

BGH, Urt. v. 4. März 1999 - III ZR 29/98 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 23. Dezember 1997 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften mit notariellem Vertrag vom 6. November 1991 ein in D. gelegenes Hausgrundstück zum Preise von 325.000 DM. Die Verkäuferin hatte das Grundstück zusammen mit ihrem verstorbenen Ehemann 1975 von Voreigentümern erworben, die es ihrerseits 1967 vom staatlichen Verwalter gekauft hatten. Die staatliche Verwaltung war angeordnet worden, nachdem die Alteigentümer die DDR verlassen hatten.

Mit Bescheid vom 7. Januar 1992 erteilte das Landratsamt des beklagten Landkreises die für den notariellen Vertrag vom 6. November 1991 erforderliche Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung. Am 4. März 1993 wurden die Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Bei der Genehmigung des Kaufvertrages war unberücksichtigt geblieben, daß sich die Alteigentümer bereits mit Schreiben vom 29. August 1990 unter Hinweis auf ihre Eigentümerstellung an den Beklagten gewandt und um Mitteilung gebeten hatten, was mit dem Hausgrundstück nach ihrem Wegzug in die Bundesrepublik geschehen sei. Nachdem die Alteigentümer bzw. deren Erbe mit Anwaltsschreiben vom Mai 1992 erneut an den Beklagten herangetreten waren, behandelte dieser das Schreiben vom 29. August 1990 als Antrag auf Rückübertragung des Hausgrundstücks. Das Landratsamt lehnte den Antrag mit Bescheid vom 23. März 1993 ab. Der dagegen eingelegte Widerspruch wurde mit Bescheid des Widerspruchsausschusses des Sächsischen Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 29. August 1995 zurückgewiesen.



Zwischenzeitlich hatte das Grundbuchamt am 19. Juli 1994 auf Ersuchen des Beklagten vom 11. März 1994 einen Widerspruch nach § 7 Abs. 4 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche gegen die Eintragung der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Das Kaufgrundstück wurde auf Betreiben der den Kaufpreis kreditierenden Bank 1997 zwangsversteigert.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung. Sie machen geltend, daß sie von dem Kauf des Grundstücks Abstand genommen und so die letztlich vergeblichen Aufwendungen für den Eigentumserwerb und die Renovierung erspart hätten, wenn der Beklagte im Hinblick auf das ihm vorliegende Anmeldungsschreiben der Alteigentümer vom 29. August 1990 von einer sofortigen Genehmigung des notariellen Vertrages abgesehen und das Genehmigungsverfahren bis zum Abschluß des nach dem Vermögensgesetz durchzuführenden Restitutionsverfahrens ausgesetzt hätte. Auch sei, nachdem sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten seien und sich um einen Verkauf des Grundstücks bemüht hätten, der Verkauf allein deshalb nicht zustande gekommen, weil die ungeklärten Eigentumsverhältnisse und insbesondere die Eintragung des Widerspruchs vorhandene Interessenten abgeschreckt hätten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision begehrt der Beklagte, die Berufung der Kläger gegen das landgerichtliche Urteil zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die zuständigen Bediensteten des beklagten Landkreises mit der durch Bescheid vom 7. Januar 1992 erteilten Genehmigung des zwischen den Klägern und der Voreigentümerin geschlossenen notariellen Kaufvertrages vom 6. November 1991 die ihnen nach der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche (AnmeldeVO) in der maßgeblichen Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2162) und der Grundstücksverkehrsverordnung (GVVO) in der damals geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 999) obliegenden Amtspflichten schuldhaft verletzt haben.

a) Grundstücksgeschäfte im Beitrittsgebiet bedürfen einer besonderen Genehmigung nach der (früher) Grundstücksverkehrsverordnung bzw. (heute) Grundstücksverkehrsordnung. Dieses Regelungswerk, das als Verordnung des Ministerrats der DDR am 15. Dezember 1977 (GBl. 1978 I S. 73) erlassen und

bereits zu DDR-Zeiten mehrfach geändert worden war, ist nach dem Einigungsvertrag mit mehreren Aufhebungen in Kraft geblieben (Anlage II Kap. III Sachgebiet B Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages). Es hat durch den Bundesgesetzgeber weitere, zum Teil erhebliche Änderungen erfahren, insbesondere durch Art. 4 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes (2. VermRÄndG) vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) - infolge dieser Änderung wurde die Vorschrift in Grundstücksverkehrsordnung umbenannt und durch Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1477 - GVO a.F.) neu gefaßt - und durch Art. 15 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes (RegVBG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), der die Vorschrift insgesamt (wiederum) neu gefaßt hat (GVO n.F.).

b) aa) Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a GVVO bedurften sowohl die (dingliche) Veräußerung eines Grundstücks (ebenso § 2 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a GVO a.F.; § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GVO n.F. spricht verdeutlichend von Auflassung, vgl. BT-Drucks. 12/6228 S. 101) als auch der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung der zuständigen Behörde (Landratsamt oder Stadtverwaltung, vgl. § 7 GVVO). Nach § 6 Abs. 2 AnmeldeVO (die Bestimmung ist durch Art. 5 Nr. 1 2. VermRÄndG aufgehoben und gemäß Art. 4 Nr. 2 dieses Gesetzes durch § 1 Abs. 5 Satz 1 GVO a.F. - nunmehr § 1 Abs. 4 Satz 1 GVO n.F. - ersetzt worden) war das Genehmigungsverfahren nach der Grundstücksverkehrsverordnung solange auszusetzen, bis abschließend geklärt war, daß durch die vorgesehene Rechtsänderung kein Grundstück betroffen war, an dem frühere Eigentumsrechte ungeklärt waren (Satz 1). Als ungeklärt galten (u.a.) Fälle, in denen Grundstücke nach dem 6. Oktober 1949 aus staatlicher Verwaltung an Dritte veräußert worden waren sowie Fälle, in denen Ansprüche Berechtigter angemeldet worden waren (Satz 2). Die Ge-

genehmigung konnte erteilt werden, wenn der Berechtigte sein förmliches Einverständnis mit der Rechtsänderung erklärt hatte oder einen Anspruch auf Rückübertragung bis zum 13. Oktober 1990 bzw. (in bestimmten, hier nicht interessierenden Fällen) bis zum 31. März 1991 nicht geltend gemacht hatte (Satz 3).

bb) Das streitgegenständliche Grundstück war nach dem 6. Oktober 1949 - nämlich im Jahre 1967 - aus staatlicher Verwaltung veräußert worden. Darüber hinaus enthielt, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen ausgeführt hat, das dem Beklagten vorliegende Schreiben der Alteigentümer vom 29. August 1990 - für die zuständigen Amtsträger erkennbar - eine den Anforderungen des § 2 Abs. 2 Satz 1 AnmeldeVO genügende Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche. Demzufolge durfte das Landratsamt die nachgesuchte Genehmigung nicht erteilen; es hätte vielmehr das Genehmigungsverfahren aussetzen müssen und erst nach dem Eintritt der Bestandskraft der Entscheidung über die als Antrag auf Rückübertragung zu wertende Anmeldung (vgl. § 30 Abs. 1 Satz 5 VermG) entscheiden dürfen.

2. Dem Berufungsgericht ist weiter darin zuzustimmen, daß auch die Kläger in ihrer Eigenschaft als Grundstückskäufer zu dem Personenkreis zählen, dessen Belange nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Genehmigungsverfahrens geschützt und gefördert werden sollen, diese mithin Dritte im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB sind. Dies gilt nicht nur - wie selbstverständlich - dann, wenn die Genehmigungsbehörde trotz Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen die Genehmigung rechtswidrig versagt und damit unmittelbar in die Vertragsfreiheit der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen eingreift, sondern auch für den Fall, daß die Behörde - wie hier - die Genehmigung rechtswidrig erteilt.

a) Die Grundstücksverkehrs(ver)ordnung war ihrer ursprünglichen Zielsetzung nach ein Instrument sozialistischer Bodenbewirtschaftung; sie diente dazu, den gesamten Grundstücks- und Bodenverkehr unter strenger staatlicher Kontrolle zu halten. Im Verlaufe des Einigungsprozesses hat sie einen grundlegenden Funktionswandel erfahren. Sie will nunmehr vor allem Personen, die nach der Anmeldeverordnung oder dem Vermögensgesetz Restitutionsansprüche geltend gemacht haben (Berechtigte), davor schützen, daß ihr Rückgabeanspruch durch Verfügungen des Eigentümers - des Verfügungsberechtigten im Sinne des § 2 Abs. 3 VermG - vereitelt oder beeinträchtigt wird (vgl. BT-Drucks. 11/7817 S. 63).

Nach § 3 Abs. 3 VermG ist der Verfügungsberechtigte, wenn ein Antrag auf Rückübertragung des Eigentums nach § 30 VermG vorliegt, grundsätzlich verpflichtet, den Abschluß dinglicher Rechtsgeschäfte oder die Eingehung langfristiger vertraglicher Verpflichtungen ohne Zustimmung des Berechtigten zu unterlassen. Verletzt der Verfügungsberechtigte - als solcher kommt vorliegend allein die Vertragspartnerin der Kläger in Betracht - diese Pflicht, so bleibt die Verfügung gleichwohl wirksam. Aus Gründen der Investitionsförderung und der Sicherheit des Rechtsverkehrs ist die Unterlassungspflicht des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nicht als dinglich wirkendes Verfügungsverbot, sondern (nur) als schuldrechtliche Verpflichtung im Verhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Berechtigten ausgestaltet. Überträgt daher der Verfügungsberechtigte das Eigentum an dem restitutionsbelasteten Vermögenswert auf einen Dritten, so erlischt ungeachtet einer etwaigen Pflichtwidrigkeit des Verfügungsberechtigten der Restitutionsanspruch (vgl. nur BVerwG ZOV 1997, 433 f). Dem Berechtigten stehen allenfalls Schadensersatzansprüche gegen den

Verfügungsberechtigten zu (wenn dieser etwa schuldhaft seine Vergewisserungspflicht nach § 3 Abs. 5 VermG verletzt hat, vgl. nur Säcker/Busche, Vermögensrecht, § 3 Rn. 93, 162 ff).

Indem die Grundstücksverkehrs(ver)ordnung die Veräußerung eines Grundstücks im Beitrittsgebiet einer besonderen Genehmigungspflicht unterwirft und bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen (§ 6 Abs. 2 AnmeldeVO) bzw. bei Anhängigkeit eines Restitutionsverfahrens (§ 1 Abs. 5 GVO a.F.; § 1 Abs. 4 GVO n.F.) die Aussetzung des Genehmigungsverfahrens anordnet, wird eine effektive Sicherung des Berechtigten vor dem Verlust seiner Rechtsposition erreicht, da das Grundbuchamt nach § 2 Abs. 2 Satz 1 GVVO/GVO die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erst vornehmen darf, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist (Schmidt-Räntsch, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR-RVI - GVVO, 430 B, Einf. Rn. 3; Limmer, ZNotP 1998, 353 f).

b) Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a GVVO/GVO a.F. bzw. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GVO n.F. ist nicht nur das dingliche Rechtsgeschäft, sondern auch der schuldrechtliche Vertrag der Genehmigungspflicht unterworfen. Das hat zur Folge, daß der Vertrag bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam ist. Zwar können die Vertragspartner - etwa die Parteien eines Kaufvertrages - auch für die Dauer des Schwebezustands einzelne Leistungspflichten vereinbaren. Dessen ungeachtet kann während dieses Zustands der Verkäufer nicht (endgültig) Zahlung des Kaufpreises fordern und der Käufer mit seiner Zahlung nicht in Verzug geraten (vgl. BGH, Urteil vom 20. November 1998 - V ZR 17/98 - ZIP 1999, 110).

Der Schutz des Restitutionsberechtigten vor einem Verlust des Rückga-
beanspruchs verlangt diese Ausdehnung der Genehmigungspflicht nicht. Sei-
nen Belangen ist hinreichend damit gedient, daß die Auflassung genehmi-
gungsbedürftig ist. Ob bzw. welches (wirksame) schuldrechtliche Rechtsge-
schäft dem zugrunde liegt, ist für ihn ohne Bedeutung (so zutreffend Frenz, DtZ
1994, 56 f; Limmer aaO S. 355 f, die aus diesem Grunde die gesetzgeberische
Entscheidung, auch das Verpflichtungsgeschäft der Genehmigungspflicht zu
unterwerfen, für verfehlt halten). Nach Auffassung des Senats ist hieraus zu
schließen, daß die Pflicht der Genehmigungsbehörde, bei ungeklärten Eigen-
tumsverhältnissen die Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht (sogleich) zu
erteilen, auch dem Interesse des Vertragspartners des Verfügungsberechtigten
dient: Dieser soll davor bewahrt werden, im Vertrauen auf die Gültigkeit bzw.
Durchführbarkeit des (Kauf-)Vertrages Aufwendungen zu machen und Disposi-
tionen zu treffen, die sich später als nutzlos oder schädlich herausstellen (in
diesem Sinne Redeker/Hirtschulz/Tank, in: Fieberg/Reichenbach/Messer-
schmidt/Neuhaus, § 3 VermG [Stand: August 1997] Rn. 263). Dabei geht es nur
darum, den Käufer vor den spezifischen "Restitutions-Risiken" zu schützen,
nicht aber darum, ihn vor allen denkbaren wirtschaftlichen Nachteilen zu be-
wahren, die ihm bei der Durchführung des Kaufvertrages erwachsen können
(vgl. Senatsurteil BGHZ 122, 317, 322). Dabei versteht es sich, daß die Behör-
de den Vertragsparteien keine "Garantie" dafür geben kann, daß es sich bei
dem Vertragsgegenstand um ein in jeder Hinsicht "restitutionsfreies" Grund-
stück handelt; dem steht vorliegend schon entgegen, daß Anträge auf Rück-
übertragung nach § 30 VermG noch bis zum 31. Dezember 1992 - also lange
nach dem am 6. November 1991 erfolgten Vertragsschluß - gestellt werden
konnten. Der Käufer konnte bzw. kann immer nur darauf vertrauen, daß zum
Zeitpunkt der Genehmigungserteilung keine Anmeldung vorliegt bzw. kein Re-

stitutionsverfahren anhängig ist. Diese Einschränkung vermag jedoch die Tauglichkeit der Genehmigung als "Verlässlichkeitsgrundlage" nicht entscheidend in Frage zu stellen, da ein nach Genehmigungserteilung gestellter Restitutionsantrag den Fortbestand der Genehmigung und damit die Durchführbarkeit des Rechtsgeschäfts nicht ernsthaft beeinträchtigen kann (vgl. § 4 Satz 3 GVO a.F.; § 5 Satz 3 GVO n.F. und die nachfolgenden Ausführungen unter 3a).

3. Das angefochtene Urteil ist jedoch aufzuheben, weil das Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, mangels hinreichender Feststellungen dazu, daß den Klägern mit hoher Wahrscheinlichkeit ein vom Schutzzweck der verletzten Amtspflicht erfaßter Schaden entstanden ist, kein Grundurteil hätte erlassen dürfen.

a) Zwar ist das schutzwürdige Vertrauen der Kläger darauf, keine Aufwendungen für ein zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung "anmeldebela-stetes" Grundstück zu machen, enttäuscht worden. Das hat sich aber für die Kläger, soweit nur auf den Erwerb des Grundstücks abgestellt wird, in keiner Weise wirtschaftlich nachteilig ausgewirkt.

Die Kläger wurden am 4. März 1993 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Daß diese Eintragung durch das anhängige Restitutionsverfahren in irgendeiner Weise beeinflußt worden wäre, insbesondere die Eintragung sich verzögert hätte, ist nicht ersichtlich und wird von den Klägern auch gar nicht behauptet. Darüber hinaus konnte die Wirksamkeit der den Klägern erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung spätestens mit Eintritt der Bestandskraft des Bescheids des Widerspruchsausschusses des Sächsischen Landes-

amtes zur Regelung offener Vermögensfragen gar nicht mehr in Frage gestellt werden. Der Erwerb des Grundstückseigentums ist daher aus der Sicht der Kläger nicht anders von statten gegangen, als wenn sie von vornherein ein "restitutions-unbelastetes" Grundstück erworben hätten.

aa) Wird ein "restitutions-belastetes" Grundstück veräußert, so ist die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrs(ver)ordnung ein die Parteien des schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäfts - also den Verfügungsberechtigten im Sinne des § 2 Abs. 3 VermG und dessen Vertragspartner - begünstigender und ein den Berechtigten belastender Verwaltungsakt (Verwaltungsakt mit Doppel- oder Drittwirkung; Kopp/Schenke, VwGO, 11. Aufl., § 80 a Rn. 2).

Mit Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsordnung im Beitrittsgebiet am 3. Oktober 1990 konnte der Berechtigte nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 68 ff VwGO gegen die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung Widerspruch erheben (BVerwG ZOV 1997, 433, 434; Ries, VIZ 1992, 462; Schmidt-Räntsch aaO, § 16 GVVO). Daß die Alteigentümer gegen den Genehmigungsbescheid vom 7. Januar 1992 Widerspruch eingelegt haben, ist nicht ersichtlich. Jedenfalls mit Eintritt der Bestandskraft des den Restitutionsantrag ablehnenden Bescheids vom 29. August 1995 ist ihnen diese Rechtsbehelfsmöglichkeit genommen, ohne daß es darauf ankommt, ob ihnen der Genehmigungsbescheid vom 7. Januar 1992 bekannt gemacht worden und deshalb die Monats- bzw. - bei fehlender Rechtsbehelfsbelehrung - Jahresfrist der §§ 70, 58 VwGO in Lauf gesetzt worden ist. Denn ein nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheids vom 29. August 1995 eingelegter Widerspruch wäre unzulässig, weil der (vermeintlich) Restitutionsberechtigte von diesem Zeit-

punkt an durch die Genehmigung nicht mehr in seinen Rechten verletzt sein kann (BVerwG VIZ 1998, 86, 87).

bb) Ein Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens nach § 7 AnmeldeVO (vgl. eingehend zu diesem besonderen verfahrensrechtlichen Instrumentarium nachstehend b, bb (1)) kam vorliegend nicht in Betracht. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 AnmeldeVO konnte der frühere Eigentümer beantragen, das Genehmigungsverfahren nach der Grundstücksverkehrsverordnung wieder aufzugreifen, sofern das (genehmigte) Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 geschlossen worden ist. Da vorliegend die "Vor-Veräußerungen" bereits 1967 und 1975 stattgefunden haben, scheiden diese Rechtsgeschäfte als Anknüpfungspunkt für ein Wiederaufgreifen von vornherein aus. Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 AnmeldeVO konnte der Antrag des früheren Eigentümers nur bis zum 13. Oktober 1990 bzw. 31. März 1991 gestellt werden. Bei diesen Antragsfristen handelt es sich um Ausschlußfristen (vgl. nur Wasmuth, in: RVI, AnmVO, B 140 § 7 Rn. 20; Redeker/Hirtschulz/Tank aaO § 3 VermG Rn. 285; Thomas, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 7 AnmVO [Stand: Juni 1993] Rn. 5). Daher versteht sich, daß bei allen nach Ablauf dieser Frist zustande gekommenen Rechtsgeschäften - also auch bei dem hier (erst) am 6. November 1991 abgeschlossenen Kaufvertrag - ein Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens nach § 7 AnmeldeVO nicht möglich war.

cc) Die Genehmigung vom 7. Januar 1992 ist nicht widerrufen worden und konnte nach Ablauf eines Jahres (vgl. § 4 Abs. 2 GVVO, § 4 Satz 2 GVO a.F. und § 5 Satz 2 GVO n.F.) auch gar nicht mehr widerrufen werden.

dd) Auch eine - ebenfalls nicht erfolgte - Rücknahme der Genehmigung kam spätestens mit Eintritt der Bestandskraft des den Restitutionsantrag der Alteigentümer ablehnenden Bescheids vom 29. August 1995 nicht mehr in Betracht.

Dabei kann unterstellt werden, daß über die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung bereits ab Inkrafttreten des Verwaltungsverfahrensgesetzes im Beitrittsgebiet nach Maßgabe des § 48 VwVfG zu befinden war, mithin die besondere Widerrufsbestimmung des § 4 GVVO wie § 49 VwVfG nur die Beseitigung einer rechtmäßigen Genehmigung meinte (in diesem Sinne Schmidt-Räntsch aaO § 4 GVVO Rn. 1 und 2; Redeker/Hirtschulz/Tank aaO § 3 VermG Rn. 280; vgl. nunmehr § 4 GVO a.F. bzw. § 5 GVO n.F.).

Nach § 48 Abs. 4 Satz 1 VwVfG ist die Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsakts grundsätzlich nur innerhalb eines Jahres seit der Kenntnisnahme der Behörde von den die Rücknahme rechtfertigenden Tatsachen zulässig. Auch wenn das Berufungsgericht keine dahingehenden Feststellungen getroffen hat, erscheint es naheliegend, insoweit auf den Zugang des Schreibens des von den Alteigentümern beauftragten Rechtsanwalts vom Mai 1992 bei dem Beklagten abzustellen, denn darin wurde den Amtsträgern des Beklagten deutlich vor Augen geführt, daß bereits in der Anfrage der Alteigentümer vom 29. August 1990 eine hinreichende Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche zu sehen war, die zu einer Aussetzung des Genehmigungsverfahrens nach der Grundstücksverkehrsverordnung hätte Anlaß geben müssen.

Dies kann indes dahinstehen. Denn jedenfalls mit dem Eintritt der Bestandskraft des den Restitutionsantrag der Alteigentümer ablehnenden Be-

scheids schrumpfte das "Rücknahmeermessen" der Behörde (vgl. Sächsisches OVG VIZ 1995, 245, 246 f) auf Null. Da nämlich mit Eintritt der Bestandskraft das "Restitutionsinteresse" der Alteigentümer, das bei der behördlichen Ermessensausübung mit dem "Veräußerungs- bzw. Erwerbsinteresse" des Verfügungsberechtigten bzw. dessen Vertragspartner abzuwägen gewesen wäre, endgültig erloschen war, wäre von da an jede Rücknahmeentscheidung ermessensfehlerhaft gewesen.

b) Entgegen der Auffassung der Revision folgt aus dem Umstand, daß die Kläger Grundstückseigentümer geworden sind und dieser Eigentumserwerb spätestens mit Bestandskraft des den Restitutionsantrag der Alteigentümer ablehnenden Bescheids von Seiten der Alteigentümer oder der Genehmigungsbehörde nicht mehr in Frage gestellt werden konnte, nicht ohne weiteres, daß den Klägern überhaupt kein erstattungsfähiger Schaden entstanden sein kann.

Das durch die Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung hervorgerufene schutzwürdige Vertrauen der Käufer darauf, daß es sich bei dem Kaufgegenstand um ein "restitutions-unbelastetes" Grundstück handelt, wird in haftungsrechtlich relevanter Weise nicht nur dann verletzt, wenn der Eigentumserwerb verzögert oder vereitelt wird, sondern auch dann, wenn sich das erworbene Grundstück gerade wegen der noch nicht abschließend eingeräumten "Restitutions-Risiken" nicht wie beabsichtigt verwerten, etwa - was die Kläger geltend gemacht haben - nach erfolgter Renovierung zu einem angemessenen Preis weiter veräußern, läßt.

Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß die Verwertbarkeit des Grundstücks vor allem durch den auf Ersuchen des Beklagten vom 11. März 1994 am 19. Juli 1994 in das Grundbuch eingetragenen Widerspruch beeinträchtigt worden ist. Da der Beklagte mit diesem auf § 7 Abs. 4 AnmeldeVO gestützten Ersuchen ersichtlich zu verhindern suchte, daß die Alteigentümer infolge des dem Beklagten bei der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung unterlaufenen Verfahrensfehlers Nachteile erleiden, ist der haftungsrechtliche Zurechnungszusammenhang zwischen der amtspflichtwidrigen Genehmigung und der Eintragung des Widerspruchs zu bejahen (vgl. Senatsurteil BGHZ 134, 268, 300 ff). Darüber hinaus war das Ersuchen des Beklagten auf Eintragung des Widerspruchs objektiv rechtswidrig und daher schon für sich genommen Anknüpfungspunkt für eine Amtshaftung des Beklagten.

aa) Die Regelung des § 7 Abs. 4 Satz 1 AnmeldeVO, wonach dann, wenn die Eintragung im Grundbuch bereits erfolgt ist, das zuständige Genehmigungsorgan die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs von Amts wegen zu veranlassen hat, wenn der Antragsteller sein früheres Eigentumsrecht an dem betroffenen Grundstück glaubhaft macht und das Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 abgeschlossen wird, knüpft unmittelbar an § 7 Abs. 1 AnmeldeVO an. Der ehemalige Eigentümer bzw. Berechtigte, der einen Antrag auf Wiederaufgreifen des Genehmigungsverfahrens gestellt hat, soll vor einem endgültigen Verlust seines Rückgabeanspruchs mittels gutgläubigen Erwerbs durch einen Dritterwerber vom Verfügungsberechtigten vor Abschluß des nach den Bestimmungen der Grundstücksverkehrsverordnung und der Anmeldeverordnung erneut durchzuführenden Genehmigungsverfahrens bewahrt werden. Scheidet - wie ausgeführt - ein Wie-

deraufgreifen des Verfahrens nach § 7 Abs. 1 AnmeldeVO schon mangels Abschlusses eines (genehmigungsbedürftigen) Rechtsgeschäfts im fraglichen Zeitraum zwischen dem 18. Oktober 1989 und dem Ablauf der Antragsfrist zum 13. Oktober 1990 bzw. 31. März 1991 von vornherein aus, so ist auch für die Eintragung eines Widerspruchs nach § 7 Abs. 4 Satz 1 AnmeldeVO kein Raum.

bb) Hinzu kommt, daß vorliegend die grundlegende Voraussetzung eines jeden Widerspruchs - sowohl die des Widerspruchs nach § 899 BGB als auch die des (allgemeinen) Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 GBO und des (besonderen) Amtswiderspruchs nach § 7 Abs. 4 Satz 1 AnmeldeVO -, nämlich das Vorhandensein einer Grundbuchunrichtigkeit, nicht erfüllt war.

(1) Der sowohl in § 7 Abs. 4 Satz 1 AnmeldeVO als auch in § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG aufgeführte Stichtag 18. Oktober 1989 (Tag des Rücktritts des ehemaligen DDR-Staatsratsvorsitzenden Honecker) ist vom Gesetz- und Verordnungsgeber deshalb gewählt worden, weil nach diesem Tag für den Erwerber eines Grundstücks im Beitrittsgebiet erkennbar gewesen sein soll, daß es zu einem grundlegenden Wandel der sozialistischen Eigentums- und Sozialordnung kommen würde und daher das Vertrauen des Käufers in die Rechtsbeständigkeit des Erwerbs eines (möglicherweise) durch Unrechtsmaßnahmen in staatliche Hand (Volkseigentum) oder staatliche Verwaltung gelangten Grundstücks grundsätzlich nicht mehr schützenswert erschien (vgl. Säcker/Busche aaO § 4 VermG Rn. 67).

Bis zum Inkrafttreten der (ersten) Anmeldeverordnung vom 11. Juli 1990 am 27. Juli 1990 (DDR-GBl. I S. 718) war jedoch die Erteilung der Genehmi-

gung nach der Grundstücksverkehrsverordnung zur Veräußerung eines "restitutionsbelasteten" Grundstücks nach den Maßstäben des DDR-Rechts nicht zu beanstanden.

Darüber hinaus stand nach der ursprünglichen Konzeption der Grundstücksverkehrsverordnung (§§ 16 ff) nur dem Adressaten der Grundstücksverkehrsgenehmigung, also im Regelfall den Vertragsparteien, die Möglichkeit offen, gegen eine nachteilige Entscheidung des Genehmigungsorgans, insbesondere die Erteilung einer Auflage, die Versagung oder den Widerruf der Genehmigung, Beschwerde einzulegen (vgl. Schmidt-Räntsch aaO § 17 GVVO Rn. 1; Ries aaO S. 462).

Im Interesse eines umfassenden und effektiven Rechtsschutzes betroffener Alteigentümer bzw. Berechtigter mußte daher ein spezielles Instrumentarium geschaffen werden, das "Wiederaufgreifen" des Genehmigungsverfahrens nach § 7 AnmeldeVO. Im Unterschied zum (allgemeinen) Wiederaufgreifen des Verfahrens im Sinne des § 51 VwVfG führte in diesem besonderen Verfahren nach der Anmeldeverordnung bereits die Antragstellung dazu, daß die erteilte Genehmigung ihre Wirkung verlor (§ 7 Abs. 3 AnmeldeVO), und zwar unabhängig davon, ob das genehmigte Rechtsgeschäft grundbuchlich vollzogen war oder nicht. In jedem Falle wurde das Genehmigungsverfahren mit Antragstellung wieder in den Stand zurückversetzt, in dem es sich vor der Erteilung der Genehmigung befunden hatte. War die genehmigungspflichtige Verfügung zu diesem Zeitpunkt bereits im Grundbuch eingetragen worden, so wurde diese Eintragung unrichtig (Thomas aaO § 7 AnmVO Rn. 8; Redeker/Hirtschulz/Tank aaO § 3 VermG Rn. 282; a.A. Wasmuth aaO § 7 AnmVO Rn. 8).

(2) Nachdem mit Inkrafttreten des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 die Rechtsbeziehungen zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Berechtigten ihre vollständige Ausgestaltung erfahren hatten und weiterhin mit Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsordnung im Beitrittsgebiet am 3. Oktober 1990 die Rechtsschutzmöglichkeiten des Alteigentümers bzw. Berechtigten gegen eine ihn beeinträchtigende Grundstücksverkehrsgenehmigung voll ausgestaltet waren, bestand keine Veranlassung mehr, den betroffenen Alteigentümern über die allgemeinen Rechtsschutzmöglichkeiten hinaus den besonderen Rechtsbehelf des § 7 Abs. 1 AnmeldeVO zu gewähren (ob deshalb eine teleologische Reduktion der Vorschrift in dem Sinne vorzunehmen ist, daß ein zwar noch vor Ablauf der Ausschlußfrist des § 7 Abs. 1 Satz 2 AnmeldeVO gestellter, aber ein nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossenes Rechtsgeschäft betreffender Antrag, das Verfahren wieder aufzugreifen, (nur) als Widerspruch nach § 69 VwGO zu behandeln ist, kann offenbleiben; vgl. hierzu BVerwG ZOV 1997, 433, 434).

Bei Einlegung eines Widerspruchs gegen die Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung darf wegen der aufschiebenden Wirkung dieses Rechtsbehelfs (§ 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO) das genehmigte Rechtsgeschäft nicht mehr grundbuchlich vollzogen werden. Wie sich die Rechtslage darstellt, wenn die beabsichtigte Rechtsänderung bei Widerspruchseinlegung bereits im Grundbuch eingetragen worden war, hat schon der Gesetzgeber des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes dahin beantwortet, daß die Wirksamkeit des genehmigten Rechtsgeschäfts von einer späteren Aufhebung der Genehmigung unberührt bleibt (§ 20 Abs. 1 Satz 1 GVO a.F. - danach reichte es, weitergehend, sogar aus, wenn die Eintragung der Eigentumsumschreibung oder einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Ei-

gentums beim Grundbuchamt beantragt worden war -; § 7 Abs. 1 Satz 1 GVO n.F.). Für diesen Fall sieht das Gesetz lediglich eine schuldrechtliche Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts unter Wiederaufleben des mit dem Eigentumsübergang untergegangenen Restitutionsanspruchs vor, sofern der Adressat der Genehmigung zu einer Rückübertragung des Eigentums noch in der Lage ist (§ 20 Abs. 2 Satz 1 GVO a.F.; § 7 Abs. 2 Satz 1 GVO n.F.). Unerheblich ist dabei, worauf die Aufhebung der Genehmigung zurückzuführen ist, auf einen Widerruf oder eine Rücknahme des Bescheids durch die Genehmigungsbehörde oder auf einen Widerspruch bzw. eine Anfechtungsklage des Berechtigten. Letzterenfalls greift der auf Sicherheit des Grundstücksverkehrs bzw. der Sicherung der Grundbuchklarheit gerichtete Schutzzweck des § 20 Abs. 1 Satz 1 GVO a.F./§ 7 Abs. 1 Satz 1 GVO n.F. nicht nur bei der nachträglichen Anfechtung einer vollzugsfähig erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung, sondern auch dann ein, wenn die aufschiebende Wirkung eines gegen die Grundstücksverkehrsgenehmigung eingelegten Rechtsbehelfs bereits vor der Eintragung der Rechtsänderung eingetreten war (BVerwG aaO S. 434; ob dies selbst dann zu gelten hat, wenn am 22. Juli 1992, dem Tag des Inkrafttretens des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, ein nach § 7 Abs. 1 AnmeldeVO wieder aufgegriffenes Genehmigungsverfahren immer noch nicht entschieden war - in diesem Sinne Thomas aaO § 7 AnmVO, Rn. 9 -, kann dahinstehen).

Aufgrund des Regelungskonzepts des § 20 GVO a.F./§ 7 GVO n.F., das auch für noch nicht abgeschlossene Genehmigungsverfahren gegolten hat bzw. gilt (Art. 14 Abs. 4 Satz 1 2. VermRÄndG; Art. 19 Abs. 4 Satz 1 RegVBG), hat der grundbuchliche Vollzug des notariellen Vertrages vom 6. November 1991 durch die Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuch am 4.

März 1993 die von den Vertragsparteien gewünschte Rechtsänderung unabhängig von einer späteren - tatsächlich nie erfolgten - Aufhebung der Grundstücksverkehrsgenehmigung herbeigeführt. Das Grundbuch hat, jedenfalls nach Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes, die dingliche Rechtslage zutreffend wiedergegeben, so daß ein Widerspruch im Grundbuch nach dem 21. Juli 1992 in keinem Falle (mehr) hätte erwirkt werden dürfen (vgl. BVerwG aaO S. 434).

c) Obgleich das Berufungsgericht die Eintragung des Amtswiderspruchs zu Recht als einen dem Beklagten haftungsrechtlich zurechenbaren Anknüpfungspunkt für das Entstehen eines erstattungsfähigen Schadens angesehen hat, kann das Berufungsurteil dennoch keinen Bestand haben. Denn das Berufungsgericht hat keine hinreichenden Feststellungen dazu getroffen, daß ein Weiterverkauf des Grundstücks zu den von den Klägern geforderten (Mindest-) Konditionen wegen des im Grundbuch eingetragenen Widerspruchs gescheitert ist.

II.

Das Berufungsurteil ist aufzuheben. Für die weitere Verhandlung und Entscheidung weist der Senat vorsorglich auf folgendes hin:

1. Auf der Grundlage des Klägervorbringens kommt in Betracht, daß das Vertrauen der Kläger auf die Verwertbarkeit des Grundstücks in haftungsrecht-

lich relevanter Weise nicht erst ab Eintragung des Amtswiderspruchs, sondern schon für die Zeit davor verletzt worden ist.

Die Kläger haben vorgetragen, sie hätten schon im Jahre 1993 das Grundstück an eine Kaufinteressentin zum Preise von 518.000 DM veräußern können; diese habe allein wegen der angemeldeten und noch nicht abschließend verbeschiedenen vermögensrechtlichen Ansprüche der Alteigentümer von einem Kauf abgesehen. Insoweit ist zu bemerken:

Mit Inkrafttreten des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes am 25. Dezember 1993 war eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrs(ver)ordnung nicht mehr erforderlich, wenn der Veräußerer - wie hier die Kläger - seinerseits das Grundstück aufgrund einer nach dem 28. September 1990 erteilten Genehmigung erworben hatte (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 GVO n.F.). Dabei dürfte bereits dann, wenn es aufgrund eines solchen - genehmigungsfreien - Rechtsgeschäfts zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung gekommen ist, der Eigentumserwerb des (Zweit-)Erwerbers auch bei Aufhebung der dem Veräußerer erteilten Grundstücksverkehrsgenehmigung nicht mehr gefährdet sein (vgl. eingehend hierzu Frenz aaO S. 60; Limmer aaO S. 362 f).

Mag daher auch der Hinweis auf ein noch schwebendes Restitutionsverfahren für einen informierten Kaufinteressenten kein ernsthaftes Hindernis für den Abschluß eines - etwaigen noch verbleibenden "Restrisiken" durch eine entsprechende Vertragsgestaltung Rechnung tragenden - notariellen Vertrages dargestellt haben, so wäre allein deshalb der erforderliche Zurechnungszusammenhang zwischen Pflichtverletzung und eingetretenem Schaden nicht zu

verneinen. Dies wäre erst dann anzunehmen, wenn die Abstandnahme des Interessenten vom Vertragsschluß im Hinblick auf das noch unerledigte Restitutionsverfahren als eine völlig unsachgemäße "Über-Reaktion" angesehen werden müßte (vgl. Senatsurteil vom 16. Januar 1992 - III ZR 197/90 - NJW 1992, 2086, 2087). Davon kann ohne vorherige tatrichterliche Würdigung nicht ausgegangen werden.

2. Wenn erst bzw. nur die Eintragung des Widerspruchs einen "Veräußerungsschaden" der Kläger hervorgerufen haben sollte, so wäre es für die Haftung des Beklagten ohne Belang, ob auch dem Grundbuchamt - das allerdings im Verfahren nach § 38 GBO das Ersuchen der Behörde grundsätzlich inhaltlich nicht zu prüfen hat - eine Amtspflichtverletzung anzulasten ist, weil es dem Ersuchen des Beklagten auf Eintragung eines Widerspruchs nach § 7 Abs. 4 AnmeldeVO entsprochen hat. Der beklagte Landkreis könnte die Kläger nicht auf eine Inanspruchnahme des Landes verweisen, da die an der Entstehung des Schadens beteiligten öffentlichen Hände wirtschaftlich als "ein Ganzes" anzusehen sind; § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB ist insoweit nicht anwendbar (ständige Senatsrechtsprechung, vgl. nur BGHZ 135, 354, 368).

3. Sollte sich eine konkrete Verkaufsgelegenheit wegen des anhängigen Restitutionsverfahrens oder des eingetragenen Widerspruchs zerschlagen haben, so können die Kläger Ersatz ihres "Vertrauensschadens" verlangen. Da sie nach ihrem Vorbringen das Grundstück überhaupt nur im Vertrauen auf die uneingeschränkte Verwertbarkeit erworben haben - bei pflichtgemäßer Aussetzung des Genehmigungsverfahrens hätten sie sich dagegen vom Verträge gelöst -, stellt die Summe der Aufwendungen, die die Kläger für den Erwerb des Hausgrundstücks und die Renovierung gemacht haben, die Obergrenze dieses

Schadens dar. Einen etwa entgangenen Veräußerungsgewinn können sie nicht erstattet verlangen. Dies wäre nur dann anders, wenn in der auf Ersuchen des Beklagten vorgenommenen Eintragung des Amtswiderspruchs die (selbständige) Haftungsgrundlage zu sehen wäre.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Dörr