

2537 007

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: RSG §§ 4 und 6; KRG Nr 45 Art IV; BrMilRegVO
Nr 84 Art III 4 c.

Rechtssatz: Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen setzt voraus, daß der Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten rechtswirksam zustandegekommen ist; notwendig ist insbesondere, daß er die erforderliche Genehmigung nach den Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken erhalten hat.

Aktenzeichen: V.ZR 6/55

Urteil des BGH vom 3. Oktober 1956

LG Flensburg
OLG Schleswig

Y ZR 6/55

Verkündet
am 3. Oktober 1956
Hirth, Just. Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mit beschränk-
ter Haftung in K [REDACTED], H [REDACTED] Ch [REDACTED], vertreten durch
ihre Geschäftsführer, Diplomlandwirt Dr. T [REDACTED] und
Diplomvolkswirt Dr. B [REDACTED], beide in K [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Beru-
fungsbeklagten und Revisionsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] --

g e g e n

den früheren Landwirt Johann G [REDACTED] in Han [REDACTED]-Had [REDACTED],
D [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs-
kläger und Revisionsbeklagten,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] --

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1956
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und
der Bundesrichter Dr. Oechßler, Dr. Großmann, Dr. Spieler
und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats
des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in
Schleswig vom 24. September 1954 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen. Jedoch wird die Kosten-

- 1 a -

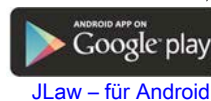
entscheidung des genannten Urteils für den
ersten Rechtszug dahin ergänzt und abgeändert,
daß der Kläger die durch die Anrufung des Land-
gerichts in Kiel entstandenen Mehrkosten allein
zu tragen hat.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos [\(mobile App\)](#)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



Tatbestand:

Die beklagte Landgesellschaft, ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes - RSG - vom 11. August 1919 (RGBl S 1429), hat gegenüber der Ehefrau des Klägers, die mit einem Dritten einen Grundstücksveräußerungsvertrag abgeschlossen hatte, von ihrem Vorkaufsrecht gemäß §§ 4 ff des genannten Gesetzes Gebrauch gemacht. Die Parteien streiten über die dadurch eingetretenen Rechtsfolgen. Geklagt hatte ursprünglich die Ehefrau des Klägers; diese ist im Verlauf des zweiten Rechtszuges verstorben und von dem jetzigen Kläger beerbt worden, der den Rechtsstreit im eigenen Namen aufgenommen hat und weiterführt.

Die Ehefrau des Klägers hatte zunächst am 17. Juli 1951 ihren landwirtschaftlichen Grundbesitz in Größe von 4.34.31 ha für 18 000 DM an den Bäckermeister Jürgen Heinrich S. in M. verkauft. Dieser war bei dem Vertragsabschluß nicht persönlich zugegen, sondern für ihn trat, "Vollmacht nachzuliefern versprechend", sein Vater, der Landwirt Jürgen S. aus Hol., auf. Zur Ausführung des Kaufvertrages kam es nicht. Vielmehr schlossen die Ehefrau des Klägers und der Vater Jürgen S. am 12. September 1951 über denselben Grundbesitz einen neuen notariellen Vertrag. Darin bemerkte Jürgen S. einleitend, daß der erste Vertrag, bei dessen Abschluß er für seinen Sohn gehandelt habe, nicht durchgeführt werde, weil sein Sohn die Vollmacht ablehne. Frau G., die Ehefrau des Klägers, verpflichtete sich nunmehr, die Grundstücke an Jürgen S. selbst zu überlassen. In dem Vertrag (§ 1) heißt es weiter:

"Als Gegenleistung überlasse ich, Jürgen S., Frau G. hiermit meinen gesamten Holzbestand auf der Parzelle Ham - ca. 360 Festmeter Nadelstammholz, für die Hauerlaubnis erteilt ist, der Wert dieses

Holzes beträgt 18 000 DM."

Laut § 4 des Vertrages sollte "der Käufer berechtigt" sein, "über das Holz zu verfügen, sobald dieser Vertrag vom Kreislandwirtschaftsamt genehmigt ist und die Landgesellschaft auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat."

Nachdem die Kreislandwirtschaftsbehörde den Vertrag am 1. Oktober 1951 genehmigt hatte, teilte die beklagte Landgesellschaft mit Schreiben vom 14. November 1951 der Ehefrau des Klägers mit, daß sie ihr Vorkaufsrecht ausübe. "Der vorliegende Vertrag" - so schrieb die Beklagte - "wird daher von uns erfüllt werden, dabei wird laut gesetzlicher Vorschrift anstelle der Tauschgegenleistung deren Wert treten. Wir bitten, das an den Landwirt S. verkaufte Grundstück an uns aufzulassen."

Dieser Aufforderung kam die Ehefrau des Klägers nicht nach. Sie hat Klage erhoben auf Feststellung, daß die Beklagte kein Vorkaufsrecht habe und daß die von ihr in Ausübung dieses vermeintlichen Rechtes abgegebene Erklärung unwirksam sei. Nachdem die Beklagte im Wege der Widerklage die Auflassung des Grundbesitzes an sich Zug um Zug gegen Zahlung von 18 000 DM begehrt hatte, hat die Ehefrau des Klägers ihren Klageanspruch in der Hauptsache für erledigt erklärt, um Abweisung der Widerklage gebeten und hilfsweise beantragt, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung von 26 000 DM dem Widerklageantrag gemäß zu verurteilen. Sie hat behauptet, unmittelbar vor Abschluß des Vertrages vom 12. September 1951 sei zwischen ihrem Ehemann und dem Holzhändler Karl Ha. in Hoh. folgende Vereinbarung getroffen worden: Ha. der sich zuvor vergeblich um einen Ankauf des Holzbestandes des Jürgen S. bemüht gehabt habe, habe vorgeschlagen, sie möge das Holz, sobald sie es gegen ihren Grundbesitz eingetauscht habe, ihm überlassen, damit er es weiterverkaufe; er werde

1
ihr dafür zunächst nach Verkauf eines Teils des Holzes 12 000 DM zahlen; der Rest werde dann unter Ausnutzung des erwarteten Steigens der Holzpreise nach und nach geschlagen und bestmöglich verkauft werden; aus dem Verkaufserlös solle sie weitere 6 000 DM erhalten und von einem 18 000 DM übersteigenden Erlös die Hälfte. Mit diesem Vorschlag sei sie einverstanden gewesen und habe deshalb den Tauschvertrag mit Jürgen S. abgeschlossen. Die Beklagte müsse nunmehr nach Ausübung des Vorkaufsrechts sie so stellen, wie sie gestellt gewesen wäre, wenn der Vertrag mit Jürgen S. zur Ausführung gelangt wäre. In diesem Falle hätte sie Holz erhalten, dessen Wert erheblich höher gewesen wäre als 18 000 DM. Mit dem 1. Oktober 1951 sei nämlich der Preisstop für Holz aufgehoben worden. Infolgedessen hätte sie schon alsbald nach diesem Tage für das Holz einen Preis von mindestens 26 000 DM erzielen können.

Die Beklagte hat dieses Vorbringen bestritten und sich auf den Standpunkt gestellt, daß die Ehefrau des Klägers als Gegenleistung für ihren Grundbesitz nur 18 000 DM verlangen könne. Dies sei der Wert des Holzes, wie ihn die Vertragsschließenden am 12. September 1951 selbst angegeben hätten; auch in dem ersten Verträge vom 17. Juli 1951 sei für den Grundbesitz lediglich ein Kaufpreis in dieser Höhe vereinbart gewesen. Falls das Holz einen höheren Wert gehabt haben sollte, liege ein Verstoß gegen die Preisvorschriften vor, der zur Folge haben würde, daß das in dem Vertrag vom 12. September 1951 beurkundete Entgelt von 18 000 DM als vereinbart gelte. Im übrigen sei dieser zweite Vertrag zu dem Zwecke abgeschlossen worden, sie an der Ausübung ihres Vorkaufsrechtes zu hindern.

Das Landgericht hat die Ehefrau des Klägers dem Widerklageantrag gemäß zur Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung von

18 000 DM verurteilt.

In der Berufungsinstantz hat der Kläger, der nach dem Tode seiner Ehefrau in den Rechtsstreit eingetreten ist, um Abänderung des landgerichtlichen Urteils dahin gebeten, daß seine Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 28 800 DM erfolge; für diesen Preis habe nämlich Jürgen S. [REDACTED] inzwischen den Holzbestand der Parzelle Ham [REDACTED] an eine Hus [REDACTED] Firma verkauft. Die Beklagte hat zur Begründung ihres Antrages auf Zurückweisung der Berufung u.a. vorgetragen, daß die Kreislandwirtschaftsbehörde den Vertrag vom 12. September 1951 nur deshalb genehmigt habe, weil darin der Wert der Gegenleistung für den Grundbesitz mit 18 000 DM angegeben worden sei; die Behörde sei also von den Vertragsschließenden getäuscht worden.

Das Oberlandesgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Kläger auf die Widerklage zur Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung von 28 800 DM verurteilt.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren ursprünglichen Antrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit den Parteien davon aus, daß der beklagten Landgesellschaft hinsichtlich des Grundstücksveräußerungsvertrages vom 12. September 1951 ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 4 ff RSG in Verbindung mit §§ 505 bis 509, 510 Abs 1 BGB zugestanden habe und daß dieses Recht von ihr rechtzeitig und wirksam ausgeübt worden sei. Dadurch sei zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis zu den gleichen Bedingungen zustande gekommen, wie sie die Ehefrau des Klägers und der Landwirt

Jürgen S. in dem genannten Verträge vereinbart hätten. Gegen diesen Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils werden von der Revision keine Einwendungen erhoben. Es bestehen in dieser Hinsicht auch keine durchgreifenden Bedenken (zur Anwendbarkeit des § 11 RSG auf Tauschverträge vgl. einerseits von Gehe, Reichssiedlungsgesetz 1926 § 11 Anm 2; OLG Naumburg JW 1924, 2055; andererseits KG, OLGE 43, 50; Wolff, Sachenrecht 9. Bearb. § 91 III 2; Ponfick-Wenzel, Reichssiedlungsgesetz 1922 § 11 Anm 1 a; Haack, Reichssiedlungsgesetz 1935 § 11 Anm 1; Ehrenforth, ArchCivPrax 150, 426; Alberty, Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften 1950 S 125 ff; Staudinger-Ostler 11. Aufl. Vorbem II a, aa vor § 504 BGB).

Ohne Rechtsirrtum führt das Berufungsgericht ferner aus, daß die Beklagte, da sie die von Jürgen S. vertraglich übernommene Gegenleistung - Überlassung des Holzbestandes auf der Parzelle Ham. - nicht zu bewirken vermöge, dem Kläger den Wert dieser Leistung in Geld zu entrichten habe. Auch insoweit erhebt die Revision keine Einwendungen.

2. Das Berufungsgericht hält die Beklagte für verpflichtet, als Gegenleistung für den Grundbesitz 28 800 DM zu zahlen. Die Entscheidung beruht auf folgenden Erwägungen: Die Partner des Vertrages vom 12. September 1951 hätten keinen alsbaldigen Einschlag des Holzes vereinbart, vielmehr sei die Ehefrau des Klägers berechtigt gewesen, es stehen zu lassen und nach ihrem Belieben entsprechend der erwarteten günstigen Entwicklung der Holzpreise einzuschlagen; nach dem Beweisergebnis habe den Vertragsschließenden vorgeschwebt, daß der Holzbestand im großen und ganzen bis Ende 1952 geschlagen sein sollte. Die Beklagte könne nicht einwenden, daß ihr diese mündlichen Abreden nicht bekannt gewesen seien; denn es habe ihr freigestanden, sich vor Ausübung ihres Vorkaufs-

rechts danach zu erkundigen. Zu Unrecht nehme die Beklagte an, der Wert des Holzes auf dem Stamm sei nach der Wertangabe im schriftlichen Vertrag, also auf 18 000 DM zu bestimmen. Nicht auf den Wert der Tauschgegenleistung zur Zeit des Vertragsabschlusses komme es an, sondern auf denjenigen im Zeitpunkt der Erfüllung. Maßgebend wäre hierfür an sich die letzte mündliche Verhandlung. Habe aber das Holz vorher einen höheren Wert gehabt, so stehe dem Kläger unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens auch der Unterschied zwischen dem niedrigeren Wert zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung und dem höheren Wert in dem Zeitpunkt, in dem er die Lieferung des Holzes bereits hätte verlangen können. Nun habe der Kläger spätestens mit Zustellung seiner Berufungsbegründung, d.h. am 26. Januar 1953, sich bereit erklärt gehabt, den Auflassungsanspruch der Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 28 800 DM zu erfüllen. Die Beklagte habe dies durch ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung endgültig abgelehnt; einer Fristsetzung nach § 326 BGB habe es unter diesen Umständen nicht mehr bedurft. Deshalb brauche der Wert des Holzes zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung nicht festgestellt zu werden, sofern es nur im Januar 1953 28 800 DM wert gewesen sei. Das sei der Fall; denn Jürgen S. habe es etwa im März 1953 zu diesem Preis verkauft, während von einer anderen Holzfirma gegen Ende Januar 1953 ein Preis zwischen 28 000 DM und 30 000 DM geboten worden sei. Anhaltspunkte dafür, daß der Kläger, wenn die Beklagte ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hätte, das Holz zu einem Zeitpunkt verkauft haben würde, in dem er weniger als 28 800 DM erzielt hätte, seien nicht vorhanden.

Daß der Kläger, wenn Jürgen S. aus irgendeinem Grunde die Lieferung unmöglich geworden wäre, von ihm nur 18 000 DM hätte fordern können, lasse sich aus dem Text des Vertrages vom 12. September 1951 nicht entnehmen; das könne

insbesondere nicht daraus gefolgert werden, daß die Vertragsschließenden in einem Nebensatz den Wert des Holzes auf dem Stamm mit 18 000 DM angegeben hätten. Der beurkundende Notar würde - so meint das Berufungsgericht - eine derartig weitgehende Abmachung anders ausgedrückt haben. Die von ihm gewählte Fassung könne nur als reine Wertangabe hinsichtlich des Objekts der Beurkundung gedeutet werden, die sich vielleicht auch deshalb empfohlen habe, weil die Kreislandwirtschaftsbehörde den Vertrag habe genehmigen müssen. Die Vertragsschließenden seien sich darüber im klaren gewesen, daß der Wert des Holzes erheblich steigen werde, wenn der Preistop - wie erwartet - demnächst wegfalle. Da aber Jürgen S. sehr viel an dem Erwerb des Grundbesitzes gelegen habe, sei er bereit gewesen, dafür das Holz herzugeben, obwohl er gewußt habe, daß es demnächst wesentlich mehr wert sein würde als 18 000 DM. Es habe sich für beide Teile um ein spekulatives Geschäft gehandelt, insbesondere im Hinblick auf die der Ehefrau des Klägers eingeräumte Befugnis, das Holz nach ihrem Belieben in einem Zeitraum bis etwa um die Jahreswende 1952/53 zu schlagen oder zu verkaufen. Welchen Geldbetrag Jürgen S., wenn ihm die vertragsmäßige Lieferung unmöglich geworden wäre, hätte entrichten müssen, könne im übrigen dahingestellt bleiben; denn die Zahlungspflicht der Beklagten richte sich nicht nach den Vorschriften über die nachträgliche Unmöglichkeit der Leistung.

Ob die Kreislandwirtschaftsbehörde, als sie den Vertrag genehmigte, angenommen habe, daß die Gegenleistung für den Grundbesitz 18 000 DM wert sei, spiele für die Höhe des von der Beklagten zu leistenden Wertersatzes keine Rolle, denn dieser bemesse sich nach § 507 BGB und nicht nach den Vorstellungen der Behörde; falls letztere übersehen haben

sollte, daß es für den Wert einer zukünftig zu erbringenden Sachleistung auf den Zeitpunkt der Erfüllung ankomme, so sei auch das ohne Bedeutung. Entgegen der Meinung der Beklagten decke die behördliche Genehmigung nicht nur eine Austauschgegenleistung im Werte von 18 000 DM, sondern den gesamten Vertrag vom 12. September 1951 so, wie er abgeschlossen sei. Aus welchen Gründen die Kreislandwirtschaftsbehörde den Vertrag genehmigt und welche Vorstellungen sie sich über seinen Inhalt gemacht habe, darauf könne in dem vorliegenden Streit der Parteien über die Höhe der Gegenleistung nicht zurückgegriffen werden.

3. Die Revision rügt Verletzung der §§ 139, 286 ZPO, der §§ 320, 507, 826 BGB, des § 4 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) und weiterer preisrechtlicher Normen sowie sonstiger Bestimmungen des sachlichen Rechts.

a) Geltend gemacht wird von ihr in erster Linie, das Berufungsgericht sei bei seiner Entscheidung zu Unrecht davon ausgegangen, daß das Holz im Zeitpunkt des Vertrages vom 12. September 1951 noch dem Preisstop unterlegen habe. In Wirklichkeit sei der Preisstop für Holz damals bereits aufgehoben gewesen; die zuständigen Stellen hätten sich darauf beschränkt, gewisse Richtpreise für Rohholz bekannt zu geben, denen indessen nicht die Bedeutung von Höchstpreisen zugekommen sei. Die Feststellungen des angefochtenen Urteils beruhten daher auf einer unzutreffenden Rechtsansicht. Außerdem habe das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO die Aussage des Zeugen Ha [REDACTED] falsch gewürdigt; denn dieser habe gar nicht bekundet, daß das Holz am 12. September 1951 nur 18 000 DM wert gewesen sei. End-

lich seien die Holzpreise in der Zeit zwischen Vertragsabschluß und Genehmigung des Vertrages durch die Kreislandwirtschaftsbehörde auch keineswegs gestiegen, sondern im Gegenteil gefallen.

Die Rüge greift nicht durch. Eines Eingehens darauf, welche preisrechtlichen Bestimmungen in der hier fraglichen Zeit für den Handel mit Rohholz maßgebend waren, bedarf es nicht; denn wenn das Berufungsgericht, wie die Revision meint, die Rechtslage insoweit nicht richtig beurteilt haben sollte, so beruht seine Entscheidung jedenfalls nicht auf dieser Beurteilung. Es begründet keinen für die Entscheidung maßgeblichen Unterschied, ob zu jener Zeit der Holzhandel schlechthin, d.h. durch Höchstpreise, eingeschränkt war, oder ob für ihn damals preisrechtliche Beschränkungen nur noch auf Grund von verbindlichen Richtlinien, die gleichfalls durch strafrechtliche Bestimmungen gesichert waren, bestanden. Außerdem erwähnt das angefochtene Urteil den Preisstop lediglich im Zusammenhang mit der Frage, ob Jürgen S., wenn ihm die Lieferung des Holzes aus irgendeinem Grunde unmöglich geworden wäre, das Recht gehabt hätte, sich durch Zahlung eines Geldbetrages von 18 000 DM von seinen vertraglichen Verpflichtungen freizustellen. Diese Frage wird auf Grund einer Würdigung des Wortlauts des Vertrages vom 12. September 1951, des Beweisergebnisses und der gesamten Interessenlage verneint und dazu u.a. ausgeführt, die Vertragsschließenden seien sich darüber im klaren gewesen, daß der Wert des Holzes erheblich steigen würde, "wenn die Stop-Preise, wie erwartet, demnächst fallen" (d.h. wegfallen) sollten, und es habe zwischen ihnen bereits bei Vertragsabschluß Einigkeit darüber bestanden, daß "der wahre Wert des Holzes die Stop-Preise

beträchtlich überstieg"; an derselben Stelle des Urteils ist dann auch noch von den Erwartungen der Beteiligten hinsichtlich einer "sich anbahnenden günstigen Entwicklung der Holzpreise" die Rede. Ob diese ganzen Erörterungen - die darauf hinauslaufen, daß der im schriftlichen Vertrag genannten Summe von 18 000 DM im Verhältnis zwischen dem Kläger und Jürgen S. keine ausschlaggebende Bedeutung zukomme - erforderlich gewesen wäre, mag zweifelhaft erscheinen, zumal da, wie auch das Berufungsgericht nicht verkennet, die Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien sich nicht nach den Vorschriften über die nachträgliche Unmöglichkeit der Leistung, sondern nach § 507 BGB richten (gegen den Vorkaufsberechtigten hat danach der Verkäufer keinen Anspruch auf Ersatz eines über den Wert der Nebenleistung hinausgehenden Interesses, vgl Staudinger Ostler 11. Aufl § 507 BGB Anm 3 [II 1] a.E.). Auf jeden Fall aber lassen die Ausführungen des angefochtenen Urteils erkennen, daß das Berufungsgericht nur auf die subjektiven Erwägungen der Vertragspartner abgestellt und aus ihnen Schlüsse auf ihre Willensrichtung gezogen hat, während es ihm darauf, ob wirklich Preisstop im Holzhandel bestand und ob die Preise für Rohholz im Steigen begriffen waren, gar nicht ankam und auch nicht anzukommen brauchte.

b) Aus diesem Grunde erweist sich zugleich die weitere Rüge der Revision als nicht stichhaltig, das Berufungsgericht habe es unter Verletzung des § 139 ZPO verabsäumt, die Parteien auf die Rechtslage - wonach die Holzpreise nicht dem Preisstop unterlagen - hinzuweisen und der Beklagten Gelegenheit zu geben, für ihre Behauptung, daß die Preise nicht gestiegen seien, Beweis anzutreten.

c) Die Revision beanstandet ferner, daß das Berufungsgericht der Behauptung der Beklagten, mit dem Abschluß des Vertrages vom 12. September 1951 habe die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verhindert werden sollen, nicht nachgegangen sei und die dafür benannten Beweise nicht erhoben habe. Wenn am Tage des Vertragsabschlusses kein Preisstop bestanden habe, dann wäre die Vereinbarung eines dem wahren Wert des Holzes entsprechenden Preises zulässig gewesen und die Vertragsschließenden hätten keine Veranlassung gehabt, einen unter dem Wert liegenden Preis zu vereinbaren. Bei dieser Sachlage gewinne die Darstellung der Beklagten über die mit dem Vertragsabschluß verfolgten unlauteren Ziele eine erhöhte Bedeutung.

Dem kann nicht beigetreten werden. Die Revision übersieht zunächst, daß die Vertragsschließenden nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils übereinstimmend der Ansicht gewesen sind, Holz unterliege noch dem Preisstop; sollte diese Ansicht unzutreffend gewesen sein, so könnte daraus allein nicht gefolgert werden, sie hätten, wenn sie im Vertrag den Wert des Holzes mit 18 000 DM angegeben, dies in unlauterer Absicht getan; vielmehr würden sie damit nur den vermeintlichen gesetzmäßigen Preis für das Holz bezeichnet haben. Im übrigen ist es auch nicht richtig, wenn die Revision in diesem Zusammenhang von der "Vereinbarung eines dem wahren Wert des Holzes nicht entsprechenden Preises" spricht: um eine "Preisvereinbarung" handelte es sich bei den Worten des Vertrages, daß der Wert des Holzes 18 000 DM betrage, überhaupt nicht, denn nicht diese Geldsumme, sondern der Holzbestand als solcher stellte - wie unten noch näher auszuführen sein wird - den "Preis" für den einzutau-

schenden Grundbesitz dar; es lag insoweit, wie das Berufungsgericht auf Grund seiner für die Revisionsinstanz verbindlichen Vertragsauslegung festgestellt hat, nur eine "reine Wertangabe hinsichtlich des Objekts der Beurkundung" vor.

Auf alles dies kommt es aber nicht entscheidend an. Selbst wenn nämlich die Behauptung der Beklagten, daß die Ehefrau des Klägers und Jürgen S. mit dem Abschluß des Tauschvertrages vom 12. September 1951 sie an der Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts hätten hindern wollen, den Tatsachen entspräche, so könnte sie daraus gleichwohl keine für sie günstigen Rechtsfolgerungen herleiten. Denn die angebliche Absicht der Vertragsschließenden ist, wie die weitere Entwicklung der Dinge ergeben hat, nicht zur Ausführung gelangt. Das Vorkaufsrecht ist ausgeübt worden. Beide Parteien sind auch darüber einig, daß die Beklagte es wirklich ausgeübt hat und daß dadurch zwischen ihnen ein Vertrag zustandegekommen ist. Eine etwaige unlautere Absicht der Vertragsschließenden wäre also dafür, daß die Beklagte jetzt als Gegenleistung für den Erwerb des Grundbesitzes 28 800 DM bezahlen soll, nicht ursächlich gewesen.

Die Revision macht weiterhin, um ihren Rechtsstandpunkt aufrechtzuerhalten, noch geltend: Die Gesamtheit der auf eine Umgehung des Vorkaufsrechts gerichteten Maßnahmen erfülle den Tatbestand einer sittenwidrigen Handlung, die den Kläger nach § 826 BGB zum Schadensersatz verpflichte; zu erwägen wäre ferner, ob nicht die Vorschriften der §§ 4 ff. RSG ein Schutzgesetz im Sinne von § 823 Abs 2 BGB darstellten oder das Vorkaufsrecht als "sonstiges Recht" im Sinne von § 823 Abs 1 BGB anzusehen sei. Der Schaden der Beklagten bestehe darin, daß sie das aus dem Kaufvertrag vom 17. Juli 1951 bereits erwachsene Vorkaufsrecht eingebüßt

habe; deshalb müsse der Kläger sie so stellen, als ob es zu einem Eintritt in diesen Vertrag gekommen wäre.

Auch dieses - in rechtlicher Hinsicht neue - Vorbringen vermag der Revision nicht zum Erfolg zu verhelfen. Daß der Beklagten hinsichtlich des ersten Vertrages vom 17. Juli 1951 bereits ein gesetzliches Vorkaufsrecht erwachsen gewesen sei, ist nicht richtig. Ein solches Recht setzt voraus, daß der Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten gültig zustandegekommen ist (BGB RGRK 10. Aufl § 504 Anm 3). Letzteres war hier nicht der Fall. Zunächst fehlte die für die Wirksamkeit des Vertrages erforderliche behördliche Genehmigung (BGHZ 14, 1 [5]). Die Revision meint zwar, daß der Beklagten auch schon vor Erteilung der Genehmigung ein Vorkaufsrecht zugestanden habe, weil nach Art IV KRG Nr 45 und Art III 4 c BrMilRegVO Nr 84 der Erwerb des verkauften Grundbesitzes durch sie nicht genehmigungspflichtig gewesen wäre. Diese Ansicht, die auch von Alberty (Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften 1950, S 41 ff) vertreten wird, ist jedoch abzulehnen (vgl für das frühere Recht Hopp, Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, 3. Aufl Bem 8 e zu § 1 GVB, S 27; Lais, Die landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsgesetze, am Schluß von Bem 4 zu § 1 GVB, S 33). Sie wird durch den Wortlaut der Verordnung Nr 84 keineswegs gedeckt. Letztere spricht eine Genehmigung nur aus für "Rechtsgeschäfte, die der Durchführung eines Siedlungsverfahrens nach dem Reichs-siedlungsgesetz dienen"; unter diese Begriffsbestimmung fällt der Kaufvertrag, den der Vorkaufsverpflichtete mit dem Dritten schließt, nicht. Da für landwirtschaftliche Grundstücke noch der Preisstop gilt, müssen die Gedankengänge von Alberty allein auch schon daran scheitern, daß auf dem Gebiete des Preisrechts eine die gemeinnützigen

Siedlungsgesellschaften freistellende, der Regelung des Art III 4 c aaO entsprechende Bestimmung fehlt und daher vor Erteilung der preisrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann (BGH aaO); nach Art III 6 aaO ist die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung von der nach den Vorschriften über die Grundstücksverkehrsgenehmigungen zuständigen Stelle stillschweigend mit zu erteilen (vgl. Lange-Wulf, Höfeordnung, 3. Aufl., Anm 442). Außerdem ergibt sich die Unwirksamkeit des Vertrages vom 17. Juli 1951 auch daraus, daß Jürgen S., der bei Vertragsabschluß als vollmachtloser Vertreter seines Sohnes aufgetreten war, die Vollmacht des Vertretenen nicht nachgebracht und dieser die Vollmachterteilung ausdrücklich verweigert hat. Scheiden somit die Absätze 1 und 2 des § 823 BGB als Anspruchsgrundlage aus, so kommt ferner auch eine Schadensersatzpflicht des Klägers nach § 826 BGB - selbst wenn die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt wären - aus dem Grunde nicht in Betracht, weil nach der eigenen Sachdarstellung der Revision der Voratz der Beteiligten lediglich darauf gerichtet gewesen sein soll, die Beklagte an der Geltendmachung ihres Vorkaufsrechts zu hindern, daß dagegen bei einem Mißlingen dieses Planes die Beklagte, wenn sie das Vorkaufsrecht ausübte, genötigt wäre, anstelle des ursprünglich vorgesehenen Kaufpreises von 18 000 DM einen höheren Betrag für den Erwerb des Grundbesitzes aufzuwenden, lag den Umständen nach fern. Von der Beklagten ist nicht dargetan worden, daß die Vertragsschließenden auch die Möglichkeit in den Kreis ihrer Berechnungen aufgenommen und für den Fall ihres Eintritts gebilligt hätten (BGB RGRK, 10. Aufl. § 826 Anm 3).

d) Unbegründet ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht mit dem Einwand der Beklagten auseinandergesetzt, daß ein Fall des § 4 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) vorliege. In Wirklichkeit enthalten die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils, wenn sie die erwähnte Bestimmung auch nicht ausdrücklich anführen, sehr wohl eine Stellungnahme zu der Frage, ob in dem Vertrag vom 12. September 1951 etwa "ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet" worden sei. Die Erwägungen, mit denen dies verneint wird, lassen auch keinen Rechtsverstoß erkennen. Der Genehmigungsbeschluß der Kreislandwirtschaftsbehörde vom 1. Oktober 1951 deckt in der Tat, wie das Urteil ausführt, "den Vertrag vom 12. September 1951 so, wie er abgeschlossen ist", ohne daß es auf die Vorstellungen ankommt, die sich die Behörde über seinen Inhalt gemacht haben mag. Die Gegenleistung, die Jürgen Sieh im Austausch gegen den Grundbesitz zu erbringen hatte, ist im Vertrage richtig angegeben worden: er sollte der Ehefrau des Klägers den Holzbestand der Parzelle Ham überlassen. Es trifft somit nicht zu, daß die Vertragsschließenden ein geringeres als das vereinbarte Entgelt hätten beurkunden lassen. Welchen Wert der in Tausch gegebene Holzbestand am Tage des Vertragsabschlusses hatte und ob insbesondere die in den Vertrag aufgenommene Wertangabe den Tatsachen entsprach, spielt für die Anwendbarkeit des § 4 keine Rolle (OGHZ 3, 44 [48]). Selbst wenn die Beteiligten das Holz mit 18 000 DM zu niedrig bewertet haben sollten, würde das an der Richtigkeit der Angaben über die beiderseitigen Vertragsleistungen - Austausch von Grundbesitz gegen Holz - nichts ändern. Die Erwähnung der 18 000 DM hatte überhaupt nicht die Bedeutung einer Preisvereinbarung; das Entgelt, das Jürgen S. für den Grundbesitz der Ehefrau des Klägers zu leisten hatte, bestand in dem Holz und nicht in der erwähnten Geldsumme.

Was die Revision hiergegen einwendet, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Auf die Frage, ob die Vertragsschließenden in Täuschungsabsicht gehandelt haben, brauchte das Berufungsgericht, da bereits die objektiven Voraussetzungen des § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942 fehlten, nicht einzugehen; wenn man im übrigen bei Vertragsabschluß der Meinung war, Rohholz unterliege noch dem Preisstop, so spricht das eher dafür, daß die Beteiligten mit der Wertangabe von 18 000 DM den gesetzmäßigen Preis des Holzes bezeichnen wollten und nicht darauf ausgingen, die Preisbehörde zu täuschen. Ein etwaiger Irrtum der Behörde über den Wert des Holzbestandes wäre, solange sie ihre Genehmigung nicht widerrufen hat, für die Entscheidung ohne Belang. Entgegen der Ansicht der Revision war das Berufungsgericht auch nicht verpflichtet, die durch einen Rechtsanwalt vertretene Beklagte gemäß § 139 ZPO darauf hinzuweisen, daß sie die Kreislandwirtschaftsbehörde zu einem Widerruf veranlassen müsse, und zwar umso weniger, als diese Behörde, wie sich aus ihrem in Abschrift bei den Akten befindlichen Schreiben vom 12. Mai 1954 (Bl 172 GA) ergab, bereits über den Sachverhalt unterrichtet war.

e) Die Revision macht schließlich noch geltend, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Kläger nach seinem eigenen Vortrag von dem 18 000 DM übersteigenden Erlös des Holzes nur die Hälfte habe erhalten sollen. Von der Beklagten könne er daher jetzt nicht mehr verlangen, als er bei Durchführung des Vertrages erhalten hätte, nämlich $18\,000\text{ DM} + 5\,400\text{ DM} = 23\,400\text{ DM}$.

Das ist indessen nicht richtig.

Wenn der Kläger oder seine Ehefrau unmittelbar vor Abschluß des Vertrages vom 12. September 1951 mit dem Holzhändler Ha [REDACTED] vereinbart haben, daß dieser das einzutauschende Holz möglichst günstig weiterveräußern und ihnen dafür 18 000 DM sowie die Hälfte des weiteren Verkaufserlöses bezahlen sollte, so kann die Beklagte aus dieser Vereinbarung keine Rechte für sich persönlich herleiten. Es handelte sich nicht, wie die Revision meint, um "ein Geschäft zwischen den beiden Tauschvertragsparteien und Ha [REDACTED] (Dreiecksgeschäft)", sondern, wie die Klagepartei in ihrem Schriftsatz vom 1. November 1952 im einzelnen vorgetragen und der Zeuge Ha [REDACTED] bei seiner Vernehmung vom 1. Juni 1954 bestätigt hat, um eine zweiseitige Abmachung zwischen dem Kläger (oder seiner Ehefrau) und Ha [REDACTED], an der Jürgen S [REDACTED] nicht mit beteiligt war.

Zwischen den Parteien ist dadurch, daß die Beklagte von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hat, ein Vertrag zustandegekommen (§ 505 Abs 2 BGB). Auf diesem Vertrag beruht die Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger, da sie ihm den Holzbestand der Parzelle Ham [REDACTED] nicht zu liefern vermag, den Wert des Holzes in Geld zu entrichten (§ 507 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 8 Abs 1, 11 RSG). Der Anspruch des Klägers ist auf Vertragserfüllung gerichtet und nicht etwa auf Schadensersatzleistung. Deshalb ist hier für eine Anwendung der Grundsätze über die Schadensberechnung (Vorteilsausgleichung, vgl Palandt, 15. Aufl Vorbem 7 vor § 249 BGB) kein Raum. So wenig der Vorkaufsberechtigte, wenn er die geschuldete Sachleistung (Nebenleistung) nicht zu erbringen vermag, dem Verkäufer das volle, über den Wert dieser Leistung hinausgehende Interesse zu vergüten hat (vgl Motive zum BGB Band I S 349; Staudinger-Ostler 11. Aufl

§ 507 BGB Anm 3), braucht sich umgekehrt der Verkäufer auch nicht entgegenhalten zu lassen, daß er, falls ihm die Sachleistung zugeflossen wäre, nachträglich bei ihrer Verwertung eine Vermögenseinbuße erlitten hätte. Er kann vielmehr den ungeschmälerten Wert dessen verlangen, was er, wenn es nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes gekommen wäre, von seinem ursprünglichen Vertragsgegner geliefert erhalten hätte.

4. Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen. Jedoch mußten dem Kläger - insoweit in Ergänzung und Abänderung der Kostenentscheidung des Berufungsgerichts - gemäß § 276 Abs 3 Satz 2 ZPO auch diejenigen Mehrkosten auferlegt werden, die dadurch entstanden sind, daß der Rechtsstreit zunächst bei dem örtlich unzuständigen Landgericht in Kiel anhängig gemacht worden ist. Eines besonderen Antrages der Beklagten bedurfte es hierzu auch in der Revisionsinstanz nicht (RG JW 1913, 696 Nr 14; Baumbach-Lauterbach § 308 ZPO Anm 2), auch nicht einer entsprechenden Verfahrensrüge in der Revisionsbegründung. An der Pflicht des Klägers, die erwähnten Mehrkosten allein zu tragen, ändert ferner der Umstand nichts, daß die Beklagte ihre Widerklage gleichfalls schon vor der Verweisung des Rechtsstreits an das zuständige Landgericht in Flensburg erhoben hat; denn ihr konnte es, nachdem sie einmal vor einem unzuständigen Gericht verklagt worden war, nicht verwehrt werden, ihre Gegenansprüche widerklagend vor demselben Gericht geltend zu machen.

Im übrigen bleibt die Kostenentscheidung des Berufungs-
urteils bestehen.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Rothe