

33. Unter welchen Voraussetzungen haftet der Verkäufer eines Grundstücks, der während des bis zur Verfassung der verwaltungsbehördlichen Genehmigung bestehenden Schwebezustands den Käufer zu Zahlungen auf den Kaufpreis veranlaßt hat, auf Ersatz des jenem erwachsenen Schadens, insbesondere des Geldentwertungsschadens?

BGB. §§ 276, 278, 254. Bef. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918.

V. Zivilsenat. Urk. v. 23. Juni 1926 i. S. D. (Rl.) w. v. B. (Befl.).
V 487/25.

I. Landgericht Oels.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Beklagte verkaufte an den Kläger am 16. Mai 1923 das Rittergut Haus S. für eine Milliarde und fünfzig Millionen Mark. Der Käufer übernahm zwei auf dem Grundbesitz lastende Hypotheken von 30000 und 50000 M. Im übrigen wurde bestimmt, der Kaufpreis sei zu zwei Dritteln in bar fällig, sobald die Siedlungsgesellschaft Rote Erde auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet oder sich nicht rechtzeitig erklärt habe. Der Rest sollte innerhalb weiterer drei Monate

fällig und vom Tage der Fälligkeit der ersten Rate von zwei Dritteln mit einem Prozent über Reichsbankdiskont zu verzinzen sein. Es wurde beigelegt, bei Festsetzung des Kaufpreises sei der gegenwärtige Kurs des holländ. Guldens mit 16000 *M* zugrunde gelegt; sollte er sich bis zum Tage der Zahlung des Kaufpreises erhöhen, so erhöhe sich auch der Kaufpreis im gleichen Verhältnis; sollte der Guldenkurs unter 11000 *M* fallen, so ermäßige sich der Kaufpreis in dem Verhältnis, wie sich der am Tage der Zahlung gültige Guldenkurs zu 11000 *M* verhalte.

Es ist weder zum Erwerb des Klägers noch zur Ausübung des der Siedlungsgesellschaft zustehenden Vorkaufsrechts gekommen, weil der Landrat die Genehmigung des Verkaufs unter dem 28. Juli 1928 rechtskräftig versagt hat. Der Kläger hat aber in Erfüllung des Vertrags Zahlungen geleistet, deren Erstattung den Gegenstand des Streites bildet. In dieser Hinsicht hat das Berufungsgericht festgestellt:

Auf eine Anfrage des Beklagten vom 5. Juni 1923 hatte die Siedlungsgesellschaft mit Schreiben vom 10. Juni erwidert, daß die Voraussetzung für die Ausübung ihres Vorkaufsrechts erst dann gegeben sei, wenn der Kaufvertrag vom Landrat genehmigt sei. Dem Landrat anderseits teilte die Gesellschaft am 22. Juni 1923 mit, daß sie von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen werde. Von diesem Schreiben erhielt der Beklagte nach seiner Behauptung durch eine Mitteilung des Kreisaußschußsekretärs Kenntnis; er gab die Mitteilung mit Schreiben vom 3. Juli 1923 an den Kläger weiter und ersuchte um Zahlung der fälligen zwei Drittel des Kaufpreises. Der Kläger zahlte darauf in drei Teilbeträgen am 5., 10. und 19. Juli 1923. Inzwischen hatte die Siedlungsgesellschaft dem Rechtsbeistand des Beklagten, Rechtsanwalt G., mit Schreiben vom 5. Juli (bei diesem eingegangen am 7. Juli) 1923 mitgeteilt, daß sie, solange der Landrat den Kaufvertrag nicht genehmigt habe, zur Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht Stellung nehmen könne. Von diesem Schreiben gab Rechtsanwalt G. dem Beklagten erst am 26. Juli Kenntnis. Noch am gleichen Tage stellte darauf der Beklagte dem Kläger die beiden ersten Anzahlungen zur Verfügung, desgleichen am 2. August 1923 die dritte. Der Kläger lehnte jedoch die Annahme ab. Am 24. September 1923 ließ der

Beklagte dem Kläger das Geld einschließlich der Bankzinsen (zusammen 3071627 000 *M*) überweisen; die Bank schrieb die Summe dem Kläger am 3. Oktober 1923 gut.

Die auf Zahlung von 16000 *R.M.* gerichtete Klage macht geltend: nach dem damaligen Guldenstand habe der Beklagte 39925,95 *fl.* erhalten, zurückgezahlt sei nur der Gegenwert von 17,72 *fl.*, der Unterschied von 39908,23 *fl.* mache rund 64000 *R.M.* aus, wovon nunmehr ein Teilbetrag von 16000 *R.M.* verlangt werde. Dieser Betrag wird in erster Reihe als Schadenersatz gefordert, weil der Beklagte dem Kläger über den Verzicht der Siedlungsgesellschaft auf das Vorkaufsrecht falsche Angaben gemacht habe, durch die der Kläger sich zu den Zahlungen vom Juli 1923 habe bestimmen lassen.

Das Landgericht sprach die Klage zu, das Berufungsgericht wies sie ab. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht nimmt an, der Beklagte habe, wenn auch irrig, in dem Schreiben der Siedlungsgesellschaft an den Landrat vom 22. Juni 1923 einen wirksamen Verzicht auf das Vorkaufsrecht gesehen; da der Beklagte also gutgläubig gewesen sei, könne ihm daraus, daß er die Rechtslage nicht richtig erkannt habe, der Vorwurf der Arglist nicht gemacht werden. Die Revision wendet dagegen ein, das Berufungsgericht prüfe den Klagenanspruch nicht unter dem Gesichtspunkt des Vertrags, weil aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Abkommen vom 16. Mai 1923 mangels Genehmigung des Landrats vertragliche Beziehungen nicht entstanden seien. Hierbei sei unberücksichtigt geblieben, daß bis zur Versagung jener Genehmigung (28. Juli 1923) ein Schwebezustand vorhanden gewesen sei, während dessen eine rechtliche Gebundenheit der Parteien bestanden habe. Gegen die hieraus sich ergebenden vertraglichen Pflichten habe der Beklagte verstoßen. Denn er habe den Kläger am 3. Juli 1923 mit der tatsächlich unrichtigen Behauptung, die Siedlungsgesellschaft habe auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, zur Zahlung der angeblich fälligen zwei Drittel des Kaufpreises aufgefordert, ohne zuvor festzustellen, ob der Vertrag vom Landrat genehmigt worden sei. Sene Aufforderung habe er dann bestehen

lassen, obwohl die Siedlungsgesellschaft seinem Rechtsbeistand Rechtsanwalt H. am 5. Juli mitteilte, daß sie sich über die Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht schlüssig machen könne, weil der Kaufvertrag noch nicht die Genehmigung des Landrats erhalten habe. So sei der Kläger bei noch völlig ungewisser Sachlage zur Leistung der Zahlungen vom 5., 10. und 19. Juli bestimmt worden und zu Schaden gekommen; auf Grund der §§ 242, 276, 278 BGB. schulde ihm der Beklagte Schadensersatz.

Der hiermit von der Revision berührte rechtliche Gesichtspunkt ist in der Tat beachtlich.

Während des Schwebezustands bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde (nach der Bekanntmachung vom 15. März 1918 über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken) kann ein Vorkaufsrecht, auch das gesetzliche eines Siedlungsunternehmens, nicht ausgeübt werden, weil ungewiß ist, ob überhaupt der geschlossene Vertrag, der noch der Genehmigung der Verwaltungsbehörde unterliegt, rechtliche Wirkungen unter den Beteiligten hervorbringt. Zur wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber einem nach jener Bekanntmachung genehmigungspflichtigen Vertrag war daher dessen vorgängige Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde Voraussetzung (RGZ. Bd. 106 S. 324). Vor der Entscheidung des Landrats konnte sonach die Frage des Vorkaufsrechts im vorliegenden Falle nur durch Verzicht des Vorkaufsberechtigten erledigt werden. Dazu aber bedurfte es, wie der Senat bereits in der Entscheidung V 472/24 vom 28. März 1925 (RZ. 1925 Sp. 546 Nr. 7) grundsätzlich ausgesprochen hat, eines Vertrags zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten, hier dem Siedlungsunternehmen und dem Beklagten (Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 § 8, BGB. §§ 505 ff., § 397), der unstreitig nicht geschlossen worden ist. Das Berufungsgericht geht somit zutreffend davon aus, daß die an den Landrat gerichtete Erklärung der Siedlungsgesellschaft vom 22. Juni 1923, sie werde von der Ausübung des Vorkaufsrechts absehen, keinen wirksamen Verzicht auf dieses Recht darstellte, auf den sich der Beklagte dem Kläger gegenüber bei Geltendmachung des Kaufvertrags hätte berufen können. Im übrigen stellt der Vorderrichter fest, der Beklagte sei insoweit gutgläubig, nämlich in einer irrigen Rechtsansicht befangen

gewesen; der Vorwurf der Arglist könne ihm daher nicht gemacht werden.

Diese Beurteilung kann nicht als rechtlich erschöpfend gelten. Die Frage ist vielmehr, ob die mit der Klage beanspruchte Haftung sich nicht auch schon ohne Annahme einer Arglist bei Feststellung eines bloßen Verschuldens im Sinne des § 276 BGB. aus der gegenseitigen rechtlichen Gebundenheit der Vertragsparteien ergibt, wie sie in der Rechtsprechung des Reichsgerichts für den Schwebezustand bis zur Entschließung der Verwaltungsbehörde — wenn gleich unter Versagung eines Erfüllungsanspruchs — anerkannt ist (RGZ. Bd. 103 S. 106, Bd. 106 S. 145, 323 und Bd. 108 S. 94). Eine solche Auswirkung jener rechtlichen Gebundenheit ist grundsätzlich als möglich anzuerkennen, und zwar auch dann, wenn der Vertrag in der Folge keine Rechtswirksamkeit erlangt, weil die Verwaltungsbehörde die Genehmigung versagt. Nach Grundsätzen, die in der Rechtsprechung des Reichsgerichts feststehen (Komm. v. RGZ. § 276 Anm. 1 Abs. 2), hat der eine Vertragsteil dem anderen dafür zu haften, wenn er diesem bei Vertragsschluß Umstände, von denen jener sich sagen mußte oder gar wußte, daß sie für den Willensentschluß des anderen von wesentlicher Bedeutung seien, fahrlässig verschwiegen oder darüber unrichtige Angaben gemacht hat, und dies gilt auch dann, wenn der Vertrag in der Folge nicht oder nicht rechtswirksam zustande gekommen ist (RGZ. Bd. 104 S. 267, Bd. 107 S. 242 und 362, auch RGU. III 108/24 und III 398/24). In diesem Sinne bedeutame Tatsachen kundzugeben ist der Vertragsgegner nach den Anforderungen von Treu und Glauben im rechtlichen Verkehr verpflichtet (RGZ. Bd. 97 S. 327; Recht 1919 Nr. 1938, vgl. auch Nr. 401, 413, 415; RGU. I 200/24). Diese Verpflichtung erwächst aus einem durch die Vertragsverhandlungen als solche begründeten Rechtsverhältnis. Es ist nicht abzusehen, warum nicht rechtsähnliche Forderungen sollten aufgestellt werden dürfen in einem Falle, wo — wenn gleich zunächst unter der Rechtsbedingung einer behördlichen Genehmigung — ein Vertragsschluß zustande gekommen ist, dem immerhin eine beschränkte Bindungskraft zugesprochen werden muß. Hat während der Dauer dieser Bindung der eine Vertragsteil dem anderen in der hier in Rede stehenden Weise durch unzulängliche Rücksichtnahme auf dessen berechnigte Interessen schuldhaft

(§ 276 BGB.) Schaden zugefügt, so ist jener grundsätzlich zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet. Seine Schadenersatzpflicht steht ebenso wohl unter der Einschränkung des § 254 BGB., sofern den Geschädigten eigenes Verschulden im Sinne dieser Vorschrift trifft, wie unter der Erweiterung nach § 278 BGB., sofern er sich zur Erfüllung der erwähnten Sorgfaltspflicht einer Hilfsperson bedient hat (vgl. RGZ. Bd. 97 S. 339, Bd. 103 S. 50, Bd. 107 S. 243, Bd. 108 S. 410).

Unter diesem Gesichtspunkt ist der Klagenspruch bisher noch nicht beurteilt worden. Es erscheint angezeigt, dies nachzuholen. Was im besonderen die Frage des Verschuldens anlangt, so hat das Berufungsgericht aufseiten des Beklagten selbst bis jetzt nur das Vorliegen eines arglistigen Verhaltens verneint; nach dem Vorstehenden kann auch eine bloße Fahrlässigkeit im Sinne des § 276 BGB. in Betracht kommen. Und auch wenn das Vorliegen eines Verschuldens in der Person des Beklagten selbst verneint werden sollte, wird zu prüfen sein, ob in der hier erörterten Richtung etwa dem Rechtsanwalt S. eine Rechtsstellung der in § 278 BGB. vorausgesetzten Art zuzusprechen und wie die Frage des Verschuldens für seine Person zu beurteilen ist. Es wird endlich auch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens zu erwägen sein, ob nicht dem Kläger, der seine Schädigung in erster Reihe auf die unzutreffende Mitteilung von einem Verzicht der Siedlungsgesellschaft auf das Vorkaufsrecht, in zweiter Reihe auf die Unterlassung der Mitteilung zurückführt, daß die landrätliche Genehmigung noch nicht vorliege, in beiden Richtungen unter dem Gesichtspunkt des § 254 BGB. entgegenzuhalten sein möchte, er habe von eigener Erkundigung abgesehen, ohne daß dafür bisher ein bedeutsamer Grund erkennbar geworden wäre...