

V ZR 91/51

Verkündet am 20. Februar 1953
Hoffmeister, Justizangestell-
ter, als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des prakt. Arztes Dr. med. Mod H [REDACTED] in B [REDACTED]-
Ch [REDACTED], K [REDACTED]allee [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten,
Anschlussberufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
gegen

den Kaufmann Georg D [REDACTED] in B [REDACTED]-F [REDACTED], Ka [REDACTED]-
[REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger,
Anschlussberufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1953 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-
desrichter Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster und
Dr. Piepenbrock

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Kammergerichts
in Berlin vom 1. Juni 1951 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung an das Berufungsge-
richt zurückverwiesen, dem auch die Ent-
scheidung über die Kosten des Revisions-
verfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist ägyptischer, der Beklagte syrischer Staatsangehöriger. Am 26. November 1947 schloß der Kläger als Käufer zwei notarielle Kaufverträge ab, und zwar

1. mit den Eheleuten Dr. med. Reinhold De[REDACTED] und Elly De[REDACTED] geb. J[REDACTED] über das unbebaute Grundstück B[REDACTED]-F[REDACTED] S[REDACTED], das den Eheleuten De[REDACTED] zu gleichen Teilen gehörte und im Grundbuch von F[REDACTED] Bd 24 Bl 800 eingetragen ist (Nr 748/47 des Notariatsregisters des Notars Dr. St[REDACTED]),
2. mit Dr. med. Reinhold De[REDACTED] über das bebaute Grundstück B[REDACTED]-F[REDACTED] Ka[REDACTED]weg [REDACTED], das dem Ehemann De[REDACTED] allein gehörte und im Grundbuch von F[REDACTED] Bd 21 Bl 683 eingetragen ist (Nr 749/47 des Notariatsregisters des Notars Dr. St[REDACTED]).

Der Kaufpreis für das Grundstück S[REDACTED] be-
trug 20 000 RM und sollte in bar bezahlt werden. Der
Kaufpreis für das Grundstück Ka[REDACTED]weg [REDACTED] betrug
120 000 RM. Hiervon sollten 82 500 RM in bar gezahlt
werden, während der Kläger in Anrechnung auf den Rest-
kaufpreis eingetragene Hypotheken in Höhe von 37 500 RM
übernahm. Gleichzeitig wurden die verkauften Grundstücke
an den Kläger aufgelassen und die Eintragung von Auflas-
sungsvormerkungen zugunsten des Käufers bewilligt und
beantragt. Diese Vormerkungen sind am 12. Januar 1948
im Grundbuch von F[REDACTED] Bd 21 Bl 683 in Abteilung II
Nr 3 und am 19. Januar 1948 im Grundbuch von F[REDACTED]
Bd 24 Bl 800 in Abteilung II Nr 2 eingetragen worden.

Die am 30. Dezember 1947 von dem Notar Dr. St[REDACTED] zu
den Grundakten eingereichten Anträge, den Kläger als Er-
werber der beiden Grundstücke einzutragen, wurden durch

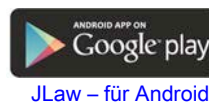
- 3 -

den vom Grundbuchrichter am 6. April 1948 bestätigten Beschluss des Rechtspflegers vom 10. Februar 1948 zurückgewiesen mit der Begründung, dass die französische Militärregierung die erforderliche Genehmigung wegen der Parteizugehörigkeit der Verkäufer versagt habe. Auf Antrag des Klägers hat alsdann der Grundbuchrichter durch Beschluss vom 23. September 1948 die Beschlüsse vom 10. Februar und 6. April 1948 wieder aufgehoben und die Entscheidung über die Eintragungsanträge des Klägers bis auf weiteres zurückgestellt, weil inzwischen der Nachweis erbracht sei, dass die Verweigerung der Genehmigung durch die Militärregierung nicht endgültig, sondern nur einstweilen ausgesprochen sei. In notarieller Urkunde vom 24. Februar 1948 (Nr 272/48 der Urkundenrolle des Notars Dr. A. [REDACTED]) hat der Ingenieur U. [REDACTED] als Generalbevollmächtigter der Eheleute De. [REDACTED] den Rücktritt von den Verträgen vom 26. November 1947 erklärt mit der Begründung, dass die Genehmigung der Militärregierung versagt sei und die Preisbehörde den Kaufpreis beanstandet habe. Durch Beschluss vom 3. Oktober 1951 hat der Grundbuchrichter die Eintragungsanträge zurückgewiesen mit der Begründung, dass die erforderliche Genehmigung der französischen Militärregierung bisher nicht beigebracht werden konnte und nach der Stellungnahme der Militärregierung mit einer Genehmigung der Verträge nicht mehr zu rechnen sei. Am 4. Dezember 1951 ist der Beklagte als Eigentümer der Grundstücke in das Grundbuch eingetragen worden.

Die Eheleute De. [REDACTED] hatten nämlich inzwischen, ohne sich erneut mit dem Kläger in Verbindung zu setzen, durch zwei Verträge vom 23. Januar 1948 (Nr 44/48 und 45/48 der Urkundenrolle des Notars W. [REDACTED]) die an den Kläger verkauften Grundstücke zu denselben Preisen, die mit dem Kläger



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vereinbart waren, an den Beklagten verkauft. Für den Beklagten sind am 27. Januar 1948 ebenfalls Auflassungsvormerkungen eingetragen worden, und zwar im Grundbuch von F. [REDACTED] Bd 24 Bl 800 in Abteilung II Nr 3 und im Grundbuch von F. [REDACTED] Bd 21 Bl 683 in Abteilung II Nr 4. In der Einleitung der beiden Verträge war bemerkt, dass nach Erklärung der Beteiligten die mit dem Kläger abgeschlossenen Kaufverträge von der französischen Militärregierung nicht genehmigt worden seien und dass der Beklagte ein Vorkaufsrecht in Anspruch nehme, das er hiermit ausübe. In Wirklichkeit bestand ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten des Beklagten damals ausweislich der Grundakten nicht.

Am 2. Februar 1948 beurkundete der Notar W. [REDACTED] zwei weitere Verträge zwischen dem Beklagten und den Eheleuten De. [REDACTED], durch die für den Beklagten ein dingliches Vorkaufsrecht an beiden Grundstücken für alle Verkaufsfälle bestellt wurde (Nr 71/48 und 72/48 der Urkundenrolle des Notars W. [REDACTED]). In der Einleitung des Vertrages über das Grundstück S. [REDACTED] war bemerkt, dass Dr. De. [REDACTED] dem Beklagten am 14. August 1939 ein Vorkaufsrecht in Ansehung dieses Grundstücks bestellt habe. Dieses zunächst nur privatschriftlich vereinbarte Vorkaufsrecht sei in der Verhandlung vom 26. März 1947 (Nr 127/47 der Urkundenrolle des Notars W. [REDACTED]) beurkundet worden, ohne dass damals eine Eintragung im Grundbuch vereinbart worden sei. Der Vertrag über das Grundstück Ka. [REDACTED]weg enthält eine entsprechende Erklärung nicht. Die notariellen Verträge vom 26. März 1947 (Nr 129/47 und 130/47 der Urkundenrolle des Notars W. [REDACTED]) nehmen Bezug auf zwei in Abschrift beigefügte privatschriftliche Verträge vom 2. Mai 1937 und 14. August 1939. In dem Vertrag vom 2. Mai 1937 war dem Beklagten das Grundstück Ka. [REDACTED]weg für ein Darlehn von 60 000 GM, in dem Vertrag vom 14. August 1939 das Grundstück S. [REDACTED] für ein Darlehn von

20 000 GM "verpfändet" worden. Nur der letztere Vertrag enthält noch die Bestimmung: "Ausserdem hat der Darlehnsgeber das Vorkaufsrecht". Die Hypotheken und das Vorkaufsrecht wurden "auf Befehl" der französischen Militärregierung am 6. April 1949 in die Grundbücher eingetragen.

Nachdem die Preisprüfungsstelle des Bezirksamts Reinickendorf am 12. März 1948 den im Vertrag vom 23. Januar 1948 für das Grundstück Ka[REDACTED]weg [REDACTED] vereinbarten Kaufpreis von 120 000 RM als zu hoch beanstandet und erklärt hatte, dass nur ein Preis von 105 000 RM zulässig sein würde, verlangte der Kläger, nachdem er erfahren hatte, dass Dr. De[REDACTED] sich dem Beklagten gegenüber mit einem Kaufpreis von 105 000 RM einverstanden erklärt hatte, von Dr. De[REDACTED] die Herabsetzung des Kaufpreises auf 105 000 RM. Dr. De[REDACTED], der dieses Ansinnen ablehnte, ist auf die vom Kläger erhobene Klage durch das am 23. Dezember 1948 zugestellte, insoweit rechtskräftig gewordene Urteil des Landgerichts Berlin verurteilt worden, darin einzuwilligen, dass der Kaufvertrag über das Grundstück Ka[REDACTED]weg [REDACTED] zum Preise von 105 000 RM als abgeschlossen gilt (4 O 267/48).

Der Kläger hat mit der Begründung, dass die Militärregierung die Genehmigung der Kaufverträge vom 26. November 1947 nur vorläufig versagt, eine endgültige Erklärung sich nach dem Ausgang des Rechtsstreits jedoch vorbehalten habe, beantragt

zu erkennen, er habe auf Grund seiner Kaufverträge vom 26. November 1947 ein dem Recht des Beklagten aus seinen Verträgen vom 23. Januar 1948 vorgehendes Recht, insbesondere gingen die für ihn eingetragenen Vormerkungen den Vormerkungen des Beklagten im Range vor.

Der Beklagte hat beantragt,

- a) die Klage abzuweisen,
- b) widerklagend,

1. festzustellen, dass die Kaufverträge des Klägers rechtsunwirksam sind,
2. den Kläger zu verurteilen, in die Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkungen zu willigen.

Er hält die Kaufverträge für unwirksam, weil die Militärregierung die Verträge nicht genehmigt und die Preisbehörde den Kaufpreis beanstandet habe und ausserdem die Verkäufer den Rücktritt von den Kaufverträgen erklärt hätten.

Der Kläger hat Abweisung der Widerklage beantragt.

Das Landgericht hat Klage und Widerklage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Berufung, der Kläger Anschlussberufung eingelegt. Das Kammergericht hat die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Berufung des Beklagten unter Abänderung des angefochtenen Urteils auf die Widerklage des Beklagten den Kläger verurteilt, in die Löschung der auf Grund der Kaufverträge vom 26. November 1947 für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkungen zu willigen. Weiter hat es die Rechtsunwirksamkeit der genannten Kaufverträge festgestellt. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine in erster und zweiter Instanz gestellten Anträge weiter mit der Maßgabe, dass der Klageantrag die in der Revisionsbegründungsschrift angegebene Fassung erhält. Hilfsweise hat er Zurückweisung der Sache beantragt.

Der Beklagte hat um Zurückweisung der Revision gebeten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Kaufverträge vom 26. November 1947 für rechtsunwirksam. Es führt dazu aus: Da Dr. De [REDACTED] unter das Gesetz 52 falle, sei die Wirksamkeit der Verträge von der Genehmigung der französischen Militärregierung abhängig. Durch den an das Grundbuchamt gerichteten Erlass vom 9. Februar 1951 habe die Militärregierung die zwischen

dem Beklagten und Dr. De [REDACTED] abgeschlossenen Verträge genehmigt und weiter erklärt, dass die Verträge zwischen dem Kläger und Dr. De [REDACTED] damit gegenstandslos geworden seien. Die Genehmigung der Kaufverträge zwischen dem Kläger und Dr. De [REDACTED] sei durch diesen Erlass versagt worden. Die Versagung sei, obwohl an das Grundbuchamt gerichtet, auch dem Kläger gegenüber wirksam geworden, weil der Kläger die Verträge über das Grundbuchamt der Militärregierung zur Genehmigung eingereicht habe. Die Genehmigung sei ursprünglich dadurch versagt worden, dass die Kaufverträge ohne den Genehmigungsvermerk dem Grundbuchamt zurückgegeben worden seien. Aus dieser Tatsache sei nach der Praxis der Militärregierung die Versagung der Genehmigung zu folgern. Wenn diese Versagung auch später durch die Militärregierung als eine einstweilige hingestellt worden sei, so liege in dem Erlass vom 9. Februar 1951 ausdrücklich die endgültige Versagung der Genehmigung. Die Kaufverträge zwischen dem Kläger und Dr. De [REDACTED] seien daher nichtig, da nicht nur das Verfügungsgeschäft, sondern auch das unter das Gesetz 52 fallende Verpflichtungsgeschäft zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der zuständigen Militärregierung bedürfe. Derartige Rechtsgeschäfte seien bei noch fehlender Genehmigung nur schwebend unwirksam. Mit der Versagung der Genehmigung aber trete die Nichtigkeit beider Geschäfte ein. Die Nichtigkeit des Verfügungsgeschäfts folge unmittelbar aus Art IV des Gesetzes 52. Die Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts, die aus Art II und IV des Gesetzes 52 herzuleiten sei, folge im übrigen auch aus § 306 BGB, wonach die verbotene Erfüllung des Kausalgeschäftes dem Schuldner unmöglich sei. Die Auffassung des Klägers, dass der Berufung des Beklagten auf die Versagung der Genehmigung die Einrede der Arglist entgegenstehe, sei unbegründet; die Einrede der Arglist sei schon deshalb ausgeschlossen, weil der Hoheitsakt der Besatzungsmacht, die Versagung der Genehmigung, durch die Zulassung der Einrede gegenstandslos würde, was

dem Sinn des Gesetzes 52 widerspreche.

Die Revision macht demgegenüber geltend, der Kläger habe in der Berufungsinstanz unter Beweisantritt dargelegt, dass die Eheleute De [REDACTED] im bewussten und gewollten Zusammenwirken mit dem Beklagten eine Reihe von Maßnahmen getroffen hätten, um die Erfüllung der Kaufverträge durch die Eheleute De [REDACTED] unmöglich zu machen und die Grundstücke dem Beklagten in die Hände zu spielen. Der Beklagte und die Eheleute De [REDACTED] hätten in sittenwidriger Weise zusammengewirkt, um eine Entscheidung der Militärregierung zu erschleichen und dem Kläger die Grundstücke zu entziehen. Zu Unrecht habe das Berufungsgericht den gesamten Sachvortrag des Klägers im Schriftsatz vom 31. Mai 1951 als unbeachtlich angesehen. Bei Richtigkeit des Vorbringens des Klägers sei die Klage schon nach § 826 BGB gerechtfertigt. Das Berufungsgericht habe deshalb den gesamten Sachverhalt insbesondere auch unter dem vom Kläger geltend gemachten Gesichtspunkt der Erschleichung der Entscheidung der Militärregierung und der sittenwidrigen Schadenszufügung prüfen müssen. Das Berufungsgericht sei, so meint der Kläger, verpflichtet gewesen, der Militärregierung den Sachverhalt zu unterbreiten und sie darauf hinzuweisen, dass sie in ihrer letzten Stellungnahme offenbar von falschen Informationen ausgegangen sei, zumal da sie in dem an den Landgerichtspräsidenten von Berlin gerichteten Erlass vom 20. Juli 1948 anerkannt habe, dass für die Wirksamkeit der Rechtsübertragung allein das deutsche bürgerliche Recht in Frage komme und für dessen Anwendung der zuständigen deutschen Gerichtsbehörde jeglicher Spielraum gewährt sei.

Die Revision macht weiter geltend, es stehe noch keineswegs fest, ob die streitigen Grundstücke wirklich zu Recht der Vermögenskontrolle unterstellt worden seien. Das Berufungsgericht hätte diesen Punkt nötigenfalls durch Ausübung des Fragerechts klären müssen. Bisher lägen keine Anhalts-

punkte vor für die Annahme, dass die Eheleute De [REDACTED] tatsächlich der Vermögenskontrolle unterlegen hätten. Aber selbst wenn die Vermögenssperre berechtigt gewesen wäre, seien die Eheleute De [REDACTED] dadurch nicht gehindert gewesen, ein Verpflichtungsgeschäft abzuschließen.

II.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, von der Frage ab, ob die von den Eheleuten De [REDACTED] mit den Parteien abgeschlossenen Verträge von der französischen Militärregierung genehmigt worden sind. Die in den Grundbüchern für den Kläger eingetragenen Auflassungsvormerkungen gehen nach der zeitlichen Reihenfolge ihrer Eintragung den Auflassungsvormerkungen des Beklagten im Range vor. Der Kläger kann aber ein dem Recht des Beklagten vorgehendes Recht aus den Verträgen vom 26. November 1947 nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn diese rechtswirksam geworden sind. Bei Unwirksamkeit der Verträge würde ein Vorrecht des Klägers gegenüber dem Beklagten nicht bestehen. Der Kläger würde vielmehr verpflichtet sein, in die Löschung der für ihn eingetragenen Auflassungsvormerkungen zu willigen.

Unbegründet ist zunächst der Einwand der Revision, es stehe noch keineswegs fest, ob die Grundstücke wirklich zu Recht der Vermögenskontrolle unterstellt worden seien. Das Berufungsgericht hat in dem angefochtenen Urteil auf das in dem Rechtsstreit De [REDACTED] gegen D [REDACTED] ergangene Urteil vom 16. Januar 1951 (5U 312/49) Bezug genommen, in dem das Gericht nach Einholung einer Auskunft der amerikanischen Militärregierung festgestellt hatte, dass Dr. De [REDACTED] seit dem 1. Mai 1933 Mitglied der NSDAP war und dass er auch der SS angehörte. Das Vermögen des Dr. De [REDACTED] war deshalb ge-

mäss Art I Ziff 1 g des Gesetzes 52 in Verbindung mit der allgemeinen Vorschrift Nr 1 Ziff II Nr 27 der Beschlagnahme und Kontrolle durch die Militärregierung unterworfen. Im übrigen steht die Entscheidung über die Anwendbarkeit des Gesetzes 52 der Militärregierung zu, die selbst erklärt hat, dass sie die Grundstücke des Dr. De [REDACTED] auf Grund der Bestimmungen des Gesetzes 52 unter Kontrolle gestellt habe. Die Annahme des Berufungsgerichts, dass Dr. De [REDACTED] der Vermögenskontrolle nach Maßgabe des Gesetzes 52 unterlag, ist deshalb nicht zu beanstanden.

Der Auffassung der Revision, die Kaufverträge vom 26. November 1947 hätten bei einer Versagung der Genehmigung keineswegs für nichtig erklärt werden dürfen, weil Dr. De [REDACTED], auch wenn das Gesetz 52 auf ihn Anwendung finde, nicht gehindert gewesen sei, ein Verpflichtungsgeschäft abzuschliessen, kann nicht gefolgt werden. Art II Nr 3 des Gesetzes 52 verbietet nicht nur jede Verfügung über Vermögen der dem Gesetz unterliegenden Art, sondern ausdrücklich auch den Verkauf. Jedes verbotene Geschäft, das ohne ordnungsmässig erteilte Genehmigung oder Ermächtigung der Militärregierung abgeschlossen wird, ist nach Art V des Gesetzes 52 nichtig, vorausgesetzt, dass die Absicht bestand, die Befugnisse oder Aufgaben der Militärregierung zu vereiteln oder zu umgehen. Diese Vorschrift ist jedoch nicht dahin zu verstehen, dass etwa alle unter das Gesetz 52 fallenden Geschäfte bei Vermeidung ihrer Nichtigkeit der vorherigen Zustimmung der Militärregierung bedürften. Vielmehr muss in Übereinstimmung mit der vom Obersten Gerichtshof für die Britische Zone im Urteil vom 2. November 1949 (OGHZ 3, 82) vertretenen Auffassung angenommen werden, dass Verträge, die nicht in der Absicht der Vereitelung oder Umgehung des Gesetzes 52 geschlossen werden, bis zur Entscheidung der Militärregierung über die Genehmigung schwebend unwirksam sind. Das gilt auch für Verpflichtungsgeschäfte. Erst

bei endgültiger Versagung der Genehmigung tritt die Nichtigkeit des Geschäftes ein.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht die Frage nicht geprüft, ob der Beklagte sich eines sittenwidrigen, zum Schadensersatz verpflichtenden Verhaltens schuldig gemacht habe, ist gleichfalls nicht begründet. Selbst wenn das tatsächliche Vorbringen des Klägers richtig wäre und ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten gemäss § 826 BGB begründet sein sollte, könnte dies nicht zur Folge haben, dass die Kaufverträge vom 26. November 1947, die der Genehmigung der Militärregierung bedurften, auch ohne Erteilung der Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangten.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Militärregierung habe durch Erlass vom 9. Februar 1951 die Kaufverträge zwischen dem Beklagten und Dr. De [REDACTED] genehmigt, beruht auf dem klaren Wortlaut des Schreibens vom 9. Februar 1951. Bedenken bestehen jedoch gegen die Annahme des Berufungsgerichts, dass durch den Erlass vom 9. Februar 1951 auch gleichzeitig die Genehmigung der Verträge vom 26. November 1947 versagt worden sei. In dem Schreiben der Militärregierung vom 9. Februar 1951 wird im Anschluss an die Genehmigung der Verträge vom 23. Januar 1948 lediglich gesagt: "Die Verträge des Dr. H [REDACTED] werden dadurch gegenstandslos." Die Militärregierung ist offenbar der Auffassung gewesen, dass es einer Entscheidung über die Genehmigung der Verträge des Klägers nicht mehr bedürfe.

Im einzelnen ergibt sich dazu folgendes:

Die Kaufverträge waren der Militärregierung durch das Grundbuchamt zur Genehmigung vorgelegt worden. Der das Grundstück F [REDACTED] Bl 800 betreffende Vertrag ist an das Grundbuchamt nicht zurückgelangt, während der Vertrag über das Grundstück F [REDACTED] Bl 683 ohne ein Anschreiben

der Militärregierung zurückgekommen ist.

In dem Schreiben an den Treuhänder Ko [REDACTED] "betreffend Angelegenheit De [REDACTED]" vom 13. Februar 1948 heisst es, dass das Grundstück Ka [REDACTED] weg [REDACTED] Gegenstand einer Verkaufsverhandlung zugunsten des Beklagten gewesen sei. Diese Verkaufsverhandlung werde in das Grundbuch eingetragen werden, sobald der Beklagte von den deutschen Gerichten die Feststellung der Nichtigkeit des ersten mit dem Kläger abgeschlossenen "unregulären" Kaufs erhalten habe. Dabei ist jedoch nicht ersichtlich, worin die "Unregelmässigkeit" der Kaufverträge bestehen soll.

Am 27. Februar 1948 teilte die Militärregierung dem Prozessbevollmächtigten des Klägers mit, dass sie den Beklagten bereits ermächtigt habe, gegen den Kläger vor den deutschen Gerichten einen Prozess anhängig zu machen, um den zugunsten des Klägers abgeschlossenen Kaufvertrag vom 26. November 1947 zu annullieren. Es verstehe sich von selbst, dass gerechterweise (en toute équité) der Kläger ebenfalls ermächtigt werde, eine Klage gegen den Beklagten einzureichen. Hiermit wollte die Militärregierung die volle Gleichberechtigung beider Parteien zum Ausdruck bringen.

In dem an den Landgerichtspräsidenten von Berlin gerichteten Schreiben vom 20. Juli 1948 weist die Militärregierung darauf hin, dass sie das streitige Besitztum unter Kontrolle genommen habe, nachdem die Eintragungen im Grundbuch erfolgt seien. Obwohl die in den Jahren 1938/39 aufgenommenen Hypotheken nicht eingetragen seien, sei im Gegensatz dazu der Verkauf des gleichen Besitztums im Grundbuch zunächst zugunsten des Klägers, alsdann zugunsten des Beklagten eingetragen worden (gemeint sind offenbar die Auflassungsvormerkungen). Keine dieser Eintragungen sei vorher von der Abteilung Vermögenskon-

trolle genehmigt worden. Diese Dienststelle habe mitgeteilt, dass die Ablehnung der Eintragungsgesuche im wesentlichen eine provisorische gewesen sei. Es handle sich also um eine vorläufige Verweigerung der Genehmigung zur Eintragung und nicht um eine Verweigerung der Genehmigung des Vertrages. Zum Schluss heißt es, dass die Militärregierung in dieser Sache lediglich erhaltende Maßnahmen hinsichtlich des Besitztums ergriffen habe, dessen Rechtsübertragung einzig und allein durch das deutsche bürgerliche Recht geregelt werde und für dessen Anwendung der zuständigen Gerichtsbehörde jeglicher Spielraum gewährt sei.

Am 30. Januar 1951 bestätigt die Militärregierung dem Haupttreuhänder für NSDAP-Vermögen, dass ihr Schreiben vom 13. Februar 1948 nicht annulliert worden sei und dass sein Inhalt noch immer Gültigkeit habe.

Es folgt sodann das oben erwähnte Schreiben vom 9. Februar 1951.

Im Schreiben vom 12. Februar 1951 erklärt die Militärregierung, dass nach dem Gesetz 52 der Verkauf von Grundstücken durch Dr. Deckert der vorherigen Zustimmung der Militärregierung bedürfe und deshalb kraft Gesetzes als nichtig betrachtet werden müsse.

Auch im Schreiben vom 28. Februar 1951 wird die vorherige Zustimmung der Militärregierung für erforderlich bezeichnet mit dem Bemerken, dass das Fehlen der Genehmigung den Verkauf nichtig mache und dass die Umschreibung der Grundstücke auf den Beklagten erfolgen werde, sobald der irreguläre Charakter des ersten Verkaufs (le caractère irrégulier) durch das Gericht festgestellt sei.

Mit Schreiben vom 14. März 1951 werden die im Brief vom 9. Februar 1951 gegebenen Anordnungen bis auf neue Anweisung aufgeschoben.

Mit dem Schreiben vom 12. April 1951 äussert sich die Militärregierung auf die Fragen des Beweisbeschlusses vom 16. März 1951 (Bl 145 R GA).

Am 11. Mai 1951 bestätigt die Militärregierung das Schreiben vom 12. April 1951.

Die Schreiben der Militärregierung sind nicht eindeutig und klar. Bei der mit dem Schreiben vom 27. Februar 1948 dem Kläger erteilten Ermächtigung zur Klageerhebung kommt ebenso wie in dem weiteren Schreiben vom 20. Juli 1948 die Absicht der Militärregierung zum Ausdruck, dass die deutschen Gerichte über die Gültigkeit der Verträge entscheiden sollen. In erster Linie geht die Militärregierung allerdings davon aus, dass der Beklagte in einem Prozess gegen den Kläger die Feststellung der Nichtigkeit der Verträge vom 26. November 1947 herbeiführen müsse. Die Erteilung der Ermächtigung zur Klageerhebung für den Kläger wäre nicht verständlich, wenn die Militärregierung die Genehmigung der Verträge vom 26. November 1947 versagt hätte oder von vornherein entschlossen gewesen wäre, den Verträgen des Klägers die Genehmigung nicht zu erteilen. Das Berufungsgericht konnte vor allem seine Entscheidung nicht mehr auf das Schreiben vom 9. Februar 1951 stützen, nachdem die Militärregierung am 14. März 1951 die am 9. Februar 1951 gegebene Anordnung bis auf weitere Anweisung aufgeschoben hatte. Das Schreiben der Militärregierung vom 12. April 1951 enthält keine Versagung der Genehmigung und auch keinen Bescheid im Sinne des Art 3 Nr 2 des Gesetzes Nr 7 der Alliierten Kommandantur Berlin vom 17. März 1950 (VOBl S 89) idF des Gesetzes Nr 17 vom 27. August 1951 (VOBl S 639).

Aus den vorstehenden Gründen erscheint es erforderlich, dass das Berufungsgericht, nachdem es auch den französischen Text des Schreibens vom 20. Juli 1948 beigezogen hat, den gesamten Sachverhalt unter eingehender Darlegung der einzelnen Umstände nochmals der Militärregierung unterbreitet, um sie zu einer ausdrücklichen Entscheidung über die Genehmigung der Verträge vom 26. November 1947 zu veranlassen. Dabei mag die Militärregierung noch auf folgendes hingewiesen werden:

Formell war gegen die Verträge des Beklagten dasselbe einzuwenden wie gegen die Verträge des Klägers; denn in beiden Fällen waren die Verträge ohne die vorherige Genehmigung der Militärregierung abgeschlossen worden.

Materiell stand dem Beklagten kein besseres Recht zu als dem Kläger; denn die Angaben des Beklagten über die Darlehen, die er angeblich dem Dr. De [REDACTED] gewährt hatte, gaben ihm keine dingliche Rechtsstellung. Beim Abschluß der Verträge vom 26. November 1947 und auch im Zeitpunkt der Eintragung der Auflassungsvormerkungen für den Kläger waren Hypotheken für den Beklagten in den Grundbüchern

cht eingetragen. Ebenso bestand auch damals noch kein dingliches Vorkaufsrecht des Beklagten. Das bessere Recht stand somit dem Kläger zu, weil die Auflassungsvormerkungen, die zugunsten des Klägers eingetragen waren, den Auflassungsvormerkungen des Beklagten und auch den später eingetragenen Hypotheken und dem Vorkaufsrecht des Beklagten im Range vorgehen. Um die gleiche Behandlung, die die Militärregierung gerechterweise dem Kläger und dem Beklagten zuteil werden lassen will, zu gewährleisten, erschiene es folgerichtig, wenn die Militärregierung auch zu der Genehmigung der Verträge des Klägers in gleicher Weise Stellung nehmen würde, wie dies bei den Verträgen des Beklagten geschehen ist.

Die Sache musste deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Heck

Schuster

Dr. Piepenbrock