

**66. 1. Über Bereicherungsansprüche beim Vorliegen mehrerer aufeinanderfolgenden Verträge über ein Grundstück, die wegen Formmangels ungültig sind. Steht einem Verkäufer, der nicht als Eigentümer eingetragen war, ein Bereicherungsanspruch gegen seinen Käufer zu, der die Eintragung erlangt hatte und das Grundstück an einen Gutgläubigen weiter veräußert hat?**

**2. Wer ist als Berechtigter im Sinne des § 816 BGB. anzusehen?**  
BGB. §§ 812, 816, 818, 275.

VI Zivilsenat. Urf. v. 22. Dezember 1927 i. S. R. S. (Rl.) IV.  
Sch. (Befl.). VI 183/27.

I. Landgericht Hirschberg.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Über ein in Hirschberg gelegenes Grundstück sind folgende notarielle Kauf- und Tauschverträge abgeschlossen worden:

am 7. Dezember 1921 zwischen E. und M.,

am 27. Februar 1922 zwischen M. und R.,

am 27. März 1922 zwischen R. und S.,

am 25. September 1922 zwischen E. und dem Kläger R. S.,

am 2. Februar 1923 zwischen dem Kläger und dem Beklagten Sch.,

am 30. Juni 1924 zwischen dem Beklagten und der Aktiengesellschaft D. W. a. d. R.

Die Eintragung des M. als Eigentümers fand am 5. April 1923 auf Grund Auflassung vom 22. Februar 1923 statt.

In einer notariellen Verhandlung vom 28. Februar 1923 erklärten M., R., S., sowie der Kläger und der Beklagte:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem Grundstück . . . auf Sch. — den Beklagten — übergehen soll. Ich, der Verkäufer M., unter ausdrücklicher Zustimmung von uns, R., S., und R. S. (Kläger), bewillige hiermit, daß Sch. als Eigentümer des diesem vorstehend aufgelassenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen wird. Ich, Sch., beantrage die Eintragung dieser Eigentumsänderung im Grundbuch.

Der Beklagte wurde am 15. September 1923 als Eigentümer eingetragen; auf Grund Auflassung vom 30. Juni 1924 wurde am 6. November 1924 die obengenannte Aktiengesellschaft als Eigentümerin eingetragen.

Der Kläger behauptet, daß der von den Parteien geschlossene und vom Magistrat in Hirschberg genehmigte notarielle Vertrag vom 2. Februar 1923, in dem ein Kaufpreis von 1 000 000 M angegeben ist, nicht dem wahren Willen der Parteien entsprochen habe, da in Wirklichkeit ein Kaufpreis von 1 500 000 M vereinbart und gezahlt worden sei. Der Beklagte habe wegen fehlender Genehmigung des in Wirklichkeit geschlossenen Vertrags kein Eigentum am Grundstück erlangt und sei deshalb verpflichtet, in eine Grundbuchberichtigung dahin zu willigen, daß der Kläger als Eigentümer eingetragen werde, und ihm das Grundstück herauszugeben. Da dies wegen des rechtsgültigen Weiterverkaufs an die jetzt eingetragene Eigentümerin nicht mehr möglich sei, so sei der Beklagte ihm zum Ersatz des Wertes des Grundstücks verpflichtet; der Wertersatz bestehe in dem Unterschied zwischen dem vom Beklagten erzielten Kaufpreis — 15 000 M — und dem vom Beklagten gezahlten Kaufpreis, den der Kläger in 150 R. M umrechne. Der Kläger verlangt hiernach Zahlung von 14 850 R. M nebst Zinsen. Er hat im zweiten Rechtszug den Klageanspruch auch darauf gestützt, daß M. ihm seine Ansprüche gegen den Beklagten abgetreten habe. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Berufungsurteils.

Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß der zwischen den Parteien nach Behauptung des Klägers in Wirklichkeit geschlossene Kaufvertrag mangels der in dem preußischen Gesetz vom 10. Februar 1923

vorgeſehenen Genehmigung nichtig und daß deſhalb auch die Auf-  
 laſſung und die Eintragung des Beklagten als Eigentümers unwirksam  
 ſei. Es erwägt, daß ſich aus den §§ 990, 989 oder 823, 826 BGB.  
 kein Schadenersatzanſpruch des Klägers ergebe, und verneint auch  
 das Vorliegen eines Bereicherungsanſpruchs. In letzterer Beziehung  
 führt es aus, daß § 816 BGB. ausſcheide, weil der Beklagte, wenn er  
 auch über das Grundſtück als Nichtberechtigter verfügt habe, doch  
 nicht über ein Recht des Klägers verfügt habe, der ein ſolches, ins-  
 beſondere das Eigentum am Grundſtück, niemals erworben habe;  
 ſoweit der Kläger den Anſpruch auf Abtretung der Anſprüche des  
 M. ſtütze, liege Klagenänderung vor. § 812 BGB. könne nicht an-  
 gewendet werden, weil der Beklagte nicht wirkliches Eigentum am  
 Grundſtück erlangt habe und auch das Bucheigentum nicht auf Koſten  
 des Klägers, der niemals Eigentümer geweſen ſei.

Die Reviſion rügt mit Recht die Nichtanwendung des § 812 BGB.

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Vermögensverſchiebung  
 zwiſchen dem Kläger und dem Beklagten vor ſich gegangen iſt und  
 welcher Art dieſe Veränderung iſt, muß man die in Betracht kommen-  
 den Rechtsvorgänge näher ins Auge faſſen. Das Berufungsgericht  
 unterſtellt die Nichtigkeit der Behauptungen des Klägers. Haben  
 die Parteien einen höheren Kaufpreis vereinbart, als er in dem der  
 zuſtändigen Behörde zur Genehmigung unterbreiteten notariellen  
 Kaufvertrag angegeben war, und iſt nur dieſer, nicht aber der in  
 Wirklichkeit geſchloſſene Vertrag genehmigt, ſo iſt die daraufhin er-  
 folgte Aufſaſſung unwirksam und die auf Grund der Aufſaſſung ge-  
 ſchehene Eintragung der Eigentumsänderung nichtig (RGZ. Bd. 108  
 S. 362, Bd. 111 S. 245). Über die Genehmigung des in Wirklichkeit  
 geſchloſſenen Vertrags iſt von der zuſtändigen Behörde noch keine  
 Entſcheidung getroffen. An und für ſich beſteht biß zur Verſagung der  
 Genehmigung ein Schwebezuſtand, innerhalb deſſen die Vertrags-  
 parteien zwar keinen Erfüllungsanſpruch aus dem Vertrag geltend  
 machen können, aber gegenseitig verpflichtet ſind, zur Erlangung der  
 Genehmigung mitzuwirken. Bei einem wegen Formmangels un-  
 gültigen Vertrag beſteht aber keine ſolche Verpflichtung, wie das  
 Reichsgericht in ſtändiger Rechtsprechung ausgeſprochen hat (RGZ.  
 Bd. 111 S. 245, Bd. 115 S. 37). Im vorliegenden Falle ſteht nach  
 der Prozeßlage außer Zweifel, daß die Möglichkeit ausgeſchloſſen iſt,  
 der Kläger werde freiwillig zur Herbeiführung einer Genehmigung

des wirklich geschlossenen Vertrags mitwirken. Unwirksam ist also seine Mitwirkung bei der Auflassungsverhandlung vom 28. Februar 1923, bei welcher der demnächst eingetragene M. unter Zustimmung aller derer, die inzwischen schuldrechtliche Veräußerungsverträge über das Grundstück abgeschlossen hatten — als letzter in dieser Reihe der Kläger — die Auflassung an den Beklagten erklärte. Der Anspruch des Klägers gegen seinen Verkäufer auf Auflassung blieb infolgedessen zunächst unerfüllt bestehen.

Bei dieser Rechtslage irrt das Berufungsgericht, wenn es annimmt, daß der Beklagte nichts auf Kosten des Klägers erlangt habe, weil dieser nicht eingetragener Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. In § 812 BGB. ist bestimmt, daß, wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ihm zur Herausgabe verpflichtet ist. Die zweite Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs hat die Worte „auf dessen Kosten“ statt „aus dessen Vermögen“ gerade gewählt, um auszudrücken, daß der Gegenstand der Bereicherung, ohne bereits in das Vermögen des Konditionsberechtigten übergegangen zu sein, seinen Vermögensstand nur zu berühren brauche (Prot. Bd. 2 S. 685). Es ist nicht erforderlich, daß das, was der eine verlangt, schon der vollen rechtlichen Herrschaft des anderen unterworfen war. Ein Anspruch des Benachteiligten auf den vom Bereicherten erlangten Gegenstand genügt (Komm. v. RGW. Bem. 2 zu § 812). Es kann aber auch keinem Bedenken unterliegen, daß hier der Beklagte durch die Leistung des Klägers etwas erlangt hat. Die Auflassungserklärung des M. dem Beklagten gegenüber sollte nur mit dem Willen des Klägers erfolgen. Zwischen M. und dem Beklagten bestanden keine Rechtsbeziehungen; der Kläger ist zu der Auflassungsverhandlung zugezogen worden, weil für die Auflassung gerade an den Beklagten nur er die Willenserklärung des demnächst als Eigentümer eingetragenen M. veranlassen konnte. M. hat im Auftrag des Klägers, für seine Rechnung und, wenn auch nicht formell, so doch sachlich im Namen des Klägers gehandelt (RGW. vom 17. März 1913 IV 559/12, Recht 1913 Nr. 1451). Es liegt hier der Fall der mittelbaren Zuwendung des Klägers an den Beklagten vor (Komm. v. RGW. a. a. O. Bem. 4).

Dem Berufungsgericht ist aber auch darin nicht beizutreten, daß nur das wirkliche Eigentum des Beklagten Gegenstand des Be-

reicherungsanſpruchs ſein könnte. Wenn dieſer auch kein Eigentum am Grundſtück erlangt hat, ſo ſtelle doch die durch ſeine Eintragung ihm verſchaffte und dem Kläger entzogene Möglichkeit der Veräußerung und Belaftung des Grundſtücks einen Vermögenswert dar, den er auf Koſten des Klägers erlangt hat. Ein Rechtsgrund für dieſe Vermögensverſchiebung beſtand nicht (wenn man die Darſtellung des Klägers zugrunde legt), da der Kaufvertrag, in deſſen Ausführung die zur Eintragung des Beklagten führende Aufſaffung vorgenommen wurde, nichtig war. Der Bereicherungsanſpruch wäre daher auch ohne den Nachweis des Eigentums des Klägers nach § 812 BGB. in der Richtung gegeben geweſen, daß der Beklagte dem Kläger das Sacheigentum wieder zu verſchaffen gehabt hätte, wenn der Kläger, auch ohne Eigentümer zu ſein, als ſolcher eingetragen geweſen wäre (RGU. vom 16. Februar 1924 V 508/23; LZ. 1924 Sp. 292; DZB. 1924 S. 825; Recht 1924 Nr. 818). Hätte der Beklagte das Grundſtück nicht weiterveräußert, ſo hätte der Kläger ſeinen Aufſaffungsanſpruch aus dem notariellen Kaufvertrag vom 25. September 1922 gegenüber ſeinem Verkäufer S. geltend machen und ſeine Eintragung als Eigentümer herbeiführen können. Dieſe Möglichkeit iſt inſolge der Weiterveräußerung durch den Beklagten an einen gutgläubigen Erwerber weggefallen; S. iſt durch einen von ihm nicht zu vertretenden Umſtand, die wirkſame Weiterveräußerung des Grundſtücks durch den Beklagten, von ſeiner Verpflchtung frei geworden, es dem Kläger aufzulaffen (§ 275 BGB.). Nach § 818 Abſ. 2 BGB. iſt der Empfänger zum Wertersatz verpflchtet, wenn er zur Herausgabe des Erlangten außerſtande iſt. Danach würde der Beklagte grundſächlich zur Erſtattung des Grundſtückwerts verpflchtet ſein; maßgebend wäre der Wert, den das Grundſtück gehabt hat, als der Beklagte es erlangte (RGZ. Bd. 101 S. 391). Dem Beklagten würden alle Einwendungen zuſtehen, die ſich aus den Vorſchriften über ungerechtfertigte Bereicherung ergeben. Der Beklagte hat unter anderem geltend gemacht, daß der Kläger mit ſeinem Verkäufer S. einen anderen Kaufpreis vereinbart habe, als im notariellen Vertrag vom 25. September 1922 angegeben ſei. Wäre dieſ richtig, ſo wäre allerdings dem Kläger die Grundlage ſeines Bereicherungsanſpruchs aus § 812 BGB., ein rechtsbeſtändiger ſchuldrechtlicher Anſpruch auf Verſchaffung des Eigentums am Grundſtück, entzogen und der Bereicherungsanſpruch nicht begründet.

Die Revision will weiter nach dem vom Kläger behaupteten Sachverhalt das Vorliegen der Voraussetzungen des § 816 BGB. angenommen und die Frage bejaht wissen, ob dem Kläger ein Anspruch auf Herausgabe des Kaufpreises zustehe, den die Aktiengesellschaft D. B. a. d. R. an ihren Verkäufer, den Beklagten, gezahlt hat. Dem kann aus folgenden Gründen nicht beigetreten werden. Der § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB. bestimmt: Trifft ein Nichtberechtigter über einen Gegenstand eine Verfügung, die dem Berechtigten gegenüber wirksam ist, so ist er dem Berechtigten zur Herausgabe des durch die Verfügung Erlangten verpflichtet. Diese allgemeine Vorschrift ist an die Stelle mehrerer ursprünglich beabsichtigter Einzelvorschriften getreten. Insbesondere hieß es im Entwurf I zum BGB. im § 839:

Wer in Gemäßheit der §§ 837, 838 (über die Wirkungen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs) den Verlust eines Rechts erleidet, kann von demjenigen, welcher unberechtigt verfügt hat, oder an welchen eine ihm nicht gebührende Leistung erfolgt ist, die Herausgabe der dadurch erlangten Bereicherung fordern.

Die Vorschrift beruht auf einer Erweiterung des allgemeinen Grundsatzes in § 812 BGB., der für die Regel voraussetzt, daß ein unmittelbarer Übergang aus dem Vermögen des Berechtigten in das des Verpflichteten stattgefunden hat; was dem nichtberechtigten Verfügenden aus dem Vermögen des Dritterwerbers zufließt, sollte dem Berechtigten zufallen, weil in Wirklichkeit das, was der Nichtberechtigte vom Dritterwerber erlangt hat, durch Mittel des Berechtigten erworben ist, der den Rechtsverlust erlitten hat (RGU. vom 23. September 1911 IV 77/11 im Recht 1911 Nr. 3456; RGU. vom 22. November 1910 VII 611/09 im Recht 1911 Nr. 489; Dertmann, Recht der Schuldverhältnisse, zu § 816).

Der Tatbestand des § 816 BGB. ist aber nicht gegeben. Indem in § 816 dem Nichtberechtigten, der eine Verfügung über einen Gegenstand getroffen hat, der Berechtigte gegenüber gestellt wird, dem gegenüber sie wirksam ist, tritt die Voraussetzung zutage, daß der letztere seinerseits zu der ihm gegenüber wirksamen Verfügung befugt war. Auf das Eigentum am Grundstück als solches unmittelbar einzuwirken, wie es das Wesen der Verfügung ausmacht (RGZ. Bd. 90 S. 399), war der Beklagte dem Kläger gegenüber nicht in der Lage, da dem Kläger kein Eigentum am Grundstück, sondern nur ein schuldrechtlicher Auflassungsanspruch zustand. Der

Verlust dieses Anspruchs aber, zu dem nach dem Gesagten für den Kläger die Weiterveräußerung des Grundstücks durch den Beklagten geführt hat, steht zwar mit dieser in ursächlichem Zusammenhang, kann aber nicht als Gegenstand und Zweck der Verfügung angesehen werden, die der Beklagte vorgenommen hat. Von einer Verfügung im Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann nur insoweit die Rede sein, als das Rechtsgeschäft eine Änderung an einem Vermögenrecht unmittelbar bewirkt oder doch bezweckt (R.G. Bd. 90 S. 399). Zum Tatbestand des Rechtsgeschäfts ist zwar nicht schlechthin zu fordern, daß der Erklärende sich der rechtlichen Tragweite des von ihm Erklärten nach allen Richtungen bewußt gewesen ist (R.G. Bd. 64 S. 167, Bd. 68 S. 324). Eine rechtsgeschäftliche Verfügung kann aber nur insoweit vorliegen, als die rechtsgeschäftliche Erklärung auf eine unmittelbare Rechtsänderung gerichtet war. Als der Beklagte über das ihm nach seiner Meinung zustehende Eigentum am Grundstück durch Auflassung an die Dritt-erwerblerin verfügte, wollte er seine schulrechtliche Pflicht als Verkäufer erfüllen und Eigentum übertragen. Hatte er dieses nicht erworben, so war es bei dem früher eingetragenen Eigentümer M. verblieben, und die Auflassung an die (in der Person ihrer gesetzlichen Vertreter) gutgläubige Aktiengesellschaft hatte in Verbindung mit der Eintragung im Grundbuch das Eigentum des M. vernichtet. Aber nicht alle damit sonst verbundenen Wirkungen können als mit der Verfügung über das Eigentum bezweckt gelten. Man kann also nicht sagen, daß der Beklagte mit der Veräußerung des Grundstücks über den Auflassungsanspruch „verfügt“ hat, der dem Kläger gegen seinen Verkäufer S. zustand.

§ 816 B.G.B. würde hiernach auf den vom Kläger behaupteten Sachverhalt nicht anzuwenden sein. Ob ein Bereicherungsanspruch des früher als Eigentümer eingetragen gewesenen M. besteht, kann nicht erörtert werden, da das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat, daß in dem Vorbringen des Klägers in der zweiten Instanz über Abtretung der Rechte des M. an ihn eine Klagenänderung liegt und daß der Beklagte ihr widersprochen hat. . .