

zuvorkommen, um sich und Fräulein P. wenigstens noch ein Wohnungsrecht im Hause zu sichern. Unter diesen Umständen kann dahingestellt bleiben, ob die Anregung zum Abschluß des Kaufvertrages — wie die Klägerin behauptet — vom Beklagten ausgegangen ist, oder ob die Initiative auf Seiten der Eltern der Klägerin gelegen hat, wie er einwendet. Denn in jedem Fall war der Verkauf des Hauses für Frau R. ein erzwingener.

Die Zwangsmethoden des Naziregimes richteten sich seit dem 8.11.1938 gegen die Juden in Deutschland ganz allgemein und waren nicht speziell gegen einzelne Personen gerichtet, wie es im Regelfälle zutrifft, auf den die Bestimmung des § 123 BGB gemünzt ist. Der kollektive Charakter der jüdenfeindlichen Maßnahmen des dritten Reichs stellte eine Kollektivdrohung dar. Daß auch solcher Kollektivzwang eine widerrechtliche Nötigung im Sinne des § 123 Abs. 1 BGB bedeutete, hat das Kammergericht in dem angeführten Urteile vom 29.11. 1946 überzeugend dargelegt; der jetzt erkennende Senat teilt den dort vertretenen Standpunkt. Die Kollektivgemeinschaft verändert nicht den psychischen Zwangscharakter der Drohung. Denn die durch die Einsatzverordnung in ganz bestimmter Art angedrohten Zwangsmaßnahmen verfehlten ihre Wirkung auf die jüdischen Grundeigentümer nicht, die, wie die Eltern der Klägerin, zahlreich dem Zugriff des Staates — allerdings zumeist erfolglos — zuvorzukommen versuchten. Eine Kollektivdrohung aber, die wie hier im Einzelfall die Entscheidung des Bedrohten tatsächlich bestimmt, unterscheidet sich nicht in ihrer Wirkung von einer Einzelbedrohung. Sie kann daher auch nicht mit anderen rechtlichen Folgen als jene ausgestattet werden und verleiht demgemäß dem von ihr Betroffenen ein Anfechtungsrecht aus § 123 Abs. 1 BGB.

Die Klägerin hat nun zwar sicheren Beweis dafür, daß ihre Eltern tatsächlich nur unter dem Druck der Zwangsmaßnahmen des dritten Reichs das Grundstück verkauft haben, nicht erbringen können. Grundsätzlich trifft den Anfechtenden die Beweislast für den von ihm behaupteten Tatbestand. Angesichts des gesamten Sachverhalts kehrt sich jedoch hier bei verständiger Würdigung des Falles die Beweisführungspflicht um. Denn die gesamten Verhältnisse, unter denen die Eltern der Klägerin damals lebten, rechtfertigen die Annahme, daß die Grundstücksverkäufe, die in jener Zeit nach dem 3.12.1938 von Juden in Deutschland getätigt worden sind, durch die Kollektivdrohung verursacht worden sind. Wie sehr aber darüber hinaus die Eheleute R. allen Grund hatten, die den Juden angedrohten Zwangsmaßnahmen ernst zu nehmen, geht daraus hervor, daß sie später sogar verschleppt worden und aller Wahrscheinlichkeit nach in einem Konzentrationslager umgekommen sind.

Diesem Beweis des ersten Anscheines hätte der Beklagte nur mit dem Einwand wirksam begegnen können, die Eltern der Klägerin hätten den Vertrag nicht auf Grund der Kollektivdrohung des Hitlerstaates abgeschlossen, sondern aus irgend welchen auf einem freien Willensentschluß beruhenden Gründen. In dieser Richtung hat aber der Beklagte nicht das geringste vorgetragen.

Der Hinweis des Beklagten auf sein Entgegenkommen gegenüber den Eheleuten R. ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Die inhaltliche Ausgestaltung des Vertrages war zwar bei Prüfung einer Anwendung des § 138 bedeutsam, vermag aber im Falle des § 123 die hier anzunehmende Kausalität zwischen Drohung und Willenserklärung nicht in Frage zu stellen.

Auch die Widerrechtlichkeit der Drohung ist gegeben. Was zunächst die zahlreichen Gewaltakte gegenüber der jüdischen Bevölkerung anbetrifft, die diese ständig unter Zwang hielten, so ist an ihrer Rechtswidrigkeit nicht zu zweifeln. Sie verstießen gegen die elementarsten Grundsätze der Anständigkeit und Menschlichkeit und waren dazu nicht einmal durch den Schein der Legalität gedeckt. Aber auch die Einsatz-Verordnung, obwohl sie ordnungsgemäß erlassen worden ist, muß als unwirksam angesehen werden, weil sie ihrem Inhalt nach den allgemein anerkannten Grundsätzen jeglichen Rechts widersprach und daher als unsittlich zu betrachten ist, so daß ihr eine Rechtsverbindlichkeit nicht zukommen kann.

Da mithin die Anfechtung der Klägerin aus § 123 BGB durchgreift, sind Verkauf und Auflassung vom

31. 3.1939 gern. § 142 als von Anfang an nichtig anzusehen. Es fehlt somit auch an einer wirksamen Übertragung des Grundstücks auf den Beklagten. Die Mutter der Klägerin war infolgedessen Eigentümerin geblieben, und nach ihrem Tode hat die Klägerin im Erbange das Eigentum erworben. Da das Grundbuch den Beklagten als Eigentümer ausweist, ist es unrichtig, und die Klägerin hat den Berichtigungsanspruch gern. § 894 BGB gegen den Beklagten, welchen sie auch hilfsweise geltend gemacht hat. Es kommt aber auf diesen Hilfsanspruch nicht an, da auch der Hauptanspruch auf Rückauflassung gemäß § 812 in diesem Falle zulässig ist. Denn wenn der wirkliche Eigentümer vom Bucheigentümer im Klagewege anstelle der Zustimmung zur Berichtigung die Auflassung verlangt, so ist in der Regel nur er selbst, nicht aber der Beklagte der Benachteiligte. Denn im Falle des Obsiegens muß der Kläger mit dem Urteil vor dem Grundbuchamt erscheinen, um seinerseits die Auflassungserklärung abzugeben, während im Gegensatz dazu der Beklagte sich passiv verhalten kann, weil seine Auflassungserklärung gern. § 894 ZPO mit der Rechtskraft des Urteils als abgegeben gilt (vgl. RGZ Bd. 139 Seite 335, RG Warn. 29, 44).

### § 138 BGB — § 53 GBO.

**Zur Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs zugunsten eines jüdischen Grundstückseigentümers, der im Zuge der sog. „Arisierung“ im Jahre 1939 sein Grundstück weit unter Preis verkauft und aufgelassen hat.**

**OLG Potsdam, Beschluß vom 7. März 1949 — 1 W 248/48.**

Aus den Gründen:

Als Eigentümer des bezeichneten Grundstücks sind die Eheleute Fleischermeister Adolf B. und Hedwig B. geb B. in B. eingetragen. Die Eintragung ist auf Grund eines am 25. Mai 1939 zwischen dem Vater der Beschwerdeführerin, dem nach ihrem Vortrag im Jahre 1943 in Theresienstadt umgekommenen Art Dr. Z. und den Eheleuten B. geschlossenen Kaufvertrages erfolgt. Die Beschwerdeführerin, die das obligatorische und das dingliche Rechtsgeschäft gemäß § 138 Abs. 2 BGB wegen Wuchers für nichtig und gemäß § 123 BGB wegen Kollektivdrohung für anfechtbar und nach von ihr mit Schreiben vom 15. Januar 1948 erklärter Anfechtung auch gemäß § 142 BGB für nichtig hält, hat beim Grundbuchamt B. die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, soweit es sich um die Kundmachung der Eigentumsverhältnisse handelt, erwirkt. Auf Beschwerde des Fleischermeisters B. hat das Landgericht das Grundbuchamt angewiesen, den Widerspruch zu löschen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde. Ihr war stattzugeben, der landgerichtliche Beschluß aufzuheben und das Grundbuchamt, wie geschehen, anzuweisen.

Die Voraussetzungen zur Eintragung eines Amts-Widerspruchs bestehen nach § 53 GBO darin, daß einerseits eine Unrichtigkeit des Grundbuchs gegeben ist und diese andererseits auf der Verletzung einer Gesetzesvorschrift bei der seitens des Grundbuchamts vorgenommenen Eintragung beruht. Die Frage, was die Fassung „ergibt sich“ in § 53 bedeutet, ist hinsichtlich der beiden Voraussetzungen verschieden zu beantworten (vgl. Güthe-Triebel a. a. O. Bd. I S. 1065 Note 19). Soweit die Gesetzesverletzung in Betracht kommt, bedeutet „ergibt sich“ soviel als „hält der Grundbuchrichter für erwiesen“, während hinsichtlich der Unrichtigkeit des Grundbuchs die Glaubhaftmachung genügt (vgl. Güthe-Triebel a. a. O.). Dali eine Gesetzesverletzung im Sinne des § 53 GBO sich auch auf materielle Rechtsvorschriften bezieht, kann entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht zweifelhaft sein. Im vorliegenden Fall kann, soweit die Beschwerdeführerin sich auf die Anfechtung des Kaufvertrages aus § 123 BGB beruft, nicht anerkannt werden, daß durch die Umschreibung des Eigentums auf die Eheleute B. das Grundbuch unrichtig geworden wäre, und ebenso wenig, daß das Grundbuchamt dabei eine Gesetzesvorschrift verletzt hätte. Es könnte sich auf Grund der Anfechtung äußerstenfalls um eine nachträglich — wenn auch mit Rückwirkung — eingetretene Unrichtigkeit des Grundbuchs handeln und unter dem gleichen Gesichtspunkt nicht um eine unter