

2212 074

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 892; Überleitungsvertrag idF v. 30. März 1955, BGBI II
301, 405, 1. Teil Art. 2

Der Erwerber eines Grundstücks kann sich auch gegenüber
einem durch Verwaltungsakt der Besatzungsmacht begründeten,
aber nicht eingetragenen Recht an dem Grundstück auf den
öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen.

BGH, Urt. v. 25. Oktober 1961 - V ZR 174/59 - OLG Oldenburg

V ZR 174/59

Verkündet
am 25. Oktober 1961
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Willm H [REDACTED] in N [REDACTED],
2. der Landwirtin Grete H [REDACTED], daselbst,
3. der Landwirtin Frauke H [REDACTED], daselbst,
4. des Landwirts Rolf H [REDACTED], daselbst,
5. des Landwirts Bernhard H [REDACTED], daselbst,
6. des Professors Dr. Claas H [REDACTED], B [REDACTED],
7. des Augenarztes Dr.med. Menso H [REDACTED], N [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Johann G [REDACTED] in S [REDACTED]-A [REDACTED],
P [REDACTED] B [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 25. Oktober 1961 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Augustin,
Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg vom 22. September 1959 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Deutsche Kriegsmarine plante im Jahre 1943 die Errichtung von U-Bootwerften im Elbe-Weserküstengebiet. Auf ihren Antrag bestimmte der Chef des Oberkommandos der Wehrmacht durch Anordnung vom 19. Juni 1943, daß das für dieses Bauvorhaben und die dadurch bedingte Umsiedlung benötigte Land nach den Vorschriften des Gesetzes über die Landbeschaffung für Zwecke der Wehrmacht vom 29. März 1935 idF. der Verordnung vom 31. März 1943 zu beschaffen sei; er ordnete gleichzeitig an, daß dieser Erlaß nicht zu veröffentlichen sei. Die Beschaffung des Landes für das Bauvorhaben und die Umsiedlung wurde der Reichsumsiedlungsgesellschaft (= RUSG) in Berlin übertragen.

In das Bauvorhaben fiel auch der Erbhof des Klägers in B- F- . Am 11. Oktober 1943 erklärte sich der Kläger schriftlich und unwiderruflich bereit, den Hof der Beklagten in N- Nr. 1 als Ersatzhof für seinen Hof anzuerkennen und zu erwerben. Zwischenzeitlich hatte nämlich die RUSG nach Ersatzhöfen Umschau gehalten und den Hof der beklagten Erbengemeinschaft in Betracht gezogen. Mitglieder dieser Erbengemeinschaft waren damals die Beklagten zu 1 bis 5 und der im April 1945 verstorbene, von den Beklagten zu 6 und 7 mitbeerbte Bruder Heinrich H- . Die Erbengemeinschaft hatte außer den Höfen 1 und 2 in N- noch weitere vier Höfe, insgesamt 360 ha Land. Den Hof N- Nr. 1 bewirtschaftete der Beklagte zu 1, vier Höfe waren damals verpachtet. Alle damaligen Mitglieder der Erbengemeinschaft waren nicht verheiratet.

Da die Erbengemeinschaft einen Verkauf des Hofes N- Nr. 1 ablehnte, wurden nach vorausgegangenen Planfest-



stellungen und Besitzeinweisungen durch Entscheid der Reichsstelle für Landbeschaffung vom 30. März 1944 zugunsten der RUSG 49,7914 ha von den Höfen Nr. [] und [], im wesentlichen aus letzterem, gegen eine Entschädigung von 132 000 RM enteignet. Die von der beschließenden Stelle bestellten Gutachter hatten im November 1943 den Verkehrswert dieser Ländereien nebst Gebäuden mit 125 300 RM ermittelt. Die Umschreibung auf die RUSG wurde am 8. Juli 1944 im Grundbuch vorgenommen. Die Annahme des Entschädigungsbetrages lehnte die Erbengemeinschaft ab; der Betrag wurde daraufhin beim Amtsgericht Leer hinterlegt.

Der Kläger übernahm am 1. Mai 1944 die Bewirtschaftung der enteigneten Ländereien. Er verkaufte durch notariellen Vertrag vom 29. November 1944 seinen Erbhof (22,4513 ha) "zur Abwendung der Enteignung" zum Preise von 110 530 RM dem Reichsfiskus (Kriegsmarine) und kaufte am selben Tage von der RUSG zum Preise von 125 880 RM die enteigneten Ländereien "als angemessene Landentschädigung für den Hof".

Zur Eigentumsumschreibung auf den Reichsfiskus und den Kläger im Vollzug der beiden Verträge vom 29. November 1944 kam es infolge der Kriegswirren zunächst nicht. Der Kläger mußte auf Grund eines Schreibens des Landrats in L [] vom 15. Juni 1945 den Hof wieder räumen; das Schreiben hat folgenden Wortlaut:

"Der Herr Militärgouverneur hat angeordnet, daß der in Ihrem Eigentum befindliche, früher dem Herrn Bürgermeister H [] in N [] gehörige Hof mit sofortiger Wirkung in dessen treuhänderische Verwaltung übergeht. Ich ersuche Sie daher, den Hof bis zum 25. Juni 1945, die Wohnung bis zum 1. Juli 1945 zu räumen. Wegen Ihrer anderweitigen Unterbringung wird der Herr Bürgermeister das Erforderliche veranlassen."

Auf spätere Anfragen teilte der Landrat mit, die Anordnung, "H. [REDACTED] als Eigentümer anstatt Treuhänder in seinen Hof einzusetzen" (Schreiben vom 10. Februar 1947) und "H. [REDACTED] als Eigentümer in seinen Hof einzusetzen" (Schreiben vom 9. Mai 1947), sei mündlich von der Militärregierung Det 620 - Major van D. [REDACTED] - getroffen worden.

Das in der Folgezeit von den Beklagten eingeleitete Rückerstattungsverfahren brachte ihnen keinen Erfolg, da ein Entschädigungstatbestand im Sinne des Militärregierungs-gesetzes Nr. 59 von allen drei Instanzen (zuletzt vom Obersten Rückerstattungsgericht in Herford) verneint wurde. Nunmehr entließ der Regierungspräsident in Aurich den enteigneten Grundbesitz aus der Sicherstellung und wies den bisherigen Treuhänder an, die Ländereien dem Kläger zurückzugeben. In der Folgezeit (Mitte des Jahres 1957) wurden in Vollzug der Urkunden vom 29. November 1944 der Kläger (Band 21 Bl. 7 [REDACTED] Grundbuch für N. [REDACTED]) und das Deutsche Reich (Bundesrepublik) (Band 16 Bl. 5 [REDACTED] Grundbuch von R. [REDACTED]) als neue Eigentümer der verkauften Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

Da die beklagte Erbengemeinschaft die Herausgabe des enteigneten Grundbesitzes weiterhin ablehnte, erhob der Kläger Klage mit dem Antrag:

1. festzustellen, daß den Beklagten kein Anspruch auf Eintragung als Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft des im Grundbuch von N. [REDACTED] Band 21 Bl. 7 [REDACTED] eingetragenen Grundbesitzes zusteht;
2. festzustellen, daß die Beklagten verpflichtet sind, dem Kläger jeden aus der Vorenthaltung des Besitzes seit dem 1. Juli 1957 entstandenen Schaden zu ersetzen;

3. den Beklagten zu 1 zur Herausgabe des Grundbesitzes zu verurteilen;
4. festzustellen, daß der Beklagte zu 1 verpflichtet ist, für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes ab 1. Juli 1957 eine jährliche Nutzungsentschädigung von 150 DM pro Hektar neben der Übernahme der auf dem Grundbesitz ruhenden Steuern und Abgaben sowie neben der laufenden Unterhaltung der Gebäude zu zahlen.

Der Kläger behauptet, das Eigentum an den enteigneten Ländereien rechtswirksam von der RUSG erworben zu haben. Er beruft sich auf den Schutz des § 892 BGB. Dem Beklagten zu 1 sei, wie der Bescheid des Landrats in Leer vom 15. Juni 1945 ergebe, nur die treuhänderische Verwaltung des Hofes und nicht etwa das Eigentum übertragen worden.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Sie machen geltend, die Enteignung ihres Grundbesitzes sei aus verschiedenen Gründen nichtig: Die Anordnung des Chefs des Oberkommandos der Wehrmacht sei vorschriftswidrig nicht bekannt gemacht worden. Die Enteignung sei auch ausgesprochen worden, bevor der Kläger seinen Hof verkauft habe. Eine Enteignung auf Vorrat sei gesetzwidrig. Die Enteignung habe sich auch nicht auf das unbedingt benötigte Ersatzland beschränkt; dem Kläger sei ein doppelt großer Hof für seinen Hof gegeben worden. Außerdem sei das enteignete Land unverhältnismäßig besser gewesen als das Land des Klägers. Der Gleichheitsgrundsatz des Art. 103 Weimarer Reichsverfassung sei verletzt; die Bewertung der beiden Höfe sei unterschiedlich und willkürlich erfolgt. Das habe zu einer Bereicherung des Klägers zu Lasten der Beklagten geführt. Ihr Hof sei auch in Kriegzeiten ordnungsgemäß bewirtschaftet worden. Jedenfalls habe der britische Besatzungsoffizier das Eigentum dem Beklagten

zu 1 zurückübertragen. Da dem Kläger das Mißverhältnis in der Bewertung der beiden Höfe und die Fehler des Enteignungsverfahrens bekannt gewesen seien, könne er sich nicht auf guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs berufen. Dem Kläger sei ferner bekannt gewesen, daß die Abweisung des Rückerstattungsantrages auf die Vorstellungen der damaligen Richter zurückzuführen sei, der Hof des Klägers sei 35 ha groß gewesen.

Das Landgericht hat durch Teilurteil dem Klageantrag zu 3 und sinngemäß auch dem Antrag zu 1 stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihre Klageabweisungsanträge weiter; der Kläger bittet um Zurückweisung dieses Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß das Enteignungsverfahren keine Mängel erkennen lasse, die den Enteignungsbeschluß vom 30. März 1944 nichtig machen könnten. Es ist mit dem Landgericht ferner der Ansicht, daß eine rechtswirksame Rückübertragung des Eigentums auf den Beklagten zu 1 durch eine Anordnung der Militärregierung in Leer nicht erfolgt sei.

Diese Ausführungen greift die Revision nach verschiedenen Richtungen an. Der erkennende Senat braucht sich mit den einzelnen Bedenken der Revision jedoch nicht zu befassen, weil jedenfalls die Hilferwägung des Berufungsgerichts der rechtlichen Nachprüfung standhält, der Kläger habe kraft guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchs das Eigentum an den streitigen Grundstücken erworben.

Hierzu führt das Berufungsgericht aus: Die beweispflichtigen Beklagten hätten nicht einmal dargetan, daß der Kläger bei Antragstellung (21. Juni 1957) gewußt habe, die im Grundbuch eingetragene RUSG sei in Wahrheit nicht Eigentümerin der enteigneten Ländereien. Selbst wenn dem Kläger bekannt gewesen wäre, sein Erbhof sei zu hoch, die streitigen Grundstücke von den Sachverständigen dagegen zu gering bewertet worden, könnte daraus noch nicht die Kenntnis des Klägers von der Unrichtigkeit des Grundbuchinhalts abgeleitet werden. Sicherlich hätte der Kläger den Kaufvertrag nicht abgeschlossen, wenn er gewußt hätte, die RUSG sei trotz rechtskräftiger Enteignung und Eintragung im Grundbuch nicht Eigentümerin geworden. Nachdem der Vorsitzende im damaligen Enteignungsverfahren als Zeuge im Rückerstattungsstreit bekundet habe, daß er besonders vorsichtig und genau die Voraussetzungen für eine Enteignung der Beklagten geprüft habe, und nachdem der Antrag auf Rückerstattung in drei Instanzen abgelehnt worden sei, habe der Kläger die RUSG als Eigentümerin ansehen dürfen. Es lasse sich bei dieser Sachlage jedenfalls nicht nachweisen, daß er vom Gegenteil überzeugt gewesen sei. Er habe sich auch auf den Standpunkt stellen können, daß in dem Schreiben des Landrats in L. vom 15. Juni 1945 eine Eigentumsübertragung nicht ausgesprochen worden sei.

Die Bedenken der Revision gegen diesen Teil der Urteilsbegründung sind nicht gerechtfertigt.

1. Zu Unrecht bezweifelt die Revision, daß sich der Eigentumsübergang auf den Kläger auf Grund eines Rechtsgeschäftes vollzog. In § 6 des notariellen Vertrages vom 29. November 1944 haben die Vertragsteile (RUSG und Kläger) die Auflassung der streitigen Grundstücke erklärt und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Daß dieser Kaufvertrag im Rahmen eines Umsiedlungsverfahrens

geschlossen wurde und daß der Kläger gleichzeitig seinen Erbhof an das Deutsche Reich, wenn auch zur Abwendung der Enteignung, veräußerte, nimmt den Vereinbarungen zwischen dem Kläger und seiner Verkäuferin den Charakter eines Rechtsgeschäftes ebensowenig wie der Umstand, daß die Verkäuferin auf Grund eines Enteignungsbeschlusses, also eines behördlichen Aktes, in das Grundbuch eingetragen worden war. Ohne Bedeutung ist in diesem Zusammenhang ferner, daß der Erwerb des Grundbesitzes aus der Hand der RUSG von vornherein geplant war und daß sich der Kläger schon am 11. Oktober 1943 damit einverstanden erklärt hatte. Die Weiterveräußerung an den Kläger war kein Teil eines Enteignungsverfahrens; sie ist nicht anders zu werten als die Veräußerung an irgend einen Dritten. Alle diese Umstände können allenfalls für die Frage der Kenntnis des Klägers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs Bedeutung gewinnen.

Diese Kenntnis war aber nicht schon dann gegeben, wenn dem Kläger die behaupteten Mängel des Enteignungsverfahrens bekannt waren. Aus diesen Mängeln ergab sich nämlich die Nichtigkeit des Enteignungsbeschlusses nicht schon nach dem Gesetz. Vielmehr mußte die Frage der Gültigkeit oder Nichtigkeit nach den in der Rechtsprechung und im Schrifttum entwickelten Grundsätzen vom nichtigen Verwaltungsakt beantwortet werden, bei deren Anwendung auf den einzelnen Fall erhebliche Zweifelsfragen auftreten können. Von einem Laien ist daher nicht zu erwarten, daß er ohne weiteres irrtumsfrei eine Sachlage zu beurteilen vermag, wie sie im vorliegenden Falle gestaltet ist. Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs wäre erst dann als gegeben anzunehmen, wenn der Kläger über die Unrichtigkeit des Grundbuchstandes in einer Weise aufgeklärt worden wäre, daß ein redlich Denkender sich der Überzeugung hiervon nicht verschließen würde (vgl. BGHZ 26, 256, 260). Diese Voraussetzung ist nach den Urteilsfeststellungen hier

nicht gegeben. Der Kläger ist nicht nur von seinem Prozeßbevollmächtigten dahin beraten worden, daß das Eigentum an den streitigen Grundstücken auf die RUSG übergegangen sei, diese Meinung hat auch der Regierungspräsident in Aurich vertreten. Wenn sich der Kläger hiervon überzeugt hat, so kann ihm das umsoweniger zum Vorwurf gereichen, als nunmehr auch das Landgericht und das Berufungsgericht mit beachtlichen Gründen jene Meinung übernommen haben. Andererseits haben die Beklagten nichts unternommen, um ihre Eintragung im Grundbuch auf der Grundlage der Anordnung der Militärregierung zu erreichen; im Rückerstattungsverfahren ging es um die Frage, ob ein Verfolgungstatbestand gegeben sei. Durch das untätige Verhalten der Beklagten konnte also, was das Berufungsgericht noch hätte für seine Auffassung ins Feld führen können, der Kläger in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs noch bestärkt werden. Wenn das Berufungsgericht abschließend zu der Feststellung kommt, eine Schlechtgläubigkeit des Klägers sei nicht dargetan, so verbirgt sich darunter nach alledem kein Rechtsirrtum über den Begriff der Kenntnis im Sinne des § 892 Abs. 1 BGB.

2. Dem Erwerb des Eigentums an den streitigen Grundstücken kraft guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchs stand auch, entgegen der Auffassung der Revision, Artikel 2 Abs. 1 des Ersten Teils des Vertrags zur Regelung aus Krieg und Besatzung entstandener Fragen - Überleitungsvertrag - vom 30. März 1955 (BGBl II 405) nicht entgegen. Diese Vorschrift macht es zwar den deutschen Gerichten unmöglich, dahin zu erkennen, daß nach deutschem Recht ein von der Besatzungsmacht durch Verwaltungsmaßnahmen begründetes oder festgestelltes Recht entgegen einem in einem Besatzungsakt erkennbar gewordenen Willen in Wirklichkeit nicht entstehen konnte (BGHZ 20, 30, 34). Wenn davon auszugehen wäre, daß die Militärbehörde in

Leer den Willen hatte, mit ihrer Anordnung dem Beklagten zu 1 oder allen Beklagten das Eigentum am enteigneten Grundbesitz zurückzuübertragen, so wäre demnach der Eigentumserwerb nach dem in der Anordnung zum Ausdruck kommenden Willen der Besatzungsbehörde zu beurteilen, ohne Rücksicht darauf, ob nach den deutschen Vorschriften sich ein Eigentumsübergang in solcher Weise vollziehen kann. Die genannte Bestimmung sieht aber nicht vor, daß ein so begründetes Recht an einem Grundstück zur Wirksamkeit gegen Dritte nicht der Eintragung im Grundbuch bedarf. Sie will vielmehr, wie sich auch aus Satz 2 des Absatzes 1 entnehmen läßt, solche Rechte so behandelt wissen, als wären sie von vornherein auf dem Boden des deutschen Rechts begründet oder festgestellt worden; sie will sie "in jeder Hinsicht" den zuletztgenannten Rechten gleichstellen. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich sonach auch auf Rechte an einem Grundstück oder Rechte an solchen Rechten, die durch eine Verwaltungsanordnung der Besatzungsmacht begründet wurden und nach Art. 2 des Überleitungsvertrages Bestand haben, ohne Rücksicht darauf, ob sie in Übereinstimmung mit dem deutschen Rechte begründet wurden. Der Kläger kann sich demnach gegenüber einem von der Militärbehörde in L. etwa begründeten, aber im Grundbuch nicht eingetragenen Eigentumsrecht der Beklagten auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen.

Es kann also dahinstehen, ob die Beklagten ihr Eigentum im Enteignungsverfahren nicht verloren oder ob sie es nach gültiger Enteignung durch Anordnung der Besatzungsmacht wiedererlangten. Sie verloren es, da sie im Grundbuch nicht mehr als Eigentümer eingetragen waren, jedenfalls durch den gutgläubigen Eigentumserwerb des Klägers (§ 892 BGB).

3. Die Revision beanstandet schließlich, daß das Berufungsgericht sich nicht mit der Behauptung der Beklagten

befäßt habe, der Kläger hätte nach ihrer Überzeugung bei einigen guten Willen seinen Erbhof nach Ende der Kampfhandlungen von den deutschen Dienststellen zurückerlangen und dann auch den enteigneten Grundbesitz den Beklagten überlassen können (Schriftsatz vom 13. November 1957 S. 13 GA I 111). Die Revision meint, die Klage stelle sich bei Beachtung dieses Vortrages als eine unzulässige Rechtsausübung dar (§§ 242, 986 BGB). Dem kann nicht gefolgt werden.

Es kann dahinstehen, ob allgemein Eingriffe des Staates in die private Sphäre tunlichst rückgängig zu machen sind, wenn der Grund für solche Maßnahmen weggefallen ist (vgl. BGHZ 9, 295, 299 und BGH MDR 1955, 224). Im vorliegenden Falle hatte der Kläger seinen Grundbesitz verkauft, er ist nicht enteignet worden. Ein etwa im Enteignungsrecht geltender Grundsatz kann daher hier nicht zur Anwendung kommen. Sollte dem Kläger wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Verwendung des Kaufobjektes für militärische Anlagen) ein Anspruch auf Rückübertragung seines Eigentums gegen einen damaligen Vertragsgegner, das Deutsche Reich, zugestanden haben, so ist es zweifelhaft, ob dieser Anspruch nach dem Inkrafttreten des Allgemeinen Kriegsfolgengesetzes noch weiter bestanden hat. Denn grundsätzlich erlöschen alle Ansprüche gegen das Deutsche Reich, soweit nicht etwas anderes in diesem Gesetz bestimmt ist (§ 1 AKG). Die Anwendung des § 7 AKG dürfte ausscheiden, weil der Vertragsgegner des Klägers nach dem 31. Juni 1945 jedenfalls nicht die Erfüllung des nach etwaigem Wegfall der Geschäftsgrundlage entstandenen Austauschanspruches verlangt, vielmehr gerade auf der Erfüllung des ursprünglichen Kaufvertrages bestanden hat. Einer abschließenden Beurteilung bedarf es indes nicht. Die Rüge scheitert nämlich schon aus prozessualen Erwägungen.

Die sachlichen Voraussetzungen für den Wegfall der Geschäftsgrundlage hätten nämlich die Beklagten dartun und gegebenenfalls unter Beweis stellen müssen. Hierzu hatte der Kläger im Schriftsatz vom 17. Oktober 1957 S. 13 (GA I 46) im einzelnen ausgeführt, daß sein Grundbesitz bis auf 10 ha zur Herstellung von Oelbehältern und U-Bootwerften von der Kriegsmarine verwendet worden sei (vgl. auch die Auskunft der Bundesvermögensstelle vom 17. Oktober 1958 GA II 25). Wenn demgegenüber die Beklagten im Schriftsatz vom 13. November 1957 lediglich "ihre Überzeugung" zum Ausdruck brachten, daß der Kläger bei gutem Willen seinen Grundbesitz hätte wieder zurückerhalten können, so ist das nicht ausreichend. Das Oberlandesgericht brauchte sich mit diesem Vortrag umso weniger zu befassen, da auf ihn die Beklagten in der Berufungsinstanz, nachdem das Landgericht darauf nicht eingegangen war, nicht eigens hingewiesen, sondern nur allgemein auf ihre Schriftsätze im ersten Rechtszuge Bezug genommen hatten. Ein Verstoß des Berufungsgerichts gegen § 286 ZPO ist daher in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen.

Ohne daß es, wie bereits bemerkt, auf die übrigen Urteilsgründe und die dagegen gerichteten Revisionsan-
griffe noch ankam, war aus vorstehenden Gründen die Revi-
sion zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 96 ZPO.

Dr. Tasche	Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock
Dr. Freitag	Offterdinger	