

33. Zur Frage der Sittentodrigkeit eines Vertrags, worin ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen gegen Entgelt auf die Ausübung des ihm gesetzlich zustehenden Vorkaufsrechts verzichtet. **BGB. § 138. Reichsiedlungsgesetz vom 11. August 1919/7. Juni 1923 §§ 1, 4, 9, 11a.**

VI. Zivilsenat. Urt. v. 9. Februar 1928 i. S. **S.iche Siedlungsgesellschaft (Kl.) w. P. (Bekl.). VI 261/27.**

- I. Landgericht Bremen.
- II. Oberlandesgericht Hamburg.

Dem Beklagten, einem Berufslandwirt, war während der Inflationszeit sein landwirtschaftlicher Grundbesitz von der Deputation für Häfen und Eisenbahnen in Br. enteignet worden. Um einer Entwertung des Enteignungspreises zu entgehen und seine Existenz als Landwirt zu sichern, kaufte er am 26. Juli 1922 von den Landwirtschaftsleuten B. deren etwa 203 Morgen umfassenden, im preußischen Staatsgebiet gelegenen Hof und wurde am 24. November 1922 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf Verlangen der Siedlungsgesellschaft W.-G. übte jedoch die Klägerin das ihr auf Grund des Reichsiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 zustehende Vorkaufsrecht an dem Hofe aus. Der Beklagte trat darauf an die Klägerin mit der Bitte heran, von der Durchführung des Vorkaufsrechts abzusehen. In der Besprechung, die deshalb zwischen dem Beklagten und seinem Rechtsbeistand einerseits und dem Vertreter der Klägerin andererseits am 14. Dezember 1922 stattfand, machte der Beklagte den Vorschlag, die Klägerin solle sich ein Ankaufsrecht auf den Hof zu einem bescheidenen Preise eintragen lassen für den Fall, daß er ihn innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist weiter veräußern würde. Außerdem schlug der Beklagte der Klägerin vor, er wolle ihr zu Siedlungszwecken drei Teilflächen

in Größe von 4, von 10 und von 54 ha zu dem im Kaufvertrag mit den Eheleuten B. vereinbarten Durchschnittspreise abtreten; äußerstenfalls wäre er auch zur unentgeltlichen Abtretung bereit. Auf den Hinweis der Klägerin, daß die rechtlichen Folgen des Rücktritts vom Vorkaufsrecht für sie unter Umständen recht schwerwiegend sein könnten, erklärte er sich weiter bereit, für alle Schadenersatzansprüche aufzukommen, die an die Klägerin deshalb gestellt werden könnten. Hauptsächlich mit Rücksicht darauf, daß der Beklagte enteignet worden war und daß er Kriegsbeschädigter ist, entschloß sich die Klägerin, auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht zu verzichten. Sie schloß darauf am 27. Februar 1923 mit dem Beklagten einen notariellen Vertrag, worin sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichtete und der Beklagte ihr ein Ankaufsrecht auf den Hof einräumte für den Fall, daß er ihn vor dem 1. Januar 1933 zu dem im Vertrag vom 26. Juli 1922 festgesetzten Kaufpreis veräußern sollte. Außerdem trat der Beklagte in dem Vertrag der Klägerin unentgeltlich das Eigentum an den erwähnten drei Teilflächen und an der Hälfte zweier weiterer Teilflächen in Größe von etwa 2 ha ab. Endlich verpflichtete er sich zur Schadloshaltung der Klägerin für alle Ansprüche, die wegen des Verzichts auf ihr Vorkaufsrecht etwa an sie gestellt werden könnten.

Später stellte sich heraus, daß die der Klägerin abgetretenen rund 24 Morgen, die zur Zeit einen Wert von etwa 10000 *R.M.* haben, für Siedlungszwecke nicht geeignet waren, da die Klägerin veräußert hatte, sich einen Zuweg zu sichern, und ein solcher erst im Enteignungsverfahren hätte beschafft werden müssen. Die Klägerin gab daher dem Ansuchen des Beklagten, ihm die 24 Morgen zurückzugeben, statt und schloß am 3. Dezember 1924 mit L., dem Schwiegervater des Beklagten, einen Vertrag ab, wonach sie die 24 Morgen dem Beklagten zurückgab und auf das ihr am 27. Februar 1923 eingeräumte Ankaufsrecht verzichtete. Als Gegenleistung sollte L. zur Beschaffung von Siedlungsgelände bis zum 15. Januar 1925 5000 *R.M.* zahlen. Im Falle der nicht fristgemäßen Zahlung der 5000 *R.M.* sollte diese Abmachung hinfällig sein. L. zahlte am 15. Januar 1925 nur 2000 *R.M.* und verweigerte, ebenso wie der Beklagte, die Zahlung der restlichen 3000 *R.M.* trotz Setzung einer Nachfrist. Die Klägerin fordert daher im Klageweg vom Beklagten die Vornahme aller Handlungen, die zur Übertragung des Eigentums an den 24 Morgen auf sie erforderlich seien.

Beide Vorinstanzen haben die Klage auf Grund des § 138 BGB. abgewiesen. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Die Revision rügt Verletzung des § 138 BGB. und der §§ 1, 4 bis 11 des Reichsiedlungsgesetzes. Im einzelnen vermißt sie im angefochtenen Urteil zunächst einen klaren Ausdruck darüber, ob das Berufungsgericht den Vertrag vom 27. Februar 1923 oder den vom 3. Dezember 1924 oder beide Verträge für nichtig erachtete. Offenbar trifft das letztere zu. Jedenfalls aber hält der Vorderrichter den Vertrag vom 27. Februar 1923 für nichtig, und das genügt, um das Urteil zu tragen. Denn der Klagenanspruch kann nur aus diesem Vertrag hergeleitet werden. Der Vertrag vom 3. Dezember 1924 ist überdies durch Eintritt der auflösenden Bedingung hinfällig geworden und könnte nur zur Beurteilung des Verhaltens der Klägerin aus § 138 BGB. von Bedeutung sein, falls es hierauf ankommen sollte. Zu Unrecht macht die Revision ferner geltend, die Urteilsgründe ließen nicht erkennen, ob die Nichtigkeit der Verträge auf Abs. 1 oder 2 des § 138 BGB. gestützt werde. Zu solchem Zweifel gibt das Urteil keinen Anlaß. Es zeigt mit hinreichender Klarheit, daß das Berufungsgericht auf § 138 Abs. 1 BGB. abstellt. Damit entfallen die Revisionsangriffe, die sich gegen die angeblich irrige Anwendung des § 138 Abs. 2 BGB. wenden.

Eine Nachprüfung des Berufungsurteils ist hiernach nur insoweit geboten, als Verletzung des § 138 Abs. 1 BGB. in Verbindung mit den Vorschriften des Reichsiedlungsgesetzes gerügt wird. Hier ist zunächst zwei grundsätzlichen Irrtümern der Revision entgegenzutreten.

Einmal meint die Revision, es sei nicht zutreffend, daß das durch das Reichsiedlungsgesetz den Siedlungsunternehmen verliehene Vorkaufrecht ausschließlich dem Zwecke diene, neue Ansiedlungen zu schaffen und bestehende Kleinbetriebe zu heben; das Siedlungsunternehmen könne vielmehr von dem Vorkaufrecht auch zu anderen Zwecken Gebrauch machen. Diese Auffassung findet im Gesetz keine Stütze. Nach § 1 Abs. 1 RSG. sollen gemeinnützige Siedlungsunternehmungen „zur Schaffung neuer Ansiedlungen sowie zur Hebung bestehender Kleinbetriebe“ gegründet werden. Damit ist die Aufgabe dieser Unternehmen und der Zweck

des Siedlungsgesetzes klar zum Ausdruck gebracht. Nur zur Erfüllung dieser Aufgabe und zur Erreichung dieses Zweckes ist den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, insbesondere auch der Klägerin, die als solches anerkannt ist, das Vorkaufsrecht (§ 4 des Ges.) verliehen. Mag dies auch in § 4 nicht besonders betont sein, so ergibt es sich doch aus § 1 Abs. 1 als selbstverständlich. Die Richtigkeit dieser Auslegung wird überdies, entgegen der Ansicht der Revision, durch § 9 Abs. 2 bestätigt. Denn hier wird den Siedlungsunternehmen die Verpflichtung auferlegt, den auf Grund ihres Vorkaufsrechts erworbenen Grundbesitz den Berechtigten (§ 9 Abs. 1) insoweit zum Kauf anzubieten, als sie ihn innerhalb 10 Jahren nicht für Siedlungszwecke verwendet haben. Auch die Ausführungsanweisungen III und IV des preußischen Landwirtschaftsministers (MinBl. 1920 S. 48 und 51) stehen ersichtlich auf dem hier vertretenen Standpunkt, ebenso das Schrifttum. Insbesondere betont Krause Preuß. Siedlungsgesetze 2. Aufl. S. 164 Anm. 21, das Siedlungsunternehmen habe das Vorkaufsrecht nur zu Zwecken der Siedlung (ebenso von Gehe RSW. 2. Aufl. S. 102), nicht aber zur Verwendung des Grundstücks zum eigenen dauernden Gebrauch, und Bonfick und Wenzel RSW. 2. Aufl. S. 142, heben hervor: es werde oft der Vorwurf gegen die Landgesellschaften erhoben, daß ihnen das Vorkaufsrecht mehr als Mittel zur Geldbeschaffung denn als Mittel zur Landbeschaffung diene; es seien sogar Einzelfälle vorgebracht worden, wonach Landgesellschaften für Nichtausübung des Vorkaufsrechts Abstandsgeld vereinbart hätten; daß ein solches Verfahren dem Geist und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufe, bedürfe keiner Ausführung.

Weiter macht die Revision geltend, die Ausübung des Vorkaufsrechts stehe im freien Ermessen des Siedlungsunternehmens, das dabei an keine Vorschriften gebunden sei. Auch diese Auffassung steht im Widerspruch mit Geist und Zweck des Reichsiedlungsgesetzes und mit den Ausführungsanweisungen des preußischen Landwirtschaftsministers. In der Ausführungsanweisung III wird darauf hingewiesen, daß bei der Ausübung des Vorkaufsrechts unter den zum Verkauf gelangenden landwirtschaftlichen Grundstücken eine sorgfältige Auswahl zu treffen sei; in erster Linie werde der Landbedarf und die Eignung für Siedlungszwecke ausschlaggebend sein; daneben müsse aber auch den sonstigen Interessen der Volks-

wirtschaft Rechnung getragen werden; Fälle des Besitzwechsels, die vom Standpunkt dieser Interessen unbedenklich seien, sollten nach Möglichkeit geschont werden. Als einen solchen Fall führt Krause a. a. O. S. 242 Anm. 9 den Fall an, daß ein Berufslandwirt ein Landgut kaufe, um sich eine Existenz zu gründen; das sei volkswirtschaftlich unbedenklich und zu fördern; in ein solches Geschäft dürfe nicht ohne Not eingegriffen werden. Es ist also ein pflichtmäßiges, von sachlichen Gesichtspunkten geleitetes, die Zwecke der Siedlung in erster Linie, daneben aber auch die volkswirtschaftlich berechtigten Belange des Grundstückskäufers tunlichst berücksichtigendes Ermessen und nicht freies Ermessen, von dem sich die Siedlungsunternehmen bei der Entschliebung über die Ausübung des Vorkaufsrechts leiten lassen sollen. Die Nachprüfung, ob sie sich innerhalb dieser Schranken halten, steht zwar im allgemeinen nicht den Gerichten zu, sondern den dafür zuständigen Verwaltungsbehörden. Aber die hiervon verschiedene Frage, ob ein Rechtsgeschäft, das den Verzicht eines Siedlungsunternehmens auf das Vorkaufsrecht zum Gegenstand hat, gegen die guten Sitten verstößt und darum nichtig ist, unterliegt als eine bürgerliche Rechtsstreitigkeit der Entscheidung der Gerichte. Im übrigen würde es für diese Entscheidung keinen Unterschied machen, ob die Klägerin die Ausübung ihres freien oder ihres pflichtmäßigen Ermessens von der Gewährung von Vorteilen abhängig gemacht hat, auf die sie keinen Anspruch hatte.

Bei Prüfung des Vertrages vom 27. Februar 1923 aus dem Gesichtspunkt des § 133 Abs. 1 BGB. ist von dem in der Rechtsprechung des Reichsgerichts feststehenden Grundsatz auszugehen, daß ein Rechtsgeschäft sich dann als sittenwidrig erweist, wenn es nach dem herrschenden Volksbewußtsein, nach dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden und nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu beurteilenden Gesamtcharakter den guten Sitten zuwiderläuft. Als Maßstab sind nicht die in der Kriegs- und Nachkriegszeit gesunkenen Begriffe mancher Kreise von Anstand, Billigkeit und Ehre, sondern die allgemeinen Anstandsbegriffe zugrunde zu legen, wie sie vor dem Krieg in Geltung waren (RGZ. Bd. 104 S. 330). Daß sich die Beteiligten der Sittenwidrigkeit des Geschäfts bewußt sind, ist nicht erforderlich; es genügt vielmehr, wenn sie die objektiven Tatumsstände gekannt haben, die das Geschäft zu einem sittenwidrigen stempeln (RGZ. Bd. 97 S. 255).

Endlich ist bei einem Vertrag zwar im allgemeinen erforderlich, daß beiden Teilen ein Verstoß gegen die guten Sitten zur Last fällt (RGZ. Bd. 78 S. 353). Diese Voraussetzung trifft übrigens auf den Beklagten nach Lage der Umstände nicht zu, sodaß schon deshalb — neben anderen Gründen — die Anwendung des § 817 BGB. ausscheidet. Aber nach ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 93 S. 30, Bd. 98 S. 78, Bd. 99 S. 108, Bd. 108 S. 217, Bd. 113 S. 1; WarnRpr. 1917 Nr. 234; Seuff. Arch. Bd. 78 Nr. 111; Komm. v. RGR. 6. Aufl. Erl. 1 zu § 138) erleidet jene Regel dann eine Ausnahme, wenn sich das sittenwidrige Verhalten der einen Vertragspartei gerade gegen die andere richtet.

Überblickt man nunmehr auf dieser Grundlage den Sachverhalt, so ergibt sich folgendes. Der Beklagte ist Berufslandwirt und Kriegsbeschädigter; sein angestammter landwirtschaftlicher Grundbesitz ist ihm in der Inflationszeit enteignet worden; er war gezwungen, sich tunlichst bald nach einem andern Hof umzusehen, denn sonst entwertete sich seine Enteignungsentschädigung und er verlor seine Existenz als selbständiger Landwirt. Alle diese Umstände waren der Klägerin bekannt. Wenn sie gleichwohl von ihrem Vorkaufsrecht an dem vom Beklagten angekauften B.schen Hof Gebrauch machte, weil sie nach pflichtmäßigem Ermessen der Überzeugung war, daß die Belange des Beklagten hinter den Siedlungsinteressen zurückzutreten hätten, so ist dies nicht zu beanstanden und jedenfalls nicht sittenwidrig. Das gleiche würde gelten müssen, wenn sie das Ersuchen des Beklagten, ihm den Hof zu lassen, trotz seiner schwierigen Lage abgelehnt hätte. Es wäre auch nichts dagegen einzumenden gewesen, wenn die Klägerin ihren Rücktritt vom Vorkaufsrecht davon abhängig gemacht hätte, daß ihr der Beklagte für den Fall späteren Verkaufs ein Ankaufsrecht zu seinem Einstandspreis gewähren und sich zu ihrer Schadloshaltung verpflichten würde. Zulässig wäre es endlich auch gewesen, wenn sich die Klägerin außerdem gegen angemessenes Entgelt die Hingabe von Siedlungsland, das zum B.schen Hof gehörte, in einem dessen sachgemäße Bewirtschaftung nicht gefährdenden Umfang hätte versprechen lassen. Aber hierin erschöpfen sich auch die berechtigten Belange der Klägerin, eines gemeinnützigen Siedlungsunternehmens, in dessen Hand das Gesetz die Ausübung einer so tief einschneidenden Maßnahme gelegt hat, wie sie das Vorkaufsrecht darstellt. Die Klägerin ist jedoch

weitergegangen. Trotz Kenntnis von der Zwangslage des Beklagten hat sie sich von ihm das Angebot auf unentgeltliche Übergabe von etwa 16 Morgen des 203 Morgen umfassenden Hofes machen lassen. Und noch weitere 8 Morgen hat der Beklagte (ob auf seinen eigenen Vorschlag hin, ist unerheblich) unentgeltlich hergeben müssen, bevor sich die Klägerin dazu herbeiließ, auf ihr Vorkaufsrecht zu verzichten. Dabei hatte sie sich, wie sie unwiderlegt behauptet, nicht einmal vorher darüber vergewissert, ob die ihr abzutretenden 24 Morgen für den angeblich verfolgten Zweck der Förderung der Siedlung überhaupt geeignet waren. Erst nachher will sie festgestellt haben, daß die 24 Morgen keinen besonderen Zugang hatten, ein solcher vielmehr erst im Wege der Enteignung hätte beschafft werden müssen, und daß dieses Gelände also für Siedlungszwecke gar nicht in Frage kam.

Für die Beurteilung eines solchen Verhaltens ist es, wenn auch nicht entscheidend, so doch immerhin von einiger Bedeutung, daß dem Reichs-Siedlungsgesetz später, durch das Reichsgesetz vom 7. Juni 1923 (RGBl. I S. 364), als § 11a folgende Vorschrift eingefügt wurde:

„Soweit Berufslandwirte, die enteignet sind, sich innerhalb dreier Jahre nach erfolgter Enteignung anderweitig ankaufen, um die Landwirtschaft hauptberuflich auszuüben, tritt ihnen gegenüber das gesetzliche Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens insofern außer Kraft, als die neu erworbene Fläche die abgegebene an Ausdehnung nicht überschreitet.“

Zur Begründung dieser Gesetzesänderung, die ihren Ursprung dem Vorgehen des Reichstags verdankt, hat der Berichterstatter, Dr. Gildemeister, im Reichstag ohne Widerspruch von irgendwelcher Seite ausgeführt (Verh. d. Reichst. Bd. 360, stenogr. Ber. 1923 S. 11, 154; dazu von Gehe a. a. O. S. 116):

„In der Praxis hat sich das Folgende ergeben. Wenn Berufslandwirte aus den verschiedensten Gründen enteignet wurden, dann versuchten sie, sich mit der Enteignungssumme anderwärts anzukaufen, machten aber die Erfahrung, daß die in diesem Fall wohl nicht als gemeinnützig zu bezeichnenden Siedlungsunternehmen von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machten und wiederum erst Abfindungen für den Verzicht auf das Vorkaufsrecht verlangten, ehe sie eine neue Ansiedlung des

enteigneten Berufslandwirts zuließe, sodaß der Betreffende gewissermaßen zweimal enteignet wurde und das gemeinnützige Siedlungsunternehmen einen durch nichts gerechtfertigten Gewinn für sich in Anspruch nahm, indem es aus diesem ihm gegebenen Vorkaufsrecht ein Geschäft machte. Auf Grund dieser praktischen Erfahrung ist diesem Mißbrauch . . . ein Riegel vorgeschoben worden.“

Ist das die Auffassung des die öffentliche Meinung in besonders hohem Maße verkörpernden Reichstags über Geschäfte gemeinnütziger Siedlungsunternehmen, so besteht um so weniger Anlaß, dem Berufungsgericht entgegenzutreten, wenn es den Vertrag vom 27. Februar 1923 für sittenwidrig in dem dargelegten Sinne hält. Dabei bedarf es keines Eingehens auf die Frage, ob und welche Rückschlüsse etwa aus der Vereinbarung vom 3. Dezember 1924 auf die Sittenwidrigkeit des Vertrags vom 27. Februar 1923 gezogen werden können. Was die Revision demgegenüber ausführt, ist rechtlich nicht beachtlich. Insbesondere kann das Aufgeben des Vorkaufsrechts, das der Klägerin im öffentlichen Interesse zu Siedlungszwecken und nur dazu eingeräumt worden ist, nicht als eine „Leistung“ angesehen werden, die sie berechtigt hätte, als „Gegenleistung“ vom Beklagten die unentgeltliche Abtretung von Land zu verlangen, das überdies zu Siedlungszwecken nicht geeignet war. Aus der Sittenwidrigkeit des Vertrags vom 27. Februar 1923 ergibt sich seine Nichtigkeit und daraus die Abweisung der Klage.