



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 225/17

Verkündet am:
22. Februar 2019
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GVO § 7 Abs. 2

- a) Die Regelung in § 7 Abs. 2 Sätze 1 und 2 GVO gilt für den Fall der bestandskräftigen Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks mit der Maßgabe entsprechend, dass die Rückübertragung an den bisherigen Eigentümer des staatlich verwalteten Grundstücks zu erfolgen hat; der dem Erwerber hierdurch entstehende Schaden ist ihm jedoch von dem staatlichen Verwalter zu ersetzen.
- b) Die Rückübereignungspflicht des Erwerbers eines staatlich verwalteten Grundstücks analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO lebt wieder auf, wenn er das Grundstück nach dessen Weiterveräußerung zurückerwirbt.

BGH, Urteil vom 22. Februar 2019 - V ZR 225/17 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 20. Juli 2017 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 2. Oktober 2014 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Urteilsformel lautet:

„Die Beklagten werden verurteilt, die Auflassung des in dem von dem Amtsgericht Potsdam geführten Grundbuch von G. in Band 44 auf Blatt eingetragenen Grundbesitzes B straße 29 in G. an die Kläger zu je $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil zu erklären und die Eintragung des Eigentumsübergangs auf die Kläger zu bewilligen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelfer.“

Die Beklagten tragen ferner die Kosten der Rechtsmittelverfahren einschließlich der Kosten der Streithelfer.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 H. H. war seit 1940 Eigentümerin eines Grundstücks in G. , das 1962 aufgrund von § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 unter staatliche Verwaltung gestellt wurde. Sie verstarb und wurde von M. B. , der früheren Klägerin dieses Verfahrens, beerbt. Die Gemeinde G. (fortan: die Gemeinde) schloss als staatliche Verwalterin 1974 einen Erholungsnutzungsvertrag mit den Beklagten. Am 10. Oktober 1990 meldete ein Bevollmächtigter für M. B. vermögensrechtliche Ansprüche an. Mit notariellem Vertrag vom 19. November 1991 verkaufte die Gemeinde den Beklagten das Grundstück für 15.080 DM. Der Landkreis P. teilte den Beklagten unter dem 17. Juni 1992 mit, ein Negativattest könne mit Blick auf einen Antrag auf Rückübertragung bzw. Aufhebung der staatlichen Verwaltung nicht erteilt werden, gab unter dem 16. November 1992 das Negativattest aber dennoch ab und erteilte am 23. November 1992 die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung, in deren Folge am 19. Januar 1993 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beklagten eingetragen wurde. Deren Eintragung als Eigentümer erfolgte am 27. September 1993.

- 2 Dem Bevollmächtigten von M. B. teilte der Landkreis am 30. November 1992 dessen ungeachtet mit, die staatliche Verwaltung ende zum 31. Dezember 1992. Das vermögensrechtliche Verfahren wurde nicht weiterbetrieben. Am 11. November 2005 erhielt der Sohn von M. B. einen „Situationsbericht“, aus dem sich unter anderem ergab, dass das Grundstück zwischenzeitlich veräußert worden war. Er legte daraufhin mit Schreiben vom 31. Januar 2006 im Namen von M. B. Widerspruch gegen die Grundstücksverkehrsgenehmigung ein; diese wurde mit Bescheid vom

12. Oktober 2007 aufgehoben. Die Klage der Beklagten des vorliegenden Rechtsstreits gegen den Widerspruchsbescheid wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 22. Juli 2009 ab. Mit notariellem Vertrag vom 31. Juli 2009 verkauften die Beklagten das Grundstück für 60.000 € an die Mutter des Beklagten zu 1, die am 4. Februar 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Mit Beschluss vom 17. März 2011 wies das Obergericht den Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts zurück.

3 In einem Vorprozess nahm M. B. die Streithelfer - die Rechtsnachfolgerin der Gemeinde als staatliche Verwalterin und den Landkreis als Genehmigungsbehörde - auf Feststellung ihrer Verpflichtung in Anspruch, ihr den aus dem am 19. November 1991 geschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrag sowie aus der widerrechtlich ergangenen Grundstücksverkehrsgenehmigung vom 23. November 1992 entstandenen Schaden zu ersetzen. Das der Klage stattgebende Urteil des Landgerichts vom 3. Juli 2013 ist nach der Zurückweisung von Berufung und Nichtzulassungsbeschwerde der Streithelfer seit Anfang 2016 rechtskräftig.

4 Im vorliegenden Rechtsstreit hat zunächst M. B. von der Mutter des Beklagten zu 1 und Schwiegermutter der Beklagten zu 2, T. R., die Bewilligung ihrer Eintragung als Eigentümerin des Grundstücks, hilfsweise die Feststellung verlangt, dass diese das Grundstück nicht gutgläubig erworben habe und verpflichtet sei, es gemäß § 7 Abs. 2 GVO an den Verfügungsberechtigten herauszugeben. Das Landgericht hat die Mutter des Beklagten zu 1 verurteilt, die Eintragung von M. B. als Eigentümerin des Grundstücks zu bewilligen. Während des Berufungsverfahrens sind sowohl die frühere Klägerin, M. B., als auch die frühere Beklagte, T.

R. , verstorben. Die jeweiligen Erben - die Kläger als Erben von M. B. und die Beklagten als Erben von T. R. - haben den Rechtsstreit aufgenommen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision möchten die Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Bewilligung ihrer - der Kläger - Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch erreichen. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

5

Das Berufungsgericht verneint einen Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB. Das Grundbuch sei nicht unrichtig. Die Beklagten hätten aufgrund des (ersten) Kaufvertrags von 1991 wirksam Eigentum an dem Grundstück erworben. Ihrem Eigentumserwerb stehe nicht entgegen, dass die staatliche Verwalterin das Grundstück nicht in dieser Eigenschaft, sondern nach dem Inhalt des Kaufvertrages als eingetragene Eigentümerin verkauft habe. Die Verfügung der Gemeinde sei auch nicht deshalb unwirksam, weil diese nach § 11 Abs. 2 VermG über das Grundstück nicht habe verfügen dürfen. Die Regelung enthalte eine schuldrechtliche Verpflichtung des staatlichen Verwalters, Verfügungen über das staatlich verwaltete Grundstück ohne Zustimmung des Eigentümers zu unterlassen, aber kein gesetzliches Verbot. Die Gemeinde sei auch nach der Aufhebung der staatlichen Verwaltung mit Wirkung vom 1. Januar 1993 weiterhin zur Verfügung über das Grundstück befugt gewesen. Die Wirksamkeit der Verfügung sei nicht durch die Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung berührt worden.

6 Die Eigentumsübertragung von der Gemeinde auf die Beklagten sei nicht aufgrund beiderseitigen Zusammenwirkens zum Nachteil der früheren Klägerin unwirksam. Ein solches Zusammenwirken ergebe sich insbesondere nicht aus der etwaigen Kenntnis der Beklagten davon, dass die Gemeinde lediglich Verwalterin des Grundstücks gewesen sei. Dass deren Bedienstete oder die Beklagten Kenntnis von einer am 1. Oktober 1990 eingereichten Anmeldung bezüglich des Grundstücks gehabt und mit der Absicht gehandelt hätten, daraus folgende Ansprüche zu vereiteln, sei nicht ersichtlich. Da die Beklagten das Grundstück wirksam erworben hätten, hätten sie es wirksam auf die frühere Beklagte veräußert. Diese Veräußerung sei ebenfalls nicht nach § 138 BGB unwirksam. Rückübertragungsansprüche der Kläger oder ihrer Rechtsvorgängerin, die durch den Weiterverkauf an die frühere Beklagte hätten vereitelt werden können, bestünden nämlich nicht.

II.

7 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Die Revision ist begründet.

8 1. Im Ergebnis zutreffend verneint das Berufungsgericht allerdings den von den Klägern im Revisionsverfahren in erster Linie verfolgten Anspruch auf Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB.

9 a) Die jetzigen Kläger streben, ebenso wie die frühere Klägerin, die Berichtigung des Grundbuchs durch ihre eigene Eintragung als Eigentümer an. Voraussetzung hierfür wäre, dass das Grundbuch durch ihre Eintragung wieder richtig würde. Diese Voraussetzung läge nicht schon vor, wenn nur die Veräußerung des Grundstücks durch die jetzigen Beklagten an die frühere Beklagte

gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig wäre. Zu berichtigen wäre das Grundbuch dann nämlich nicht durch die Eintragung der Kläger, sondern durch die Eintragung der Beklagten. Der Umstand, dass die Beklagten, wie noch zu zeigen sein wird, analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO verpflichtet sind, den Klägern das Grundstück zu übereignen, ändert daran nichts. Nach der Rechtsprechung des Senats begründet § 894 BGB nämlich auch dann keinen Anspruch eines bisher nicht (wieder) eingetragenen Dritten auf eine Art „Durchberichtigung“ zu seinen Gunsten, wenn dieser von dem im Wege der Berichtigung wieder Einzutragenden die Verschaffung des Eigentums beanspruchen kann (Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 43/12, ZOV 2013, 159 Rn. 25 mwN). Dieser Anspruch müsste vielmehr - nach Berichtigung des Grundbuchs auf die jetzigen Beklagten - gesondert geltend gemacht werden. Eine Berichtigung durch Eintragung der Kläger kommt deshalb (unter Berücksichtigung des Erwerbs aufgrund Erbgangs nach der bisherigen Klägerin) nur in Betracht, wenn neben der Veräußerung des Grundstücks an die frühere Beklagte auch der Ersterwerb des Grundstücks durch die jetzigen Beklagten (nach § 134 oder § 138 Abs. 1 BGB) nichtig ist.

10 b) Diese Voraussetzung verneint das Berufungsgericht zutreffend.

11 aa) Aus der Verletzung des § 11 Abs. 2 und § 15 VermG ergibt sich die Nichtigkeit dieses Ersterwerbs nicht. Ein Verstoß gegen die genannten Vorschriften führt nämlich weder zur Unwirksamkeit des Verkaufs eines staatlich verwalteten Grundstücks noch zur Unwirksamkeit von dessen Übereignung. Er löst vielmehr „nur“ einen Schadensersatzanspruch aus.

12 (1) Nach § 11 Abs. 2 VermG ist eine Verfügung über ein staatlich verwaltetes Grundstück durch den staatlichen Verwalter nicht mehr zulässig, wenn der

Berechtigte seinen Anspruch am verwalteten Vermögen - wie hier - angemeldet hat. Diese Regelung wird, wie den Streithelfern der Kläger zuzugeben ist, in der Literatur teilweise als Verbotsgesetz angesehen (Weimar, DtZ 1991, 50, 52). Dann wären Verfügungen, die dennoch erfolgten, nach § 134 BGB unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat sich mit dieser Frage bislang nicht befasst.

13 (2) Richtigerweise handelt es sich bei § 15 Abs. 2 VermG jedoch nicht um ein Verbotsgesetz.

14 (a) Zwischen Grundstücken, die ihren früheren Eigentümern nach dem Vermögensgesetz zu restituieren sind, und staatlich verwalteten Grundstücken besteht zwar ein wesentlicher Unterschied. Während die erstgenannten ihren früheren Eigentümern erst zurückübertragen werden müssen, bedarf es bei staatlich verwalteten Grundstücken „nur“ der Aufhebung der staatlichen Verwaltung, deren Fortbestand ihre Eigentümer an der freien Verfügung über diese Grundstücke hindert.

15 (b) Dennoch hatte der Gesetzgeber bis zu seiner Entscheidung, die staatliche Verwaltung kraft Gesetzes aufzuheben (vgl. § 11a Abs. 1 Satz 1 VermG), zwischen der Restitution und der Aufhebung der staatlichen Verwaltung nicht unterschieden und beide sowohl verfahrensmäßig als auch hinsichtlich der Wahrnehmung der Verfügungsbefugnis gleich behandelt. Die Berechtigten hatten einen gesetzlichen Anspruch auf Rückübertragung des entzogenen Eigentums bzw. auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung. Sowohl die restitutionspflichtige öffentliche oder private Stelle als auch der staatliche Verwalter sollten sich im Grundsatz bis zu einer Entscheidung über die Restitutions- bzw. Aufhebungsansprüche jeder tatsächlichen oder rechtlichen Verfügung über die Grundstücke enthalten.

16 (c) Dieser Gestaltungswille des Gesetzgebers kommt trotz einer uneinheitlichen Diktion in den einzelnen Vorschriften in § 15 Abs. 2 VermG sinnfällig zum Ausdruck. Nach dieser Vorschrift ist der staatliche Verwalter bis zur Aufhebung der staatlichen Verwaltung im Grundsatz nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Eigentümers langfristige vertragliche Verpflichtungen einzugehen oder dingliche Rechtsgeschäfte abzuschließen. Nach Satz 2 der Vorschrift ist er allerdings in entsprechender Anwendung von § 3 Abs. 3 Sätze 2 und 3 VermG berechtigt, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Verweisung auf § 3 Abs. 3 VermG ist ein Beleg dafür, dass der Gesetzgeber den Willen hatte, die Befugnisse des staatlichen Verwalters und die des Eigentümers des zu restituierenden Grundstücks im Wesentlichen inhaltsgleich zu regeln. In ihrer Unterrichtung des Bundestages über den Inhalt des mit dem Einigungsvertrag in Kraft zu setzenden Vermögensgesetzes hat die Bundesregierung deshalb auch auf nähere Ausführungen zu § 15 VermG verzichtet und auf die Erläuterung des § 3 Abs. 3 VermG verwiesen (BT-Drucks. 11/7831 S. 11). Für die Einordnung der Regelung in § 11 Abs. 2 Satz 2 VermG als Unterlassungsverpflichtung sprechen auch die Anwendung der Vorschriften des Geschäftsbesorgungsrechts auf den staatlichen Verwalter und die Regelungen in § 15 Abs. 3 und 4 VermG, die sich an den Pflichten des gegenwärtigen Verfügungsberechtigten nach § 3 Abs. 3 bis 5 VermG orientieren. Die Regelungen in § 11 Abs. 2, § 15 Abs. 2 VermG sind daher genauso auszulegen wie die Regelungen in § 3 Abs. 3 VermG. Sie sind keine Verbots-, sondern Schutzgesetze und lösen im Falle eines Verstoßes Schadensersatzansprüche nach § 678 BGB, § 823 Abs. 2 BGB aus (vgl. dazu für § 3 VermG: Senat, Urteil vom 16. Dezember 2005 - V ZR 95/04, NJW-RR 2006, 733 Rn. 10 ff.).

17 bb) Rechtsfehlerfrei ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, die Kläger und die Streithelfer hätten die Nichtigkeit des Ersterwerbs der

Beklagten von der Gemeinde aufgrund böswilligen Zusammenwirkens mit dieser gemäß § 138 Abs. 1 BGB nicht substantiiert vorgetragen.

18 2. Das Berufungsgericht hat aber nicht erkannt, dass die frühere Klägerin und die jetzigen Kläger als ihre Erben auch Eigentumsverschaffungsansprüche geltend gemacht haben, dass die jetzigen Beklagten analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO verpflichtet sind, den Klägern das Grundstück zu übereignen, und dass dieser durch den Tod der früheren Beklagten wieder aufgelebte Anspruch kraft Gesetzes Gegenstand des aufgenommenen Rechtsstreits ist.

19 a) Die Kläger haben neben dem Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB auch alle Eigentumsverschaffungsansprüche geltend gemacht, die sich aus der Veräußerung des Grundstücks an die frühere Beklagte ergeben. Der von der früheren Klägerin gestellte Hauptantrag, die Beklagten zu verurteilen, ihrer Eintragung als Eigentümerin zuzustimmen, hilfsweise das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, dass sie als Eigentümerin eingetragen wird, deutet zwar auf die Geltendmachung eines Grundbuchberichtigungsanspruchs gemäß § 894 BGB hin. Die frühere Klägerin und die jetzigen Kläger haben aber stets auch einen Anspruch auf Schadensersatz in Natur durch Rückübereignung des Grundstücks gemäß § 826, § 249 Abs. 1 BGB geltend gemacht und diesen darauf gestützt, dass die Veräußerung des Grundstücks an die frühere Beklagte dem von den Vertragsparteien gemeinsam verfolgten Zweck gedient habe, ihren gesetzlichen Rückübereignungsanspruch entsprechend § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO zu vereiteln. Diesen Anspruch hat das Landgericht der früheren Klägerin zuerkannt.

20 b) Die Beklagten sind analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO verpflichtet, den Klägern das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen.

21 aa) Die Vorschrift des § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO gilt allerdings unmittelbar nur für die bestandskräftige Aufhebung der Genehmigung für die Veräußerung eines Grundstücks, das Gegenstand eines Anspruchs auf Rückübertragung ist, jedoch nicht für die bestandskräftige Aufhebung der Genehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks. Das ergibt sich aus Ziel und Struktur der Vorschrift und ihrem systematischen Zusammenhang mit dem Genehmigungstatbestand in § 1 Abs. 2 GVO.

22 (1) Ziel der Vorschrift ist die Behebung von Unsicherheiten darüber, welche Wirkung die Aufhebung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung auf die Wirksamkeit von zwischenzeitlich vorgenommenen Eintragungen und Verfügungen hat. Der Gesetzgeber will die entstandenen Unsicherheiten durch eine zweistufige Regelung erreichen. Die bestandskräftige Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung führt nach § 7 Abs. 1 GVO nicht zur Nichtigkeit des genehmigten Rechtsgeschäfts; dieses bleibt in seinem Bestand vielmehr unberührt. Dabei soll es aber sein Bewenden nicht haben. Vielmehr soll der rechtswidrigerweise genehmigte Erwerb schuldrechtlich wieder rückgängig gemacht werden (BT-Drucks. 12/2480 S. 61 f.). Der Erwerber wird deshalb in seinem etwa bestehenden Vertrauen auf die Wirksamkeit des Erwerbs nicht geschützt, sondern mit § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO gesetzlich verpflichtet, das Grundstück dem Verfügungsberechtigten zu übereignen. Zum Ausgleich hat ihm der Verfügungsberechtigte nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GVO den entstehenden Schaden zu ersetzen. Mit der Verwendung des Begriffs „Verfügungsberechtigter“ greift das Gesetz auf die Definition des entsprechenden Begriffs in § 2 Abs. 3 VermG zurück. Danach ist Verfügungsberechtigter bei der Veräußerung eines Grundstücks die Person, in deren Eigentum oder Verfügungsmacht der Vermögenswert steht (Satz 1).

- 23 Die Verpflichtung des Erwerbers, das Grundstück dieser Person zurückzuübertragen, ist nur bei einem Antrag auf Rückübertragung des Grundstücks nach § 30 Abs. 1 VermG sachgerecht. Die Rückübertragung des Grundstücks führt nämlich nach § 7 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 GVO dazu, dass der Restitutionsanspruch des Berechtigten wieder auflebt und das Grundstück diesem nach Maßgabe des Vermögensgesetzes restituiert werden kann. Dieses Regelungskonzept lässt sich auf die Rückabwicklung der Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks durch den staatlichen Verwalter nicht übertragen. Der staatliche Verwalter gilt zwar nach § 2 Abs. 3 Satz 2 VermG auch als Verfügungsberechtigter. Der Erwerber kann aber nicht verpflichtet sein, das erworbene Grundstück nach bestandskräftiger Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung dem staatlichen Verwalter zu übereignen. Dieser war nämlich bisher nicht Eigentümer. Es gibt auch keine Regelungen, nach denen das dem staatlichen Verwalter übereignete Grundstück dem bisherigen Eigentümer restituiert werden könnte. Die in § 7 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 GVO angesprochenen Vorschriften betreffen nur Berechtigte, deren Grundstücke in der DDR in Volkseigentum überführt worden sind.
- 24 (2) Hinzukommt, dass es nach der Neufassung der Genehmigungsvoraussetzungen in den heutigen § 1 Abs. 2 Satz 1 GVO zu der Aufhebung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung wegen des Vorhandenseins von Anträgen auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung nicht mehr kommen kann. Nach Nummer 1 der genannten Vorschrift ist die Grundstücksverkehrsgenehmigung nämlich zu erteilen, wenn bei der für die Bearbeitung vermögensrechtlicher Ansprüche zuständigen Stelle, in deren Bezirk das Grundstück belegen ist, innerhalb der Ausschlussfrist nach § 30a VermG ein Antrag auf Rückübertragung nach § 30 Abs. 1 VermG nicht eingegangen, bestandskräftig abgelehnt oder zurückgenommen worden ist. Auf das Fehlen oder Vorhandensein von Anträ-

gen auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung kommt es nicht an. Diese Regelung erklärt sich daraus, dass der Gesetzgeber mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz, in dem er diese Neufassung vorgenommen hat, zugleich auch das Auslaufen der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes zum 31. Dezember 1992 festgelegt hat. Damit erledigten sich die noch anhängigen Anträge auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung. Danach konnten neue Anträge staatlicher Verwalter auf Genehmigung von Verfügungen über ehemals staatlich verwaltete Grundstücke nicht mehr gestellt werden. Die staatlichen Verwalter verloren mit dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes ihre Befugnis, über solche Grundstücke zu verfügen. Neue Anträge auf Genehmigung der Veräußerung ehemals staatlich verwalteter Grundstücke konnten deshalb nur noch von deren Eigentümern oder von deren auf der Grundlage von § 11b VermG bestellten Vertretern gestellt werden.

25 bb) Die Regelung in § 7 Abs. 2 Sätze 1 und 2 GVO gilt aber für den Fall der bestandskräftigen Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks mit der Maßgabe entsprechend, dass die Rückübertragung an den bisherigen Eigentümer des staatlich verwalteten Grundstücks zu erfolgen hat; der dem Erwerber hierdurch entstehende Schaden ist ihm jedoch von dem staatlichen Verwalter zu ersetzen.

26 (1) Das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz enthält eine Lücke. Bei der Abfassung der - wegen Gegenstandslosigkeit mit Wirkung vom 25. April 2006 außer Kraft getretenen (vgl. Art. 202 des Gesetzes vom 19. April 2006, BGBl. I S. 866) - Überleitungsregelung für die Änderung der Grundstücksverkehrsordnung in Art. 14 Abs. 4 i.V.m. Art. 4 des 2. VermRÄndG sind zusätzliche Überleitungsvorschriften zum Schutz der Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke in dem Zeitraum von dem Inkrafttreten der Änderungen der

Grundstücksverkehrsordnung am 22. Juli 1992 bis zum Auslaufen der staatlichen Verwaltung mit dem Ablauf des 31. Dezember 1992 versäumt worden.

27 (a) Der Gesetzgeber hat, wie oben (Rn. 21-24) dargelegt, die Änderungen der Grundstücksverkehrsordnung, vor allem die Regelung des Genehmigungstatbestands in dem heutigen § 1 Abs. 2 GVO und die Regelung über die Rückabwicklung einer Veräußerung nach bestandskräftigem Widerruf der Grundstücksverkehrsgenehmigung in dem heutigen § 7 Abs. 2 GVO, auf die mit dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung eintretende Rechtslage zugeschnitten. In Kraft getreten sind diese Änderungen aber nicht zeitgleich mit dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung, also zum 1. Januar 1993, sondern schon am Tag nach der Verkündung des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, mithin am 22. Juli 1992. In Art. 14 Abs. 4 des 2. VermRÄndG hat der Gesetzgeber überdies bestimmt, dass die Änderungen nicht nur für neu eingeleitete Verkehrsgenehmigungsverfahren, sondern schon für noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren wirksam werden sollen.

28 (b) Dieses vorzeitige Inkrafttreten der auf das Auslaufen der staatlichen Verwaltung zugeschnittenen Änderungen der Grundstücksverkehrsordnung hat dazu geführt, dass die Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke in der Schlussphase vor dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung nicht mehr geschützt waren.

29 (aa) Bis zu dem Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 waren die Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke ebenso doppelt gegen einen Verlust ihrer Grundstücke gesichert wie die Restitutionsberechtigten. Zum einen war der staatliche Verwalter nach § 11 Abs. 2, § 15 Abs. 2 VermG ebenso wie der Verfügungsberechtigte über zu resti-

tuierende Grundstücke im Grundsatz verpflichtet, jede Verfügung über das Grundstück zu unterlassen. Zum anderen war in beiden Fällen sowohl für die Veräußerung des Grundstücks als auch für das der Veräußerung zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich. Diese Genehmigung durfte, soweit hier von Interesse, nach § 6 Abs. 1 AnmV nur mit der Zustimmung des Berechtigten, bei staatlich verwalteten Grundstücken also von deren Eigentümer, erteilt werden. Diese doppelte Absicherung erschien dem Gesetzgeber notwendig, weil nur so sicherzustellen war, dass das Vorhandensein einer Anmeldung für ein Grundstück tatsächlich entdeckt wurde. Die Feststellung von Anmeldungen war bei Erlass des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes ein erhebliches praktisches Problem, weil die Anmeldungen aufgrund der Anmeldeverordnung schon vor Erlass des Vermögensgesetzes eingereicht werden konnten, aber mangels gesetzlicher Regelungen über das weitere Verfahren und entsprechender Anweisungen der vorgesetzten Dienststellen nicht erfasst und den Grundstücken zugeordnet wurden (zu den Einzelheiten; J. Schmidt-Räntsch, NJW 2017, 2167, 2169).

30 (bb) Dieser doppelte Schutz ist mit dem Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes für die Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke entfallen. Die staatlichen Verwalter durften zwar auch nach dem 22. Juli 1992 materiell-rechtlich, nämlich nach den Vorgaben der §§ 11 und 15 VermG, staatlich verwaltete Grundstücke nicht veräußern. Die Eigentümer dieser Grundstücke waren aber nicht mehr durch die Grundstücksverkehrsgenehmigung geschützt, weil es für die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem heutigen § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GVO, wie ausgeführt, nur auf das Vorliegen oder Fehlen von Restitutionsanträgen nach § 30 Abs. 1 VermG ankam, nicht jedoch auf das Vorliegen oder Fehlen von Anträgen auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung. Da staatlich verwaltete Grundstücke nur sel-

ten auch Gegenstand von Restitutionsanträgen sind, führte diese Änderung zu einem praktischen Ausfall der Kontrolle der Tätigkeit der staatlichen Verwalter durch das Erfordernis der Grundstücksverkehrsgenehmigung. Diese Lücke ist auch eine mögliche Erklärung dafür, weshalb die Grundstücksverkehrsgenehmigung im vorliegenden Fall trotz des zunächst erteilten Hinweises auf das Vorliegen eines Antrags auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung im November 1992 dann doch erteilt wurde. Diese Regelungslücke ließ sich auch nicht durch die neu geschaffene Regelung in dem heutigen § 7 Abs. 2 GVO schließen. Denn diese Regelung war, wie ebenfalls bereits dargestellt, auf die Aufhebung der Genehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks nicht zugeschnitten und vermochte jedenfalls eine effektive Rückübereignung des Grundstücks an den Eigentümer des staatlich verwalteten Grundstücks nicht zu gewährleisten.

31 (2) Die aufgezeigte Lücke entsprach nicht dem Plan des Gesetzgebers.

32 (a) Der Gesetzgeber verfolgte mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz drei Ziele: Zum Ersten sollte die staatliche Verwaltung auch zur Entlastung der Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen, aber auch deshalb kraft Gesetzes beendet werden, um den Weg für die dringend notwendige Investitionstätigkeit der Eigentümer freizumachen (BT-Drucks. 12/2480 S. 45 f. und BT-Druck. 12/2695 S. 29). Zum Zweiten sollte das Verfahren der Erteilung und Überprüfung der Grundstücksverkehrsgenehmigung erleichtert (BT-Drucks. 12/2480 S. 58 f.) und dabei - gerade durch die Einführung des heutigen § 7 GVO - Unklarheiten beseitigt werden (BT-Drucks. 12/2480 S. 61 f. zu § 20 GVO). Zum Dritten sollte die Grundstücksverkehrsordnung an die durch die Aufhebung der staatlichen Verwaltung bewirkte Reduktion des Prüfprogramms der Genehmigungsbehörden angepasst werden. Die Änderungen der Grund-

stückerkehrsordnung sollten möglichst rasch und auch für alle noch nicht bestandskräftig abgeschlossenen Verfahren (BT-Drucks. 12/2480 S. 94) in Kraft treten. Dagegen sollte den Behörden vor der gesetzlichen Beendigung der staatlichen Verwaltung noch etwa ein halbes Jahr Zeit verbleiben, um die staatliche Verwaltung ordnungsgemäß abzuwickeln und nach dem 31. Dezember 1992 etwa notwendige Entscheidungen nach § 11b VermG herbeizuführen (BT-Drucks. 12/2480 S. 46).

- 33 (b) Dem Gesetzgeber ist aber entgangen, dass das Vorhandensein oder Fehlen von Anträgen auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung für die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Neufassung des Genehmigungstatbestandes in § 1 Abs. 2 GVO nicht mehr zu prüfen war. Zur Erläuterung des Genehmigungstatbestandes in dem heutigen § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GVO heißt es in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 12/2480 S. 59):

„In Nummer 2 wird sodann alternativ als Genehmigungsvoraussetzungen generell die Zustimmung des Berechtigten vorgesehen. Dies war in § 6 Anmeldeverordnung bisher nicht vollständig klar geregelt und soll jetzt generell sowohl für die Fälle der Veräußerung in Volkseigentum überführter Grundstücke als auch für die Fälle staatlich verwalteter Grundstücke vorgesehen werden.“

- 34 Der Gesetzgeber war danach der aus den oben (Rn. 30) dargelegten Gründen unzutreffenden Meinung, dass er mit der Regelung in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GVO die bisherige Regelung in § 6 Abs. 1 AnmV inhaltlich unverändert übernommen hatte. Nicht aufgefallen ist dem Gesetzgeber ferner, dass diese Fehleinschätzung gerade wegen seiner weiteren Entscheidung, die Änderungen der Grundstücksverkehrsordnung nicht gleichzeitig mit dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung in Kraft treten zu lassen, sondern das Inkrafttreten dieser Änderungen auf den 22. Juli 1992 vorzuziehen und die Änderungen auch

auf zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestandskräftig abgeschlossene Verfahren anzuwenden, die Interessen der Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke gefährdete. Diese Gefährdung hätte der Gesetzgeber nicht in Kauf genommen, weil er mit der Aufhebung der staatlichen Verwaltung kraft Gesetzes die Rechte der Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke stärken wollte und sich von dieser Maßnahme eine Belebung der Investitionstätigkeit eben dieser Eigentümer versprach (vgl. oben Rn. 32).

35 (c) Hätte der Gesetzgeber seinen Fehler erkannt, hätte er zum Schutz der Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke zusätzliche Überleitungsvorschriften für den Zeitraum bis zu dem Auslaufen der staatlichen Verwaltung geschaffen, die inhaltlich den heute in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO für Restitutionsanträge getroffenen Regelungen entsprechen.

36 (aa) Den Schutz der Eigentümer staatlich verwalteter Grundstücke hätte der Gesetzgeber allerdings auch und auf den ersten Blick vielleicht einfacher durch ein Hinausschieben des Inkrafttretens der Änderungen der Grundstücksverkehrsordnung und insbesondere der Aufhebung von § 6 AnmV bis zu dem in § 11a Abs. 1 Satz 1 VermG bestimmten Ende der staatlichen Verwaltung mit dem Ablauf des 31. Dezember 1992 sicherstellen können. Diese Lösung kam für den Gesetzgeber indessen nicht in Betracht. Mit der Änderung der Grundstücksverkehrsordnung sollten, wie ausgeführt, auch Vereinfachungen des Genehmigungsverfahrens insgesamt vorgenommen werden, um die durch die Schwächen des bisherigen Verfahrens verursachten Behinderungen des Grundstücksverkehrs zu beseitigen (BT-Drucks. 12/2480 S. 58). Sie sollten zügig greifen und deshalb nach Art. 14 Abs. 4 des früheren (vgl. dazu oben Rn. 26) 2. VermRÄndG auch schon auf anhängige Verfahren angewendet werden (BT-Drucks. 12/2480 S. 94). Sie betrafen vor allem die Genehmigung der

Veräußerung von Grundstücken, die Gegenstand von Restitutionsanträgen sein konnten. Eine Kombination beider Regelungsziele ließ sich mit einem gespaltenen Inkrafttreten der Regelung für staatlich verwaltete Grundstücke einerseits und für die übrigen Grundstücke andererseits nicht erreichen. Denn ein Teil der für alle Grundstücke geltenden Neuregelungen, insbesondere die heute in § 7 GVO enthaltene Regelung, musste der Sache nach auch für Grundstücksverkehrsgenehmigungen gelten, die in dem Zeitraum bis zum Ende der staatlichen Verwaltung erteilt wurden. Das hätte zu einer komplizierten Regelung geführt, die den angestrebten Vereinfachungseffekt teilweise zunichte gemacht hätte.

37 (bb) Der Gesetzgeber hätte sich vielmehr dazu entschlossen, eine zusätzliche Überleitungsregelung zu schaffen. Er hätte dazu einerseits in Anlehnung an den bisherigen § 6 Abs. 1 AnmV und den heutigen § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GVO die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung in diesem Zeitraum - wie bisher - nur mit Zustimmung des Eigentümers zugelassen. Andererseits hätte er bestimmt, dass die Regelung in § 7 GVO mit den erforderlichen Modifikationen auch für die Aufhebung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen für die Veräußerung und die Verpflichtung zur Veräußerung von staatlich verwalteten Grundstücken gilt. Ein sachlicher Grund, diesen Fall strukturell anders zu regeln als den Fall der Veräußerung eines zu restituierenden Grundstücks durch den Verfügungsberechtigten, ist nicht ersichtlich. Eine entsprechende Regelung war, wie der vorliegende Fall zeigt, auch in gleichem Maße geboten.

38 (cc) Allerdings hätte der Gesetzgeber eine technische Anpassung vorgenommen: Er hätte in § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO bezeichneten „Erwerber“ - das ist bei der Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks derjenige, der es von dem staatlichen Verwalter erwirbt - nicht zur Rückübertragung des Eigen-

tums an dem veräußerten Grundstück an den in der Vorschrift so bezeichneten „Verfügungsberechtigten“ verpflichtet. Verfügungsberechtigter auch in diesem Sinne ist nämlich nach § 2 Abs. 3 Satz 2 VermG bei der Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks der staatliche Verwalter. Den Erwerber eines solchen Grundstücks zu verpflichten, das Grundstück dem staatlichen Verwalter zu übereignen, wenn die Grundstücksverkehrsgenehmigung aufgehoben wird, kam aus den gleichen Gründen nicht in Betracht, aus denen eine unmittelbare Anwendung der Vorschrift des § 7 Abs. 2 GVO auf die Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks ausscheidet (vgl. oben Rn. 21-24). Der Gesetzgeber hätte deshalb anstelle einer solchen angreifbaren und zudem unnötig komplizierten Regelung bestimmt, dass der Erwerber das Grundstück gleich an denjenigen zurückzuübereignen hat, dem es bislang gehört hat und der es im Ergebnis jedenfalls wiedererhalten muss: dem bisherigen Eigentümer des staatlich verwalteten Grundstücks.

39 (dd) Die Pflicht zur Entschädigung des Erwerbers nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GVO hätte er allerdings dem staatlichen Verwalter zugeordnet, weil ein staatlicher Verwalter jedenfalls nach dem Wirksamwerden des Beitritts in aller Regel keine Veranlassung hatte, das staatlich verwaltete Grundstück zu veräußern, und ihm deshalb das Risiko, dass bei einer dennoch vorgenommenen Veräußerung ein Antrag auf Aufhebung der staatlichen Verwaltung übersehen wird, zuzuordnen ist.

40 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts können die Beklagten eine Übereignung des Grundstücks an die Kläger nicht mit der Begründung verweigern, sie könnten analog § 7 Abs. 1 Satz 2 GVO die Feststellung beantragen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Grundstücksverkehrs-

genehmigung inzwischen vorliegen. Ein solches Leistungsverweigerungsrecht kann zwar analog § 7 Abs. 2 Satz 3 GVO entstehen, wenn eine Feststellung nach § 7 Abs. 1 Satz 2 GVO bestandskräftig wird. Dieser Fall kommt hier aber nicht in Betracht. Die Voraussetzungen der Genehmigung lagen und liegen nicht vor, weil die die Grundstücksverkehrsgenehmigung für die Veräußerung eines staatlich verwalteten Grundstücks auch in dem Zeitraum vom 22. Juli bis zum 31. Dezember 1992 analog § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GVO nur bei Zustimmung der früheren Klägerin bzw. der Kläger erteilt werden durfte und darf. Diese können die Beklagten aber nicht erlangen, weil die Kläger sie verweigern.

41 dd) Dem Anspruch steht auch nicht entgegen, dass die jetzigen Beklagten das Grundstück der früheren Beklagten veräußert haben. Der Erwerber eines staatlich verwalteten Grundstücks ist zwar analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO zur Rückübereignung des Grundstücks an den bisherigen Eigentümer nur verpflichtet, solange es ihm noch gehört. Die Rückübereignungspflicht des Erwerbers eines staatlich verwalteten Grundstücks analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO lebt aber wieder auf, wenn er - wie hier die Beklagten - das Grundstück nach dessen Weiterveräußerung zurückerwirbt.

42 (1) Mit der Regelung in dem heutigen § 7 GVO wollte der Gesetzgeber für den Bereich der Grundstücksverkehrsordnung Klarheit schaffen, nach welchen Grundsätzen sich die Rückabwicklung im Verhältnis zwischen dem Erwerber und dem gegenwärtig Verfügungsberechtigten auf der einen und im Verhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Alteigentümer auf der anderen Seite richtet. Dazu hat er einerseits in dem heutigen § 7 Abs. 1 Satz 1 GVO bestimmt, dass die vollzogene Verfügung von der Aufhebung der ihr zugrunde liegenden Grundstücksverkehrsgenehmigung unberührt bleibt. Investoren und vor allem Kreditinstitute sollten auf den formalen Bestand des

Rechtsgeschäfts auch nach Aufhebung der Genehmigung vertrauen können, wenn es einmal im Grundbuch vollzogen ist. Zwischenzeitlich vorgenommene Grundpfandrechtsbestellungen und andere Verfügungen sollten so wirksam bleiben. Es sollte auch die Gelegenheit bestehen, eine Rückabwicklung insgesamt zu vermeiden, wenn zwischenzeitlich die Voraussetzungen für die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung eingetreten waren. Andererseits sollte der wirtschaftliche Erfolg des Geschäfts durch die Rückübereignungspflicht nach dem heutigen § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO wieder rückgängig gemacht werden, damit die Genehmigungspflicht effektiv durchgesetzt wird (zum Ganzen: BT-Drucks. 12/2480 S. 61 f.).

- 43 (2) Mit dem Vorbehalt „soweit es ihm noch gehört“ in dem heutigen § 7 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 GVO wollte der Gesetzgeber lediglich dem Umstand Rechnung tragen, dass der Erwerber im Fall einer vollständigen oder teilweisen Weiterveräußerung des Grundstücks zu dessen Rückübertragung nicht mehr imstande ist. In diesem Fall soll der Verfügungsberechtigte dem Eigentümer entsprechend dem heutigen § 7 Abs. 3 Satz 5 GVO den aus der Weiterveräußerung entstehenden Schaden ersetzen. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber aber nur den tatsächlichen Gegebenheiten und wohl auch den - in den Materialien allerdings nicht ausdrücklich angesprochenen - Interessen des Rechtsverkehrs Rechnung tragen. Dem Schutz der Interessen des Erwerbers dient diese Einschränkung der Rückübereignungspflicht dagegen nicht. Der Gesetzgeber will im Gegenteil den wirtschaftlichen Erfolg der Veräußerung wieder rückgängig machen, wenn die Grundstücksverkehrsgenehmigung bestandskräftig aufgehoben worden ist, um die Genehmigungspflicht durchzusetzen (BT-Drucks. 12/2480 S. 61 f.). Der Erwerber soll mit seinen Interessen hinter die Interessen des bisherigen Eigentümers des rechtswidrig veräußerten staatlich verwalteten Grundstücks zurücktreten und auf den Schadensersatzan-

spruch gegen den Verfügungsberechtigten nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GVO verwiesen werden. Mit diesem Ziel ist die Einschränkung der Rückübereignungspflicht nur zu vereinbaren, wenn sie auf Fälle begrenzt bleibt, in denen das erworbene Grundstück bei dem erwerbenden Dritten verbleibt oder an andere Personen weiterveräußert wird. Die Zulassung eines Rückerwerbs durch den Erwerber ohne Rückübereignungspflicht würde das Anliegen des Gesetzgebers verfehlen. Ein solcher Rückerwerb kann deshalb nicht anerkannt werden. Erwirbt der Erwerber das vom ihm weiterveräußerte Grundstück zurück, lebt der Rückübertragungsanspruch des bisherigen Eigentümers des veräußerten staatlich verwalteten Grundstücks wieder auf.

44 ee) Dieser wieder aufgelebte Anspruch ist auch Gegenstand des von den Beklagten aufgenommenen Rechtsstreits. Der durch den Tod der früheren Beklagten ausgelöste gesetzliche Parteiwechsel (vgl. dazu Stein/Jonas/Roth, ZPO, 23. Aufl., § 239 Rn. 2) hat hier nämlich ausnahmsweise kraft Gesetzes auch zu einer inhaltlichen Änderung des Streitgegenstands geführt. Der Tod der früheren Beklagten hat den Rückerwerb des Eigentums an dem Grundstück durch die Beklagten als deren Erben gemäß § 1922 Abs. 1 BGB ausgelöst. Durch diesen Rückerwerb ist der von der früheren Klägerin bzw. den Klägern bis dahin geltend gemachte Schadensersatzanspruch (§ 826 BGB) mangels Schadens entfallen. Der Schaden lag nämlich darin, dass der Anspruch der Kläger analog § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO auf Rückübereignung des Grundstücks durch dessen Veräußerung an die frühere Beklagte erloschen war. Er ist mit dem durch den Rückerwerb der Beklagten kraft Gesetzes eintretenden Wiederaufleben dieses Eigentumsverschaffungsanspruchs entfallen. Der aufgenommene Rechtsstreit kann in diesem Sonderfall nur unter Berücksichtigung dieser durch den Tod der bisherigen Beklagten ausgelösten Änderung des Streitgegenstandes fortgesetzt werden.

45 ff) Die Kläger können von den Beklagten die Verschaffung hälftigen Miteigentums an dem Grundstück verlangen. Zwar gehört der wieder aufgelebte Anspruch auf Übereignung nach § 7 Abs. 2 GVO zum Nachlass der verstorbenen früheren Klägerin. In der Rechtsprechung des Senats ist aber anerkannt, dass einer von mehreren gesamthänderisch Berechtigten Leistung an sich unter anderem dann verlangen kann, wenn die übrigen Anspruchsberechtigten dem zustimmen (Senat, Urteile vom 13. März 1963 - V ZR 208/61, MDR 1963, 578, vom 11. März 2005 - V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 891 und vom 13. Mai 2005 - V ZR 191/04, NJW-RR 2005, 1256, 1257). Unter diesen Umständen besteht ein schützenswertes Interesse des Schuldners an der Leistung an alle Berechtigten nicht. Entsprechendes gilt, wenn Erben gemeinsam die Erfüllung eines zur Erbschaft gehörenden Eigentumsverschaffungsanspruchs unter teilweiser Vorwegnahme einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft in der Form der Verschaffung von Miteigentum nach Bruchteilen verlangen.

46 gg) Zur Erfüllung des geltend gemachten Eigentumsverschaffungsanspruchs sind die Beklagten nach § 894 ZPO, § 20 GBO, § 925 Abs. 1 BGB nicht nur zur Bewilligung der Eintragung der Kläger als Miteigentümer zu je ½ Anteil zu verurteilen. Sie sind vielmehr auch dazu zu verurteilen, ihrerseits die für die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück nach § 925 Abs. 1 BGB erforderliche dingliche Einigung (Auflassung) zu erklären. Der Vollzug der Verurteilung erfolgt nach § 894 ZPO, § 20 GBO in der Weise, dass die Kläger unter Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung dieses Urteils vor einem Notar ihrerseits nach Maßgabe von § 925 Abs. 1 BGB die Auflassung erklären und auf der Grundlage beider Urkunden die Umschreibung beantragen (RGZ 76, 409, 411 f.; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., § 20 Rn. 81).

III.

47 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbsatz 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 02.10.2014 - 13 O 7/13 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 20.07.2017 - 5 U 114/14 -