

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 504; VermG §§ 20, 34

- a) Die Wirkungen des Bescheides, der dem Mieter eines zurückzuübertragenden Grundstücks ein Vorkaufsrecht einräumt, treten zu dem Zeitpunkt ein, zu dem der Bescheid unanfechtbar wird.
- b) Nimmt der Berechtigte den Widerspruch gegen diesen Bescheid zurück, so tritt die Unanfechtbarkeit des Bescheids nicht vor dem Zeitpunkt der Rücknahme ein.

BGH, Urt. v. 14. März 1997 - V ZR 129/95 - OLG Dresden
LG Leipzig

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V 2R 129/95

URTEIL

Verkündet am:
14. März 1997
K a n i k ,
Justizinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Prof. Dr. Karl-Heinz K [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ilsemarie S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], F [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Streithelfer der Beklagten: Gerd S [REDACTED], S [REDACTED]-Straße [REDACTED],
M [REDACTED]

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 24. März 1995 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

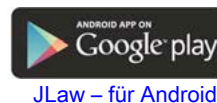
Tatbestand

Die Beklagte ist aufgrund eines bestandskräftigen Restitutionsbescheids Eigentümerin eines Villengrundstücks in L■■■■■, das der Kläger seit ca. 23 Jahren teilweise als Mieter bewohnt. Mit Bescheid vom 25. Juni 1993 räumte das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen dem Kläger ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück ein. Gegen diese Entscheidung legte die Beklagte am 5. Juli 1993 Widerspruch ein. Darauf ordnete das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen am 27. August 1993 die sofortige Vollziehung des Bescheids an. Mit Kaufvertrag vom 30. August 1993 veräußerte die Beklagte das Grundstück an den Nebenintervenienten Gerd S■■■■■. Die Eigentumsumschreibung in das Grundbuch ist bislang

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



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



nicht erfolgt. Am 7. September 1993 nahm die Beklagte den Widerspruch zurück. Mit Schreiben vom 9. und 28. November 1993 sowie 6. März 1994 machte der Kläger gegenüber der Beklagten sein Vorkaufsrecht geltend. Diese legte am 17. Juni 1994 erneut Widerspruch ein, über den bislang nicht bestandskräftig entschieden ist.

Die Klage, mit der der Kläger die Auflassung des Grundstücks und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch begehrt hat, ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt er seine Anträge fort. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß der Auflassungsanspruch des Klägers unbegründet sei, weil zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks durch die Beklagte am 30. August 1993 ein Vorkaufsrecht (noch) nicht bestanden habe. Der Bescheid vom 25. Juni 1993 sei nicht mit der vorgeschriebenen Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt worden, so daß die Beklagte berechtigt gewesen sei, gegen die Entscheidung noch innerhalb eines Jahres nach ihrer Bekanntgabe Widerspruch einzulegen. Unabhängig vom Ausgang des noch anhängigen Widerspruchsverfahrens könnten die Wirkungen des Bescheids vom 25. Juni 1993 frühestens zum Zeit-

punkt des Ablaufs dieser Frist eingetreten sein. Die Rücknahme des Widerspruchs vom 5. Juli 1993 stehe dem nicht entgegen. Die Beklagte habe damit weder auf die neuerliche Einlegung eines Rechtsbehelfs verzichtet noch ihr Widerspruchsrecht verwirkt. Auch aus der am 27. August 1993 angeordneten sofortigen Vollziehung des Bescheids vom 25. Juni 1993 könne der Kläger seinen Anspruch nicht mit Erfolg herleiten. Diese Entscheidung habe lediglich bewirkt, daß zugunsten des Klägers eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden konnte, die ihn bis zur Entscheidung der Widerspruchsbehörde vor einem gutgläubigen Erwerb Dritter schützen sollte.

Dies hält der Revision im Ergebnis stand.

II.

1. Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche gegen die Beklagte nicht zu, weil zum maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs, dem 30. August 1993, ein Vorkaufsrecht gemäß § 20 VermG (noch) nicht bestand (für die hier entsprechend anwendbaren Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Vorkaufsrechte: BGH LM § 1098 Nr. 4; BGHZ 32, 383).

Nach der am 30. August 1993 geltenden Fassung des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen entstand das Vorkaufsrecht gemäß §§ 20 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids der das

Recht begründete; einer Grundbucheintragung bedurfte es hierzu nicht (seit Inkrafttreten des 2. Vermögensrechtsänderungsgesetzes unstreitig, vgl. statt aller: Busche in Sacker, Vermögensrecht, § 20 VermG Rdn. 30 m.w.N.). Die Unanfechtbarkeit des Bescheids über das dem Kläger eingeräumte Vorkaufsrecht war am 30. August 1993 (noch) nicht eingetreten. Denn die Beklagte hatte den gegen die Entscheidung eingelegten Widerspruch erst nach diesem Zeitpunkt, nämlich am 7. September 1993, zurückgenommen. Frühestens zu diesem Zeitpunkt kann der Bescheid unanfechtbar geworden sein. Vorher war das Vorkaufsrecht nicht entstanden.

a) In Rechtsprechung und Literatur ist allerdings umstritten, ob die Wirkungen eines Restitutionsbescheids erst zu dem Zeitpunkt eintreten, in dem er unanfechtbar geworden ist (Busche, aaO § 16 Rdn. 10; Flotho, Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Stand Juli 1996 (künftig: RVI), § 16 VermG Rdn. 2, der für die Fälle des § 16 VermG zusätzlich den (Grundbuch-)Vollzug der Entscheidung verlangt; Hök, ZOV 1993, 147; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, 2. Aufl., S. 612, 638; Horst, Deutsche Wohnungswirtschaft 1993, 5, 6; Kimme, Offene Vermögensfragen, Stand August 1996, § 16 VermG Rdn. 4; Kimme, ZOV 1991, 31, 34; ders., ZOV 1992, 118; Plesse in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, Stand März 1996 (künftig: F/R/M/N), § 16 Rdn. 8; für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BBauG 1979 im Ergebnis ebenso: BGH WM 1988, 1497, 1499) oder ob der Eintritt der Unanfechtbarkeit zur Folge hat, daß der Restitutionsbescheid seine Rechtswirkungen bereits

vom Zeitpunkt seines Erlasses bzw. seiner Bekanntgabe an entfaltet (LG Berlin, VIZ 1993, 81 = ZOV 1992, 389, 390, ZOV 1993, 187, 188, ZOV 1995, 39; Kimme in Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Stand März 1996, §§ 16 VermG Rdn. 4, 20 VermG Rdn. 28; Redeker/Hirtschulz, F/R/M/N, § 34 Rdn. 10; Wasmuth, RVI, § 34 VermG Rdn. 36 f).

Der Senat tritt der erstgenannten Auffassung bei.

aa) Nach dem auch für das Verfahren nach dem Vermögensgesetz subsidiär geltenden allgemeinen Verwaltungsverfahrensrecht (§ 31 Abs. 7 VermG) können die Gestaltungswirkungen eines Restitutionsbescheids eintreten, sobald dieser innere Wirksamkeit erlangt hat; von seiner Unanfechtbarkeit würden sie nicht abhängen. Der Widerspruch eines betroffenen Dritten (§ 36 VermG) würde in diesem Fall dazu führen, die Gestaltungswirkung aufzuschieben, § 80 Abs. 1 VwGO (Senatsurt. v. 12. April 1996, V ZR 310/94, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen, WM 1996, 1091, 1092). Der Eintritt der Unanfechtbarkeit der Entscheidung ließe die aufschiebende Wirkung rückwirkend wieder entfallen (Kopp, VwGO, 10. Aufl., § 80 Rdn. 36; Redeker/v. Oertzen, VwGO, 11. Aufl., § 80 Rdn. 7).

bb) Indessen ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbs. VermG im Verfahren nach dem Vermögensgesetz der Eintritt der Gestaltungswirkung eines Rückübertragungsbescheids auf den Zeitpunkt seiner Unanfechtbarkeit hinausgeschoben, um einem andernfalls ab Eintritt der inneren Wirksamkeit des Restitutionsbescheids möglichen aber unerwünschten Hin und

Her in der Person des Rechtsinhabers zu begegnen (Senatsurt. v. 12. April 1996, aaO). Während im allgemeinen Verwaltungsverfahrenrecht die aufgrund der inneren Wirksamkeit schon einmal entstandenen und dann suspendierten Gestaltungswirkungen bei Eintritt der Unanfechtbarkeit rückwirkend wiederhergestellt werden können, scheidet das in den Fällen des § 34 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbs. VermG aus. Denn hier ist der Eintritt der Gestaltungswirkung an die Unanfechtbarkeit geknüpft, so daß die Rechtswirkungen des Bescheids erst zu diesem Zeitpunkt eintreten können. Ein zuvor eingelegter Widerspruch kann daher die Gestaltungswirkung nicht suspendieren, so daß auch die rückwirkende Beseitigung dieser aufschiebenden Wirkung nicht in Betracht kommt.

b) Die Rücknahme des Widerspruchs durch die Beklagte am 7. September 1993 konnte auch nicht bewirken, daß die Unanfechtbarkeit des Bescheids vom 25. Juni 1993 rückwirkend zum Zeitpunkt des Ablaufs der einmonatigen Widerspruchsfrist gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 VermG eintrat, die zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs am 30. August 1993 möglicherweise bereits verstrichen war. Nach der für das Widerspruchsverfahren nach dem Vermögensgesetz ergänzend geltenden Verwaltungsgerichtsordnung (vgl. etwa Redeker/Hirtschulz, aaO § 36 Rdn. 4) und den gemäß § 173 VwGO insoweit wiederum subsidiär anzuwendenden Vorschriften der Zivilprozeßordnung wird bei Rücknahme eines Rechtsbehelfs nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist die Entscheidung mit dem Tag der Rücknahme unanfechtbar; eine Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Rechtsbehelfsfrist tritt nicht ein (Redeker/v. Oertzen, aaO § 121 Rdn. 2 lit. d; Krüger,

MünchKomm-ZPO, § 705 Rdn. 10; Münzberg in Stein/Jonas, 21. Aufl., § 705 Rdn. 10; Thomas/Putzo, 18. Aufl., § 705 Rdn. 9; Wieczorek, 2. Aufl., § 705 Anm. B IV c 2; Stöber in Zöllner, 19. Aufl., § 705 Rdn. 10; a.A. Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozeßrecht, 15. Aufl., S. 192).

2. Der Kläger kann seine Ansprüche auch nicht auf ein, durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung vom 27. August 1993 begründetes, vorläufiges Vorkaufsrecht stützen.

Wie der Senat mit Urteil vom 12. April 1996 (aaO) entschieden hat, bewirkt die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Rückübertragungsbescheids den vorläufigen Übergang des Vermögenswerts auf den Berechtigten. Die Verweisung in § 20 Abs. 3 Satz 1 VermG a.F. (nunmehr § 20 Abs. 5 Satz 1 VermG) spricht dafür, eine vorläufige Begründung des Rechts auch bei der Anordnung des Sofortvollzugs eines Bescheids nach § 20 VermG zu bejahen (a.A. Redeker/Hirtschulz, F/R/M/N, § 34 Rdn. 14).

Lägen die Dinge so, wäre allerdings die Frage noch nicht beantwortet, ob bereits aufgrund der vorläufigen Maßnahme die Auflassung des Grundstücks verlangt werden könnte oder ob hierzu die Unanfechtbarkeit der Entscheidung abgewartet werden müßte. Dies alles bedarf hier jedoch keiner abschließenden Entscheidung:

Im Streitfall kann eine (vorläufig) rechtsgestaltende Wirkung der Anordnung der sofortigen Vollziehung nämlich bereits deshalb nicht eingetreten sein, weil die Entscheidung der Beklagten zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs

(30. August 1993) nicht bekanntgegeben war. Unstreitig ist die Anordnung erst am 9. Februar 1994 durch die damalige Bevollmächtigte des Klägers per Telefax an die Beklagte übermittelt worden. Damit konnte eine Vorkaufsverpflichtung der Beklagten nicht rechtzeitig begründet werden. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsakts (für das Vorkaufsrecht vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 33 Abs. 5 Satz 3 VermG a.F., §§ 80 Abs. 2 Nr. 4, 80 a Abs. 1 Nr. 1 VwGO) wird erst zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem sie dem Betroffenen zugegangen ist; eine Rückwirkung findet nicht statt (Eyermann/Fröhler, VwGO, 9. Aufl., § 80 Rdn. 29 ex nunc m.w.N.; Redeker/v. Oertzen, aaO § 80 Rdn. 30). Die Grundsätze des allgemeinen Verwaltungsverfahrensrechts (für deren Anwendung: Kopp, VwGO, 10. Aufl., § 80 Rdn. 64 b) bestätigen dies. Danach tritt die Gestaltungswirkung eines Verwaltungsaktes ein, sobald dieser innere Wirksamkeit erlangt hat (vgl. oben 1 lit. a, aa). Ein Verwaltungsakt mit Doppelwirkung, mit dem die hier zu beurteilende (vorläufig) rechtsgestaltende Anordnung des Sofortvollzugs vergleichbar wäre, erlangt seine innere Wirksamkeit jedem der davon Betroffenen gegenüber nur dann und erst zu dem Zeitpunkt, zu dem er ihm bekanntgegeben worden ist (BVerwG NJW 1981, 1000; Kopp, VwVfG, 5. Aufl., § 43 Rdn. 6, 7; Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 4. Aufl., § 43 Rdn. 129).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Prof. Dr. Hagen ist in
Urlaub und kann nicht
unterschreiben.

Vogt

Vogt

Schneider

Tropf

Krüger