

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 7/65

URTEIL

Verkündet am

17. Mai 1968

Wüst,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gemeinde G [REDACTED], Landkreis
W [REDACTED] ([REDACTED]), vertreten durch ihren Bürgermeister,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer: Land Baden-Württemberg, vertreten durch
die Staatsanwaltschaft bei dem Oberlan-
desgericht Stuttgart,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. Franz [REDACTED]
zweiter Instanz: in S [REDACTED], K [REDACTED] -

gegen

den Wirtschaftsberater Albert Heinrich M [REDACTED]
in S [REDACTED] N.J. [REDACTED], [REDACTED] Drive, USA,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 8. Dezember 1964 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, ob durch einen Grundstückskaufvertrag zwischen dem Beklagten und dem Land- und Forstwirt Georg Fürst von W [REDACTED] zu Z [REDACTED] und T [REDACTED] (im folgenden: W [REDACTED]-Z [REDACTED]) zugunsten der klagenden Landgemeinde ein Vorkaufsrecht nach dem württembergisch-hohenzollernschen Bodenreformgesetz vom 6. August 1948 (WürttHhzRegBl S. 151; im folgenden: BRG) begründet worden ist und ob die Klägerin dieses Recht wirksam ausgeübt hat.

Der Beklagte ist Eigentümer von zwei mit Nadelwald bestandenen Parzellen, die zusammen etwa 10,5 ha groß sind und in der Gemarkung der Klägerin liegen.

Am 26. Juni 1958 schloß er mit W [REDACTED]-Z [REDACTED] zwei notariell beurkundete Verträge. In der ersten Urkunde - vom Oberlandesgericht als "Bewirtschaftungsvertrag" bezeichnet - vereinbarten die Vertragspartner, daß W [REDACTED]-Z [REDACTED] den Wald auf den beiden Parzellen als Treuhänder des Beklagten und für dessen Rechnung innerhalb einer bestimmten Zeitspanne abholzen und verkaufen sollte; der Vertrag enthielt Einzelheiten insbesondere über den Umfang des Holzeinschlags, die Durchführung der Verkäufe, den Abrechnungsmodus und eine etwaige Neuaufforstung; von den erzielten Bruttoerlösen durfte W [REDACTED]-Z [REDACTED] gewisse Aufwendungen absetzen. Gegenstand der zweiten Urkunde war ein "Darlehensvertrag": W [REDACTED]-Z [REDACTED] gewährte dem Beklagten ein zinsloses Darlehen von 62.000 DM, dessen Rückzahlung aus den Verkaufserlösen des Waldbestandes auf den beiden Parzellen erfolgen sollte; insoweit trat der Beklagte seine Ansprüche an W [REDACTED]-Z [REDACTED] ab und ermächtigte diesen, von den erzielten Nettoerlösen 30.000 DM im Kalenderjahr 1959 und 32.000 DM im Kalenderjahr 1960 einzubehalten.

In einer dritten notariellen Urkunde, ebenfalls vom 26. Juni 1958, bot der Beklagte die beiden Parzellen W [REDACTED]-Z [REDACTED] zum Kauf an. Laut § 2 sollte der Kaufpreis mit Annahme des Angebots fällig werden und sich zusammensetzen aus einem festen Betrag von 16.800 DM sowie aus "den nachträglichen Beträgen, welche in den §§ 3, 4 und 5 erwähnt sind". Die genannten Vertragsbestimmungen lauteten:

"§ 3

Herr Albert M [REDACTED] (Beklagter) hält sich an vorstehendes Angebot gebunden. S.D. Georg F [REDACTED] von W [REDACTED]-Z [REDACTED] kann das Angebot annehmen, sobald der auf der angebotenen Fläche stehende



Altholzbestand genutzt ist. Sollte dies bis zum 1. Juni 1963 nicht der Fall sein, so kann S.D. auch ohne diese Vorbedingungen in das vorstehende Angebot eintreten, wobei über die Vergütung des dann aufstockenden Altholzes eine besondere Regelung getroffen wird. Diese Regelung der Zahlung müßte nach den vorherrschenden Marktpreisen für Altholz getroffen werden.

§ 4

Die entstehenden Kosten der Neuaufforstungen auf den abgeforsteten Flächen trägt Herr M., werden aber später dem Kaufpreis hinzugerechnet und Herrn M. rückvergütet.

§ 5

Der auf dem Kaufgegenstand bei Eigentumsübergang noch stehende Jungwald ist Herrn M. besonders zu bezahlen, und zwar zu dem an diesem Zeitpunkt vorherrschenden Marktpreis für Jungwald."

Übergabe und Auflassung sollten gemäß § 6 mit der Annahme des Angebots, jedoch nicht vor Kaufpreiszahlung erfolgen.

Später erteilte der Beklagte, der in Amerika wohnt, W.-Z. unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Auflassungsvollmacht und ermächtigte ihn zur Entgegennahme von Zustellungen jeder Art. Nachdem der Waldbestand auf den beiden Parzellen abgeholzt und verkauft worden war, nahm W.-Z. in notarieller Urkunde vom 19. Januar 1961 das Kaufangebot des Beklagten an und ließ die Parzellen an sich selbst auf; gleichzeitig beantragte er Genehmigung des Kaufvertrags auf Grund des Bodenreformgesetzes. Die hierfür zuständige Forstdirektion - ihr lagen damals außer dem Angebot und der Annahme keine weiteren Urkunden vor - erklärte am 26. Oktober 1961, daß sie den Kaufvertrag genehmige.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1961 benachrichtigte der beurkundende Bezirksnotar die Klägerin von dem Grundstückskauf und der Rechtskraft des Genehmigungsscheides und wies auf das Vorkaufsrecht nach § 12 Abs. 5 BRG hin, das innerhalb einer sechswöchigen Frist ausgeübt werden könne. Als die Klägerin daraufhin sogleich die Ausübung gegenüber dem Notar erklären wollte, wurde sie von ihm an W [REDACTED]-Z [REDACTED] als den Zustellungsbevollmächtigten des Verkäufers verwiesen. Sie schrieb W [REDACTED]-Z [REDACTED] am 29. Dezember 1961, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Am 16. Januar 1962 sandte sie Abschrift dieses Briefes an das Grundbuchamt zu Händen des Bezirksnotars und beantragte ihre grundbuchliche Eintragung als Eigentümerin der beiden Parzellen. Dem leistete das Grundbuchamt keine Folge, da der Beklagte sich weigerte, die Parzellen an die Klägerin aufzulassen. Er stellte ihr Vorkaufsrecht in Abrede; zum mindesten habe sie es nicht rechtzeitig ausgeübt, weil die dafür einzig in Betracht kommende schriftliche Erklärung gegenüber dem beurkundenden Notar erst abgegeben worden sei, nachdem bereits das Grundstücksverkehrsgesetz den § 12 Abs. 5 BRG mit Wirkung vom 1. Januar 1962 aufgehoben hatte.

Die Klägerin begehrt Verurteilung des Beklagten, die beiden Parzellen, die im Grundbuch nach wie vor auf seinen Namen eingetragen stehen, an sie aufzulassen; hilfsweise möchte sie festgestellt haben, daß er zur Übereignung verpflichtet sei. Der Beklagte macht zur Begründung seines Klageabweisungsantrags geltend, die Vorschrift über das Vorkaufsrecht der Gemeinden sei schon vor ihrer Aufhebung am 1. Januar 1962 wegen Verfassungswidrigkeit rechtsunwirksam gewesen, die Klägerin habe jenes Recht nicht ordnungsgemäß ent-

sprechend der Ersten Verordnung des württembergisch-hohenzollernschen Staatsministeriums zur Durchführung des Bodenreformgesetzes vom 12. Juli 1949 (RegBl S. 373; im folgenden: DVO) ausgeübt, zudem habe sie bereits 1958 auf die Ausübung verzichtet; auch wolle sie die streitigen Grundstücke nicht im öffentlichen Interesse, sondern unzulässigerweise allein aus fiskalischen Gründen erwerben, wobei noch hinzukomme, daß der Grundstückskäufer W. - Z. im Hauptberuf Landwirt und ein Erwerb durch ihn wirtschaftlich gerechtfertigt sei (unter Hinweis auf § 17 Abs. 2 DVO). Ferner hält der Beklagte den Kaufvertrag wegen Formverstoßes (§ 313 BGB) für nichtig: er bilde mit den beiden anderen Verträgen vom 26. Juni 1958, die einen Teil der Gegenleistung für das Kaufangebot darstellten, eine rechtliche Einheit, so daß die vertraglichen Abmachungen nicht in getrennten Urkunden ohne gegenseitige Bezugnahme hätten niedergelegt werden dürfen. Der Beklagte hat schließlich den Hilfsantrag gestellt, der Klage nur Zug um Zug gegen Zahlung von 50.896,93 DM stattzugeben; denn die Klägerin müsse ihm dann nicht nur den Barkaufpreis von 16.800 DM erstatten, sondern auch die Aufforstungskosten, den Wert des Jungwaldes, den Ausfall an Darlehenszinsen, den Bewirtschaftungsaufwand und die Vertragskosten.

Das Land Baden-Württemberg, dem die Klägerin im zweiten Rechtszug wegen angeblicher Amtspflichtverletzung des beurkundenden Bezirksnotars den Streit verkündet hat, ist dem Verfahren als Streitgehilfe der Klägerin beigetreten und hat sich ihren Anträgen angeschlossen.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klä-

gerin ihre bisherigen Anträge weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Ihre Rüge, daß der 5. Zivilsenat des Berufungsgerichts, der das angefochtene Urteil erlassen hat, nicht vorschriftsmäßig besetzt gewesen sei (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG in Verbindung mit § 551 Nr. 1 ZPO), hat die Revision in der mündlichen Verhandlung nicht aufrechterhalten.

2. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß der Klägerin ein Vorkaufsrecht aus § 12 Abs. 5 BRG allenfalls dann zugestanden hätte, wenn zuvor der Grundstückskaufvertrag vom 26. Juni 1958/19. Januar 1961 zwischen dem Beklagten und W [REDACTED] - Z [REDACTED] voll wirksam geworden wäre (unter Bezugnahme auf BGHZ 14, 1). Dieser Ausgangspunkt entspricht der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum, wonach die Geltendmachung eines jeden Vorkaufsrechts - gleichgültig, ob es vertraglich vereinbart wurde oder, wie hier dasjenige der württembergisch-hohenzollernschen Gemeinden bei Veräußerung forstwirtschaftlichen Grundeigentums, auf dem Gesetz beruht - den Abschluß eines rechtsgültigen und wirksamen Kaufvertrages zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten voraussetzt; insbesondere müssen, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, etwa erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt und der Kaufvertrag muß, sofern er einer besonderen Form, namentlich der des § 313 BGB bedarf, formgerecht abge-

schlossen sein (Urteil des erkennenden Senats vom 9. Januar 1960, V ZR 103/58, WM 1960, 551, 552, mit Nachweisen).

An diesen Voraussetzungen fehlt es nach Ansicht des Oberlandesgerichts im vorliegenden Fall, weil die Genehmigung der Landesforstdirektion vom 26. Oktober 1961, die damals nach § 12 Abs. 4 BRG in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Satz 1 DVO notwendig war, den Grundstücksverkauf nicht in seiner Gesamtheit von Leistung und Gegenleistung gedeckt habe und weil außerdem der Kaufvertrag möglicherweise - hierzu hat das angefochtene Urteil nicht abschließend Stellung genommen - wegen unvollständiger Beurkundung nichtig sei (§§ 313 Satz 1, 125 Satz 1 BGB). Von seinem Standpunkt aus folgerichtig brauchte der Berufungsrichter deshalb einen großen Teil der unter den Parteien streitigen Fragen nicht zu entscheiden. Ausgeklammert wurde von ihm vor allem die gesamte, in den Parteischriftsätzen ausführlich erörterte verfassungsrechtliche Problematik; ferner der Streit darüber, ob die Klägerin im Jahre 1958 auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet habe, ob dieses Recht - wie das Landgericht angenommen hatte - lediglich zu den in § 1 BRG sowie in der Präambel dieses Gesetzes aufgeführten Zwecken ausgeübt werden durfte, ob ein solcher Zweck hier gegeben war, ob gemäß § 17 Abs. 2 DVO der Landwirtsberuf des Käufers die Geltendmachung des Vorkaufsrechts ausschloß, ob die Ausübungserklärung der Klägerin den Erfordernissen der §§ 17 Abs. 3 Satz 4, 21 Abs. 4 DVO entsprach und ob neben den letztgenannten Vorschriften der Grundsatz des § 504 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Vorkaufsrechtsausübung dem Verpflichteten gegenüber zu erklären ist, weiter galt. Auch die Re-

vision kommt auf diese Streitpunkte nicht im einzelnen zurück, sondern unterstellt sie lediglich allgemein der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Inwieweit es eines Eingehens darauf noch bedarf, hängt davon ab, ob die Auffassung des angefochtenen Urteils, daß der Grundstückskaufvertrag der Rechtswirksamkeit entbehre, durch die Angriffe der Revision erschüttert wird.

3. Nach § 12 Abs. 4 BRG bedurften rechtsgeschäftliche Verfügungen über forstwirtschaftliches Grundeigentum der behördlichen Genehmigung. Das Berufungsgericht hat das Genehmigungserfordernis aus dem Grunde nicht als erfüllt angesehen, weil man der zuständigen Landesforstdirektion nur das Vertragsangebot und die Annahmeerklärung zur Genehmigung unterbreitet habe und aus diesen beiden Urkunden die W [REDACTED]-Z [REDACTED]sche Gegenleistung für die Eigentumsübertragung nicht im vollen Umfang zu ersehen gewesen sei. Die Gegenleistung habe nicht allein in dem beurkundeten Festkaufpreis und in den "nachträglichen Beträgen" (§ 2 des Kaufangebots) bestanden, sondern zugleich in der Hingabe eines zinslosen Darlehens und in der im Bewirtschaftungsvertrag vereinbarten Dienstleistung, für die W [REDACTED]-Z [REDACTED] lediglich die eigenen Aufwendungen ersetzt bekommen sollte.

Im einzelnen stellt das angefochtene Urteil unter Würdigung des Beweisergebnisses folgendes fest: Der Beklagte habe für einen beabsichtigten Hausbau Geld benötigt und deshalb W [REDACTED]-Z [REDACTED] die streitigen Waldparzellen zum Kauf angeboten; als Kaufpreis habe er den "Zerschlagungswert" des Waldes haben wollen, d.h. den Preis des Grund und Bodens sowie den

Betrag, der nach Abzug der Arbeitslöhne bei Verkauf des schlagreifen Holzes zu erzielen wäre, wobei er von einem Gesamtpreis von etwa 500.000 DM ausgegangen sei. Diesen Preis habe W [REDACTED]-Z [REDACTED] nicht bezahlen wollen; denn er hätte dann aus seinem Vermögen den Holzwert aufbringen müssen, wäre genötigt gewesen, das Holz, da es schlagreif war, innerhalb kurzer Zeit zu gewinnen und zu verkaufen, und hätte von dem Verkaufserlös wegen der Einkommensteuer höchstens die Hälfte des Betrages, den er jetzt für das Holz an den Beklagten entrichtete, in seinem Vermögen behalten. Darum habe man nach einem Weg gesucht, der zwar den Übergang des Grundstückseigentums auf W [REDACTED]-Z [REDACTED], andererseits aber eine Verwertung des aufstehenden Holzes unmittelbar für Rechnung und zugunsten des Beklagten ermöglichte. Ein Lösungsversuch dergestalt, das Eigentum (samt notwendigen Bestandteilen) sofort auf W [REDACTED]-Z [REDACTED] zu übertragen, während dem Veräußerer die Nutznießung verblieb, sei an steuerlichen Bedenken des Beklagten gescheitert, der dann nach dem Steuerrecht seines Heimatlandes (USA) wie ein Holzhändler behandelt worden wäre. Nach Beratung durch einen Rechtsanwalt sei schließlich die Lösung gefunden worden, daß W [REDACTED]-Z [REDACTED] dem Beklagten ein "unentgeltliches" Darlehen gab (damit dieser alsbald mit seinem Hausbau beginnen konnte), daß er außerdem für Rechnung des Beklagten den Wald durch eigene Arbeitskräfte abholzen ließ und das Holz verkaufte und daß ihm andererseits der Beklagte die beiden Parzellen bindend zum Kauf anbot, wobei von vornherein als fest in Aussicht genommen worden sei, daß W [REDACTED]-Z [REDACTED], sobald er das Holz für den Beklagten verwertet haben würde, das Angebot annehme. Zwischen den Vertragspartnern habe Einigkeit darüber geherrscht,

daß das Kaufangebot eine Gegenleistung für die Darlehenshingabe und die Bewirtschaftung sei.

Aus diesen seinen Feststellungen hat der Berufsrichter den Schluß gezogen, alle vier getrennt voneinander beurkundeten Rechtsvorgänge - Bewirtschaftungsvertrag, Darlehensvertrag, Kaufangebot und Kaufannahme - hätten eine Einheit gebildet, die insgesamt der Beurkundung nach § 313 BGB und der Genehmigung nach § 12 Abs. 4 BRG bedurft habe. Nach seiner Ansicht führt schon das Fehlen der Genehmigung zur Klageabweisung, so daß er der Frage, ob die Form des § 313 BGB gewahrt sei, nicht mehr nachgegangen ist, sondern insoweit lediglich Bedenken geäußert hat (BU S. 19 f). Auf jeden Fall habe zu der Zeit, als das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, kein voll wirksamer Kaufvertrag vorgelegen; auch stehe fest, daß eine wirksame Genehmigung, solange die Möglichkeit einer Ausübung bestanden habe, nicht erteilt worden sei; nach dem 1. Januar 1962 habe das Vorkaufsrecht nicht mehr ausgeübt werden können, weil es durch das Grundstücksverkehrsgesetz (§ 39 Abs. 2 Nr. 40; vgl. auch Nr. 41 aaO) aufgehoben worden war.

4. Die Revision bekämpft die Zusammenfassung der verschiedenen Abmachungen zu einem einheitlichen Vertragswerk als rechtsfehlerhaft. Soweit sie den im angefochtenen Urteil verwendeten Ausdruck "Bewirtschaftungsvertrag" bemängelt, der dem Vertragsinhalt nicht gerecht werde und nach seinem Wortsinn geeignet sei, einen schiefen Eindruck zu vermitteln (W. [REDACTED]-Z. [REDACTED]) habe richtig gesehen keine Bewirtschaftung übernommen, sondern sich lediglich in der Form eines einmaligen Vorgangs zum Abschlag des Hochwaldes, zur Neu-

aufforstung und zum Verkauf des geschlagenen Holzes verpflichtet), ist ihr zuzugeben, daß der fragliche Vertrag selbst diese Bezeichnung nicht trägt; sie findet sich vielmehr erstmals im oberlandesgerichtlichen Auf-
lagebeschluß vom 21. Juli 1964. Jedoch fehlt für die Annahme, die gerügte Ausdrucksweise habe die Beurteilung des Vertragsinhalts durch den Tatrichter in einem für die Klägerin nachteiligen Sinne beeinflusst, jeder Anhaltspunkt; das ganze ist nur ein Streit um Worte. Im übrigen mißversteht die Revision ihrerseits den Inhalt des genannten Vertrags, wenn sie in diesem Zusammenhang weiter behauptet, W [REDACTED]-Z [REDACTED] sei darin zusätzlich zum Ersatz seiner Barauslagen und sonstigen Aufwendungen noch ein "Zuschlag von 30 % auf die tatsächlich aufgewendeten Lohnunkosten" gewährt worden; denn nach dem insoweit eindeutigen Vertragswortlaut (§ 7 Buchst. b Nr. 2) stellten die 30 %, die den Hau-
erlöhnen zugeschlagen wurden, eine pauschale Abgeltung für den "gesamten sozialen Aufwand und alle übrigen administrativen Aufwendungen" dar, wie sie W [REDACTED]-Z [REDACTED] nach den getroffenen Vereinbarungen zu tragen hatte.

Daß die Frage, ob ein Nebengeschäft Bestandteil eines Grundstücksveräußerungsvertrages ist oder nicht, sich in erster Linie nach dem Willen der Vertragsschließenden beantwortet, ist dem Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht verborgen geblieben; denn es hat an Hand des Beweisergebnisses und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen geprüft, von welchen Vorstellungen der Beklagte und W [REDACTED]-Z [REDACTED] bei ihren Vereinbarungen ausgegangen sind und was sie damit zu erreichen beabsichtigten. Mag auch, wie die

Revision geltend macht (unter Bezugnahme auf RGZ 79, 434, 439; 103, 295, 297), bei Niederlegung des Vereinbarten in mehreren, äußerlich getrennten Urkunden zunächst eine tatsächliche Vermutung dafür sprechen, daß die verschiedenen Geschäfte je als selbständig für sich bestehende gewollt seien, so war indessen diese Vermutung im vorliegenden Fall widerlegt, nachdem das Oberlandesgericht auf Grund eingehender Tatsachenwürdigung festgestellt hatte, sämtliche Abmachungen hätten hier nach übereinstimmender Willensrichtung der Beteiligten eine Einheit gebildet (Urteil des erkennenden Senats vom 22. April 1966, V ZR 164/63, WM 1966, 761, 763 = 1967, 1039, 1041). Es hat dabei auch nicht, wie die Revision ihm vorwirft, den Unterschied zwischen rechtlichem und lediglich wirtschaftlichem Zusammenhang verkannt. Letzterer würde freilich für sich allein noch nicht ausreichen, um die Bejahung der Einheitlichkeit zu rechtfertigen, er käme vielmehr nur als Beweisanzeichen für einen dahingehenden Vertragswillen in Betracht (Urteil des Senats vom 20. Mai 1966, V ZR 214/64, WM 1966, 899, 900). Aber nach den tatrichterlichen Feststellungen waren die vier Urkunden trotz scheinbarer Selbständigkeit stärker miteinander verknüpft, als die Revision wahrhaben will. Die Gegenleistung für die verkauften Parzellen setzte sich nicht allein aus den in §§ 2 bis 5 des Kaufangebots erwähnten Geldbeträgen zusammen, sondern zu ihr gehörten außerdem noch die zinslose Darlehenshingabe sowie die von W [REDACTED]-Z [REDACTED] laut Bewirtschaftungsvertrag gegen bloßen Aufwendersatz zu erbringenden Dienste und Geschäftsbesorgungen. Bei den äußerlich getrennten Einzelvereinbarungen handelte es sich hiernach in Wirklichkeit um ein geschlossenes Vertragswerk, dessen Bestandteile recht-

lich und nicht etwa nur wirtschaftlich zusammengehörten. Wenn die Revision demgegenüber behauptet, der Abschluß der beiden anderen Verträge sei für den Beklagten nichts anderes gewesen als der Beweggrund dafür, daß er W [REDACTED]-Z [REDACTED] das Gelände zum Kauf anbot, so versucht sie in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise (§ 561 Abs. 2 ZPO) den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter. Deshalb braucht auch nicht auf ihre Rechtsausführungen darüber eingegangen zu werden, ob der Beklagte, falls die anderen Verträge unwirksam oder nicht erfüllt worden wären, sein Kaufangebot gemäß § 812 BGB hätte kondizieren können.

Die gerügten Verfahrensverstöße liegen nicht vor. Mit dem, was der Beklagte über die Gründe für den Abschluß mehrerer äußerlich selbständiger Einzelverträge vorgetragen hat und was die Zeugen Graf W [REDACTED]-Z [REDACTED], Dr. D [REDACTED] und Dr. G [REDACTED] hierzu bekundet haben, hat sich das Urteil auseinandergesetzt, und es hat dabei auch den Umstand berücksichtigt, daß die Regelung der vertraglichen Beziehungen auf den Rat eines Rechtsanwalts zurückging und durch einen Notar beurkundet wurde. Wenn die Beteiligten hinsichtlich der Ausgestaltung im einzelnen sich von steuerlichen Erwägungen leiten ließen, so schließt das entgegen der Ansicht der Revision die Annahme, sie hätten gleichwohl ein einheitliches Vertragswerk gewollt, keineswegs denkgesetzlich aus. Inwieweit sie diese Erwägungen dem beurkundenden Notar offenbart oder was sie ihm gegenüber vor Vertragsabschluß etwa sonst geäußert haben, war für die Entscheidung ebensowenig erheblich wie die in sein Wissen gestellte Behauptung, er hätte bei Kenntnis ihrer wirklichen Absichten

sämtliche Erklärungen in einer einheitlichen Urkunde zu Papier gebracht oder zum mindesten in jeder der verschiedenen Urkunden jeweils auf die andere verwiesen (Schriftsatz der Klägerin vom 14. Oktober 1964, S. 2); es kann deshalb offenbleiben, ob dem Notar im vorliegenden Fall - was die Revision in Abrede stellt - ein Zeugnisverweigerungsrecht zustand und ob das Oberlandesgericht, nachdem der Beklagte sich geweigert hatte, ihn von der Verschwiegenheitspflicht zu befreien, von seiner Zeugenvernehmung Abstand nehmen durfte (vgl. dazu §§ 383 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 3, 385 Abs. 2 ZPO; RGZ 53, 168; Baumbach/Lauterbach, ZPO 29. Aufl. § 383 Anm. 3 B und D), sowie ob die Klägerin dadurch, daß sie das Unterbleiben der Vernehmung in der anschließenden mündlichen Verhandlung nicht beanstandete, ihr etwaiges Rügerecht gemäß § 295 ZPO eingebüßt hat (vgl. RG JW 1899, 534 Nr. 9). Daß Oberforstmeister M. nicht als Zeuge vernommen wurde, stellt keine Verletzung des § 286 ZPO dar, weil das Berufungsgericht das, wofür ihn die Klägerin benannt hatte (Schriftsatz vom 11. Oktober 1963, S. 13), bereits durch die Aussagen der übrigen Zeugen, denen es Glauben schenkte, für erwiesen erachtete (BU S. 17 f); die späteren Schreiben M., die sich bei den Akten befinden (Bl. 155 f, 215 f), waren nicht Gegenstand des als übergangen gerügten Beweisantrages und enthielten auch im wesentlichen nur Rechtsausführungen, so daß der Berufsrichter nicht verpflichtet war, sich ausdrücklich mit ihnen zu befassen.

5. Ob der Kaufvertrag vom 26. Juni 1958/19. Januar 1961 wegen Verletzung der Form des § 313 BGB nichtig sei (§ 125 Satz 1 BGB) und ob der Beklagte,

wenn er sich auf den Formmangel beriefe, rechtsmißbräuchlich handeln würde (§ 242 BGB), hat das angefochtene Urteil unentschieden gelassen, weil von seinem Standpunkt aus die Wirksamkeit des Vertrages bereits an dem Fehlen einer gültigen Genehmigung nach § 12 Abs. 4 BRG scheitert. Erweist sich dieser Standpunkt als richtig (vgl. dazu unten Nr. 6), so kommt es auf die Ausführungen der Revision zum Problem Formnichtigkeit und unzulässige Rechtsausübung nicht an. Im übrigen ist gegenüber ihrem Einwand, im vorliegenden Fall werde trotz Niederlegung des Vertragsinhalts in verschiedenen Urkunden, die nicht aufeinander Bezug nehmen, der gesetzgeberische Zweck des § 313 BGB - nämlich Schutz der Beteiligten vor übereilten Geschäftsabschlüssen, sowie Sicherung des Beweises - vollauf gewährleistet, darauf hinzuweisen, daß nach der Rechtsprechung des Senats, an der festgehalten wird, dieser Gesichtspunkt für sich allein noch keine Anwendung des § 242 BGB zu rechtfertigen vermag (Urteil vom 9. März 1965, V ZR 97/62, LM BGB § 313 Nr. 23 = WM 1965, 480, 482).

Für den Vorwurf der Steuerhinterziehung, den die Revision in diesem Zusammenhang noch erhebt, bietet der Sachverhalt keine Grundlage. Auch ist nicht festgestellt, daß der Beklagte und W [REDACTED]-Z [REDACTED], als sie ihre Abmachungen in getrennten Urkunden verlautbarten, dies in der Absicht getan hätten, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu vereiteln (BGHZ 34, 200, 205; Urteil des Senats vom 11. Dezember 1963, V ZR 41/62, NJW 1964, 540 = WM 1964, 231); das gleiche gilt für die Zeit nach Annahme des Kaufangebots.

6. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Grundstücksveräußerungsvertrag sei mangels Genehmigung unwirksam, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Soweit die Revision geltend macht, Darlehens- und Bewirtschaftungsvertrag hätten nur in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft gestanden und keineswegs dessen Bestandteile gebildet, so daß man sie schon aus diesem Grunde nicht der Genehmigungsbehörde habe vorzulegen brauchen, wendet sie sich ohne Erfolg gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung, an die das Revisionsgericht gebunden ist (§ 561 Abs. 2 ZPO). Eine Vorlegung der genannten beiden Verträge war ferner nicht, wie die Revision meint, deshalb entbehrlich, weil W [REDACTED] -Z [REDACTED], als er am 19. Januar 1961 das Kaufangebot des Beklagten annahm, den Wald auf den angebotenen Parzellen bereits abgeholzt hatte und damals auch das Darlehen von 62.000 DM im Wege der Verrechnung mit den Holzverkaufserlösen schon in voller Höhe zurückbezahlt sein mochte; denn hierdurch wurde die Tatsache, daß seine Verbindlichkeiten aus dem Bewirtschaftungs- und dem Darlehensvertrag einen Teil der Gegenleistung für das Grundeigentum bildeten, nicht aus der Welt geschafft; unterblieb ihre Bekanntgabe an die Genehmigungsbehörde, so hatte das zur Folge, daß diese den Grundstücksveräußerungsvertrag nicht mit dem Inhalt genehmigte, mit dem er abgeschlossen worden war.

Entgegen der Behauptung der Revision erhielt W [REDACTED] -Z [REDACTED] auf Grund des Bewirtschaftungsvertrages, wie oben (Nr. 4) dargelegt, keinen "Zuschlag" von 30 % zu den tatsächlichen Lohnaufwendungen", sondern es wurden damit Leistungen pauschal abgegolten, die er vertragsgemäß noch zusätzlich zu erbringen

hatte (Sozialaufwand und Verwaltungskosten). Daß nach der von der Revision als übergangen gerügten Zeugenaussage Dr. D. [REDACTED] neben dem Sozialaufwand von etwa 25 % "der Verwaltung praktisch keine Mehraufwendungen entstanden" seien, ist unzutreffend; der Zeuge hat vielmehr die weiteren Aufwendungen für den Holzverkauf lediglich als "nicht hoch" bezeichnet, wodurch aber die Möglichkeit, daß sie mindestens 5 % der Hauerlöhne betrugen, nicht ausgeschlossen wird. Bei ihrem Versuch, die auf Grund des Bewirtschaftungsvertrages zu leistenden Dienste als wirtschaftlich bedeutungslos hinzustellen, weil W. [REDACTED]-Z. [REDACTED] ausweislich der Zeugenaussage Mi. [REDACTED] und Ma. [REDACTED] den Wald des Beklagten auch schon vorher betreut habe, übersieht die Revision, daß jene frühere Betreuung nicht unentgeltlich erfolgt war, sondern darüber jeweils zwischen W. [REDACTED]-Z. [REDACTED] und dem Beklagten abgerechnet wurde; das geht aus der Schilderung des vom Berufungsgericht für glaubwürdig erachteten Zeugen Mi. [REDACTED] hervor, der außerdem bekundet hat, durch das spätere Abholzen und Wiederaufforsten hätten sich "sehr viele Arbeiten und schwierige Verrechnungen" ergeben. Wieso die Zinslosigkeit des - immerhin nicht unbeträchtlichen - Darlehens dadurch den Charakter einer Gegenleistung für die Übereignung der Grundstücke verloren haben sollte, daß seit langen Jahren gute Beziehungen zwischen W. [REDACTED]-Z. [REDACTED] und dem Beklagten sowie dessen Vater bestanden haben mögen, hat die Revision nicht dargetan. Das gleiche gilt hinsichtlich des Bewirtschaftungsvertrages von ihrem Hinweis auf die beiden Schreiben des Oberforstmeisters Moosmayer vom 26. August und 15. Oktober 1963 (Bl. 155 f, 215 f der Akten), deren Nichtberücksichtigung sie rügt; aus ihnen ergibt sich entgegen ihrer

Behauptung nicht, daß die staatliche Forstverwaltung bereit gewesen wäre, für die Klägerin (falls diese die Grundstücke erworben hätte) das Abholzen des Waldes "zu den Bedingungen des Bewirtschaftungsvertrages" zu übernehmen.

Was den gegenständlichen Umfang der Genehmigungsbedürftigkeit nach Maßgabe von § 12 Abs. 4 BRG anbelangt, so hat das Oberlandesgericht angenommen, sie erstrecke sich trotz scheinbar abweichenden Gesetzeswortlauts ("rechtsgeschäftliche Verfügungen über forstwirtschaftliches Grundeigentum") nicht bloß auf das dingliche Erfüllungsgeschäft, sondern gelte zugleich für den zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vertrag (unter Bezugnahme auf Art. IV Kontrollratsgesetz Nr. 45 und das Urteil des erkennenden Senats LM Wohnsiedlungsg § 4 Nr. 6); hieran ist das Revisionsgericht, da es sich um die Auslegung nichtrevisiblen Landesrechts handelt, gemäß § 549 Abs. 1 ZPO gebunden (vgl. Urteil vom 21. Oktober 1966, V ZR 183/63, WM 1966, 1205, 1207). Nicht anders verhält es sich mit den Urteilsausführungen zu § 16 Abs. 2 Satz 2 DVO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 des württembergisch-hohenzollernschen Ersten Ausführungsgesetzes zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 2. Mai 1949 (RegBl. S. 143); wenn der Berufungsrichter der Auffassung war, ein "Zweifelsfall" im Sinne dieser Bestimmungen liege hier nicht vor und er könne deshalb in eigener Zuständigkeit prüfen, ob die zwischen dem Beklagten und W [REDACTED]-Z [REDACTED] getroffenen Vereinbarungen in ihrer Gesamtheit genehmigungsbedürftig gewesen seien, so vermag die Revision das nicht mit Erfolg anzugreifen. Keinen Bedenken unterliegt sein Standpunkt, daß der Genehmigungsbescheid der Forstdirektion vom 26. Oktober 1961 nicht, wie

es erforderlich gewesen wäre, den Kaufvertrag mit seinem gesamten Inhalt erfaßt habe und ins Leere gegangen sei. Daher kommt es nicht auf die im angefochtenen Urteil erörterte Frage an, wie die Genehmigungsbehörde entschieden haben würde, wenn ihr außer dem Kaufangebot und der Annahmeerklärung auch der Bewirtschaftungs- und der Darlehensvertrag vorgelegt worden wären, und es erübrigt sich eine Stellungnahme zu den von der Revision insoweit erhobenen Rügen.

7. Die Revision wendet sich gegen die Meinung des Oberlandesgerichts, daß das Vorkaufsrecht aus § 12 Abs. 5 BRG wegen Aufhebung dieser Vorschrift (§ 39 Abs. 2 Nr. 40 des Grundstücksverkehrsgesetzes) nach dem 1. Januar 1962 nicht mehr ausgeübt werden können, und verweist demgegenüber auf Art. 14 GG, wonach ein absolutes Recht mit Vermögenswert nur unter den dort angegebenen Voraussetzungen entzogen werden dürfe; außerdem verkenne der Berufungsrichter die Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes, wenn er meine, dieses habe das Bodenreformgesetz ab 1. Januar 1962 in der Weise aufgehoben, daß ein bereits entstandenes Vorkaufsrecht ohne weiteres beseitigt würde. Allein die Rüge erweist sich schon aus dem Grunde als gegenstandslos, weil es hier mangels Genehmigung an einem wirksamen Kaufvertrag fehlte und infolgedessen bis zum Außerkrafttreten des Bodenreformgesetzes überhaupt kein Vorkaufsrecht entstanden sein konnte.

8. Das angefochtene Urteil läßt auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin erkennen. Deshalb muß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger