichgestellt werden. Die vom Kläger als bestehend behauptete Anweisung des Justizministeriums für Baden-Württemberg an die Grundbuchämter im Regierungsbezirk von Südwürttemberg-Hohenzollern, alle Kaufverträge über Grundstücke dem Landesamt vorzulegen, vermag an der Rechtslage nichts zu ändern. Die Anweisung kann auch der Erledigung der Frage des Vorkaufsrechts durch jeweilige EntschlieBung - nicht durch Fristablauf - dienen.

9. Nach alledem kommt es, soweit das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz in Frage steht, nurmehr auf die tatrichterliche Prüfung an, ob das Vorkaufsrecht der Beklagten wegen eines Verzichts durch Erlaßvertrag nicht entstanden ist. Was die Klageanträge Nr. 1 und 2 anlangt (Auflassungsanspruch auf Grund des Bodenreformgesetzes), so wendet sich die Revision gegen die oben zu 1 wiedergegebene Begründung des Berufungsgerichts für die Unzulässigkeit der Klageanträge 1 und 2 mit der Erwägung, die Regelung nach § 21 Abs. 7 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bodenreformgesetz bei Ausübung des Vorkauferechts nach diesem Gesetz (Kostenersatz) sei für den Kläger günstiger als ein Vorkauf nach dem Reichssiedlungsgesetz, das eine solche Bestimmung nicht kennt. Damit sei das Feststellungsinteresse für die Klageanträge 1 und 2 gegeben, solange nicht durch rechtsverbindliche Erklärungen des Landesamts feststehe, daß es die ihm nach § 21 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bodenreformgesetz obliegenden Pflichten erfülle. Demgegenüber weist die

Revisionsantwort mit Recht darauf hin, daß Anhaltspunkte dafür, daß das Landesamt sich seiner Verpflichtung zu entziehen gedenke, dem Tatrichter nicht vorlagen, vom Kläger entsprechender Vortrag nicht gebracht wurde. Das rechtliche Interesse des Klägers ist offensichtlich nicht auf die Feststellung dieser Nebenfolge gerichtet, die nicht Gegenstand des Klageanspruchs ist, sondern auf die Feststellung, daß Auflassungsansprüche nicht bestehen. Dabei hat der Kläger kein rechtliches Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens des Auflassungsanspruchs der Beklagten aus dem Bodenreformgesetz, wenn der Auflassungsanspruch aus dem Reichssiedlungsgesetz bejaht wird; denn dem Kläger kommt es entscheidend darauf an, daß sein Kauf des Gutes R [REDACTED] bestehen bleibt. Mit Recht hat das Berufungsgericht, das den Anspruch nach dem Reichssiedlungsgesetz bejaht hat, von seinem Standpunkt aus demgemäß das rechtliche Interesse des Klägers an der Beantwortung der Frage verneint, ob auch nach dem Bodenreformgesetz ein Auflassungsanspruch der Beklagten besteht. Die Begründung des Berufungsgerichts für das fehlende rechtliche Interesse trifft allerdings nicht mehr zu, da die Begründetheit des Anspruchs aus dem Reichssiedlungsgesetz, wie dargetan, noch nicht abschließend beurteilt werden kann, es vielmehr insoweit der Zurückverweisung der Sache bedarf. Gleichwohl ist sie auch hinsichtlich der Ansprüche zu Nr. 1 und 2 zurückzuverweisen. Es erscheint unter den besonderen Umständen des gegenwärtigen Falles nicht angebracht, in eine umfangreiche Erörterung der recht-

lichen Grundlage des Auflassungsanspruchs aus dem Bodenreformgesetz, dessen Gültigkeit der Kläger in Zweifel zieht, einzutreten, wenn die Entscheidung über den Auflassungsanspruch nach dem Reichssiedlungsgesetz auch über jenen Auflassungsanspruch aller Voraussicht nach selbst bei Verneinung des Anspruchs aus dem Reichssiedlungsgesetz Klarheit bringen wird, indem ein etwaiger Erlaßvertrag, der aus der Erklärung, die Eheleute Brauchle könnten frei verkaufen, zu entnehmen wäre, beide Auflassungsansprüche umfassen dürfte. Überdies haben die Ansprüche aus beiden Gesetzen das gleiche Ziel und können deshalb für die hier interessierende Frage so behandelt werden wie ein Anspruch mit lediglich verschiedener Begründung, hinsichtlich dessen auch nur einheitlich zurückzuweisen wäre.

ju

10. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war, als vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängig, dem Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Augustin Schuster Dr. Piepenbrock

Rothe Dr. Freitag