

Verkündet

am 23. Oktober 1957

pfauz. Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadt V [REDACTED], vertreten durch den Stadtrat,
dieser vertreten durch den Stadtdirektor,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] -

g e g e n

August S [REDACTED] in V [REDACTED] W [REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]
in [REDACTED] -

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 23. Oktober 1957 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher, Raske, Johannsen
und Dr. v. Werner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der
6. Zivilkammer des Landgerichts in Bielefeld vom
21. März 1957 wird zurückgewiesen. Die Beklagte
hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat durch Kaufvertrag vom 1. Juni 1942 von der Witwe Julie S. [REDACTED], einer Jüdin, drei im Grundbuch von V. [REDACTED] verzeichnete Grundstücke, darunter auch die Parzelle Nr. 67 des Planblattes Nr. 3 mit einem Flächeninhalt von 11768 qm gekauft. Zu dem Vertrag ist die nach der Verordnung über den Einsatz jüdischen Vermögens notwendige Genehmigung durch den Oberpräsidenten in Münster unter dem 27. Juli 1942 erteilt worden. Zu einer Auflassung der Grundstücke an die Beklagte und zur Eintragung des Eigentumsübergangs kam es jedoch nicht, da die Verkäuferin im Juli 1942 nach Theresienstadt deportiert wurde. Am 8. April 1943 schloß die Beklagte mit dem Kläger, der schwer kriegsbeschädigt ist, einen Vertrag, in dem sie das Grundstück Planblatt Nr. 5 an den Kläger "zum Selbstkostenpreis" verkaufte, sobald "die Stadt V. [REDACTED] Eigentümerin des Grundstücks geworden ist". Der Selbstkostenpreis sollte sich aus dem von dem Oberpräsidenten in Münster (Landeskulturabteilung) festgesetzten Kaufpreis und den besonderen Kosten (Steuern, Auflassungskosten) zusammensetzen. Die Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer sollte an dem Tag der Auflassung erfolgen, an diesem Tage sollten auch die Nutzungen und Lasten auf ihn übergehen. Das Grundstück ist in einer notariellen Verhandlung vom 23. August 1943 von dem Versteigerer B. [REDACTED] der auf Grund der Verordnung über den Einsatz jüdischen Vermögens vom 3. Dezember 1938 dem Oberpräsidenten in Münster zum Treuhänder für die Witwe S. [REDACTED] bestellt worden war, an den Kläger aufgelassen worden. Bei der Auflassung selbst hat die Beklagte nicht mitgewirkt, in der Niederschrift über die Auflassung ist jedoch von den daran Beteiligten erklärt, daß sie auf den Vertrag zwischen der Stadt V. [REDACTED] und der Witwe S. [REDACTED] vom 1. Juni 1942 und den zwischen der Stadt und dem Kläger

- 3 -

geschlossenen Vertrag vom 8. April 1943 Bezug nehmen. Der von der Beklagten mit dem Kläger ausbedungene Kaufpreis ist von diesem bezahlt worden, der Kläger ist am 29. März 1944 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Die Erben der Witwe S. [REDACTED] haben gegen den Kläger Rückerstattungsansprüche erhoben. In dem Rückerstattungsverfahren kam am 9. März 1954 und 1. Juni 1954 ein Vergleich zustande, wonach der Kläger sich verpflichtete, eine aus dem von ihm erworbenen Grundstück gebildete Teilparzelle von 6768 qm an die Rückerstattungsberechtigten herauszugeben und für den Rest von 5000 qm, den er behielt, eine Entschädigung von 8.150,- DM zu zahlen. Die dem Kläger im Rückerstattungsverfahren erwachsenen Kosten belaufen sich auf 2.311,01 DM.

Der Kläger berechnet den ihm durch die Rückerstattung entstandenen Schaden auf insgesamt 18.593,61 DM. Der Schaden setzt sich nach seiner Aufstellung aus folgenden Posten zusammen:

a) Wiederkaufspreis für 5.000 qm	8.150,- DM
b) Wert des zurückerstatteten Teils von 6.768 qm (je qm 1,20 DM)	8.121,60 "
c) Unkosten des Rückerstattungsverfahrens	<u>2.322,01 "</u>
	18.593,61 DM

Der Kläger will diesen Betrag von der Beklagten als Käuferin ersetzt haben. Da diese sich weigert zu zahlen, hat er wegen eines Teilbetrags von 6.100,- DM nebst Zinsen seit dem 13. Dezember 1954, dem Tag der Mahnung, Klage erhoben und beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger den Betrag von 6.100,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 13. Dezember 1954 zu zahlen.

- 4 -



Die Beklagte hat gebeten, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, sie könne von dem Kläger als Rückerstattungspflichtigen im Wege des Rückgriffs nicht in Anspruch genommen werden, da sie nicht seine unmittelbare Rechtsvorgängerin sei. Der Kläger habe das Eigentum unmittelbar von der jüdischen Eigentümerin, der Witwe S [REDACTED], erworben. Außerdem sei der Kaufvertrag in Wahrheit nur eine Abtretung des Anspruchs der Beklagten gegen Frau S [REDACTED] an den Kläger. Diese Abtretung sei nur erfolgt, weil die Beklagte ihrerseits an dem Erwerb der Grundstücke kein Interesse mehr gehabt habe und auf der anderen Seite der Kläger mit der Eigentümerin, Frau S [REDACTED], einen Vertrag nicht mehr habe schließen können, da diese inzwischen deportiert worden sei. Diese Abtretung habe sie, die Beklagte, nicht zur unmittelbaren Rechtsvorgängerin des Klägers gemacht. Der Vertrag zwischen ihr, der Beklagten, und Frau S [REDACTED] sei auch nicht gültig gewesen, da er nicht die erforderliche Genehmigung erhalten habe.

Außerdem beruft sich die Beklagte gegenüber dem Klagebegehren darauf, daß das Verlangen einer Schadensersatzleistung durch den Kläger gegen Treu und Glauben verstoße. Sie, die Beklagte, habe damals erwogen, den Vertrag mit Frau Steinfeld wieder rückgängig zu machen, weil der beabsichtigte Grundstückserwerb kein Interesse mehr für sie gehabt habe. Der Kläger habe aber als altes Mitglied der NSDAP es mit Hilfe seiner Partei durchgesetzt, daß sie, die Beklagte, von der Durchführung des Verzichts Abstand genommen und das Grundstück dann am 8. April 1943 ohne Gewinn an den Kläger weiterverkauft habe.

Der Kläger ist dem Vorbringen der Beklagten entgegnetreten und hat geltend gemacht, das Grundstück sei an

ihn nicht deswegen verkauft worden, weil er Parteimitglied gewesen sei. Er habe es erhalten, weil er schwerkriegsbeschädigt sei. Er habe sich ursprünglich um ein ebenfalls zu dem S [REDACTED] schen Besitz gehöriges bebautes Grundstück in V [REDACTED] bemüht. Hierbei habe ihn die Kreisleitung der NSDAP unterstützt, aber nicht wegen seiner Mitgliedschaft bei der NSDAP, sondern nur mit Rücksicht auf seine schwere Kriegsverletzung. Trotzdem habe er das andere (bobaute) Grundstück nicht erhalten, sondern das nunmehr im Rückerstattungsverfahren befangene gekauft, das ihm die Beklagte als Ersatz angeboten habe, auf dem er sich eine neue Existenz habe gründen wollen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte mit Zustimmung des Klägers Revision eingelegt und beantragt, das Erkenntnis des Landgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nach § 566a ZPO zulässig und form- und fristgerecht eingelegt; sie ist aber unbegründet.

1. Mit Recht führt das Landgericht zunächst aus, die Haftung der Beklagten nach Art. 39 Abs. 1 REG (BrZ) - nur um diese handelt es sich hier - sei nicht in der dinglichen Rechtsstellung, sondern in den schuldrechtlichen Beziehungen der Parteien begründet, es sei daher unerheblich, daß die Beklagte zur Zeit des Vertragsabschlusses mit dem Kläger nicht Eigentümerin des Grundstücks gewesen sei. Diese Ausführungen des Landgerichts stimmen mit dem überein, was der Bundesgerichtshof in mehreren Urteilen

ausgesprochen hat. Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat bereits in dem Erkenntnis vom 9. Dezember 1952 - I ZR 16/52 (LM Nr. 1 zu Art. 47 REG (AmZ) = NJW 1953, 464) - ausgeführt, unmittelbarer Rechtsvorgänger im Sinne des Art. 47 REG (AmZ) sei nicht nur derjenige, der die (verkaufte) Sache als Eigentümer besessen und verkauft habe, sondern auch, wer die Sache nur schuldrechtlich gekauft und schuldrechtlich weiterverkauft habe. Dem hat sich der hier erkennende Senat in einem Urteil vom 3. April 1957 - IV ZR 29/56 - angeschlossen für einen Fall, der nach dem Rückerstattungsgesetz der ehemals britischen Besatzungszone zu beurteilen war und dabei dargelegt, die Haftung aus Art. 39 REG (BrZ) habe ebenso wie die aus Art 47 REG (amZ) ihren Rechtsgrund allein in den schuldrechtlichen Rechtsbeziehungen der an dem Rechtsübergang unmittelbar Beteiligten. Diesen Standpunkt hat der Senat in einem weiteren zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 22. Mai 1957 - IV ZR 4/57 - aufrechterhalten. Es kommt für den vorliegenden Fall lediglich darauf an, ob solche schuldrechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien durch den Vertrag vom 8. April 1943 begründet worden sind, die die Beklagte verpflichten, für den auf dem Rückerstattungsgesetz beruhenden Rechtsmangel einzustehen. Das ist aber zu bejahen.

2. Nach dem Wortlaut des Vertrags, wie er zwischen den Parteien abgeschlossen worden ist, handelt es sich um einen Grundstückskaufvertrag, um ein Rechtsgeschäft, in dem es die Beklagte übernommen hat, dem Kläger das Eigentum an dem Grundstück Planblatt 3 Kr. 67 zu verschaffen gegen Zahlung des Selbstkostenpreises, über dessen Betrag der Vertrag genaue Bestimmungen enthält. Daß dies auch der zum Ausdruck gebrachte Wille der Vertragsparteien war, ergibt sich schon aus § 2 des Vertrages, in dem das

Grundstück als "Kaufgegenstand" bezeichnet ist. Daß die Parteien dabei nur an die Abtretung des der Beklagten gegen Frau S. [REDACTED] zustehenden Eigentumsverschaffungsanspruchs gedacht haben, läßt sich aus dem Vertrag nicht entnehmen. Die Revision kann dies auch ernstlich nicht geltend machen, sie meint nur, der Kaufvertrag könne rechtlich nicht als Grundstückskaufvertrag angesehen werden, weil Gegenstand des Kaufvertrages nicht das Grundstück gewesen sein könne; denn beide Parteien hätten gewußt, daß dieses noch im Eigentum von Frau S. [REDACTED] geblieben habe. Aus diesem Grund habe es auch der Mitwirkung der Eigentümerin bedurft, für die schließlich der Treuhänder B. [REDACTED] die erforderlichen Erklärungen abgegeben habe. Mit dieser Rüge kann die Revision jedoch nicht durchdringen.

3. Der Kaufvertrag, wie er im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 433 ff) geregelt ist, ist ein schuldrechtlicher Vertrag. Er setzt im Gegensatz zu den Vorschriften des Preussischen Allgemeinen Landrechts nicht voraus, daß der Verkäufer Eigentümer der verkauften Sache oder Inhaber des veräußerten Rechts ist, die Verpflichtung zur Verschaffung eines Rechts kann auch ein Nichtberechtigter übernehmen (Staudinger-Ostler BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 6). Daß er, um seine Verpflichtung zu erfüllen, der Mitwirkung des Inhabers des Rechts bedarf, beeinträchtigt die Wirksamkeit des Vertrages nicht, als Verkäufer hat der Nichtberechtigte nach Maßgabe der §§ 433, 440 BGB dafür einzustehen, wenn er nicht in der Lage ist, seinem Abkäufer das Recht zu verschaffen. Ob der Rechtsübergang dadurch herbeigeführt wird, daß der Verkäufer mit Einwilligung des Berechtigten (§ 185 BGB) die Sache dem Käufer übereignet oder ob dieser auf Anweisung des Verkäufers (§ 267 BGB) unmittelbar durch

einen Rechtsübertragungsakt den Käufer zum Inhaber des verkauften Rechts macht, ist ohne Bedeutung. Auch wenn der letzte Weg beschritten wird, bleibt der Kaufvertrag ein Rechtsgeschäft, aus dem der verkaufende Nichtberechtigte verpflichtet ist und für den Eintritt des Rechtserwerbs haftet. Das gilt nicht nur für den Fall, daß fremde bewegliche Sachen verkauft worden sind (RGZ 97, 325 [528]; 132, 145 [148]), sondern auch dann, wenn Vertragsgegenstand ein Grundstück ist (RG in LZ 1918, 993 Nr. 3). Es mag der Revision zugegeben werden, daß der Weg, den die Beteiligten im vorliegenden Fall gegangen sind, nicht der einzig mögliche war. Da die Beklagte unbestritten von dem Erwerb des Grundstücks Abstand nehmen wollte, weil sie daran nicht mehr interessiert war, so wäre es an und für sich für sie möglich gewesen, auf die Rechte aus dem Vertrag mit der Witwe S. zu verzichten. Dazu hätte es aber der Einwilligung der Frau S. oder des für sie bestellten Treuhänders bedurft. Wenn man so verfahren wäre, dann hätte der Kläger das Grundstück unmittelbar von Frau S. oder dem sonstigen Eigentümer kaufen können. Es kann hier dahinstehen, warum man nicht diesen Weg gewählt hat. Denn nachdem man die Angelegenheit so abgewickelt hat, daß die Beklagte das von Frau S. gekaufte Grundstück zum Selbstkostenpreis an den Kläger weiterverkaufte, wobei man aus Gründen der Kostenersparung davon absah, wie es nach Inhalt des Vertrags anscheinend ursprünglich vorgesehen war, daß das Grundstück erst an die Beklagte übertragen und von dieser dann weiterübertragen wurde, dann muß die Beklagte auch grundsätzlich für die von ihr übernommene Pflicht, dem Kläger das Eigentum zu verschaffen, einstehen. Die Klausel in dem Vertrage vom 8. April 1943 "sobald die Stadt Eigentümerin des Grundstücks geworden ist" wurde durch die Zustimmung der Beklagten zur Auflassung gegenstandslos. Die Beklagte hat auch die Pflicht zur

Eigentumsverschaffung dem Kläger gegenüber erfüllen wollen. Denn wie das Landgericht ausdrücklich feststellt, hat sich die Beklagte vor und nach dem Abschluß des Kaufvertrags bemüht, eine Auflassungsvollmacht von der deportierten Frau S. [REDACTED] zu beschaffen und hat dann, als dies sich als nicht möglich herausstellte, die Bestellung des Versteigerers B. [REDACTED] zum Treuhänder betrieben. Dieser hat, wie das Landgericht ausdrücklich hervorhebt, mit Zustimmung der Beklagten das Grundstück unter Bezugnahme auf die beiden Kaufverträge an den Kläger am 23. August 1943 aufgelassen. Die Beklagte hat sich damit zu der Rechtsverbindlichkeit des am 8. April 1943 abgeschlossenen Kaufvertrags bekannt. Irgendwelche sonstigen Tatsachen, die dafür sprechen, den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vortrag als entgeltliche Veräußerung des Anspruchs der Beklagten gegen den Eigentümer des Grundstücks auf Erfüllung des am 27. Juli 1942 genehmigten Kaufvertrags vom 1. Juni 1942 oder nur als bloßen Abtretungsvertrag anzusehen, hat die Beklagte nicht vorgetragen. Es erübrigt sich daher, zu prüfen, ob und welche Haftung die Beklagte in einem solchen Fall gemäß § 437 BGB treffen würde, weil die so veräußerte Forderung infolge der Rückerstattungsgesetzgebung keinen hinreichenden Rechtsbestand gehabt hat, um dem Kläger den dauernden Genuß des verkauften Grundstücks und seine Verwertbarkeit zu sichern. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Vertrag zwischen Frau S. [REDACTED] und der Beklagten vom 1. Juni 1942 gültig war. Haftungsgrund nach Art. 39 Abs. 1 REG ist allein der Vertrag, der am 8. April 1943 zwischen den Parteien zustande kam, und an seiner Gültigkeit ist nicht zu zweifeln. Mit ihm sind die notwendigen Voraussetzungen für die Rückgriffshaftung der Beklagten nach Art. 39 Abs. 1 REG (BrZ) gegeben.

4. Die Beklagte ist daher grundsätzlich gehalten, dem

Kläger den Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist, daß er im Wege der Rückerstattung einen Teil des Grundstücks an die Rückerstattungsberechtigten herausgegeben hat und daß er, um im Besitz des Restgrundstücks zu verbleiben, Aufwendungen aus seinem Vermögen hat machen müssen. Daß die Schadensersatzpflicht auch dann besteht, wenn es zu einer rechtskräftigen Entscheidung des Rückerstattungsverfahrens nicht kommt, sondern die Beteiligten sich gütlich einigen, ist vom Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen worden, sofern, was hier nicht zweifelhaft sein kann, eine Rückerstattungspflicht besteht und der hierdurch dem Kläger erwachsene wirtschaftliche Schaden den eingeklagten Betrag nicht unterschreitet (vgl. insbes. RGZ 11, 6 u. 17 ff). Die Schadensersatzpflicht umfaßt auch die Aufwendungen, die die Rückerstattungspflichtige zur Bestreitung der Kosten des Rückerstattungsverfahrens gemacht hat. Ob der Kläger die gesamten Kosten des Rückerstattungsverfahrens zu erstatten hat, kann hier auf sich beruhen. Mit der Klage ist nur ein Teilbetrag des Schadens geltend gemacht und der Schaden, der in jedem Fall zu erstatten ist, übersteigt nach den Feststellungen des Landgerichts den Betrag der eingeklagten 6.100,- DM.

5. Das Landgericht hat auch untersucht, ob, was nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in solchen Fällen geboten ist, nicht Umstände vorliegen, die nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) es verbieten, der Beklagten den Schaden aufzubürden, der dem Kläger durch die Rückerstattung entstanden ist. Sie ist zu dem Ergebnis gelangt, in jedem Falle müsse die Beklagte dem Kläger den erlittenen Schaden bis zu dem eingeklagten Betrag von 6.100,- DM erstatten. Hiergegen sind rechtliche Bedenken nicht ersichtlich. In dem angefochtenen Urteil wird ausgeführt, es sei zu berücksichtigen, daß die Erben Steinfeld dem Kläger ihre etwaigen Entschädigungsansprüche

gegen das Deutsche Reich abgetreten hätten. Ferner sei zu beachten, daß der Kläger das Grundstück nicht mit vollwertigem Geld bezahlt habe, und daß er schließlich eine Herabsetzung seines Anspruchs auch deswegen hinnehmen müsse, weil die Abwälzung des gesamten Schadens auf die Beklagte mit dem allgemeinen Rechtsempfinden nicht zu vereinen wäre und dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr widerspreche. Die Beklagte könne sich, so meint die Kammer, nur mit Erfolg darauf berufen, daß der Kläger sich sehr intensiv um ein anderes (nicht von der Beklagten gekauftes) Grundstück bemüht habe und daß er das hier erworbene nur zum Ausgleich für jenes andere Grundstück erhalten habe, das an einen Dritten verkauft worden sei. Auch habe die Beklagte nach den vorliegenden Unterlagen den Kauf des Grundstücks Planblatt 3 Nr. 67 schon vor dem Abschluß des Kaufvertrags mit dem Kläger rückgängig machen wollen, es sei allein im Interesse des Klägers an diesen weiterverkauft worden. Die Beklagte habe auch dabei keinen Gewinn erzielt. Alle diese Umstände könnten aber nicht dazu führen, daß von dem dem Kläger entstandenen Schaden, selbst wenn dieser im Ergebnis um einiges geringer sein sollte, als er ihn selbst berechnet habe, nicht mindestens der eingeklagte Betrag von 6.100,- DM von der Beklagten zu erstatten sei.

Diesen Erwägungen ist jedenfalls im Ergebnis beizutreten. Der Umstand allein, daß der Kläger im Jahre 1943 nicht vollwertiges Geld aufgewandt hat, um seine Schuld an die Beklagte zu zahlen, ist für sich allein kein Grund, die Beklagte aus ihrer Haftung nach Art. 39 REG (DrZ) zu entlassen. Die Umstände, auf die die Beklagte sich sonst berufen hat, reichen gleichfalls nicht aus, um zu einem solchen Ergebnis zu kommen. Auch wenn die Beklagte an dem Erwerb des Grundstücks kein eigenes Interesse mehr hatte und sich nur im Interesse des Klägers entschloß, das Grund-

stück an diesen ohne Gewinn weiterzuverkaufen, so darf nicht unberücksichtigt bleiben, daß sie den Weg des Verkaufs an den Kläger wählte, um auf diese Weise aus der Transaktion ohne Verlust hervorzugehen. Zugunsten der Beklagten mag ins Gewicht fallen, daß sie dem Kläger den Erwerb eines Grundstücks zur Begründung einer Existenz ermöglichte, während er dafür die Aussicht aufgegeben hat, ein anderes (nicht von der Beklagten gekauftes) Grundstück aus dem S[REDACTED]schen Besitz zu erwerben, und daß er davor bewahrt wurde, einen weit größeren Rückerstattungsschaden selbst tragen zu müssen. Diese Umstände können aber nicht dazu führen, den Rückgriffsanspruch auf einen geringeren Betrag als den mit der Klage verlangten von 6.100,- DM zu beschränken. Ob die Beklagte darüber hinaus im Wege des Rückgriffs nach Art. 39 aGO haftbar gemacht werden kann, braucht hier nicht entschieden zu werden.

Aus diesen Gründen muß die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückgewiesen werden.

Schmidt

Ascher

Raske

Johannsen

v.Werner