

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 12. Mai 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1 werden der Beschluß der 1. Zivilkammer des Landgerichts Cottbus vom 23. Februar 1994 und der Beschluß des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Cottbus vom 6. Mai 1994 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Amtswiderspruch zu löschen.

Die weitere Ausführung bleibt dem Grundbuchamt überlassen.

Gründe

I.

Das im Rubrum bezeichnete unbebaute Grundstück stand seit 1979 im Volkseigentum der DDR. Rechtsträger war das Ministerium für Staatssicherheit (MFS). Im Juni 1990 unterrichtete das Komitee zur Auflösung des Amtes für Nationale Sicherheit (AfNS) den Liegenschaftsdienst C. über die Übergabe des Grundstücks an den Rat der Gemeinde G. im Rahmen eines Flächentausches. Mit notariellem Vertrag vom 26. Juli 1990 verkaufte die Ge-

meinde, vertreten durch den Bürgermeister, das Grundstück zu einem Preis von 0,50 DM/qm an den Beteiligten zu 1, um die Errichtung von Produktionsstätten und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Am 10. August 1990 vereinbarten das Komitee zur Auflösung des AfNS und die Gemeinde G. einen Wechsel der Rechtsträgerschaft mit Wirkung ab 15. August 1990. Am 10. September 1990 wurde der Rat der Gemeinde G. im Grundbuch als Rechtsträger verzeichnet; am gleichen Tag wurde das Eigentum auf den Beteiligten zu 1 umgeschrieben.

Einen im Dezember 1992 gestellten Antrag der Beteiligten zu 2, einen Amtswiderspruch gegen die Eintragung des Beteiligten zu 1 als Eigentümer zu ihren Gunsten einzutragen, hat das Grundbuchamt zurückgewiesen. Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 2 hat das Landgericht den Beschluß abgeändert und das Grundbuchamt angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung eines Amtswiderspruchs abzusehen. Die Eigentumseintragung des Antragsgegners sei unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen worden; das Grundbuchamt habe den die Veräußerung untersagenden Beschluß des Ministerrates der DDR vom 15. August 1990 außer Acht gelassen. Das Grundbuchamt hat mit Beschluß vom 6. Mai 1994 den Vollzug des Beschlusses angeordnet und am 10. Mai 1994 einen Amtswiderspruch zu Gunsten der Treuhandanstalt eingetragen. Das Oberlandesgericht (VIZ 1998, 690) möchte der weiteren Beschwerde des Antragsgegners stattgeben, sieht sich daran jedoch durch die Entscheidung des Kammergerichts Berlin vom 29. August 1995 (NJ 1996, 38 = ZOV 1995, 464) gehindert. Es hat die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

- 4 -

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorliegende Gericht ist der Ansicht, den Bestimmungen der Art. 10 Abs. 6 und 26 Abs. 4 des Vertrages über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 (1. Staatsvertrag), sei kein Verbot zu entnehmen, mit dem Inkrafttreten des Staatsvertrags über Volkseigentum zugunsten Privater zu verfügen. Das Kammergericht Berlin hingegen hat in der genannten, auf weitere Beschwerde ergangenen, Entscheidung den Standpunkt vertreten, mit Inkrafttreten des 1. Staatsvertrages i.V. mit dem Verfassungsgesetz vom 21. Juni 1990 (GBl. I 331) sei eine Befugnis, volkseigenes Vermögen an private Erwerber zu veräußern, entfallen. Die beiden Gerichte sind mithin unterschiedlicher Auffassung, ob sich aus den genannten Vorschriften ein Veräußerungsverbot für volkseigenes Vermögen ergibt. Das trägt die Vorlage, auch wenn die Abweichung auf eine unterschiedliche Auslegung materiell-rechtlicher Vorschriften zurückzuführen ist. Denn das Grundbuchrecht betreffende Vorschriften im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO sind alle sachlich-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen, die das Grundbuchamt angewendet oder zu Unrecht nicht angewendet hat, sofern sie - wie hier - auf bundesgesetzlicher Regelung beruhen (Senat, BGHZ 129, 1, 3; Beschl. v. 5. Dezember 1996, V ZB 27/96, NJW 1997, 861 m.w.N.). Die Rechtsvorschriften der DDR sind seit deren Beitritt zur Bundesrepublik Deutschland wie partielles Bundesrecht bzw. sonstiges deutsches Recht zu behandeln (BGHZ 120, 10, 15).



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ob es auf die Vorlagefrage letztlich in dem vorgelegten Fall ankommt, ist für die Zuständigkeit des Bundesgerichtshofes nach § 79 Abs. 3 GBO unerheblich (Senat, Beschl. v. 3. Juli 1974, V ZB 15/72, NJW 1974, 1698 f; BGHZ 7, 339).

III.

Die an keine Frist gebundene weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO); sie hat auch in der Sache Erfolg.

Nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ist auf Antrag (§ 71 Abs. 2 GBO) oder von Amts wegen ein Widerspruch in das Grundbuch einzutragen, wenn eine Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen und das Grundbuch dadurch unrichtig geworden ist. Dabei ist auf den Zeitpunkt der Eintragung abzustellen (Demharter, GBO, 22. Aufl., § 53 Rdn. 22). Die Eintragung eines Widerspruchs zugunsten der Beteiligten zu 2 (vgl. Senat, Beschl. v. 24. Januar 1985, V ZB 5/84, WM 1985, 588) setzt voraus, daß die Eintragung des Beteiligten zu 1 unter Verletzung der Voraussetzungen des § 53 Abs. 1 GBO erfolgt ist.

Das ist nicht der Fall.

Gemäß Art. 233 § 7 Abs. 1 Satz 1 EGBGB richtet sich die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück nach den Rechtsvorschriften, die am 2. Oktober 1990 im Gebiet der DDR galten, da die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch am 10. September 1990 erfolgte.

1. Das vorliegende Gericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß sich ein Verbot, das (zunächst noch) in der Rechtsträgerschaft des MfS befindliche volkseigne Grundstück zu veräußern, nicht aus dem Beschluß 25/91/90 des Ministerrats der DDR vom 15. August 1990 über die "Grundsätze und Maßnahmen der Erfassung des Grundvermögens (Liegenschaften) der Republik" ergibt; dort ist zwar bestimmt, daß "durch die Ministerien, nachgeordnete Einrichtungen sowie die zugeordneten anderen zentralen Organe und Behörden ... keine Eigentums- bzw. Rechtsänderungen über sich in ihrer Rechtsträgerschaft befindlichen volkseigenen Grundstücke vorzunehmen" sind (zitiert nach: Scholz, VIZ 1994, 218, 219). Der Beschluß hat jedoch keine Gesetzeskraft gemäß § 8 Abs. 2 des Gesetzes über den Ministerrat der DDR vom 16. Oktober 1972 (GBl. I 253) erlangt, weil er nicht im Gesetzblatt veröffentlicht worden ist. Nach Art. 65 Abs. 1 i.V.m. Art. 89 Abs. 1 DDR-Verfassung bedurften Gesetze, Verordnungen und sonstige allgemeinverbindliche Regelungen auch nach dem Recht der DDR zu ihrer Wirksamkeit der Veröffentlichung im Gesetzblatt, da die Verbindlichkeit der Rechtsvorschriften voraussetzte, daß sie den Bürgern zugänglich waren (vgl. Sorgenicht/Weichelt/Riemann/Semler, Verfassung der DDR, Dokumente/Kommentar, Art. 89 Anm. 1). Mangels Veröffentlichung entfaltete deshalb der Ministerratsbeschluß entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts nur Rechtswirkung nach innen, nicht nach außen (OLG Naumburg, DtZ 1997, 132, 135 m.w.N.; Göhring, NJ 1994, 64, 66; Jahnke, NJ 1997, 455, 459; ders. NJ 1994, 390, 393; vgl. auch Riemann, Staat und Recht, 1990, 317, 319; a.A. Schnabel, VIZ 1998, 113, 115; Voss, DtZ 1992, 6, 8; von Detten, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 2 KVG Rdn. 22). Jedenfalls nachdem in der DDR spätestens mit Abschluß des 1. Staatsvertrages rechtsstaatliche Verhältnisse Einzug halten sollten, durften sich die Bürger auf Einhaltung der von der Verfassung vorgesehenen Formalien der Gesetzgebung

verlassen und mußten sich intern gebliebene Anweisungen nicht mehr entgegenhalten lassen (OLG Naumburg, aaO, 136).

2. Die nach § 27 ZGB erforderliche Berechtigung der Gemeinde zur Veräußerung des volkseigenen Grundstücks ergibt sich aus § 1 der Verordnung über die Förderung des Erwerbs von Grund und Boden durch kleine und mittelständische Unternehmen der DDR vom 11. Juli 1990 (GBl. I 665, im folgenden: VO) sowie aus dem Rechtsträgerwechsel vom 10. August 1990. Die Gemeinden und Städte hatten gemäß § 1 der VO Gewerbeansiedlungen durch Bereitstellung von Grundstücken aus ihrem Vermögen zu fördern und diese mit entsprechender Nutzungsbindung kleinen und mittelständischen Unternehmen zum Kauf anzubieten.

3. Die Veräußerungsbefugnis der Gemeinde ist nicht aufgrund der Bestimmungen der Art. 10 Abs. 6 und 26 Abs. 4 des 1. Staatsvertrages i.V. mit dem Verfassungsgesetz vom 21. Juni 1990 entfallen. Zwar sollte danach eine Bestandsaufnahme des volkseigenen Vermögens vorgenommen und dieses vorrangig für die Strukturanpassung der Wirtschaft und für die Sanierung des Staatshaushaltes in der DDR genutzt werden. Diese Bestimmungen enthalten aber kein Verbot, volkseigene Grundstücke zu veräußern. Dem steht bereits entgegen, daß nach deren Inkrafttreten am 30. Juni 1990 die später erlassene VO vom 11. Juli 1990 den Gemeinden und Städten ausdrücklich den Verkauf von Grundstücken - mit entsprechender Nutzungsbindung - auferlegte. Auch das Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I 157), das in § 4 Abs. 2 den Erwerb volkseigener Grundstücke vorsah, galt nach Inkrafttreten des 1. Staatsvertrages fort; sie wurde durch Erlaß der 2. Durchführungsverordnung vom 5. Juli 1990 (GBl. I 1076), in Kraft getreten am

1. August 1990, weiter ausgestaltet. Deshalb läßt sich allein daraus, daß gemäß Art. 10 Abs. 6 und Art. 26 Abs. 4 des 1. Staatsvertrages eine Bestandsaufnahme des volkseigenen Vermögens vorgenommen werden sollte, ein Veräußerungsverbot nicht ableiten, zumal sich der Begründung zum 1. Staatsvertrag nichts Gegenteiliges entnehmen läßt. Vielmehr hätte ein solches Verbot einer zweifelsfreien Regelung bedurft (OLG Naumburg, DtZ 1997, 132, 134; AG Rostock, VIZ 1995, 308, 310; Göhring, NJ 1994, 64, 66). Die gegenteilige Auffassung, mit den Zielsetzungen des höherrangigen 1. Staatsvertrages sei die zunächst eröffnete Befugnis der Ministerien und sonstigen Dienststellen der ehemaligen DDR, volkseigenes Vermögen an private Erwerber zu veräußern, unvereinbar geworden, so daß die Verfügungsbefugnis mit Inkrafttreten des 1. Staatsvertrages wieder entfallen sei (KG, NJ 1996, 38, 39; BezG Potsdam, DtZ 1994, 33, 35; KG, VIZ 1993, 161, 162; LG Berlin, VIZ 1997, 298; Schnabel, VIZ 1998, 113, 115; Scholz, VIZ 1994, 218, 219; Olbertz, VIZ 1995, 560, 562; Schindler-Clausner, OV-spezial 1994, 11, 12), überzeugt nicht. Weder einer Bestandsaufnahme des volkseigenen Vermögens noch der Sanierung des Staatshaushalts standen Grundstücksverkäufe zwingend entgegen. So blieb jederzeit die Möglichkeit offen, auf die Veräußerung solcher Grundstücke zu verzichten, welche für die Strukturanpassung der Wirtschaft von Bedeutung waren. Durch Vereinbarung marktgerechter Preise auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisbildung und Preisüberwachung beim Übergang in die soziale Marktwirtschaft vom 22. Juni 1990 (GBl. I 471) konnte außerdem sichergestellt werden, daß der Gegenwert des Grundstücks dem Staatshaushalt erhalten blieb. Ob dies im Einzelfall tatsächlich geschehen ist, ist demgegenüber bedeutungslos.

4. Der Verfügungsbefugnis der Gemeinde steht auch nicht das am 1. Juli 1990 in Kraft getretene Treuhandgesetz vom 17. Juni 1990 (GBl. I 300) entgegen. § 1 des Gesetzes enthält kein Veräußerungsverbot. Aus § 1 Abs. 1 und Abs. 5 TreuhG ergibt sich lediglich, daß in staatlicher oder kommunaler Rechtsträgerschaft stehendes volkseigenes Vermögen vom Privatisierungsverbot der Treuhandanstalt ausgenommen sein sollte. Eine Beschränkung dahingehend, daß die ausgenommenen Vermögenswerte nicht an Private veräußert werden durften, kann diesen Vorschriften nicht beigemessen werden (Brandenburgisches OLG, VIZ 1998, 690; AG Rostock, VIZ 1995, 308, 310; vgl. auch Wilhelms, VIZ 1994, 641, 643; Busche, in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 1 TreuhG Rdn. 14; a.A. BezG Potsdam, DtZ 1994, 33, 35; dass., VIZ 1994, 254, 255; KG, VIZ 1993, 161, 162; Olbertz, VIZ 1995, 560, 561; Scholz, VIZ 1994, 218, 219); im Gegenteil ergibt sich aus der VO vom 11. Juli 1990, die erst nach Inkrafttreten des Treuhandgesetzes erlassen wurde, sogar ein Gebot zum Verkauf von Grundstücken für die Gemeinden und Städte.

5. Die gemäß § 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB erforderliche staatliche Genehmigung nach § 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken (Grundstückverkehrsverordnung - GVVO/77) vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978, 73) ist erteilt worden.

6. Die Eintragung des Beteiligten zu 1 als Grundstückseigentümer erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als unzulässig. Der Grundstückskaufvertrag könnte zwar im Hinblick auf den niedrigen Kaufpreis wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB i.V. mit dem 1. Staatsvertrag, Gemeinsames Protokoll A I Nr. 2 letzter Satz nichtig sein. Danach finden die Rechte

und Pflichten der Vertragsschließenden ihre Schranken in den guten Sitten, dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Schutz des wirtschaftlich Schwächeren vor unangemessener Benachteiligung. Bei Abschluß des Kaufvertrages bestand keine Bindung mehr an bisherige Preisfestsetzungen, weil der 1. Staatsvertrag, Anlage IV Nr. 3 die freie Preisbildung gebot, was durch das Preisgesetz vom 22. Juni 1990 umgesetzt wurde. Im Hinblick auf das vom formellen Konsensprinzip beherrschte Grundbuchrecht obliegt aber dem Grundbuchamt bei der Auslegung allgemeiner Rechtsbegriffe nur eine eingeschränkten Prüfungspflicht. Eine Entscheidung darüber, ob ein Vertrag sittenwidrig ist, setzt regelmäßig eine wertende Beurteilung in Kenntnis des gesamten Sachverhalts und aller Umstände voraus (Meikel/Böttcher, GBO, 7. Aufl., Anhang zu § 18 Rdn. 84; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rdn. 210). Das Grundbuchamt darf deshalb einen Eintragungsantrag nur dann zurückweisen, wenn es sichere Kenntnis davon hat, daß die beantragte Eintragung auf einem sittenwidrigen Rechtsgeschäft beruht (Meikel/Böttcher, aaO).

Daran fehlt es im vorliegenden Fall schon deswegen, weil trotz Einführung der freien Preisbildung durch das Preisgesetz zum 1. Juli 1990 in § 3 der VO bestimmt war, daß die Bewertung der zum Kauf angebotenen Grundstücke auf der Grundlage der bis zum 30. Juni 1990 geltenden Preise zu erfolgen hatte. Die Vereinbarung über eine Kaufpreisanpassung war den Gemeinden und Städten freigestellt. Es bedurfte deshalb nicht zwingend der Vereinbarung einer Preisanpassungsklausel. Angesichts dieser Regelung konnte das Grundbuchamt weder aus dem vereinbarten niedrigen Kaufpreis noch aus dem Fehlen einer Preisanpassungsklausel sichere Rückschlüsse auf eine Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts ziehen. Im Hinblick auf die eingeschränkte Prüfungspflicht kommt hier auch ein vom Grundbuchamt zu beachtender Verstoß

gegen haushaltsrechtliche Bestimmungen nicht in Betracht, so daß dahinstehen kann, ob es sich dabei um Verbotsgesetze im Sinne von § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB handelt.

Von der Anordnung einer Erstattung außergerichtlicher Kosten hat der Senat abgesehen (§ 13 a FGG).

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein