

47. 1. Hat die Republik Polen von dem in Art. 291 des Versailler Vertrags enthaltenen Vorbehalt Gebrauch gemacht?
2. Welcher Zeitpunkt ist für das Erfordernis der staatlichen Genehmigung des Grundstücksverkehrs durch Ausländer in Hessen maßgebend?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 20. September 1922 i. S. A. u. Gen. (Besl.)
m. S. (Rl.). V 586/21.

I. Landgericht Sießen. — II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Durch notariellen Vertrag vom 2. Oktober 1918 verkauften die Klägerin und ihr damals noch lebender Ehemann ihr in Bad N. gelegenes Grundstück an die Beklagten. Der Kaufvertrag wurde unter der Bedingung abgeschlossen, daß seiner Rechtswirksamkeit keine Bedenken mit Rücksicht auf die russische Staatsangehörigkeit der Käufer entgegenständen. Am 3. Mai 1919 erfolgte die Auflassung und dem entsprechend die Eintragung des Eigentumsüberganges an dem Grundstück auf die Käufer. Im August 1920 ist der Ehemann der Klägerin verstorben; die Klägerin ist seine alleinige Erbin. Sie macht geltend, der Kaufvertrag und die Auflassung seien nichtig, weil die Beklagten russische Staatsangehörige seien und die nach Art. 88 EinfG. z. BGD. und Art. 15 des hessischen AusfG. z. BGD. zum Erwerb von Grundstücken durch Ausländer erforderliche staatliche Genehmigung nicht erteilt worden sei. Sie hat deshalb auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Kaufvertrags und der Auflassung sowie auf Einwilligung der Beklagten in die Berichtigung des Grundbuchs und in die Rücküberschreibung des Grundstücks auf sie geklagt. Das Landgericht stellte die Unwirksamkeit der Auflassung fest und verurteilte die Beklagten dem Antrage gemäß. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch ihre Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Nach Art. 15 des hessischen AusfG. z. BGD. vom 17. Juli 1899, der auf Art. 88 des EinfG. z. BGD. beruht, bedürfen Ausländer zum Erwerb von Grundstücken insoweit der staatlichen Genehmigung, als nicht die Gegenseitigkeit verbürgt ist; die Genehmigung steht dem Ministerium der Justiz zu. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß für die Frage, ob die Genehmigung erforderlich sei, nicht der Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrags, sondern der Zeitpunkt der Auflassung maßgebend sei. Bei Abschluß des Kaufvertrags vom 2. Oktober 1918 sei allerdings keine Genehmigung nötig gewesen. Denn nach dem deutsch-russischen Handelsvertrag von 1894/1904 sei die Gegenseitigkeit in bezug auf den Erwerb von unbeweglichem Eigentum verbürgt gewesen. Wenn dieser Vertrag auch durch den Krieg als aufgehoben zu betrachten sei, so sei er doch durch den Friedensvertrag von Brest-Litowsk wieder in Kraft gesetzt worden. Bei der Auflassung am 3. Mai 1919 sei die Gegenseitigkeit aber nicht mehr verbürgt gewesen, da Deutschland im November 1918 in den Waffenstillstandsbedingungen auf die Rechte aus jenem Friedensvertrage verzichtet habe. Die Aufhebung aller mit Rußland geschlossenen Verträge sei im Art. 292 des Vertrags von Versailles von Deutschland

anerkannt. Als Russen seien die Beklagten anzusehen. Die Beklagten A. und J. D. seien im Kreise Czestochau (Russisch-Polen) geboren; die mitbeklagte Ehefrau des A. D. sei von Geburt Deutsche, habe aber durch ihre Heirat die russische Staatsangehörigkeit erworben. Die Beklagten seien bei Beginn des Krieges ausgewandert und hätten sich in Bad N. niedergelassen. Ihrer russischen Staatsangehörigkeit seien sie durch die Auswanderung nicht verlustig gegangen. Andererseits hätten die Beklagten aber durch die Abtrennung Russisch-Polens von Rußland nicht die polnische Staatsangehörigkeit erworben. Denn die Staatsgewalt des neuen polnischen Staates erstreckte sich nur auf diejenigen Einwohner, die damals noch ihren Wohnsitz in Polen gehabt hätten. Habe am 3. Mai 1919 keine Gegenseitigkeit mit Rußland mehr bestanden, so sei die Genehmigung zur Auflassung nötig gewesen. Eine solche sei nicht erteilt worden. Das hessische Justizministerium habe am 13. Oktober 1918 die Genehmigung für nicht erforderlich erklärt, was dem damaligen Rechtszustande allerdings entsprochen, für die Zeit der Auflassung aber nicht mehr zugetragen habe. Die Auflassung sei also nichtig gewesen. Zu demselben Ergebnis gelange man aber auch, wenn man von der Annahme ausgehe, daß die Beklagten zur Zeit der Auflassung Polen gewesen seien. Denn in Art. 291 des Versailler Vertrags habe sich Deutschland zwar verpflichtet, die Staatsangehörigen der alliierten und assoziierten Mächte ohne weiteres in den Genuß aller Rechte und Vorteile treten zu lassen, die es Österreich, Ungarn, Bulgarien oder der Türkei vor dem 1. August 1914 durch Verträge eingeräumt habe, und zwar so lange diese Verträge beständen, es sei aber weder von den Beklagten selbst noch von dem polnischen Generalkonsulat behauptet, daß Polen durch eine an Deutschland gerichtete Note die Rechte aus Art. 291 des Friedensvertrags in Anspruch genommen habe und daß dies im Reichsgesetzblatt bekannt gemacht sei. Ebensovienig sei nachgewiesen, daß zwischen Polen und Deutschland irgendwelche Staatsverträge oder Übereinkommen in Ansehung des Grunderwerbs in den beiden Staaten durch die beiderseitigen Untertanen zur Zeit der Auflassung bestanden hätten oder in der Folge geschlossen worden seien. Die Beklagten seien daher verpflichtet, in die Rücküberschreibung des verkauften Grundstücks zu willigen.

Die Revision stellt die Begründung des angefochtenen Urteils in vollem Umfange zur Nachprüfung, rügt Verletzung des materiellen Rechts, insbesondere des Art. 291 des Versailler Vertrags, und des § 286 P.D. Sie macht zunächst geltend, die Beklagten hätten stets den Standpunkt vertreten, daß sie polnische Staatsangehörige seien. Das Berufungsgericht behandle sie aber als russische Staatsangehörige. Die Entscheidungsgründe des Berufungsurteils ließen eine vollständige

Würdigung der überreichten Zeugnisse des Generalkonsulats der polnischen Republik in Berlin vermessen, in denen bescheinigt werde, daß die Beklagten A. und J. O. Angehörige der polnischen Republik seien. Aber auch die völkerrechtlichen Erwägungen des Verfassungsgerichts seien rechtsirrig. Entständen aus einem größeren Staatsgebiete mehrere selbständige Staaten, so sei für die Frage, welchem Staat der Untertan des früheren Gesamtstaats angehöre, von besonderen vertraglichen Regelungen abgesehen, der Geburtsort und die Zuständigkeit der einzelnen Untertanen maßgebend. Es bedarf hier inbeffen keiner Entscheidung der Streitfrage des Völkerrechts, ob bei einer Gebietsabtretung auch diejenigen Staatsangehörigen des abtretenden Staates, welche in dem abgetretenen Gebiet geboren sind oder früher dort ihren Wohnsitz hatten, zur Zeit des Übergangs der Staatshoheit auf den erwerbenden Staat ihren Wohnsitz aber dort bereits aufgegeben hatten, ohne weiteres ihre bisherige Staatsangehörigkeit verlieren und die Staatsangehörigkeit des erwerbenden Staates erlangen, oder ob sie von dem Wechsel der Staatsangehörigkeit der Bewohner des abgetretenen Gebiets nicht mit ergriffen werden. Denn mag die eine oder die andere Ansicht richtig sein, mögen die Beklagten also russische Staatsangehörige geblieben oder polnische Staatsangehörige geworden sein, in jedem Fall stellt sich die angefochtene Entscheidung als zutreffend dar. Denn haben die Beklagten, die spätestens bei Beginn des Krieges nach Deutschland ausgewandert sind, die polnische Staatsangehörigkeit nicht erworben, sondern die russische Staatsangehörigkeit beibehalten, so bedurfte es zur Auflassung der staatlichen Genehmigung, da die Gegenseitigkeit mit Rußland nach Annahme der Waffenstillstandsbedingungen durch Deutschland (Art. XV) seit dem 11. November 1918, wie das Verfassungsgericht zutreffend dargelegt hat, nicht mehr verbürgt war. Wäre aber anzunehmen, daß die Beklagten die polnische Staatsangehörigkeit trotz der Aufgabe ihres Wohnsitzes in Polen erworben hätten, so wäre die staatliche Genehmigung zur Auflassung auch in diesem Fall erforderlich gewesen, da es an der Verbürgung der Gegenseitigkeit mit Polen fehlte. In Art. 291 des Versailler Vertrags haben sich die alliierten und assoziierten Mächte allerdings vorbehalten, den Genuß der Rechte und Vorteile für sich in Anspruch zu nehmen, die Deutschland vor dem 1. August 1914 Österreich, Ungarn, Bulgarien oder der Türkei oder den Beamten und Angehörigen dieser Staaten durch Verträge, Übereinkommen oder Abmachungen eingeräumt hat, so lange diese in Kraft bleiben. Gegenüber der Ausführung des Verfassungsgerichts, daß die Beklagten selbst nicht behauptet hätten, Polen habe durch eine an Deutschland gerichtete Note die Rechte aus Art. 291 in Anspruch genommen und dies sei im Reichsgesetzblatt bekannt gemacht, weist die Revision darauf hin, daß die Beklagten behauptet und unter Beweis

gestellt hätten, daß die Rechte aus Art. 291 des Friedensvertrags von der Republik Polen auch in Anspruch genommen worden seien. Diese Behauptung sei vom Berufungsgericht unberücksichtigt gelassen. Die Rüge geht fehl. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß die Inanspruchnahme der Rechte aus Art. 291 von den alliierten und assoziierten Mächten in Form einer amtlichen Note erfolgen müsse und im Reichsgesetzblatt bekannt gemacht würde, wie dies in dem Fall geschehen sei, als Frankreich auf Grund dieses Artikels bestimmte Rechte in Anspruch nahm, Bekanntmachung des Reichsministers des Auswärtigen vom 3. Juni 1921 betr. die Anwendung des Art. 291 des Friedensvertrags gegenüber Frankreich (RGBl. S. 732). Diese Annahme unterliegt keinem Bedenken. Jedenfalls bedarf es einer ausdrücklichen Erklärung der betreffenden Macht, welche Rechte und Vorteile aus den in Art. 291 Abs. 1 bezeichneten Verträgen sie in Anspruch nehmen will. Das von den Beklagten in Bezug genommene Schreiben des polnischen Generalkonsulats vom 19. März 1921, wonach Art. 291 des Friedensvertrags hier Anwendung finde, ergibt nichts darüber, daß die Republik Polen von dem Vorbehalt des Art. 291 Abs. 2 Gebrauch gemacht hat. Übrigens war die Behauptung der Beklagten auch völlig unbestimmt und ließ in keiner Weise erkennen, aus welchem Abkommen und mit welchem Lande Polen hier in Betracht kommende Rechte und Vorteile in Anspruch genommen haben sollte. Das Berufungsgericht führt zutreffend aus, daß nach den bisherigen Veröffentlichungen nur Frankreich von dem Vorbehalt des Art. 291 Abs. 2 Gebrauch gemacht hat. Eine positive Behauptung, wann und in welcher Beziehung Polen den Vorbehalt in Art. 291 ausgeübt habe, hat auch die Revision nicht aufzustellen vermocht. Bestand keine Gegenseitigkeit mit der polnischen Republik in bezug auf den Erwerb von Grundeigentum, so war die Genehmigung des Staates zum Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte erforderlich. Diese ist nicht erteilt worden. Die Ausführung der Revision, daß die Angelegenheit ungünstigsten Falles noch in der Schwebe sei, weil die Republik Polen die Geltendmachung des Vorbehalts in Art. 291 des Friedensvertrags noch nicht abgelehnt habe, ist ebenfalls rechtlich nicht haltbar. Nach dem Vertrage vom 2. Oktober 1918 sollte die Übergabe am 1. April 1919, die Auflassung alsbald nach der Übergabe erfolgen. Tatsächlich ist die Auflassung am 3. Mai 1919 erfolgt. Damals war die Gegenseitigkeit nicht verbürgt; die Genehmigung ist nicht erfolgt. Der Zeitpunkt, in dem die Auflassung nach dem Vertrag vorzunehmen war oder doch vorgenommen ist, war aber maßgebend, nicht der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags. Denn Art. 88 EinfG. z. BGG. wie Art. 15 des hess. AusfG. z. BGG. behandeln den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer. Hatte Polen bei der Auflassung des

Grundstücks von dem Vorbehalt des Art. 291 des Friedensvertrags keinen Gebrauch gemacht, so war die staatliche Genehmigung notwendig. Lag diese damals nicht vor und war sie nicht zu erreichen, so war der unter der Bedingung, daß der Rechtswirklichkeit mit Rücksicht auf die russische Staatsangehörigkeit der Käufer Bedenken nicht entgegenständen, geschlossene Vertrag hinfällig geworden. Das Vertragsverhältnis blieb nicht in der Schwebe. Die Auflassung war unzulässig. Die Verurteilung der Beklagten ist daher zu Recht erfolgt.