

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die amtliche Sammlung!

Gesetz: REG Am. Zone §§ 47, 56

- Rechtssatz: 1. Die Anmeldung ist im Art 56 REG nur für Rückerstattung nicht aber für Rückgriffsansprüche vorgeschrieben.
2. Im Art 47 REG sind die Worte "mittelbaren Rechtsvorgänger" durch die Worte "unmittelbaren Rechtsvorgänger" zu ersetzen. Nach dem im Art 80 für anwendbar erklärten deutschen Recht steht dem Käufer ein Gewährleistungsanspruch nur gegen den unmittelbaren Rechtsvorgänger, mit dem er den Vertrag geschlossen hat, zu.
3. Unter dem Begriff Rechtsvorgänger ist nicht nur ein Verkäufer zu verstehen, der die Kaufsache als Eigentümer besessen und verkauft hat. Rechtsvorgänger ist auch, wer die Kaufsache nur schuldrechtlich gekauft und schuldrechtlich weiterverkauft hat.

Aktenzeichen: I ZR 16/52

Urteil des BGH. vom 9. Dezember 1952 OLG München

I ZR 16/52

V e r k ü n d e t
am 9. Dezember 1952

Grunau, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde München, vertreten durch den Stadtrat, dieser
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. Möhring -

gegen

1. Dr. Josef Keller und Marie Keller in Bad Wörishofen,
2. Oberregierungsrat Fritz Abert in München,
3. Helga Abert jetzt verehelichte Blömer in München,
4. Berta Ring Ehefrau des Oberstlandesgerichtsrates Ring in
München,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Dr. Schrömbgens -

hat der Erste Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. Dezember 1952 unter Mitwirkung des
Präsidenten des Bundesgerichtshofs Dr. h.c. Weinkauff und der
Bundesrichter Dr. Heidenhain, Schmidt, Dr. Krüger-Nieland und
Dr. Benkard

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts München, zugestellt am 31. Oktober
1951 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

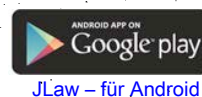
Tatbestand:

Die Kläger waren früher zu verschiedenen Bruchteilen Eigentümer des in München, Pilotystraße 4, gelegenen, im Grundbuch unter der Bezeichnung Graggenauer Viertel Band 21, Seite 281, Blatt 342 eingetragenen Grundstücks. Durch das Schreiben vom 23. Dezember 1938 teilte die Beklagte den Klägern mit, daß sie das Grundstück der Kläger für die Neugestaltung Münchens durch den Bau des Hauses der Architektur benötige und bitte, die Verkaufsbedingungen mitzuteilen. Die Kläger forderten einen Preis von 72 000 RM, während die Stadt nicht mehr als 65 000 RM für das Grundstück bezahlen wollte. Die Kläger hatten den Wunsch, an Stelle des von der Stadt in Anspruch genommenen Grundstücks ein anderes Grundstück zu erwerben und teilten dies der Beklagten mit, die ihnen aber kein Ersatzgrundstück zur Verfügung stellen konnte. Die Kläger wandten sich deshalb an Grundstücksmakler und erhielten von einem Makler die Mitteilung, daß das in München, Mozartstraße 12, gelegene Grundstück, Ludwigsvorstadt Band 48, Seite 441, Blatt 969, für 63 000 RM zum Verkauf stehe. Die Kläger teilten dies der Stadt mit und erklärten, daß sie bereit seien, das Grundstück in der Pilotystraße gegen das Grundstück in der Mozartstraße zu vertauschen. Das Grundstück in der Mozartstraße gehörte der jüdischen Witwe des Justizrats Oppenheimer. Nachdem der Oberbürgermeister von München die Genehmigung dazu erteilt hatte, daß das Haus in der Mozartstraße 12 zum Zwecke der Vertauschung mit dem Hause in der Pilotystraße 4 erworben würde und eine entsprechende Vollmacht ausgestellt hatte, kaufte die Stadt durch einen notariellen Vertrag vom 20. Mai 1939 das Grundstück in der Mozartstraße 12 für den Preis von 63 000 RM von der Witwe Oppenheimer. Am gleichen Tage schloß sie mit den Klägern einen Vertrag, durch den sie das Grundstück Mozartstraße 12 gegen das Grundstück der Kläger Pilotystraße 4 in Tausch gab. In der im Tauschvertrage in Bezug genommenen Vollmacht des Oberbürgermeisters für den Vertragsschluß ist die Bestimmung enthalten:

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



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 3 -

"Die Vertragsteile haften gegenseitig für Freiheit ihrer Anwesen von Hypotheken, Dienstbarkeiten, Grundschulden und Rentenschulden, Reallasten und sonstigen Rechten Dritter".

Am 13. November 1939 sind die Kläger zu bestimmten Bruchteilen als Eigentümer des Hauses Mozartstraße 12 in das Grundbuch eingetragen worden.

Nach dem Zusammenbruch nahm die Frau Oppenheimer die Kläger auf Rückerstattung ihres Grundstücks in Anspruch. Am 29. November 1949 schlossen die Kläger unter Zustimmung der Beklagten mit Frau Oppenheimer einen Vergleich, durch den sie das Grundstück Mozartstraße 12 zurückgaben und die Wiedereintragung der Frau Oppenheimer als Eigentümerin beantragten.

Mit der Klage verlangen die Kläger von der Beklagten die Rückübereignung des Grundstücks Pilotystraße 4. Sie stützen ihren Anspruch auf die Verpflichtung der Beklagten, für die Freiheit des Grundstücks Mozartstraße 12 von den Rechten Dritter einzustehen. Sie machen geltend, daß die Beklagte diese Verpflichtung nicht erfüllt habe, treten aus diesem Grunde von dem Tauschvertrag zurück und verlangen von der Beklagten die Rückgabe und Übereignung ihres Grundstücks. Die Beklagte widerspricht der Klage mit der Begründung, daß sie nicht die Rechtsvorgängerin der Kläger sei. Sie sei berechtigt gewesen, den Klägern das Eigentum an dem Hause Pilotystraße 4 durch Zwangsenteignung zu entziehen. Wenn sie sich auf den Umweg des Austausches gegen das Grundstück Mozartstraße 12 eingelassen habe, so habe sie dies nur auf den Wunsch und im Interesse der Kläger getan. Sie habe im Auftrage der Kläger gehandelt; es verstoße deshalb gegen Treu und Glauben, daß die Kläger sie für den Verlust des Grundstücks Mozartstraße 12 verantwortlich machten.

Beide Vorinstanzen haben die Beklagte verurteilt, das Grundstück Pilotystraße 4 an die Kläger aufzulassen und es ihnen zu übereignen. Gegen das Urteil des Oberlandesgerichts richtet sich die Revision der Beklagten, die die Abweisung der Klage beantragt. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Der Senat hat in seinem Urteil vom 12. Dezember 1952 - I ZR 30/52 - die Gründe dargelegt, weshalb in der Britischen Zone die Rückgriffsansprüche (Art 39 REG Brit Zone) nur im ordentlichen Rechtsweg verfolgt werden können. Die gleichen Erwägungen führen, da die gesetzlichen Bestimmungen der Amerikanischen Zone sich insoweit von denen der Britischen Zone nicht unterscheiden, dazu, daß die Rückgriffsansprüche (Art 47 REG Am Zone) auch in der Amerikanischen Zone nur im ordentlichen Rechtsweg geltend gemacht werden können.

Die von der Revision zur Nachprüfung gestellte Frage, ob der Rückgriffsanspruch der Kläger gemäß Art 56 REG hätte angemeldet werden müssen, ist zu verneinen. Die Anmeldung ist im Art 56 nur für Rückerstattungsansprüche vorgeschrieben. Um einen solchen handelt es sich bei dem Klageanspruch nicht. Unter einem Rückerstattungsanspruch kann immer nur ein Anspruch auf Rückgabe entzogenen Vermögens verstanden werden. Bei dem Rückgriffsanspruch des Art 47 REG handelt es sich nicht um den Anspruch auf Rückgabe entzogenen Vermögens, sondern um einen Anspruch, den der Erwerber entzogenen Vermögens gegen seinen Vormann geltend machen kann.

Art 47 REG bestimmt: "Die Rückgriffsansprüche des Rückerstattungspflichtigen gegen jeden mittelbaren Rechtsvorgänger bestimmen sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Die Rückerstattungspflicht bildet einen Mangel im Recht im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Bestimmung des § 439 Absatz 1 EGB findet keine Anwendung." Die Fassung dieser Bestimmung gibt insofern zu Bedenken Anlaß, als sie von "jedem mittelbaren Rechtsvorgänger" spricht. Nach den für maßgeblich erklärten Vorschriften des deutschen bürgerlichen Rechts stehen dem Käufer einer Sache Gewährleistungsansprüche immer nur gegen seinen unmittelbaren Rechtsvorgänger zu, mit dem er den Vertrag geschlossen hat, dagegen nicht gegen mittelbare Rechtsvorgänger. Wenn im Art 94 REG auch der deutsche Text des Gesetzes für maßgeblich erklärt ist,

so ist es im Falle von Unklarheiten doch nicht unzulässig, den englischen Text zur Erläuterung des deutschen heranzuziehen (Godin Anm 3 zu Art 47 REG). Der englische Text spricht nicht von mittelbaren Rechtsvorgängern, sondern sagt: Claims which the restitutor may have against any of his predecessors, also in wörtlicher Übersetzung: "Ansprüche, welche der Rückerstattungspflichtige gegen irgend einen seiner Rechtsvorgänger haben mag". Da auch im britischen REG (Art 39) und im REG für die Stadt Berlin (Art 40) ausdrücklich nicht von mittelbaren, sondern von unmittelbaren Rechtsvorgängern die Rede ist, wird man den deutschen Text des Gesetzes für verderbt halten und den Ausdruck "mittelbaren Rechtsvorgänger" durch "unmittelbaren Rechtsvorgänger" ersetzen müssen (vgl Godin Anm zu Art 47 REG).

Der Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Kläger den Anspruch auf Rückauflassung des Grundstücks Pilotystraße 4 gegen die Beklagte schlüssig erhoben haben, kann nur zugestimmt werden. In dem Tauschvertrage vom 20. Mai 1939 heißt es, daß die Hauptstadt der Bewegung mit Herrn Dr. Josef und Frau Marie Keller, Herrn Fritz Abert und seiner minderjährigen Tochter Helga Abert sowie Frau Berta Ring einen Vertrag schließen, wie er in der der Vertragsurkunde als Anlage beigehefteten Vollmacht des Oberbürgermeisters der Hauptstadt der Bewegung enthalten sei. In der Vollmacht wird der Abschluß eines Vertrages genehmigt, durch den die Hauptstadt der Bewegung das Haus in der Mozartstraße 12 gegen das Haus in der Pilotystraße 4 vertauscht. Der Tauschvertrag verpflichtet die Parteien nach §§ 515, 434 BGB, den vertauschten Gegenstand dem Vertragsgegner frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen ihn geltend gemacht werden können. Diese Verpflichtung hat die Beklagte nicht erfüllt. Die Kläger haben das Grundstück Mozartstraße 12 an die Frau Oppenheimer, der es die Beklagte entzogen hatte, herausgeben müssen. Nach Art 47 REG bildet die Rückerstattungspflicht einen Mangel im Recht im Sinne des BGB. Da die Beklagte ihre Verpflichtung, das Grundstück frei von Rechten Dritter zu verschaffen, nicht erfüllt hat

so bestimmen sich die Rechte der Kläger nach § 440 BGB nach den Vorschriften der §§ 320 - 327. Gemäß § 325 BGB sind die Kläger berechtigt, von dem Tauschvertrage zurückzutreten. Die Kläger haben in der Klage ihren Anspruch auf Rückauflassung des Grundstücks Pilotystraße 4 auf vielerlei Gründe gestützt, unter anderem haben sie auch den Rücktritt unter Berufung auf § 440 BGB erklärt. Der Rücktritt verpflichtet die Beklagte, den Klägern das Grundstück in der Pilotystraße zurückzugewähren. Dem steht nach §§ 350, 351 BGB nicht entgegen, daß die Kläger zur Rückgabe des Grundstückes in der Mozartstraße außerstande sind, weil die Kläger dieses Unvermögen nicht zu vertreten haben.

Die von der Beklagten gegen den Klageanspruch erhobenen Einwendungen sind unbegründet. Die Beklagte leugnet, daß sie die Rechtsvorgängerin der Kläger ist. Die Grundakten liegen nicht vor. Nach dem Inhalt der Akten über den Tauschvertrag und der Wiedergutmachungsakten muß angenommen werden, daß die Beklagte sich als Eigentümerin des Grundstücks in der Mozartstraße hat eintragen lassen, bevor sie die Eintragung der Kläger veranlaßte. Aber auch wenn dies nicht der Fall sein sollte, kann daran, daß die Beklagte die Rechtsvorgängerin der Kläger ist, nicht gezweifelt werden. Die Beklagte hat das Grundstück in der Mozartstraße 12 von der Frau Oppenheimer gekauft, bevor sie es gegen das Grundstück in der Pilotystraße vertauscht hat. Danach steht fest, daß die Beklagte die Rechtsvorgängerin der Kläger ist. Der Begriff der Rechtsnachfolge beschränkt sich nicht auf die Rechtsnachfolge im Eigentum.

Die Beklagte behauptet, daß sie das Grundstück in der Mozartstraße im Auftrage und für Rechnung der Kläger gekauft hat. Der Streit der Parteien darüber, ob der Auftrag der Kläger als Treuhandverhältnis zu bezeichnen ist, liegt neben der Sache. Wesentlich ist nur, ob die Beklagte wirklich im Auftrag und für Rechnung der Kläger gekauft hat. Das hat das Berufungsgericht jedoch in sorgfältiger tatsächlicher Würdigung

des Sachverhalts ohne Rechtsirrtum verneint. Was die Revision dagegen vorbringt, liegt im wesentlichen auf dem der Revision verschlossenen Gebiete des Tatsächlichen. Insbesondere waren die Tatsachenbehauptungen der Beklagten, für die sie durch den Zeugen Oberrechtsrat Dr. Vetter Beweis angetreten hatte, mit der Beweiswürdigung des Berufungsgerichts durchaus vereinbar. Dieses brauchte daher diesen Zeugen nicht zu hören.

Es ist der Revision allerdings zuzugeben, daß die Kläger die Beklagte wegen eines Rechtsmangels dann nicht würden in Anspruch nehmen können, wenn die Beklagte das Grundstück in der Mozartstraße wirklich im Auftrage und für Rechnung der Kläger gekauft hätte. Der Auftrag zum Erwerbe eines Grundstücks für Rechnung eines anderen kann auch formlos wirksam erteilt werden (RGZ 77, 133; 91, 71). Er verpflichtet den Beauftragten, das Grundstück gemäß § 667 BGB an den Auftraggeber herauszugeben. Den Beauftragten trifft, wenn nichts anderes vereinbart ist, nicht die Pflicht, Rechte zu beseitigen, die von Dritten an dem Grundstück geltend gemacht werden können. Bei dem Mangel besonderer Abreden wird der Sinn eines Auftrages zum Erwerb eines Grundstücks nur dahin verstanden werden können, daß der Beauftragte das Grundstück mit den Lasten, die darauf ruhen und in der Rechtslage, in der es sich gerade befindet, erwerben soll. Keinesfalls kann der Auftrag dahin verstanden werden, daß der Beauftragte auch Rechte beseitigen soll, die zur Zeit des Erwerbes auf dem Grundstück noch nicht ruhten. Als die Beklagte das Grundstück Mozartstraße 12 erwarb, lastete eine Rück-erstattungspflicht noch nicht darauf, diese ist erst später durch das REG geschaffen worden. Deshalb würde ein der Beklagten von den Klägern erteilter Auftrag zum Erwerb des Grundstücks in der Mozartstraße nicht den Auftrag eingeschlossen haben, eine auf dem Grundstück ruhende Last zu beseitigen, die damals noch nicht bestand. Gegen diese Erwägung kann nicht eingewendet werden, daß sie auch einem Anspruch aus dem Kaufvertrage entgegenstehe, weil der Verkäufer nicht verpflichtet sei, eine im Zeit-

punkt des Verkaufes noch nicht bestehende Last zu beseitigen. Daß der Verkäufer verpflichtet ist, die erst nach dem Vertragsschluß entstandene Last zu beseitigen, beruht auf der Vorschrift des Art 47 REG, die für den Verkauf, nicht aber auch für einen Auftrag gilt.

Der Einwand der Beklagten ist aber deshalb unbegründet, weil, wie oben dargelegt, keine Rede davon sein kann, daß die Beklagte das Grundstück in der Mozartstraße im Auftrage und für Rechnung der Kläger gekauft hätte. Insbesondere ergibt die Vertragsurkunde unzweideutig, daß die Beklagte das Grundstück für eigene Rechnung erworben und dann an die Kläger durch einen Tauschvertrag weiterveräußert hat.

Die Beklagte kann den Klägern auch nicht den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegensetzen. Es ist zuzugeben, daß die Rechtslage der Beklagten günstiger sein würde, wenn sie das Grundstück im Auftrage und für Rechnung der Kläger gekauft hätte, statt es für eigene Rechnung zu erwerben und dann an die Kläger weiter zu veräußern. Die Beklagte kann die Kläger aber nicht dafür verantwortlich machen, daß sie einen Weg gegangen ist, der sich im Endergebnis als für sie ungünstig erweist. Die Kläger mögen die Beklagte veranlaßt haben, das Grundstück in der Mozartstraße zum Zwecke des Austausches gegen ihr eigenes Grundstück zu erwerben. Sie haben es aber der Beklagten überlassen, in welcher Weise sie den Erwerb des Grundstücks in der Mozartstraße bewirken wollte. Es mag bei der Handlungsweise der Parteien auch der Gedanke mitgespielt haben, dadurch eine Steuerersparnis zu erzielen. Auch das gibt aber - entgegen den Darlegungen der Revision in der mündlichen Verhandlung - der Beklagten noch nicht die Möglichkeit, dem sich auf das REG stützenden Anspruch der Kläger den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenzusetzen.

Hiernach mußte die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Weinkauff

Heidenhain

Schmidt

Krüger-Nieland

Benkard