



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 47/99

Verkündet am:
12. Mai 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

VermG § 1 Abs. 3; EGBGB Art. 237 § 1 Abs. 3; BGB § 894

Enteignungen auf der Grundlage des DDR-Baulandgesetzes in der Spätphase der DDR nach dem 18. Oktober 1989 gegenüber Westeigentümern unter deren bewußter Nichtbeteiligung stellen grundsätzlich eine schädigende Maßnahme nach § 1 Abs. 3 VermG dar.

Die vermögensrechtliche Abwicklung kann in dieser Zeit aber keinen Vorrang vor dem Zivilrecht mehr beanspruchen. Der Eigentümer kann deshalb im Wege der Grundbuchberichtigungsklage (§ 894 BGB) geltend machen, der Enteignungsbeschuß sei mangels Bekanntgabe an ihn nicht existent geworden.

BGH, Urt. v. 12. Mai 2000 - V ZR 47/99 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt/Oder

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2000 durch die Richter Dr. Vogt, Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 20. November 1998 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der beklagten Gemeinde Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs für zwei Grundstücke. Diese standen ursprünglich im Eigentum des am 14. Dezember 1979 in Berlin-West verstorbenen W. B. Sein Erbe ist der Kläger.

Auf der Grundlage einer Beschlußvorlage des Rates der Gemeinde Z. vom 29. Juni 1989 beschloß der Rat des Kreises B. am 12. Dezember 1989, die erwähnten Grundstücke zur "Durchführung der geplanten Baumaßnahmen - Neubau von 2 Eigenheimen - gemäß § 12 des Baulandgesetzes" in Volkseigentum zu überführen. In der Begründung ist ausgeführt, daß die Enteignung zur planmäßigen Durchführung der genannten Baumaßnahmen erforderlich sei. Verhandlungen zum freihändigen Ankauf hätten nicht geführt werden können, weil der Eigentümer auf Veräußerungsangebote der Bauwilligen

nicht reagiert habe. Die bisherigen Eigentümer sollten eine Entschädigung erhalten. Der Bescheid wurde dem Kläger nicht zugestellt; er trägt einen amtlichen Vermerk, daß er seit 15. Januar 1990 rechtskräftig sei.

Auf der Grundlage eines Rechtsträgernachweises vom 14. Februar 1990 wurde im Grundbuch am 18. April 1990 das "Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Gemeinde Z..." eingetragen. Mit Feststellungsbescheid des Rates des Kreises vom 19. Juni 1990 wurde eine Entschädigung in Höhe von 5.754 Mark festgesetzt. Darin heißt es, daß der Eigentümer vom Rat der Gemeinde Z. vertreten werde.

Der Kläger vertritt die Ansicht, Volkseigentum sei nicht begründet worden, eine Heilung der unwirksamen Enteignung nach Art. 237 § 1 EGBGB sei nicht eingetreten. Er hat beantragt, die beklagte Gemeinde zu verurteilen, einer Grundbuchberichtigung dahin zuzustimmen, daß er (der Kläger) Eigentümer der beiden Grundstücke ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, deren Zurückweisung der Kläger beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch des Klägers nach § 894 BGB. Es verneint einen Vorrang des Vermögensgesetzes, weil weder der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG noch der des § 1 Abs. 3 VermG vorliege. Es hält die Enteignung schon deshalb für unwirksam, weil die erforderli-

che Zustellung unterblieben sei. Eine Heilung nach Art. 237 § 1 Abs. 1 EGBGB sei nicht eingetreten, weil im konkreten Fall nach dem Baulandgesetz eine Enteignung nicht möglich gewesen sei. Das Subsidiaritätsprinzip sei verletzt. Im übrigen seien die Grundstücke auch nicht für konkrete Bauvorhaben benötigt worden.

II.

Die Revision hat keinen Erfolg. Der Kläger kann von der Beklagten die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verlangen (Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB i.V.m. § 894 BGB).

1. a) Unzutreffend verneint das Berufungsgericht die Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes. Allerdings wird eine Enteignung nach dem Baulandgesetz von den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 Buchst. a und b VermG nicht erfaßt. Das gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die in den Entschädigungsvorschriften der DDR vorgesehenen Entschädigungspflicht im Einzelfall erfüllt wurde, oder ob die Entschädigung nicht festgesetzt, nicht ausgezahlt, verrechnet oder sonst der Verfügungsmacht des Eigentümers vorenthalten blieb (BGHZ 129, 112, 115). Hier wurde im übrigen eine Entschädigung festgesetzt, und es gibt auch keinen Anhaltspunkt dafür, daß sie geringer war, als sie Bürgern der DDR zustand.

Die Enteignung hat hier aber den Charakter einer unlauteren Machenschaft (§ 1 Abs. 3 VermG). Wie der Senat in BGHZ 129, 115 in Übereinstimmung mit dem Bundesverwaltungsgericht ausgeführt hat, kann eine Enteignung nach dem Baulandgesetz diesen Tatbestand erfüllen, wenn z.B. die staatlichen

Organe ein den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Vorhaben nur vorgeschoben hatten. Das Berufungsgericht stellt selbst in anderem Zusammenhang fest, daß die in Anspruch genommenen Grundstücke des Klägers vom Rat der Gemeinde Z. gar nicht als Bauland benötigt wurden und ein konkreter Enteignungszweck nicht gegeben war. Diese Feststellung wird von der Revision nicht angegriffen. Dann aber ergibt sich daraus, daß der Rat der Gemeinde Z. ein entsprechendes Vorhaben (Bau von zwei Eigenheimen) nur vorgeschoben hatte, wobei unerheblich ist, ob - wegen des anderslautenden Inhalts der Beschlusvorlage - auch der Rat des Kreises von diesem Fehlen eines Enteignungszwecks Kenntnis hatte. Darüber hinaus stellt nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (VIZ 1999, 523 ff), die das Berufungsgericht bei Erlaß seines Urteils noch nicht berücksichtigen konnte, die Durchführung von Enteignungen gegenüber Westeigentümern unter deren bewußter Nichtbeteiligung in der Spätphase der DDR nach dem 18. Oktober 1989 (Rücktritt des Staatsratsvorsitzenden Honecker) grundsätzlich eine schädigende Maßnahme nach § 1 Abs. 3 VermG dar. Hier geht es um eine Enteignung nach diesem Zeitpunkt, die unstreitig gravierende formelle und materielle Mängel aufweist, die zeigen, daß hier in manipulativer, sittlich vorwerfbarer Weise unter Verstoß gegen die Rechtsordnung der DDR nicht "alles mit rechten Dingen" zugegangen ist. Die für Enteignungen vor dem 18. Oktober 1989 aufgestellten Maßstäbe (BVerwGE 104, 186, 190) lassen sich auf den vorliegenden Fall nicht übertragen (vgl. auch BVerwG, VIZ 1999, 523, 524).

Nach dem 18. Oktober 1989 waren indes zahlreiche Normen erlassen worden, die zu einem Wandel des sozialistischen Staates in einen Rechtsstaat beitrugen. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf die Darstellung des Bundesverwaltungsgerichts im Urteil vom 28. April 1999 (VIZ 1999, 525). Vor diesem

Hintergrund haben die zuständigen DDR-Behörden vorwiegend Westeigentum gewissermaßen in "letzter Minute" unter klarem Verstoß gegen die Rechtsnormen des Baulandgesetzes entzogen. Sie haben - wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang ausführte - den Subsidiaritätsgrundsatz nicht beachtet. Es hätte nämlich zunächst versucht werden müssen, einen freihändigen Erwerb durch Vertrag zustande zu bringen (§ 4 Satz 2, § 11 BaulG). Dies wiederholt auch § 9 Abs. 1 der DVO zum BaulG. Dem Antrag auf Entzug des Eigentums waren die erforderlichen Unterlagen nach Anlage 1 der DVO beizufügen (§ 8 DVO/BaulG). Dazu gehörte der "Nachweis" gescheiterter Verhandlungen mit dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten über den Eigentumserwerb (Protokoll, Niederschrift, Schriftverkehr; Anlage 1 DVO/BaulG dort Nr. 5). Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür - und die Beklagte trägt dazu auch nichts vor -, daß auch nur versucht worden wäre, den in Westdeutschland lebenden Eigentümer oder dessen Erben ausfindig zu machen und mit ihm Kontakt aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund bleibt sowohl die in der Beschlußvorlage als auch im Enteignungsbeschluß selbst gegebene Begründung, es hätten keine Verhandlungen zum freihändigen Ankauf geführt werden können, weil der Eigentümer auf Veräußerungsgebote nicht reagiert habe, substanzlos. Dazu kommt, daß nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts die Grundstücke als Bauland nicht benötigt wurden, eine konkrete Baumaßnahme nicht beabsichtigt war und damit die materielle Grundlage der Enteignung fehlte (§ 12 Abs. 2 und Abs. 4 BaulG). Demgemäß benannte der Rat der Gemeinde auch nicht die Namen von Bauinteressenten.

Auf der Linie einer "manipulativen" Enteignung liegt es schließlich, daß der Enteignungsbeschluß dem betroffenen Eigentümer entgegen der ausdrücklichen Bestimmung in § 20 Satz 2 BaulG nicht bekannt gegeben und so-

gar die Rechtskraft des Beschlusses amtlich bestätigt wurde, obwohl mangels Zustellung eine Beschwerdefrist nicht in Lauf gesetzt worden sein kann (§ 21 Abs. 1 Satz 2 BaulG). Abgerundet wird dieses Bild durch die von der Beklagten vorgelegten Beschlusßvorlagen vom 28. Juni 1989, 13. Juli 1989 und 14. September 1989 zu weiteren Enteignungen, die sich alle auf Grundstücke von in Berlin-West lebenden Eigentümern beziehen und in denen mit wortgleich unsubstantiierten Ausführungen eine Beteiligung der betroffenen Eigentümer umgangen wurde.

Bei dieser Sachlage hält es der Senat nicht mehr für ausschlaggebend, daß - anders als in dem vom Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Fall - die Enteignung nicht auf der Grundlage einer Globalliste erfolgte und es das Schreiben des Staatssekretärs im Ministerium der Finanzen vom 26. Januar 1990 (vgl. ZOV 1996, 412) noch nicht gab, in dem eine genaue Einzelfallprüfung am Prinzip der Rechtsstaatlichkeit angemahnt wurde. Das Bundesverwaltungsgericht hält ohnehin eine individuelle Kenntnis der DDR-Bediensteten von diesem Schreiben nicht für entscheidend.

b) Die genannte zeitliche Zäsur setzt aber nicht nur andere Maßstäbe für die Beurteilung des Tatbestandes nach § 1 Abs. 3 VermG, sondern sie ist auch von Bedeutung für die Frage, ob die vermögensrechtliche Abwicklung noch Vorrang vor dem Zivilrecht, insbesondere dem Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB (vgl. z.B. BGHZ 122, 204, 207 m.w.N.) hat. Auch wenn die hier zu beurteilende Enteignung den Tatbestand von § 1 Abs. 3 VermG erfüllt, ist der Kläger nicht gehindert, die zivilrechtlichen Folgen einer unwirksamen Enteignung (Unrichtigkeit des Grundbuchs) vor den Zivilgerichten geltend zu machen (vgl. dazu Senatsurt. v. 14. Januar 2000, V ZR 439/98, zur Veröffentlichung

bestimmt). Der Vorrang des Vermögensgesetzes ist nach der Senatsrechtsprechung um des sozialverträglichen Ausgleichs zwischen dem Rückerstattungsinteresse des Berechtigten und dem Schutz des redlichen Erwerbers willen gerechtfertigt (BGHZ 118, 34, 38 ff). Dieser besondere Schutz findet aber dort seine Grenzen, wo der fehlerhafte Erwerb auch im System des funktionierenden Sozialismus keinen Bestand gehabt hätte. In solchen Fällen ist der Erwerb mit dem allgemeinen Verkehrsrisiko belastet, das derjenige, der seinen Erwerb auf eine Unrechtshandlung zurückführt, mit jedem anderen teilt, der am Rechtsverkehr in der DDR teilgenommen hatte (BGHZ 120, 204). Zivilrechtlich unbeachtlich bleiben damit nur Mängel, die wegen ihres Zusammenhangs mit dem staatlichen Unrecht und weil sie typischerweise hierbei aufgetreten sind, den Bestand des Erwerbs nicht gefährdet hätten (BGHZ 130, 231). Als zeitliche Grenze für das auf diese Umstände gestützte Vertrauen kann regelmäßig der 18. Oktober 1989 (Rücktritt Honeckers) angesehen werden. Danach muß darauf abgestellt werden, ob der aufgetretene Mangel unter den neuen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen den Erwerb erschüttert hätte. Der Senat hat dies im Urteil vom 14. Januar 2000 (aaO) für den unterstellten Tatbestand nach § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG im Zusammenhang mit einer unwirksamen Verwalterbestellung nach Aufhebung der Anordnung Nr. 2 angenommen. Mit Rücksicht auf die Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts (VIZ 1999, 523 ff) zu Enteignungen, die nach dem 18. Oktober 1989 unter bewußter Nichtbeteiligung von Westeigentümern erfolgten, ist kein Grund ersichtlich, dies im vorliegenden Fall für den Tatbestand des § 1 Abs. 3 VermG nunmehr anders zu beurteilen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, daß seit 1. Juli 1989 in der DDR das Gesetz über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen in Kraft getreten war (DDR GBl. I S. 327). Der betroffene Eigentümer hätte demnach im Falle einer Zu-

rückweisung seiner Beschwerde (§ 21 BaulG) die gerichtliche Nachprüfung der Enteignungsmaßnahme verlangen (§ 3 des genannten Gesetzes) und insoweit eine umfassende Nachprüfung dahin erreichen können, ob die für die Verwaltungsentscheidung maßgeblichen Vorschriften eingehalten worden waren (§ 9 des Gesetzes). Da kurz nach der vorliegenden Enteignung am 26. Januar 1990 eine Verlautbarung des Staatssekretärs im Ministerium der Finanzen erging (vgl. ZOV 1996, 412), wonach auch bei der Enteignung von Westeigentum eine genaue Einzelfallprüfung unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze notwendig war, läßt sich nicht mehr annehmen, diese Prüfung wäre in der DDR nicht ernstgenommen worden und die unwirksame Enteignung hätte Bestand gehabt.

2. Zutreffend hält das Berufungsgericht den Enteignungsbeschluß für nichtig, weil er mangels zwingend vorgeschriebener Bekanntgabe an den betroffenen Eigentümer (§ 20 BaulG, § 9 Abs. 3 DVO/BaulG) rechtlich nicht existent wurde und damit auch nicht zur Begründung von Volkseigentum führen konnte (BGHZ 129, 112, 116 ff). Auszuscheiden hat auch die Möglichkeit, daß der Bescheid etwa einem verfügungsberechtigten Verwalter zugestellt wurde (vgl. BGHZ, aaO, S. 121 ff). Die Beschlußvorlage des Rates der Gemeinde stellt ausdrücklich fest, es existiere kein verfügungsberechtigter Verwalter in der DDR. Etwas anderes ist weder behauptet noch festgestellt. Dies alles zieht die Revision nicht in Zweifel.

3. Soweit das Berufungsgericht eine Heilung des Mangels nach Art. 237 § 1 Abs. 1 EGBGB verneint und die Revision hiergegen Rügen erhebt, kann dies alles dahinstehen. Diese Vorschrift ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil - wie oben unter Ziff. II 1 a ausgeführt - ein Sachverhalt vorliegt, der

den Tatbestand von § 1 VermG erfüllt (Art. 237 § 1 Abs. 3 EGBGB). In solchen Fällen hat der Gesetzgeber generell eine Heilungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Soweit die genannte Heilungsvorschrift darauf verweist, es gelte das Vermögensgesetz, ist dies nicht dahin zu verstehen, das Restitutionsverfahren verdränge auch im vorliegenden Fall zivilrechtliche Ansprüche. In der entsprechenden Gesetzesbegründung heißt es zwar, es bedürfe im Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes keiner Regelung für fehlerhafte Überführungen in Volkseigentum, weil nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundesgerichtshofes diese Fälle einheitlich nach dem Vermögensgesetz zu behandeln seien und dieses Gesetz in seinem Anwendungsbereich eine abschließende Sonderregelung darstelle (BT-Drucks. 13/7275 S. 42). Diese Begründung zeigt aber nur, daß der Gesetzgeber der damaligen Rechtsprechung Rechnung tragen wollte, die nach wie vor für Fälle vor dem 18. Oktober 1989 gilt. Daraus läßt sich aber nicht ableiten, das Vermögensgesetz verdränge unabhängig von den Ausführungen unter II 1 b auf der Grundlage der neueren Rechtsprechung des Senats auch den hier gegebenen Berichtigungsanspruch. Sinn und Zweck von Art. 237 § 1 Abs. 3 EGBGB besteht darin, eine Heilungsmöglichkeit in Sachverhalten auszuschließen, die den Tatbestand des Vermögensgesetzes erfüllen, um - auch zur Klarstellung - einen Restitutionsanspruch des (früheren) Eigentümers durch die Heilungsmöglichkeit nicht in Frage zu stellen. Ob das Vermögensgesetz gegenüber zivilrechtlichen Ansprüchen auch noch eine verdrängende Wirkung entfaltet, ist eine andere Frage, die nunmehr für die Spätphase der DDR nach der neueren Rechtsprechung des Senats beantwortet werden muß. Wie die Gesetzesbegründung im übrigen zeigt, ging der Gesetzgeber für die genannte Bestimmung auch davon aus, daß sie eine dynamische Wirkung entfalte, mithin auch "künftige Er-

gänzungen des Vermögensgesetzes" einschlieÙe (BT-Drucks. 13/7275, aaO).
War Ausgangspunkt der Regelung die damalige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, so liegt es nahe, nunmehr auch deren Veränderung zu berücksichtigen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Schneider

Krüger

Klein

Lemke