

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

EinigVtr Art. 19; VermG § 1 Abs. 1 Buchst. a, b, § 1 Abs. 3;
VwRehaG §§ 1, 15

- a) Der von einer Enteignung nach dem Baulandgesetz der DDR Betroffene kann zivilrechtliche Ansprüche, die die Unwirksamkeit der Enteignung voraussetzen, nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn der Wirksamkeitsmangel bereits nach dem Recht der DDR bestand.
- b) Steht die Unwirksamkeit einer Enteignung nach dem Baulandgesetz der DDR in innerem Zusammenhang mit einer unlauteren Machenschaft, sind zivilrechtliche Ansprüche, die die Unwirksamkeit der Enteignung voraussetzen, ausgeschlossen.
- c) Die Tatbestände des § 1 Abs. 1 Buchst. a und b VermG erfassen Enteignungen nach dem Baulandgesetz der DDR grundsätzlich auch dann nicht, wenn dem Betroffenen im Einzelfall keine Entschädigung zugeflossen ist (im Anschluß an BVerwGE 95, 284 und 289); sie schließen deshalb zivilrechtliche Ansprüche, die der Betroffene auf die Unwirksamkeit der Enteignung stützt, nicht aus.

BGH, Urt. v. 17. März 1995 - V ZR 100/93 - OLG Naumburg
KRG Zerbst

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 100/93

URTEIL

Verkündet am:
17. März 1995
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 25. März 1993 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der in Bremen wohnende Kläger war ab 7. Juni 1979 im Erbbaugrundbuch von R. , Blatt 1493, als Inhaber des Erbbaurechts an dem mit einem Haus bebauten Grundstück Flur 19, Flurstück 240, 4,51 ar S. , eingetragen. Eigentümerin des Grundstücks ist die Evangelische Kirchengemeinde R.

Am 8. September 1988 erließ der Rat des Kreises R. einen Feststellungsbescheid, wonach ein im "Grundbuch von



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



R. , Blatt 1493" verzeichnetes Objekt am 1. Oktober 1988 auf der Grundlage des Baulandgesetzes in das Volkseigentum übergegangen sei. Der Bescheid weist in der Spalte, die für den Vertreter des Eigentümers vorgesehen ist, den Vermerk "V. G. R. " auf, die weiteren, für die Vollmacht und deren Datum vorgesehenen Spalten sind nicht ausgefüllt. Mit notariellem Vertrag vom 18. Januar 1989 kauften die Beklagten vom Rat der Stadt R. als Rechtsträger "das in R. , S. , gelegene Zweifamilienhaus, errichtet auf dem volkseigenen Grundstück von R. , Flur 19, Flurstück 240, in Größe von 4,51 ar". Am 27. Februar 1989 verlieh der Rat des Kreises R. den Beklagten das Nutzungsrecht "an dem volkseigenen Grundstück in R. , S. ".

Der Rat des Kreises R. teilte, nachdem die Evangelische Kirchengemeinde wegen des Ausbleibens des Erbbauzinses vorstellig geworden war, dem Liegenschaftsdienst am 26. März 1990 mit, den Beklagten werde das Nutzungsrecht entzogen und sie träten in den Erbbauvertrag mit der Evangelischen Kirche ein; zugleich beantragte er, den Erbbauzins wieder einzutragen. Am 26. April 1990 wurde, jeweils "gemäß Ersuchen des Rates des Kreises vom 26. März 1990", in dem für das Grundstück geführten Grundbuch ein "Erbbaurecht für die jeweiligen Gebäudeeigentümer GGB 535" und in einem weiteren Grundbuch, Blatt 10535, in dem die Bezeichnung "Gebäude-" durch "Erbbau-" ersetzt worden war, der Erbbauzins eingetragen. In diesem Grundbuch sind die Beklagten seit 13. April 1989 aufgrund des Vertrags vom 18. Januar 1989 als Berechtigte eingetragen.

Der Kläger hat von den Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Erbbaugrundbuchs Blatt 10535 dahin verlangt, daß er als Inhaber des Erbbaurechts eingetragen wird. Das Kreisgericht hat dem Antrag stattgegeben, das Oberlandesgericht hat ihn abgewiesen.

Mit der Revision beantragt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Feststellungsbescheid über den Übergang in Volkseigentum und die Verleihung des Nutzungsrechts hätten jeweils das Erbbaurecht zum Gegenstand gehabt. Ungenauigkeiten in der Bezeichnung des Objekts hätten die Wirksamkeit der Maßnahmen nicht berührt. Die Beklagten seien deshalb Erbbauberechtigte geworden.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

Das Berufungsgericht begründet die von ihm bejahte Zulässigkeit des Rechtswegs zu den Zivilgerichten, die von den Beklagten in beiden Vorinstanzen gerügt worden war, nicht.

Es ist deshalb nicht zweifelsfrei, ob es sich zu Unrecht an die Beurteilung dieser Frage durch das Kreisgericht, das nach § 17 a Abs. 3 GVG im Vorabverfahren hätte entscheiden müssen, gebunden sah (BGHZ 121, 367) oder ob es den Rechtsweg aufgrund eigener Prüfung für zulässig angesehen hat (zur Bindung des Revisionsgerichts in diesem Falle vgl. Senatsurt. BGHZ 120, 204, 206 f). Ein etwaiges Verkennen seiner durch § 17 a Abs. 5 GVG nicht ausgeschlossenen Prüfungspflicht würde indessen den Bestand des Berufungsurteils nicht berühren, denn der Zivilrechtsweg ist jedenfalls im Ergebnis zutreffend bejaht worden.

1. Der Rechtsweg ist nicht durch das Vermögensgesetz ausgeschlossen.

Eine Enteignung nach dem Baulandgesetz, von der nach dem maßgeblichen Vortrag des Klägers (BGHZ 103, 255, 257) auszugehen ist, wird nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 Buchst. a und b VermG nicht erfaßt; das gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die in den Entschädigungsvorschriften der DDR vorgesehen gewesene Entschädigungspflicht im Einzelfall erfüllt wurde oder ob die Entschädigung nicht festgesetzt, nicht ausgezahlt, verrechnet oder sonst der Verfügungsmacht des Eigentümers vorenthalten blieb (Urteile v. 24. März 1994, ZIP 1994, 826 und 827; ergänzend zu § 1 Abs. 1 Buchst. c, 2. Alt. VermG: BVerwG, Urt. v. 24. November 1994, ZIP 1995, 166). Hiervon geht der Senat rechtlich aus. Für den nach dieser Rechtsprechung möglichen Ausnahmefall, daß durch interne Anweisungen die Pflicht zur Entschädigung generell "außer Kraft gesetzt" oder lediglich zum

Schein aufrechterhalten wurde, lassen sich dem Vortrag des Klägers keine Anhaltspunkte entnehmen.

Allerdings hat die Enteignung nach dem Baulandgesetz den Charakter einer unlauteren Machenschaft (§ 1 Abs. 3 VermG), wenn die staatlichen Organe ein den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Vorhaben nur vorgeschoben hatten oder der wahrheitsgemäß angegebene Zweck der Inanspruchnahme von keiner Rechtsgrundlage gedeckt sein konnte (BVerwG, Urt. v. 28. Juli 1994, ZIP 1994, 1482 f). Hierfür bietet der Vortrag des Klägers indessen keine Grundlage. Dieser hat nur behauptet, für die auf § 16 BaulG gestützte Enteignung hätten die Voraussetzungen nicht vorgelegen, da er sich bemüht habe, sein Eigentum instand zu halten und trotz der nicht kostendeckenden Mieten seinen Verpflichtungen gerecht zu werden. Damit ist nicht dargelegt, daß der im Baulandgesetz festgelegte Enteignungszweck, die "Sicherung von Maßnahmen der Modernisierung, des Um- und Ausbaus sowie der Instandsetzung", nur vorgeschoben gewesen wäre. Auch ist dieses Vorbringen nicht geeignet, eine Restitution nach § 1 Abs. 2 VermG zu begründen. Es geht nicht über die Behauptung einer latenten Überschuldung hinaus, der wegen des Mietpreisstopps in der DDR Mietgrundstücke regelmäßig unterlagen. Sie begründet keinen Restitutionsanspruch (weitergehend BVerwG, Urt. v. 21. November 1994, ZIP 1995, 166, 167, wonach im Falle einer Enteignung nach dem Baulandgesetz die Anwendung des § 1 Abs. 2 VermG von seinen tatbestandlichen Voraussetzungen her ausgeschlossen ist).

2. Auch das Verwaltungsrechtliche Rehabilitierungsgesetz - VWRehaG - (Art. 1 des Zweiten SED-Unrechtsbereini-

gungsgesetzes vom 23. Juni 1994, BGBl I 1311) schließt für den Klageanspruch den Rechtsweg nicht aus.

Ob für die Entscheidung über die Folgen von Verwaltungsunrecht (§ 1 VwRehaG) - auch im Verhältnis des Betroffenen zu einem privaten Dritten - wegen der in §§ 2, 7 VwRehaG enthaltenen Verweisung auf das Vermögensgesetz, wie der Senat für die dortigen Regelfälle entschieden hat (BGHZ 118, 34, 44), ausschließlich die Verwaltungsgerichte berufen wären, bedarf hier keiner Klärung. Der Vortrag des Klägers reicht nämlich nicht aus, einen verwaltungsrechtlichen Unrechtstatbestand zu begründen. Zwar ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, daß die Vorenthaltung der Entschädigung, wenn sie nach den damaligen Vorschriften zulässig und deshalb nicht unlauter im Sinne des § 1 Abs. 3 VermG war, zu einer Aufhebung der Enteignung nach dem Verwaltungsrechtlichen Rehabilitierungsgesetz führt (vgl. Reg.Entwurf, BT-Drucks. 12/4994 S. 23). Voraussetzung hierfür ist nach § 1 Abs. 2 VwRehaG aber, daß die Maßnahme in schwerwiegender Weise gegen die Prinzipien der Gerechtigkeit, der Rechtssicherheit oder der Verhältnismäßigkeit verstoßen und der politischen Verfolgung gedient oder einen Willkürakt im Einzelfall dargestellt hat. Tatsachen, aus denen sich Derartiges ergeben könnte, hat der Kläger nicht vorgetragen.

III.

Sachlich setzt der Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Erbbaugrundbuchs (Art. 233 § 2 EGBGB i.V. mit §§ 894 BGB, 14 ErbbauVO) voraus, daß der Kläger das Erbbau-

recht nicht aufgrund des Feststellungsbescheides vom 8. September 1988 verloren hatte. Von dieser Voraussetzung ist revisionsrechtlich auszugehen, wobei offenbleiben kann, ob sich das Berufungsgericht ein zutreffendes Verständnis des Gegenstandes des Enteignungsbeschlusses gebildet hatte und ob das Erbbaurecht im Falle der Überführung in Volkseigentum überhaupt fortbestehen konnte (bejahend Artzt, NJ 1951, 76; 1952, 117; verneinend Gotthardt, VIZ 1994, 639). Der aufgrund des Baulandgesetzes ergangene Feststellungsbescheid ist nämlich nach dem bisherigen Sach- und Streitstand wegen des Unterbleibens seiner Bekanntgabe an den Kläger nicht wirksam geworden.

1. Nach Art. 19 Satz 1 des Einigungsvertrages bleiben vor dem Beitritt ergangene Verwaltungsakte der DDR wirksam. Sie können nach Satz 2 aufgehoben werden, wenn sie mit rechtsstaatlichen Grundsätzen oder den Regelungen des Einigungsvertrages unvereinbar sind. Im übrigen bleiben nach Satz 3 die Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten unberührt. Die Anordnung des Fortbestehens der Wirksamkeit einer Verwaltungsentscheidung (zum Begriff vgl. § 1 VwRehaG und § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen v. 14. Dezember 1988, GBl I 327) setzt voraus, daß die Maßnahme überhaupt jemals im rechtlichen Sinne existent geworden war (äußere Wirksamkeit im Sinne der Terminologie der Verwaltungsrechtslehre der Bundesrepublik, vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 4. Aufl., § 43 Rdn. 117 ff m.w.N.); Art. 19 Satz 1 des Einigungsvertrages begründet nicht die Wirksamkeit einer vor dem Beitritt in der DDR nicht existent gewordenen Entscheidung. Vom gleichen Ver-

ständnis geht grundsätzlich Art. 19 Satz 2 aus, denn die Aufhebung einer hoheitlichen Maßnahme greift in deren Bestand und Rechtswirkungen beseitigend ein; die zur Ausführung dieser Bestimmung ergangenen Vorschriften über die Aufhebung rechtsstaatswidriger Verwaltungsentscheidungen (§§ 1, 9 bis 14 VwRehaG) eröffnen dem Betroffenen die Möglichkeit, das vor dem Beitritt abgeschlosseneungsverfahren wieder aufzugreifen und durch einen aufhebenden Zweitbescheid die Rehabilitierung zu erwirken (Reg.Entwurf aaO S. 17). Zu den nach Art. 19 Satz 3 "im übrigen", d.h. abgesehen von dem Wiederaufgreifen des Verfahrens nach Satz 2, unberücksichtigt bleibenden Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten zählen die verwaltungsverfahrenrechtlichen Bestimmungen des Bundes und der Länder, die nach Art. 8 des Einigungsvertrages (vgl. auch dessen Anl. I Kap. II Sachgeb. B, Abschn. III Nr. 1) im Beitrittsgebiet in Kraft getreten sind (für den Bund §§ 43 bis 52 VwVfG: "Bestandskraft von Verwaltungsakten"). Sie regeln im einzelnen auch die Voraussetzungen der Wirksamkeit und die Gründe, aus denen ein Verwaltungsakt nichtig ist (§§ 43, 44 VwVfG).

Zur Konkretisierung des in Art. 19 Satz 3 des Einigungsvertrages festgelegten Grundsatzes ist in das Verwaltungsrechtliche Rehabilitierungsgesetz eine Vorschrift über die Bestandskraft von Verwaltungsentscheidungen der DDR nach den allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsrechts der Bundesrepublik aufgenommen worden. Nach § 15 Satz 1 VwRehaG gelten für die Wirksamkeit von Verwaltungsentscheidungen der DDR die verwaltungsverfahrenrechtlichen Nichtigkeitsbestimmungen, im Bereich des Bundes mithin die §§ 43, 44 VwVfG,

erst ab 3. Oktober 1990. Soweit diese Maßnahmen noch wirksam sind, finden die allgemeinen Aufhebungsvorschriften (vgl. §§ 48, 49 VwVfG) Anwendung; eine Aufhebung mit Wirkung für die Vergangenheit darf nicht für die Zeit vor dem 3. Oktober 1990 erfolgen (§ 15 Sätze 2 und 3 VwRehaG). Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, daß - außerhalb der verwaltungsrechtlichen Rehabilitation - diejenigen Verwaltungsentscheidungen, die über Art. 19 Satz 1 des Einigungsvertrages zum aktuellen "Arbeitsbestand" der Behörden im Beitrittsgebiet geworden sind und die auch nach dem Beitritt die mit ihnen angestrebten Rechtswirkungen gegenüber den Betroffenen und ggf. Dritten auslösen sollen, nicht hinter den nunmehr geltenden Anforderungen des Rechtsstaats zurückbleiben. Maßnahmen mit fortdauernder Rechtswirkung, die danach nicht bereits als unwirksam zu qualifizieren sind, unterliegen der Aufhebung nach verwaltungsverfahrensrechtlichen Aufhebungsregeln mit der Maßgabe, daß eine rückwirkende Aufhebung (vgl. § 48 VwVfG) erst für die Zeit ab 3. Oktober 1990 in Frage kommt (Reg.Entwurf S. 41). Damit ist klargestellt, daß sich Verwaltungsentscheidungen der DDR erst ab dem Beitritt am Verwaltungsverfahrensrecht der Bundesrepublik messen lassen müssen.

Für die Zeit bis zum Beitritt, mithin im Regelfall für die Frage, ob eine Verwaltungsentscheidung der DDR wirksam geworden ist, trifft § 15 VwRehaG keine Bestimmung. Zur Beurteilung der von Art. 19 des Einigungsvertrags vorausgesetzten Wirksamkeit der Maßnahme ist daher auf das Verwaltungsrecht der DDR zurückzugreifen (vgl. dazu Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, aaO, § 43 Rdn. 160, § 44 Rdn. 125; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neu-

en Bundesgebiet, 2. Aufl., S. 489 f; Riemann, StUR 1976, 1291, 1298; ferner Diekmann, Das System der Restitutionstatbestände nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, 1992, S. 163 ff; Friauf/Horscht, Rechtsfolgen der Enteignung von Grundbesitz und Wohngebäuden in der ehemaligen DDR zwischen 1949 und 1990, S. 126). Dies schließt an den im intertemporalen Zivilrecht des Einigungsvertrages festgelegten Grundsatz an, daß die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften aus der Zeit der DDR sich nach dem damals geltenden Recht bestimmt (Art. 232 § 1 EGBGB) und dieses entsprechend der seinerzeitigen Praxis anzuwenden ist (BGH, Urt. v. 3. Mai 1994, VI ZR 278/93, NJW 1994, 1792 f, für BGHZ 126, 87 bestimmt).

2. Zu einer Kodifikation des Verwaltungsverfahrensrechts ist die DDR nicht gelangt. Auch die sich in den beiden letzten Jahrzehnten ihres Bestands entwickelnde Verwaltungsrechtslehre hat keine Systematik erarbeitet, die mit dem Stand der Lehre in der Bundesrepublik vergleichbar gewesen wäre. Gleichwohl sind, was die Frage der Wirksamkeit von Verwaltungsentscheidungen angeht, Grundlinien hervorgetreten, die in manchen Punkten mit dem Recht der Bundesrepublik übereinstimmen. Dies gilt etwa für die Beurteilung der Mängel, die bereits nach der Sachlogik dem Existenzwerden einer Entscheidung entgegenstehen. Soweit, wovon im Grundsatz ausgegangen werden konnte, Adressat einer Verwaltungsentscheidung ein bestimmtes Rechtssubjekt war, mußte sie, um wirksam zu werden, diesem auch bekanntgegeben werden. Wurde die Einhaltung der für die Bekanntgabe vorgesehenen Formen in besonders grober Weise verletzt, so wurde der Entscheidung die Rechtswirkung abgesprochen (vgl. Verwaltungsrecht, Lehrbuch,

2. Aufl., 1988, herausgegeben von der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR, S. 132 ff, 138; Bley in König, Verwaltungsstrukturen der DDR, 1991, S. 249, 256; Bönninger in: Themenreihe Verwaltungsrecht der DDR, Rechtsformen der Tätigkeit der staatlichen Verwaltung, 1973, S. 43 ff; Thiess, NJ 1990, 348, 349). Dies mußte jedenfalls dann gelten, wenn die Bekanntgabe überhaupt unterblieben ist.

Allerdings konnten allgemeine Rechtsgrundsätze nach den Regeln der "sozialistischen Gesetzlichkeit" hinter die Interessen zurücktreten, die Staat und Partei mit der Durchsetzung ihrer Vorstellungen auf einem bestimmten Sachgebiet verfolgten. Es kann deshalb nicht von vornherein ausgeschlossen werden, daß in manchen Rechtsbereichen an Verwaltungsentscheidungen nicht die gleichen Wirksamkeitsanforderungen gestellt wurden, wie sie gemeinhin galten. Entscheidend ist deshalb eine Kontrolle der unter allgemeinen Gesichtspunkten entwickelten Nichtigkeitsmerkmale anhand der speziellen Rechtsvorschriften, die auf den zu entscheidenden Sachverhalt heranzuziehen waren (vgl. Boden, NJ 1988, 145; Schulze, NJ 1989, 5; Pohl, NJ 1989, 8/9). Das Baulandgesetz enthielt in § 20 die ausdrückliche Regelung, daß Beschlüsse des Rates des Kreises über den Entzug des Eigentums nach § 16 Abs. 4 unter Angabe der Gründe schriftlich zu ergehen und eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten hatten sowie den Betroffenen durch Aushändigung oder Zusendung bekanntzugeben waren. Nach § 9 der zum Baulandgesetz ergangenen Durchführungsverordnung war der enteignende Beschluß in je einer Ausfertigung dem Antragsteller, dem Rechtsträger, dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten und dem Nutzungsberechtig-

ten auszuhändigen oder zuzustellen. Enteignungsbescheide aufgrund des Baulandgesetzes, die dem Betroffenen nicht bekanntgegeben wurden, konnten mithin nach dem Recht der DDR keine Wirksamkeit erlangen.

3. Nach dem unstreitigen Vortrag des Klägers ist ihm der Feststellungsbescheid vom 8. September 1988 nicht zugestellt worden. Dazu, daß er ihm auch nicht persönlich ausgehändigt worden war, hat sich der Kläger zwar nicht ausdrücklich erklärt. Dies war nach § 138 Abs. 1 ZPO aber auch nicht geboten; denn die Möglichkeit, daß es zwecks Übergabe des Bescheides zu einer Begegnung zwischen dem damals schon seit längerer Zeit nicht mehr in der DDR lebenden Kläger und einem Vertreter des Rates des Kreises gekommen war, ist lediglich theoretischer Art. Der Vortrag des Klägers ist in diesem Punkte nicht unvollständig, sondern so zu verstehen, daß ihm der Bescheid in keiner Form bekanntgegeben worden ist. Da das Berufungsgericht dies unberücksichtigt gelassen hat, kann sein Urteil keinen Bestand haben.

IV.

Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif.

1. Die Bekanntgabe an den Kläger erschöpft nicht die Möglichkeiten, unter denen der Feststellungsbescheid wirksam werden konnte. Nach den in der DDR geltenden Vorschriften über das Vermögen Deutscher mit Wohnsitz in der Bundesrepublik ist es nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen, daß der in dem Feststellungsbescheid angeführte volkseigene Be-

trieb die Verfügungsbefugnis über das Erbbaurecht erlangt hatte und deshalb anstelle des Klägers Adressat des Bescheids sein konnte. Eine die Verfügungsbefugnis des Eigentümers ersetzende staatliche Verwaltung trat allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen ein, etwa wenn der Eigentümer die DDR nach dem 10. Juni 1953 ohne Genehmigung verlassen hatte (Anordnung v. 1. Dezember 1953 i.V. mit der Anordnung Nr. 2 v. 20. August 1958, GBl 1953, 1231 und GBl I 1958, 664), oder aufgrund der durch Verordnung vom 11. Juni 1953 (GBl 1953, 805) aufgehobenen Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl 1952, 615), wenn er deutscher Staatsangehöriger mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland oder Westberlin war. Der Kläger ist, wie sich aus dem von ihm vorgelegten Auszug des Erbbaugrundbuchs ergibt, im Jahre 1979 aufgrund letztwilliger Verfügung Inhaber des Erbbaurechts geworden; nach dem Vermerk über den Rechtsinhaber lebte er bereits damals in Bremen. Hatte er die DDR mit Genehmigung verlassen, blieb das Erbe beschlagnahmefrei, im anderen Falle nicht (Ferber in Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 1, C, Rdn. 66). Hatte er dagegen zu keinem Zeitpunkt einen Wohnsitz in der DDR, war für das 1979 angefallene Erbe eine Grundlage für die Anordnung einer Verwaltung nicht mehr vorhanden. Zwar wurde in der Praxis der DDR die Verordnung vom 17. Juli 1952 auch nach deren Aufhebung noch angewendet, dies beschränkte sich aber regelmäßig auf Fälle, in denen die Voraussetzungen der Verwaltung noch während der Geltungszeit der Vorschrift erfüllt gewesen waren. Aus den vom Kläger vorgelegten Unterlagen ergibt sich schließlich, daß zu einem vor dem Kaufvertrag der Beklagten mit dem Rat der Stadt R. liegenden Zeitpunkt der volkseigene Betrieb als

Rechtsträger, sei es des Erbbaurechts, sei es des vermeintlich volkseigenen Grundstücks, aufgetreten ist. Dies könnte dafür sprechen, daß der Feststellungsbescheid vom 8. September 1988 dem volkseigenen Betrieb als Rechtsträger des neu geschaffenen Volkseigentums bekanntgegeben wurde. Dadurch hätte die Bekanntgabe an den Kläger als Betroffenen nicht ersetzt werden können.

Das Berufungsgericht hat sich dadurch, daß es die fehlende Bekanntgabe des Enteignungsbescheides an den Kläger unberücksichtigt gelassen hat, zugleich den Blick auf diese Möglichkeiten verstellt. Bei zutreffender rechtlicher Sicht hätte es Anlaß gehabt, die Parteien nach § 139 ZPO zu einem ergänzenden Vortrag zu veranlassen. Dies ist ihm durch die Zurückverweisung der Sache (§ 565 ZPO) wieder zu ermöglichen (vgl. Senatsurt. v. 28. Juni 1968, V ZR 22/65, WM 1968, 1109 f; v. 2. Dezember 1994, V ZR 193/93, WM 1995, 339, 341). Bei der erneuten Verhandlung werden die Parteien auch Gelegenheit haben, sich dazu zu äußern, ob der volkseigene Betrieb etwa eine rechtsgeschäftliche Ermächtigung des Klägers besaß, den Bescheid für ihn entgegenzunehmen. Rechtlich wäre es auch nicht ausgeschlossen, daß der Betrieb, falls der Aufenthalt des Klägers dem Rat des Kreises unbekannt gewesen sein sollte, entsprechend § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO-DDR gerichtlich bestellter Empfangsbevollmächtigter war.

2. Gelangt das Berufungsgericht zu der Feststellung, daß die vom Baulandgesetz vorgeschriebene Bekanntgabe, auch unter den erweiterten rechtlichen Gesichtspunkten, unterblieben ist, wird es, falls der Parteivortrag hierzu Anlaß gibt, weiter zu prüfen haben, ob die Unwirksamkeit des Be-

scheids in einem inneren Zusammenhang mit einer unlauteren Machenschaft steht. Unterblieb die Bekanntgabe an den Kläger gezielt oder diente dessen Nichtbenachrichtigung einem sonstigen unlauteren Zwecke, so verwirklichte sich in dem Scheitern der Enteignung ein Risiko, das dem allgemeinen Rechtsverkehr in der DDR fremd war. Daß eine Verwaltungsentscheidung der DDR mit einem Mangel behaftet sein konnte, der nach dem damals geltenden Recht ihre Wirksamkeit beeinträchtigte, mußte derjenige, der mit einer staatlichen Stelle in Kontakt trat, wie jedermann, hinnehmen. Die Rechtsposition des Bürgers, der vom Staat einen Vermögenswert erwarb, auf den dieser unlauter zugegriffen hatte, war dagegen im intakten System des Sozialismus nicht gefährdet. Sie wurde erst mit dem Umbruch in der DDR und den in seiner Folge eingetretenen Rechtsänderungen erschüttert. Dieses spezifische Risiko fängt der sozialverträgliche Ausgleich des Vermögensgesetzes (§§ 1, 3, 4 Abs. 2 und 3 VermG) auf. In seinem Bereich ist dem Berechtigten der Rückgriff auf zivilrechtliche Ansprüche, für die es kein Korrektiv zugunsten des redlichen Erwerbs gibt, versagt. Der Senat hat deshalb die Anfechtung eines Kaufvertrags, die auf eine unlautere Machenschaft (Nötigung zur Veräußerung des Grundstücks bei der Ausreise aus der DDR) gestützt wurde, als durch das Vermögensgesetz ausgeschlossen angesehen und für die auf Feststellung der Nichtigkeit des Geschäfts und auf Herausgabe gerichtete Klage den Rechtsweg verneint (BGHZ 118, 34, 44). Das gleiche gilt in dem Falle, daß die in das Vermögen des Berechtigten eingreifende Verwaltungsentscheidung aus einem Grunde der Wirksamkeit entbehrt, der den Tatbestand einer unlauteren Machenschaft erfüllt oder hierzu beiträgt.

Bei der Differenzierung nach Risikokreisen (s. auch Senatsentscheidungen BGHZ 120, 198 und 204; 121, 347; 122, 204; v. 7. Mai 1993, V ZR 99/92, WM 1993, 1291) sieht sich der Senat in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 19. Januar 1995, ZIP 1995, 415, 418). Das Bundesverwaltungsgericht grenzt allerdings die Bereiche in anderer Weise ab und bejaht, abweichend von der Senatsentscheidung vom 11. Februar 1994, V ZR 254/92 (WM 1994, 700, für BGHZ 125, 125 bestimmt; vgl. ferner Urt. v. 24. Juni 1994, V ZR 233/92, WM 1994, 1852), den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG (Veräußerung durch den staatlichen Verwalter) auch dann, wenn der Verfügung die zivilrechtliche Wirksamkeit fehlte (Urt. v. 30. Juni 1994, VIZ 1994, 538). Die parallele Frage der Anwendbarkeit der an eine Enteignung anknüpfenden Tatbestände des § 1 Abs. 1 VermG auf den Fall eines gescheiterten Versuchs, das Eigentum nach dem Baulandgesetz zu entziehen, stellt sich grundsätzlich nicht (oben II 1). Für den Erwerb vom staatlichen Verwalter folgt allerdings aus den Gründen, die die Verneinung zivilrechtlicher Ansprüche bei einer gescheiterten Enteignung tragen, daß der Betroffene sich auf die fehlende Verfügungsbefugnis des Verwalters nicht mit der Begründung berufen kann, dessen Bestellung sei wegen ihres Zusammenhangs mit einer unerlaubten Machenschaft nichtig gewesen. Hier wie im Enteignungsfalle leitet sich die Ausschlußwirkung gegenüber dem Zivilrecht aus § 1 Abs. 3 VermG her.

3. a) Das Berufungsgericht hat die Frage, ob die Beklagten das Erbbaurecht in dem Falle, daß die Enteignung

keine Wirksamkeit erlangt hatte, gutgläubig erwerben konnten, offengelassen. Sie ist zu verneinen.

Der Kaufvertrag mit dem Rat des Kreises war nicht geeignet, zum rechtsgeschäftlichen Erwerb des Erbbaurechts durch die Beklagten zu führen. Sein Gegenstand war der Erwerb des Gebäudeeigentums (§§ 287, 288 Abs. 4, 295 Abs. 2 ZGB) aufgrund eines in dem Vertrag beantragten Nutzungsrechts an dem vermeintlich volkseigenen Grundstück. Eine Umdeutung würde, falls sie nach dem Zivilgesetzbuch möglich gewesen sein sollte, nicht weiterführen. Ein volkseigenes Erbbaurecht (vgl. dazu oben III) hätte nach dem 1989 noch geltenden § 20 i.V. mit § 21 ZGB nicht Gegenstand eines Kaufs sein können; die Frage, ob die Beklagten, wenn der Rat des Kreises - wozu allerdings Vortrag fehlt - im Erbbaugrundbuch als Rechtsträger von Volkseigentum eingetragen gewesen wäre, das Recht gutgläubig hätten erwerben können (§§ 8, 9 GDO), stellt sich mithin nicht. Eine Umdeutung dahin, daß Gegenstand des Vertrages das von einem Dritten, nämlich dem Kläger, innegehabte Erbbaurecht hätte sein sollen, kommt nicht in Betracht. Dies hätte außerhalb des mutmaßlichen Willens der Beteiligten gelegen. Im übrigen hätte die Umdeutung auch nicht zum Ziele führen können, denn ein gutgläubiger Erwerb des Rechts des Klägers wäre in diesem Falle wegen der Kenntnis der Beteiligten von der wahren Rechtslage ausgeschlossen gewesen.

b) Die Verleihung des Nutzungsrechtes an die Beklagten konnte nicht zum Erlöschen des Erbbaurechts entsprechend § 4 Abs. 5 des Gesetzes zur Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBI I 372)

führen. War, wovon das Berufungsgericht ausgeht, Gegenstand der Verleihung das Erbbaurecht, ging sie jedenfalls ins Leere, weil an diesem kein Volkseigentum bestand. Nichts anderes galt, wenn die Verleihung, wovon die Revision ausgeht, das der Evangelischen Kirchengemeinde gehörende Grundstück zum Gegenstand hatte oder wenn ihr wegen inhaltlicher Unbestimmtheit die Rechtswirksamkeit versagt blieb.

Unter diesen Voraussetzungen konnte auch der Entzug des Nutzungsrechts im Jahre 1990 nicht die in § 290 Abs. 2 ZGB vorgesehene Rechtsfolge nach sich ziehen, daß das Gebäude in Volkseigentum überging.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf