BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 111/05

Verkündet am:
9. November 2006
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 839 E, H; GVO (F: 3. August 1992) § 20; GVO (F: 20. Dezember 1993) § 7

Zur Frage, welche Rechtsbehelfsmöglichkeiten ein Restitutionsantragsteller, dessen Rückgabeantrag bei Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung übersehen wurde, zur Meidung des Verlustes eines Amtshaftungsanspruchs ergreifen muss.

BGH, Urteil vom 9. November 2006 - III ZR 111/05 - OLG Dresden
LG Dresden

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 29. April 2005 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Kläger nehmen die Beklagte auf Ersatz für Schäden in Anspruch, die sie erlitten haben, weil die Beklagte für die Veräußerung bestimmter, restitutionsbefangener Grundstücke eine Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt hat, obwohl zuvor Restitutionsanträge gestellt waren.

2 Der Vater der Kläger zu 1 und 2 und Großvater der Kläger zu 3 bis 5 war Eigentümer von Grundstücken in D. -L. mit einer Gesamtfläche von 14.573 m². Der Grundbesitz wurde 1950 enteignet und in Volkseigentum überführt. Zuletzt war die GPG M. Rechtsträgerin. Der Kaufmann W.

strebte mit notariellem Vertrag vom 25. Juni 1990 im Wege der Reprivatisierung nach dem Gesetz über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen und über Unternehmensbeteiligungen vom 7. März 1990 (GBl. DDR I S. 141) den Erwerb dieses Grundbesitzes an; am 30. August 1990 wurde er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 19. Oktober 1990 verkaufte W. (im Folgenden: Verkäufer) diese und weitere ihm gehörende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 31.865 m² an die GAC GmbH (im Folgenden: GAC) zu einem Preis von 280 DM/m²; von dem Gesamtpreis von 8.922.200 DM entfielen 4.080.440 DM auf die hier betroffenen Grundstücke. Nachdem das Vermögensamt der Beklagten im Hinblick auf von der Beklagten bei der Treuhandanstalt angemeldete Rückübertragungsansprüche das Genehmigungsverfahren noch durch Verfügung vom 16. April 1991 gemäß § 6 Abs. 2 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche ausgesetzt hatte, erteilte sie für diesen Vertrag und einen zwischen der GAC und der H. AG geschlossenen Vertrag über die Einbringung der Grundstücke in eine BGB-Gesellschaft am 26. April 1991 die Grundstücksverkehrsgenehmigung. Die Erwerber wurden am 16. März 1992 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

3 Die Kläger zu 1 und 2 und der am 5. Mai 2000 verstorbene Vater (Rechtsvorgänger) der Kläger zu 3 bis 5 stellten mit notarieller Urkunde vom 21. September 1990 einen Antrag auf Restitution des ehemaligen Grundbesitzes ihres Vaters. Der Antrag ging der Beklagten am 5. Oktober 1990 zu und wurde am 19. Dezember 1990 auf deren Verlangen vom 6. November 1990 um eine Aufstellung der Grundstücke ergänzt. Diese Unterlagen gerieten zunächst bei der Beklagten zu anderen Akten.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

4 Am 22. Oktober 1991 erfuhr die Klägerseite bei einem Besuch vor Ort von der Veräußerung der Grundstücke. Die Klägerin zu 1 machte die Beklagte mit Schreiben vom 14. November 1991 darauf aufmerksam, dass zunächst die Eigentumsverhältnisse zu klären seien. In gleichlautenden Schreiben vom 9. Dezember 1992 an die Beklagte, das Sächsische Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen und das Grundbuchamt stellten die Kläger, vertreten durch ihren Anwalt, für den Fall, dass die Grundstücke nach dem 18. Oktober 1989 veräußert worden sein sollten, eine staatliche Genehmigung vorliege oder beantragt sei und/oder eine Eintragung im Grundbuch erfolgt sei, vorsorglich den Antrag, das Genehmigungsverfahren nach der Grundstücksverkehrsverordnung auszusetzen und/oder das Genehmigungsverfahren wieder aufzugreifen und/oder einen Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einzutragen. Mit Schreiben vom 7. September 1994 legten sie gegen die "erteilten GVO-Genehmigungen" Beschwerde/Widerspruch ein mit dem Antrag auf nachträgliche Aufhebung der Genehmigungen und auf Wiederaufgreifen nach der Anmeldeverordnung. Das Regierungspräsidium wies diesen Widerspruch - nach Abschluss des Restitutionsverfahrens - mit Bescheid vom 11. Oktober 2004 zurück.

5 Mit Bescheid vom 17. Mai 1995 entschied das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen der Beklagten, dass die Kläger zu 1 und 2 und der Rechtsvorgänger der Kläger zu 3 bis 5 restitutionsberechtigt seien, sich aber der Anspruch wegen der Verfügung über die Grundstücke in einen Anspruch auf Erlösauskehr gegen den Verkäufer umgewandelt habe. Gegen diesen Bescheid erhoben die Kläger und der Verkäufer nach erfolglosem Widerspruch jeweils Klage vor dem Verwaltungsgericht. Während die Kläger ihre auf Rückübertragung der Grundstücke gerichtete Klage zurückgenommen haben, wurde die Klage des Verkäufers durch Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom

24. März 1999 abgewiesen. Das Bundesverwaltungsgericht wies seine Nichtzulassungsbeschwerde durch Beschluss vom 18. Februar 2000 zurück. Mit Urteil des Landgerichts Dresden vom 5. Dezember 2000 wurde der Verkäufer verurteilt, an die Kläger 4.080.440 DM nebst Zinsen zu zahlen. Diese Entscheidung ist durch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25. Juli 2003 (V ZR 387/02 - VIZ 2004, 31) rechtskräftig geworden.

6 Da die Kläger ihren Zahlungsanspruch gegen den Verkäufer, der in der Zwangsvollstreckung die eidesstattliche Versicherung abgegeben hatte, nicht durchsetzen konnten, nehmen sie die Beklagte aus Amtshaftung auf Ersatz in Anspruch. Ihre auf Zahlung von 2.086.295,80 € nebst Zinsen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

7 Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

8 Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob bei Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung am 26. April 1991 ein Restitutionsantrag der Kläger bei der Beklagten in hinreichender Form vorgelegen habe. Da hierzu Beweisanträge der Parteien gestellt worden sind, ist revisionsrechtlich zugunsten der Kläger hiervon auszugehen. Dann aber durfte die Genehmigung nicht erteilt

werden, sondern das Genehmigungsverfahren war nach § 6 Abs. 2 der Anmeldeverordnung in der bis zum 22. Juli 1992 geltenden Fassung bis zur abschließenden Klärung der Restitutionsansprüche auszusetzen. Da es sich insoweit um eine Amtspflicht handelte, die der Beklagten gegenüber den Restitutionsantragstellern oblag (vgl. Senatsbeschluss vom 26. März 1998 - III ZR 292/96 - BGHR DDR-GVVO § 1 Satz 2 Genehmigungserteilung 1), kommt eine Haftung der Beklagten nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG in Betracht.

II.

9 Das Berufungsgericht hat die Klage gleichwohl abgewiesen, weil es den Klägern anlastet, sie hätten es schuldhaft unterlassen, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden (§ 839 Abs. 3 BGB). Die unterlassenen Rechtsschutzmaßnahmen stellten nicht nur Obliegenheitsverletzungen im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB dar, sondern begründeten im Verhältnis der Kläger zu dem von ihnen beauftragten Anwalt eine anderweitige Ersatzmöglichkeit (§ 839 Abs. 1 Satz 2 BGB).

10 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Im Einzelnen geht es um Folgendes:

11 1. a) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Kläger hätten spätestens Ende Februar 1992 im Wege der einstweiligen Verfügung ein Veräußerungs- bzw. ein Verfügungsverbot gegen den Verkäufer erwirken müssen, um die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer zu verhindern. Eine Glaubhaftmachung des Verfügungsanspruchs und des Verfügungsgrundes sei ihnen ohne weiteres möglich gewesen. Die anwaltlich vertretenen Kläger hätten die Notwendigkeit

des Eilrechtsschutzes gekannt und noch mit Schreiben vom 20. Februar 1992 den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung angekündigt. Auf Nachfrage des Senats des Berufungsgerichts hätten sie keinen sachlichen Grund angegeben, weshalb sie davon abgesehen hätten, einen entsprechenden Eilantrag zu stellen.

12 b) Das Berufungsgericht verkennt nicht, dass die in Rede stehende Rechtsschutzmöglichkeit nicht als Rechtsmittel im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB anzusehen ist, weil sie sich nicht unmittelbar gegen die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung richtet. Sie könnte indes für die Frage beachtlich sein, ob den Klägern deshalb ein Mitverschulden an dem Ausmaß des erlittenen Schadens zuzurechnen ist oder ob ihnen gegen ihren Anwalt eine anderweitige Ersatzmöglichkeit zusteht. Beides ist zu verneinen.

13 aa) Richtig ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Kläger aufgrund einer Bestätigung der Beklagten vom 11. Februar 1992 hätten glaubhaft machen können, einen Restitutionsantrag gestellt zu haben. Auch der Verfügungsgrund hätte mit der anstehenden Eigentumseintragung der Erwerber begründet werden können.

14 bb) Dagegen wäre das Vorliegen eines Verfügungsanspruchs so zweifelhaft gewesen, dass den Klägern die mit erheblichen Kosten verbundene Beantragung einer einstweiligen Verfügung nicht zuzumuten gewesen wäre.

15 (1) Die Kläger haben vorgetragen und belegt, dass zugunsten der GAC seit dem 25. Juli 1991 eine Auflassungsvormerkung und eine Abtretung des Eigentumsübertragungsanspruchs an die GAC und die H. AG in Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen waren. Danach war zweifel-

haft, ob die Rechtsposition der Käufer nach allgemeinen sachenrechtlichen Grundsätzen (§§ 883, 888 BGB; vgl. BGH, Urteil vom 27. Mai 1966 - V ZR 200/63 - JZ 1966, 526 f = LM Nr. 1 zu § 888 BGB) durch die Eintragung eines Verfügungsverbots hätte vereitelt werden können. In der Grundstücksverkehrsverordnung, und zwar auch noch in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGB. I S. 999), fehlte noch jegliche Regelung darüber, welche Rechtsfolgen sich aus einer unrechtmäßig erteilten Genehmigung zivilrechtlich ergaben. In der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) in der Fassung des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257; s. auch die Neubekanntmachung vom 3. August 1992, BGBl. I S. 1477) war in § 20 Abs. 1 Satz 1 vorgesehen, dass die Rücknahme, der Widerruf oder die sonstige Aufhebung einer nach § 2 erforderlichen Genehmigung die Wirksamkeit des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts unberührt ließen, wenn das Eigentum an dem Grundstück übertragen oder die Eintragung der Eigentumsumschreibung oder einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück bei dem Grundbuchamt beantragt worden war. Diese - im Zeitpunkt eines möglichen einstweiligen Verfügungsverfahrens noch nicht geltende - Fassung hätte es nahe gelegt, einer eingetragenen Auflassungsvormerkung zivilrechtlich den Vorrang vor einem Verfügungsverbot einzuräumen. Allerdings ist für den (später eingeführten) Restitutionsanspruch nach § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG in der Fassung von Art. 16 Nr. 15 RegVBG vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) etwas anderes geregelt: Hiernach ist die Rückübertragung ausgeschlossen, wenn die Vermögensgegenstände im Zeitpunkt der Entscheidung bereits rechtsgeschäftlich veräußert oder Gegenstand des Zuschlags in der Zwangsversteigerung geworden sind; § 878 BGB ist entsprechend anzuwenden. Diese spezialgesetzliche Bestimmung verdeutlicht, dass einer Restitution nur der Vollzug des dinglichen Geschäfts bzw. der hierauf bezogene Eintragungsantrag nach § 878 BGB entge-

genstehen soll, nicht aber - im Umkehrschluss - die bloße Eintragung einer Auflassungsvormerkung (vgl. BVerwG NJW 1995, 1508, 1509 und ihm folgend BGH, Urteil vom 15. Oktober 2004 - V ZR 63/04 - NJW-RR 2005, 243, 244). Auch in § 7 Abs. 1 GVO in der Fassung von Art. 15 § 1 RegVBG ist nur noch davon die Rede, dass die Rücknahme, der Widerruf oder die sonstige Aufhebung einer nach § 2 erforderlichen Genehmigung der Wirksamkeit des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfts nicht entgegenstehen, wenn in dessen Vollzug die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt ist. Nach dieser neueren Bestimmung kommt es daher nur auf den Vollzug des Eigentumswechsels an, nicht auf andere vorbereitende Akte; der Gesetzgeber wollte zur Verfahrenserleichterung und, weil die Handhabung der früheren Vorschrift erhebliche Probleme aufgeworfen hatte, auf den klaren und einwandfrei feststellbaren Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung abstellen (vgl. BT-Drucks. 12/5553 S. 158). Für den Rechtszustand im Frühjahr 1992 sprach indes, auch mit Rücksicht auf die nur relative Wirkung des Unterlassungsgebots des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG, einiges dafür, dass sich die bereits eingetragene Auflassungsvormerkung gegen ein Verfügungsverbot durchgesetzt hätte.

16 (2) Darüber hinaus ist es bedenklich, dass das Berufungsgericht - offenbar wie selbstverständlich - davon ausgegangen ist, die Kläger hätten ihren Restitutionsanspruch glaubhaft machen können. Aus der Sicht des Restitutionsbescheids der Beklagten vom 17. Mai 1995 und des sich hieran anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, das durch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Februar 2000 erledigt wurde, unterlag die nach Gründung der DDR vorgenommene Enteignung den Vorschriften des Vermögensgesetzes (§ 1 Abs. 1 Buchst. a VermG). Die Kläger weisen jedoch mit Recht darauf hin, dass diese Einordnung mit Rücksicht darauf, dass der Grundbesitz im Grundbuch als Bodenreformland eingetragen war, nicht unum-

stritten war. Dem entspricht es, dass die Bemühungen, den gesamten Grundbesitz des Rechtsvorgängers der Kläger, zu dem auch ein Rittergut gehörte, zu enteignen, auf das Jahr 1946 zurückgingen. Die Kläger hätten sich zur Stützung ihres Rechtsanspruchs in einem Eilverfahren auch nicht auf eine Einschätzung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen der Beklagten beziehen können. Denn dieses Amt, das in erster Linie für die Beantwortung dieser Frage zuständig gewesen wäre, war im Frühjahr 1992 noch nicht in eine Sachprüfung eingetreten, sondern hatte die Kläger noch im Juni 1992 wissen lassen, da die Grundstücke an der äußersten Südgrenze des Stadtgebiets lägen, würden diese Anträge voraussichtlich auch nicht innerhalb der nächsten vier Jahre in Bearbeitung genommen werden. Wie die weitere Entwicklung zeigt, ist der Verkäufer, gegen den sich der vom Berufungsgericht vermisste Eilantrag hätte richten müssen, nachdrücklich der Auffassung gewesen, vermögensrechtliche Ansprüche seien nach § 1 Abs. 8 Buchst. a VermG ausgeschlossen, und selbst die Beklagte hat sich - ungeachtet des Bescheids des Amts zur Regelung offener Vermögensfragen vom 17. Mai 1995 - im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf diesen Rechtsstandpunkt gestellt. Unter diesen Umständen kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass es den Klägern gelungen wäre, in einem Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei der Komplexität des Sachverhalts ihren Verfügungsanspruch glaubhaft zu machen.

17 2. a) Das Berufungsgericht hält den Klägern weiter entgegen, sie hätten es unterlassen, zeitnah, d.h. vor der Eintragung der GAC und der H. AG als Eigentümer (16. März 1992), gegen die erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung Widerspruch gemäß § 68 VwGO einzulegen. Der eingelegte Widerspruch hätte aufschiebende Wirkung nach § 80 Abs. 1 VwGO entfaltet und bewirkt, dass das genehmigte Rechtsgeschäft bis zur endgültigen Entscheidung über den Widerspruch bzw. eine anschließende Klage grundbuch-

rechtlich nicht hätte vollzogen werden dürfen. Auch wenn den Klägern noch nicht bekannt gewesen sei, dass die Genehmigung erteilt war, hätten sie angesichts der drohenden Grundbucheintragung der Käufer als Eigentümer nachforschen müssen, ob es zur Erteilung einer Genehmigung gekommen sei.

18 b) Richtig sind die Überlegungen des Berufungsgerichts zu den Rechtsfolgen eines zeitnah eingelegten Widerspruchs. Das Grundbuchamt durfte nach § 2 Abs. 2 Satz 2 der Grundstücksverkehrsverordnung 1991 nicht mehr eintragen, wenn die zuständige Behörde mitgeteilt hatte, dass gegen die Grundstücksverkehrsgenehmigung ein Rechtsbehelf eingelegt war und dieser aufschiebende Wirkung hatte. Insofern wäre durch die Einlegung eines Widerspruchs und eine rechtzeitige Benachrichtigung des Grundbuchamts durch die Beklagte eine Eigentumsumschreibung auf die Erwerber, gegebenenfalls um den Preis einer Schadensersatzpflicht der Beklagten diesen gegenüber wegen zu Unrecht erteilter Grundstücksverkehrsgenehmigung (vgl. Senatsurteil vom 4. März 1999 - III ZR 29/98 - VIZ 1999, 346, 347), vermieden worden.

19 Der Senat hält die Kläger jedoch nicht für verpflichtet, von sich aus Nachforschungen anzustellen, ob es zur Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung gekommen war. Die Beklagte traf die Amtspflicht, die Kläger als Restitutionsantragsteller, in deren Interesse die Grundstücksverkehrsgenehmigung erforderlich war, in das Verwaltungsverfahren einzubeziehen. Geht man davon aus, dass ihr der Restitutionsantrag der Kläger bei Erteilung der Genehmigung nicht präsent war, hätte sie ihnen die Genehmigung wenigstens im Nachhinein zur Kenntnis geben müssen, als ihr der gestellte Restitutionsantrag vor Augen geführt wurde. Das war spätestens im Herbst 1991 der Fall, als die Klägerseite vor Ort von der Veräußerung der Grundstücke erfahren hatte und eine Klärung der Eigentumsverhältnisse vor weiteren Planungen anmahnte. Die

Beklagte war dieser Pflicht auch nicht dadurch enthoben, dass sie sich durch ihr Verhalten möglicherweise "zwischen zwei Stühle" gesetzt hatte. Die Kläger durften davon ausgehen, dass sich die Beklagte rechtmäßig verhielt und sie über eine ihre Rechte beeinträchtigende Genehmigung informierte, wenn eine solche erteilt war: Insbesondere deren Schreiben vom 14. November 1991, vom 12. Januar 1992 und vom 20. Februar 1992 lösten - jedes für sich - die Amtspflicht der Beklagten aus, den Klägern die Genehmigung bekannt zu geben. Unter diesen Umständen ist eine weitergehende Nachforschungspflicht der Kläger zu verneinen.

20 3. a) Das Berufungsgericht meint, auch nach Kenntnis der Eigentumsübertragung Mitte 1992 hätten die Kläger nach § 68 VwGO unverzüglich Widerspruch einlegen müssen, was zu einer schuldrechtlichen Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts geführt hätte. Dass dies nicht möglich gewesen sei, werde von den Kläger selbst nicht behauptet. Dem ist nicht zu folgen.

21 b) Nachdem der Eigentumsübergang vollzogen war, richteten sich die Folgen einer Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung seit dem 22. Juli 1992 nach § 20 GVO 1992 und seit dem 25. Dezember 1993 nach § 7 GVO 1993. Vom Grundsatz her stand die Aufhebung der Genehmigung der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts nicht entgegen, wenn in dessen Vollzug die Grundbuchumschreibung erfolgt war. Daran ändert auch die aufschiebende Wirkung eines eingelegten Widerspruchs nichts. Richtig ist die Überlegung des Berufungsgerichts, dass der durch den Eigentumsübergang bewirkte Verlust des Restitutionsanspruchs nach diesen Bestimmungen im Zuge einer schuldrechtlichen Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts wieder aufleben kann (vgl. BVerwG VIZ 1998, 378, 379). Allerdings beschäftigt sich das Berufungsgericht nicht hinreichend mit dem komplexen Inhalt des § 20 Abs. 2, 3 GVO 1992 und

des § 7 Abs. 2, 3 GVO 1993 und beachtet die Darlegungs- und Beweislast für die Anwendung des § 839 Abs. 3 BGB nicht, die bei der Beklagten liegt. Nach den genannten Vorschriften der Grundstücksverkehrsordnung ist zwar der Erwerber verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten das Grundstück, soweit es ihm noch gehört, in dem Zustand zurückzuübereignen, in dem es sich im Zeitpunkt der Bestandskraft der Aufhebung der Genehmigung befand. Der Verfügungsberechtigte muss aber dem Erwerber den ihm aus der Erfüllung der Verpflichtung zur Rückübertragung entstandenen Schaden ersetzen, es sei denn, der Erwerber durfte aufgrund der Umstände der Erteilung der Genehmigung nicht auf deren Bestand vertrauen. Feststellungen sind in dieser Hinsicht vom Berufungsgericht nicht getroffen worden. Auch ist zweifelhaft, ob die im Grundbuch als Eigentümer eingetragene GAC und H. AG als Gesellschafter bürgerlichen Rechts überhaupt als Erwerber im Sinn des § 20 Abs. 2 Satz 1 GVO 1992/§ 7 Abs. 2 Satz 1 GVO 1993 anzusehen sind, weil der verfügungsberechtigte Verkäufer die Grundstücke nur an die GAC verkauft hatte (vgl. BT-Drucks. 12/2480 S. 62 zu § 20 Abs. 2 GVO 1992). Ferner hat sich das Berufungsgericht nicht mit dem Vortrag der Kläger beschäftigt, die Grundstücke seien nach der Errichtung von Gebäuden weiterveräußert worden. Ist nach den genannten Bestimmungen das Grundstück zurückzuübereignen, kann das Eigentum an dem Grundstück, oder, wenn dieses noch nicht auf den Verfügungsberechtigten übertragen worden ist, der Anspruch auf Rückübereignung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen gemäß § 3 Abs. 1 VermG auf den Berechtigten übertragen werden. In diesem Fall ist der Berechtigte allerdings verpflichtet, dem Verfügungsberechtigten den Wert zu ersetzen, den die Verwendungen des Erwerbers auf das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung haben. Als Verwendung gilt hierbei auch die Errichtung von Bauwerken und Anlagen. Der Berechtigte kann sich einer solchen Pflicht nur dadurch entziehen, dass er auf die Übertragung des Eigentums nach dem Vermögensge-

setz verzichtet und stattdessen Zahlung des Erlöses oder des Verkehrswerts verlangt, den das Grundstück im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung hatte (§ 20 Abs. 3 S. 4 GVO 1992/§ 7 Abs. 3 S. 4 GVO 1993). Da die Kläger vorgetragen hatten, dass bereits im Herbst 1991 eine Grundschuld von 75 Mio. DM auf den Grundstücken eingetragen und dass mit der Errichtung des Hotelkomplexes begonnen war, liegt es auf der Hand, dass ihnen die Grundstücke zu einem vom Berufungsgericht nicht näher festgestellten Zeitpunkt, als ihnen die Erteilung der Genehmigung bekannt gemacht wurde, nicht mehr unverändert zurückübertragen werden konnten, sondern nur unter Inkaufnahme beträchtlicher finanzieller Aufwendungen. Es ist daher weder ausreichend festgestellt noch ersichtlich, dass ein nach Vollzug der Grundbuchumschreibung eingelegter Widerspruch zu einer Rückübertragung des verkauften Grundbesitzes hätte führen können. Es kommt deswegen auch nicht darauf an, dass die Kläger auf eine baldige Bescheidung ihres Schreibens vom 9. Dezember 1992, das man bei wohlwollender Auslegung als Widerspruch gegen die Grundstücksverkehrsgenehmigung hätte ansehen können, und ihres Widerspruchs vom 7. September 1994 nicht gedrängt haben.

22 4. a) Das Berufungsgericht meint, die Kläger könnten sich letztlich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht mehr auf die Fehlerhaftigkeit der Grundstücksverkehrsgenehmigung berufen. Denn sie hätten nicht nur das Widerspruchsverfahren nicht ausreichend betrieben, sondern auch die Verpflichtungsklage, gerichtet auf die Restitution des Grundstücks, zurückgenommen. Dies zeige, dass es ihnen in der Folgezeit nicht mehr auf die Rückübertragung des Grundstücks und damit die Beseitigung der Grundstücksverkehrsgenehmigung angekommen sei, sondern auf die (wohl) finanziell vorteilhaftere Erlösauskehr. Von daher sei es rechtsmissbräuchlich, wenn sich die Kläger nunmehr, nachdem sich der Anspruch auf Erlösauskehr möglicherweise nicht mehr reali-

sieren lasse, auf die angeblich fehlerhafte Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung beriefen. Mit der Entscheidung für den Erlös - statt zielgerichtet die Rückübertragung des Grundstücks zu verfolgen - hätten die Kläger auch das Risiko der Durchsetzung des Anspruchs übernommen.

23 b) Diesen Überlegungen vermag der Senat nicht zu folgen. Die zeitlichen Verzögerungen sowie das revisionsrechtlich zu unterstellende Übersehen der Restitutionsanträge der Kläger sind der Beklagten anzulasten, die auch nach den Hinweisen der Kläger im Herbst 1991 und im Frühjahr 1992 davon abgesehen hat, sich näher mit dem Vorgang zu befassen und vor allem den Klägern die erteilte Genehmigung bekannt zu geben. Nach Vollzug der Grundbuchumschreibung war eine schuldrechtliche Rückübertragung nur noch möglich, wenn der Verfügungsberechtigte oder - letztlich - die Kläger die Erwerber für ihre Aufwendungen entschädigten. Wenn dem Berechtigten unter solchen Umständen in § 20 Abs. 3 Satz 4 GVO 1992 und § 7 Abs. 3 Satz 4 GVO 1993 ein Wahlrecht überlassen wird, ob er auf die Übertragung des Eigentums nach dem Vermögensgesetz verzichtet und stattdessen Zahlung des Erlöses oder des Verkehrswertes verlangt, den das Grundstück im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung hatte, kann ihm diese Berechtigung nicht unter Hinweis auf Treu und Glauben genommen werden. Auch nach allgemeinen schadensersatzrechtlichen Grundsätzen kann die Entscheidung der Kläger hierfür nicht als Eingriff in den Geschehensablauf angesehen werden, der die fehlerhaft erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung unerheblich werden ließ oder den Zurechnungszusammenhang zu ihr in Frage stellte. Ein anwaltlich erteilter Rat in dieser Richtung vermag daher auch keine anderweitige Ersatzmöglichkeit nach § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB zu begründen.

III.

24 Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

25 Die Revisionserwiderung meint, die erhobene Verjährungseinrede sei begründet, weil die Kläger in der ersten Jahreshälfte 1992 Kenntnis von sämtlichen haftungsbegründenden Umständen erlangt, erstmals aber am 13. November 1995 außerprozessual Amtshaftungsansprüche erhoben hätten. Feststellungen in dieser Beziehung hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Nach dem bisherigen Sachstand dürfte die Verjährungseinrede jedoch unbegründet sein. Ob den Klägern überhaupt ein Schaden entstanden war, hing davon ab, ob die Grundstücke restitutionsbefangen waren. Die Kläger durften daher die Entscheidung über ihren Restitutionsantrag abwarten. Dies geschah durch Bescheid der Beklagten vom 17. Mai 1995. Nachdem die Beklagte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Rechtsstandpunkt des Verkäufers geteilt hatte, hatten die Kläger die für den Beginn der Verjährung erforderliche Kenntnis jedenfalls nicht vor dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. März 1999. Ferner kam als - einen Amtshaftungsanspruch ausschließende - anderweitige Ersatzmöglichkeit der Anspruch auf Erlösauskehr gegen den Verkäufer in Betracht, über den erstinstanzlich durch Urteil vom 5. Dezember 2000 entschieden wurde. In der anhängigen Sache wurde das Klageverfahren bereits im Juli 2001 eingeleitet, nachdem der Verkäufer im Verfahren der Zwangsvollstreckung aus dem erstinstanzlichen Urteil die eidesstattliche Versicherung abgegeben hatte.

26 Die Sache ist daher zur Nachholung der erforderlichen Feststellungen und zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrrmann

Vorinstanzen:
LG Dresden, Entscheidung vom 07.05.2004 - 7 O 3240/01 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 29.04.2005 - 6 U 957/04 -