



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

III ZR 494/13

Verkündet am:  
20. November 2014  
K i e f e r  
Justizangestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB § 839 Fe; VermG § 3 Abs. 3 Satz 1, § 30 Abs. 1; GVO § 1 Abs. 2

In den Schutzbereich der nach § 1 Abs. 2 GVO bestehenden, der Sicherung des Unterlassungsanspruchs nach § 3 Abs. 3 VermG dienenden Amtspflicht, eine Grundstücksverkehrsgenehmigung (nur) unter den dort näher bestimmten Voraussetzungen zu erteilen, ist nur der materiell restitutionsberechtigte Antragsteller einbezogen.

BGH, Urteil vom 20. November 2014 - III ZR 494/13 - OLG Dresden

LG Leipzig

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 2014 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Wöstmann, Seiders, Dr. Remmert und Reiter

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 18. Oktober 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

- 1 Der Kläger nimmt den beklagten Landkreis unter dem Vorwurf einer rechtswidrig erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung aus Amtshaftung auf Schadensersatz in Anspruch.
  
- 2 Der Vater des Klägers hatte mit an das Landratsamt des Kreises G. gerichtetem Schreiben vom 18. September 1990 als Mitglied einer Erbengemeinschaft für alle Miterben die Wiederherstellung der früheren Eigentumsrechte des Erblassers an dem Flurstück Nr. 82a der Gemarkung K. beantragt.

Zur Begründung des Antrags hatte er vorgebracht, das Staatliche Notariat habe nach dem Tod des Erblassers im Jahre 1974 die gesetzlichen Erben durch unlautere Machenschaften (Täuschung über die angebliche Überschuldung des Nachlasses) veranlasst, die Erbschaft auszuschlagen. Zu diesem Zeitpunkt war im Grundbuch als Eigentümer des Flurstücks "Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Gemeinde B. " eingetragen. Am 4. Oktober 1999 schlossen die Gemeinde B. als Verkäufer und M. B. als Käufer einen notariellen Kaufvertrag unter anderem über eine aus dem vorgenannten Flurstück noch heraus zu vermessende Teilfläche. In Ziffer I C des Kaufvertrags wird erwähnt, dass hinsichtlich des Flurstücks vermögensrechtliche Ansprüche angemeldet worden sind. Am 21. Oktober 1999 wurde zugunsten des Käufers im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Das Landratsamt des M. kreises, des Rechtsvorgängers des Beklagten, erteilte für den Kaufvertrag am 4. Mai 2004 eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung. Dem dagegen eingelegten Widerspruch gab das Landratsamt des M. kreises mit Abhilfebescheid vom 28. Februar 2007 statt und nahm die Grundstücksverkehrsgenehmigung vom 4. Mai 2004 bezüglich des Flurstücks Nr. 82a mit der Begründung zurück, die Genehmigung sei rechtswidrig ohne Beachtung des vermögensrechtlichen Anspruchs des Vaters des Klägers erteilt worden.

3 Zwischenzeitlich war am 10. Januar 2005 zugunsten der Sparkasse M. eine Grundschuld über 161.056,94 € im Grundbuch eingetragen worden. Der Kläger nahm die Gemeinde B. in einem über drei Instanzen geführten Vorprozess ohne Erfolg auf die Beibringung von Löschungsbewilligungen für die Grundschuld und die am 21. Oktober 1999 eingetragene Auflassungsvormerkung in Anspruch.

- 4 Das den Kläger betreffende Restitutionsverfahren wurde durch ablehnenden Bescheid des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen der Stadt L. vom 14. Januar 2009 in der Fassung des Widerspruchsbescheids des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen vom 3. Dezember 2009 abgeschlossen. Die hiergegen zum Verwaltungsgericht erhobene Klage nahm der Kläger zurück.
- 5 Außerhalb des laufenden Restitutionsverfahrens zog das Amtsgericht G. den zugunsten der Deutschen Demokratischen Republik erteilten Erbschein durch Beschluss vom 27. Mai 2004 ein und erteilte am 2. Juni 2004 zugunsten des Klägers einen Erbschein nach dem vormaligen Eigentümer des streitbefangenen Grundstücks. Das Amtsgericht G. hatte sich hierbei von der Erwägung leiten lassen, dass die im Jahre 1974 nach Eintritt des Erbfalls für den damals minderjährigen Kläger von seiner sorgerechtigten Mutter erklärte Ausschlagung der Erbschaft wegen Fehlens der erforderlichen vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung keine Wirksamkeit erlangt hatte. Daraufhin wurde der Kläger am 14. März 2006 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- 6 Mit der Klage begehrt der Kläger im Wege des Schadensersatzes die Erstattung der ihm im Zusammenhang mit dem Vorprozess gegen die Gemeinde B. entstandenen Rechtsverfolgungskosten sowie die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten zur Erstattung aller weiteren aus der vom Beklagten erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung vom 4. Mai 2004 resultierenden Schäden. Er hat die Auffassung vertreten, die Genehmigung sei rechtswidrig. Der Beklagte habe vor ihrer Erteilung nicht hinreichend geprüft, ob eine Anmeldung nach dem Vermögensgesetz vorliege, über die noch nicht entschieden worden sei. Die Erteilung der Genehmigung habe dazu geführt, dass zu

Lasten des Grundstücks eine Auflassungsvormerkung und eine Grundschuld eingetragen worden seien, mit denen das Grundstück werthaltig ausgeschöpft sei. Die Regelungen der Grundstücksverkehrsordnung wollten verhindern, dass es zu Grundstücksbelastungen komme, bevor Eigentumsfragen endgültig geklärt seien. In den Schutzbereich dieser Regelungen sei er einbezogen. Auf die Frage, ob sich die von ihm geltend gemachten Restitutionsansprüche später als zutreffend herausgestellt hätten, komme es nicht an.

7            Der Beklagte hat behauptet, am 22. Juli 2011 sei erneut eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt worden. Er hat die Auffassung vertreten, der Kläger sei zu Unrecht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden, da er wegen der in seinem Namen wirksam erfolgten Erbausschlagung seiner Mutter nicht Erbe geworden sei. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Grundschuld werde er daher nicht in seinen Rechten verletzt. Eigentümerin sei weiterhin die Gemeinde. Ein Schaden sei dem Kläger zudem deshalb nicht entstanden, weil zwischenzeitlich bestandskräftig feststehe, dass er keinen Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz habe.

8            Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht den Beklagten verurteilt, an den Kläger 28.954,58 € nebst Zinsen zu zahlen. Es hat die Verpflichtung des Beklagten festgestellt, alle weiteren Schäden des Klägers resultierend aus der vom Beklagten erteilten rechtswidrigen Grundstücksverkehrsgenehmigung vom 4. Mai 2004 zu tragen. Gegen das Urteil des Oberlandesgerichts richtet sich die vom erkennenden Senat zugelassene Revision des Beklagten.

Entscheidungsgründe

9 Die Revision des Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

10 Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Erteilung der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO), die dem Beklagten als Amtspflicht obgelegen habe, pflichtwidrig, weil im Zeitpunkt der Erteilung ein der Genehmigung entgegen stehender Restitutionsantrag vorgelegen habe.

11 Der Kläger sei als Antragsteller nach dem Vermögensgesetz (VermG) in den Schutzbereich der Grundstücksverkehrsordnung einbezogen gewesen, da diese allein der Sicherung des Unterlassungsanspruchs aus § 3 Abs. 3 VermG diene. Dabei könne offen bleiben, ob er Berechtigter im Sinne des Vermögensgesetzes gewesen sei. Jedenfalls sei er im Zeitpunkt der Amtshandlung nicht offensichtlich nicht berechtigt im Sinne von § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO gewesen, so dass er dem Schutzbereich unterfallen sei, der dem Antragsteller nach dem Vermögensgesetz zukomme. Die Nichtberechtigung des Klägers stehe auch nicht deshalb bindend fest, weil der entsprechende Widerspruchsbescheid des Landesamts für offene Vermögensfragen bestandskräftig geworden sei. Es fehle hierfür an einer das Berufungsgericht bindenden verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Auch die (mögliche) Erbenstellung stehe der Einbeziehung des Klägers in den Schutzbereich der Grundstücksverkehrsverordnung nicht entgegen. Die verschiedenen möglichen Ansprüche des Klägers nach dem Vermö-

gensgesetz und nach dem Erbrecht schlössen sich nicht gegenseitig aus, weshalb der jeweilige Schutzbereich unberührt bleibe.

12            Der dem Kläger durch die schuldhafte Amtspflichtverletzung kausal entstandene Schaden bestehe in den von ihm nutzlos aufgewendeten Rechtsverfolgungskosten. Auf die bereits zuvor eingetragene Auflassungsvormerkung habe die fehlerhafte, am 4. Mai 2004 erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung zwar keinen Einfluss haben können. Die am 10. Januar 2005 in das Grundbuch eingetragene Grundschuld sei jedoch die kausale Folge der Grundstücksverkehrsgenehmigung.

13            Der dem Kläger entstandene Schaden sei nicht deshalb zu verneinen, weil der Kläger - nach Auffassung des Beklagten - zu Unrecht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden sei. Aufgrund der gesetzlichen Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB sei davon auszugehen, dass der Kläger Eigentümer des Grundstücks sei. Diese Vermutung habe der Beklagte nicht widerlegt.

14            Die vom Kläger aufgewendeten Rechtsverfolgungskosten seien insoweit erstattungsfähig, als sie bis einschließlich der Rechtswahrnehmung bis zur zweiten Instanz angefallen seien, um die Grundschuld aus dem Grundbuch löschen zu lassen. Danach berechne sich ein Schadensersatz von 28.954,58 €. Der Kläger habe auch einen Anspruch auf die begehrte Feststellung.

## II.

15            Diese Beurteilung hält der rechtlichen Überprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

- 16 1. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, dass die zuständige Bedienstete des Rechtsvorgängers des Beklagten mit der - trotz des Restitutionsantrags des Vaters des Klägers vom 18. September 1990 erfolgten - Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung am 4. Mai 2004 schuldhaft eine ihr obliegende Amtspflicht verletzt hat. Hiergegen erhebt die Revision keine Einwendungen.
- 17 2. Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsgericht jedoch davon ausgegangen, dass der Kläger bereits in Anbetracht seiner Antragstellung nach dem Vermögensgesetz in den Schutzbereich der Grundstücksverkehrsordnung einbezogen gewesen sei und dass deshalb offen bleiben könne, ob er Berechtigter im Sinne des Vermögensgesetzes gewesen sei.
- 18 a) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung der Sicherung des Unterlassungsanspruchs aus § 3 Abs. 3 VermG und damit der Sicherung eines öffentlich-rechtlichen Restitutionsanspruchs dient (vgl. Entwurf des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes, BT-Drucks. 12/5553 S. 156; BVerwGE 143, 1 Rn. 18; OVG Berlin, VIZ 1997, 655, 656 mwN; OVG Frankfurt an der Oder, VIZ 2002, 40, 42). Zu diesem Zweck gelten das Gebot des § 3 Abs. 3 VermG, den Restitutionsanspruch nachhaltig beeinträchtigende Rechtshandlungen (insbesondere Veräußerung des Vermögenswerts und Einräumung dinglicher Rechte) zu unterlassen, und das Verbot der Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 1 GVO bereits dann, wenn - nicht offensichtlich unbegründete (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 2 GVO) - Restitutionsansprüche angemeldet worden sind, die noch zu prüfen sind und deren Berechtigung daher noch nicht feststeht. Auf die sachliche Begründetheit des angemeldeten

Anspruchs kommt es insofern nicht an (BGH, Urteil vom 15. April 1994 - V ZR 79/93, BGHZ 126, 1, 9). Würde das Unterlassungsgebot erst gelten, wenn der Restitutionsanspruch des Antragstellers feststeht, könnte dies in zahlreichen Fällen zu spät und das Recht des Restitutionsberechtigten nachhaltig beeinträchtigt sein.

19            b) Aus dem unabhängig von der materiellen Berechtigung des Antragstellers zeitlich schon mit dem Restitutionsantrag einsetzenden Unterlassungsgebot nach § 3 Abs. 3 VermG - und dem seiner Sicherung dienenden Erfordernis einer Grundstücksverkehrsgenehmigung - folgt indes nicht, dass jeder Antragsteller, dessen angemeldeter Restitutionsanspruch nicht offensichtlich unbegründet ist, unabhängig von seiner materiellen Restitutionsberechtigung in den Schutzbereich von § 3 Abs. 3 VermG und der Grundstücksverkehrsordnung einbezogen ist.

20            Sinn und Zweck des Unterlassungsgebots nach § 3 Abs. 3 VermG ist es, die Position des restitutionsberechtigten Antragstellers möglichst wirkungsvoll zu schützen (Senat, Urteile vom 17. Juni 2004 - III ZR 335/03, VersR 2005, 1732 und vom 24. Februar 2011 - III ZR 95/10, VersR 2011, 672 Rn. 7, 11). Ziel ist mithin der Schutz des Restitutionsberechtigten und seines Anspruchs (vgl. Senat, Urteile vom 17. Juni 2004 und vom 24. Februar 2011, jeweils aaO; vgl. ferner Unterrichtung der Bundesregierung zum Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen als Anlage zum Einigungsvertrag, BT-Drucks. 11/7831 S. 4), nicht hingegen, einen nicht restitutionsberechtigten Antragsteller zu schützen. Zwar löst auch der Antrag des letzteren, soweit er nicht offensichtlich unbegründet ist, das Unterlassungsgebot aus und verhindert auch sein Antrag die Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung. Daraus folgt jedoch nicht die Einbeziehung seiner - außerhalb des Vermögensgesetzes und von Restituti-

onsansprüchen liegenden - Vermögensinteressen in den Schutzbereich des § 3 Abs. 3 VermG und der Grundstücksverkehrsordnung.

21           Etwas anderes ergibt sich - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - auch nicht aus der Entscheidung des Senats vom 12. Juli 2012 (III ZR 104/11, VersR 2012, 1436 Rn. 17 ff). Diese betrifft lediglich die Mitteilungspflicht nach § 31 Abs. 2 Satz 1 VermG der nach §§ 24, 25 VermG zuständigen Behörden, die (bereits) durch einen Restitutionsantrag nach § 30 VermG ausgelöst wird und nicht die Berechtigung des Antrags zur Voraussetzung hat. Die vom Berufungsgericht herangezogene Textstelle der Senatsentscheidung betraf dementsprechend nur die - in der unterbliebenen Mitteilung nach § 31 Abs. 2 Satz 1 VermG liegende - Amtspflichtverletzung und nicht den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht. Letzterer war zweifelsfrei betroffen, da dem dortigen Kläger ein Restitutionsanspruch zustand (Senat aaO Rn. 23). Das Berufungsgericht hat die Ausführungen des Senats zu einer Amtspflichtverletzung mithin im Sinne einer Aussage zum Schutzbereich von § 31 Abs. 2 Satz 1 VermG missverstanden.

22           Entgegen der Auffassung des Klägers ergibt sich auch aus dem Urteil des V. Zivilsenats vom 15. April 1994 (BGH aaO) nicht, dass § 1 Abs. 2 GVO jeden schützt, der einen - nicht offensichtlich unbegründeten - Restitutionsantrag gestellt hat. Die Entscheidung des V. Zivilsenats betrifft allein die Voraussetzungen von § 3 Abs. 3 VermG und § 1 Abs. 2 GVO, nicht hingegen den Schutzbereich dieser Normen. Aus ihr folgt nicht, dass derjenige, der durch die Stellung eines nicht offensichtlich unbegründeten Antrags die Wirkungen der vorgenannten Normen auslöst, bereits in Folge seiner formalen Rechtsposition in deren Schutzbereich einbezogen ist. Der faktische Schutz, den auch der nicht restitutionsberechtigte Antragsteller bis zur Entscheidung über seinen An-

trag genießt, ist vielmehr nur ein "Reflex" und eine notwendige Folge der Gesetzessystematik, die - vorübergehend - auch den Nichtberechtigten faktisch schützen muss, um einen wirkungsvollen Schutz des Berechtigten zu erreichen.

23           c) Eine Einbeziehung des Klägers in den Schutzbereich der vorgenannten Normen käme zwar in Betracht, wenn der Schutzbereich auch auf das betreffende Grundstück bezogene Ansprüche - etwa solche eines Erben - außerhalb des Vermögens- und Restitutionsrechts umfassen würde. Hiervon kann indes, wie schon das Landgericht zutreffend angenommen hat, nicht ausgegangen werden. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GVO setzt zur Erteilung einer Grundstücksverkehrs genehmigung das Fehlen eines Antrags nach § 30 Abs. 1 VermG beziehungsweise die bestandskräftige Ablehnung eines solchen Antrags oder seine Rücknahme voraus. Das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG ist an das Vorliegen eines Antrags nach § 30 VermG geknüpft. Daraus wird der besondere, auf Restitutionsberechtigte begrenzte Schutzzweck dieser beiden Normen deutlich. Er umfasst die - materielle - Rechtsposition des Klägers nur, wenn und soweit sie durch das Vermögensgesetz geschützt wird.

24           3.     Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO). Insbesondere ist nunmehr zu klären, ob der Kläger als Antragsteller nach § 30 Abs. 1 VermG materiell restitutionsberechtigt und damit in den Schutzbereich von § 3 Abs. 3 VermG und der Grundstücksverkehrsordnung einbezogen war. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, dass ein fehlendes Restitutionsrecht des Klägers nicht bereits aufgrund des bestandskräftigen Widerspruchsbescheids des Landesamts für offene Vermögensfragen vom 3. Dezember 2009 bindend feststeht (zur mangelnden Bindung an bestandskräftige Verwaltungsakte im Amtshaf-

tungsprozess vgl. Senat, Urteil vom 15. November 1990 - III ZR 302/89, BGHZ 113, 17, 18 ff; Staudinger/Wöstmann, BGB [Neubearbeitung 2013], § 839 Rn. 417). Es fehlt insofern an einer bindenden verwaltungsgerichtlichen Entscheidung (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 7. Februar 2008 - III ZR 76/07, BGHZ 175, 221 Rn. 10; Staudinger/Wöstmann aaO Rn. 419), nachdem der Kläger durch Rücknahme seiner Klage vor dem Verwaltungsgericht den Bescheid bestandskräftig werden ließ.

Schlick

Wöstmann

Seiters

Remmert

Reiter

Vorinstanzen:

LG Leipzig, Entscheidung vom 15.02.2012 - 7 O 2741/11 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 18.10.2013 - 1 U 485/12 -