

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 894; VermG § 1 Abs. 3;
DDR:NotG § 15 Abs. 1 Nr. 4

Die Beurkundung eines Grundstücksübertragungsvertrages durch einen Notar der DDR, der als Rechtsanwalt in einer Ausreiseangelegenheit beauftragt war, steht in engem inneren Zusammenhang mit dem vom Vermögensgesetz tatbestandlich erfaßten Unrecht, soweit die Grundstücksübertragung zur Voraussetzung der Ausreisegenehmigung gemacht wurde. Zivilrechtliche Ansprüche wegen Mängeln der Beurkundung sind allein insoweit nicht ausgeschlossen, wie die Mängel als hiervon unabhängig erscheinen.

BGH, Urt. v. 13. Dezember 1996 - V ZR 134/95 - KG

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 134/95

URTEIL

Verkündet am:
13. Dezember 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Peter S [REDACTED], O [REDACTED]allee [REDACTED], B [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Lothar S [REDACTED],
2. Cerstin S [REDACTED],
beide wohnhaft G [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 3. März 1995 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Bürger der DDR. Anfang 1984 stellte er einen Antrag auf Ausreise. Nachdem dieser abgelehnt worden war, wandte er sich mit dem Ziel, die Ausreise doch genehmigt zu erhalten, an den Rechtsanwalt und Notar Prof. Dr. V. Dieser teilte dem Kläger einige Zeit später mit, er könne mit der Genehmigung rechnen, müsse aber vorher sein Hausgrundstück in H. an einen von dritter Seite bestimmten Käufer veräußern. Hierüber kam er in Kontakt mit den Beklagten.

Durch von Prof. Dr. V. beurkundeten Vertrag vom 5. November 1984 verkaufte der Kläger das Grundstück zum Preis von 83.300 M/DDR an die Beklagten. Zur Bezahlung des Kaufpreises waren die Beklagten aus vorhandenen Mitteln



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

nur in Höhe von 22.000 M/DDR in der Lage. In Höhe von 32.987,83 M/DDR leisteten sie Zahlung aus einem von ihnen bei der Sparkasse der Stadt B [REDACTED] aufgenommenen Darlehen, das durch eine Aufbauhypothek am Grundstück gesichert wurde. Der Restbetrag von 26.312,17 M/DDR wurde dadurch ausgeglichen, daß die Beklagten vertragsgemäß die Verpflichtung des Klägers zur Rückzahlung eines in dieser Höhe valutierenden, ebenfalls durch Aufbauhypothek gesicherten Darlehens übernahmen. Der Kläger erhielt die Ausreisegenehmigung. Die Beklagten bezahlten den an den Kläger zu leistenden Teil des Kaufpreises und wurden als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf beide Darlehensverbindlichkeiten leisteten sie in der Folgezeit Zahlungen; das von ihnen aufgenommene Darlehen valuiert noch mit 13.245,34 DM.

Der Kläger macht die Nichtigkeit des Vertrages vom 5. November 1984 geltend. Mit der Klage hat er die Verurteilung der Beklagten zur Zustimmung der Berichtigung des Grundbuchs, Räumung und Herausgabe von Haus und Grundstück und Beseitigung der eingetragenen Belastungen begehrt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, soweit der Kläger Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, Räumung und Herausgabe verlangt hat, im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfang abgewiesen und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen, mit der er die Verurteilung der Beklagten zur Befriedigung der Sparkasse der Stadt Berlin wegen der restlichen Forderung aus dem von ihnen aufgenommenen Darlehen begehrt hat. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgericht-

lichen Urteils, soweit dieses der Klage stattgegeben hat, und die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung an die Sparkasse.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: § 15 Abs. 1 Nr. 4 NotG/DDR stehe der Wirksamkeit der Beurkundung des Vertrages vom 5. November 1984 durch Prof. Dr. V. nicht entgegen. Soweit der Kläger zur Nichtigkeit des Vertrages weiter geltend mache, dieser sei entgegen dem Wortlaut der Vertragsurkunde nicht in Anwesenheit beider Vertragsparteien geschlossen worden, sei sein Vorbringen als verspätet zurückzuweisen. Sei der Vertrag vom 5. November 1984 wirksam, fehle dem Begehren des Klägers eine Grundlage, die Beklagten zur Zahlung an die Sparkasse zu verurteilen.

Die Revision des Klägers hat keinen Erfolg.

II.

1. Die Zulässigkeit des vom Kläger beschrittenen Rechtswegs zu den Zivilgerichten ist gegenüber dem Landgericht nicht gerügt worden, dieses hat sie stillschweigend bejaht. Damit ist die Frage, ob für die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche der Rechtsweg zu den Zivilgerichten er-

öffnet ist (§ 13 GVG) oder ob das Vermögensgesetz hierfür die Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte begründet (vgl. Senatsurteil BGHZ 118, 34), im Revisionsrechtszug nicht mehr zu prüfen (§ 17 a Abs. 5 GVG).

2. Ob Prof. Dr. Vogel aufgrund des ihm vom Kläger erteilten Mandats gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 4 NotG/DDR von der nach § 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB notwendigen Beurkundung des Vertrages vom 5. November 1984 mit der Folge der Nichtigkeit gemäß §§ 23 NotG/DDR, 66 Abs. 2 ZGB verwehrt war, ist für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung. Aus so begründeter Nichtigkeit des Vertrages folgende Ansprüche des Klägers sind durch den Vorrang des Vermögensgesetzes ausgeschlossen.

Der Kläger hat geltend gemacht, den Vertrag vom 5. November 1984 mit den Beklagten geschlossen zu haben, um die von ihm begehrte Ausreisegenehmigung zu erhalten. Dies erfüllt den Restitutionsstatbestand unlauterer Machenschaften (§§ 1 Abs. 3, 3 VermG). Der auf diesen Vorschriften beruhende Restitutionsanspruch geht zivilrechtlichen Ansprüchen vor, die aus unlauteren Machenschaften resultieren können (BGHZ 118, 34; 122, 204, 207). Dies begründet eine von Amts wegen zu berücksichtigende Einwendung (BGHZ 122, 204, 211; 130, 231, 235; Tropf, WM 1994, 89, 96). Sie steht allen zivilrechtlichen Ansprüchen entgegen, die aus einer Unwirksamkeit des Erwerbsvorgangs folgen, wenn diese bei wertender Betrachtung in engem inneren Zusammenhang mit der Unrechtsmaßnahme steht und den Mangel als Teil des der staatlichen Machtentfaltung innewohnenden Unrechts erscheinen läßt (BGHZ 130, 231, 237). Anders ist es, soweit in dem

geltend gemachten Mangel sich lediglich das allgemeine Risiko des Rechtsverkehrs der DDR verwirklicht hat (BGHZ 123, 58, 61; 125, 125, 127; BVerwG ZIP 1995, 415, 418) und damit für eine Beschränkung des Anspruchs des von der Unrechtsmaßnahme Betroffenen unter dem Gesichtspunkt eines sozialverträglichen Ausgleichs gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, 3 VermG kein Anlaß besteht (Senatsurt. v. 7. Mai 1993, V ZR 99/92, WM 1993, 1291; BGHZ 123, 58, 61; 125, 125, 127).

Der vom Kläger wegen der Beurkundung des Vertrages durch Prof. Dr. V. [REDACTED] geltend gemachte Nichtigkeitsgrund steht in engem inneren Zusammenhang mit dem ihm abgenötigten Verkauf des Grundstücks. Bei wertender Betrachtung erscheint die beurkundende Tätigkeit von Prof. Dr. V. [REDACTED] als Bestandteil der staatlichen Unrechtsmaßnahme.

Schriftliche Vorschriften, die die Veräußerung des Grundeigentums zur Voraussetzung einer Ausreise aus der DDR machten, sind nicht bekannt geworden (vgl. Anordnung Nr. 175/88 des Ministers des Innern; wiedergegeben in "Die geheimen Anweisungen zur Diskriminierung Ausreisewilliger", BAnz 1992, Beilage Nr. 138 a, S. 578 ff). Trotzdem wurde eine Ausreisegenehmigung nicht erteilt, solange der Antragsteller Grundeigentum in der DDR hatte (Fieberg/Reichenbach/Neuhaus, Vermögensgesetz, Loseblatt-Kommentar, § 1 Rdn. 119). Wurde die beantragte Ausreisegenehmigung abgelehnt, war die Inanspruchnahme eines der wenigen Rechtsanwälte in der DDR, die gleichzeitig mit dem Amt eines Notars betraut waren (Göhring, NJ 1995, 433, 434), zur Erlangung der zur Ausreise notwendigen Erlaubnis in der DDR verbreit-

tet. Für die Behörden der DDR bedeutete sie eine Kanalisierung und erleichterte die Kontrolle der Ausreiseanträge. Die Beleihung mit dem Amt des Notars ermöglichte es, die tatsächlich verlangten Grundstücksübertragungen zügig herbeizuführen und die Erwerber des Grundeigentums auszuwählen. Die Verquickung des zur Erreichung der Ausreisegenehmigung erteilten Mandats mit dem zur zivilrechtlichen Wirksamkeit notwendigen staatlichen Akt notarieller Beurkundung der Veräußerungsverträge in der Hand eines Rechtsanwalts und Notars war typisch, wie die Vielzahl der hierzu veröffentlichten Entscheidungen und eine Mehrzahl beim Senat anhängiger Verfahren zeigen (vgl. BGHZ 120, 198; KG DtZ 1992, 298; KrG Prenzlau ZOV 1993, 273; OLG Naumburg NJ 1995, 91). Die Tätigkeit von Prof. Dr. V. [REDACTED] als Notar erscheint bei wertender Betrachtung als Bestandteil der gegenüber dem Kläger begangenen Unrechtsmaßnahme. Sie war den Behörden der DDR bekannt; ein Wirksamkeitshindernis wurde von ihnen in der Beauftragung von Prof. Dr. V. [REDACTED] mit der Erwirkung der Ausreisegenehmigung nicht gesehen (Göhring, NJ 1995, 433, 434). Ohne die eingetretene Änderung der politischen Verhältnisse hätte der Kläger die von ihm aus der Tätigkeit von Prof. Dr. V. [REDACTED] als Notar hergeleitete Unwirksamkeit des Vertrages vom 5. November 1984 vor den Gerichten der DDR nicht mit Aussicht auf Erfolg geltend machen können. Umgekehrt war die Rechtsposition der Beklagten als Erwerber des Grundstücks aus diesem Grunde im intakten System des Sozialismus nicht gefährdet. Erst die Änderung der politischen Verhältnisse eröffnete bei realitätsnaher Betrachtung dem Kläger die Möglichkeit, sich auf den im Zusammenhang mit der Unrechtsmaßnahme stehenden von ihm geltend gemachten Beurkundungsmangel zu berufen (vgl. BGHZ 130, 231, 239;

Senatsurt. v. 17. März 1995, V ZR 100/93, ZIP 1995, 1048, 1052). Damit ist die Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche aus dem insoweit vom Kläger geltend gemachten Beurkundungsmangel ausgeschlossen.

3. Anders verhielte es sich, sofern die vom Kläger behauptete Abwesenheit der Beklagten bei der Notariatsverhandlung zur Nichtigkeit des Vertrages vom 5. November 1984 führte, wie die Revision geltend macht. Ein derart begründeter Mangel stünde bei wertender Betrachtung nicht in engem inneren Zusammenhang mit der Unrechtsmaßnahme gegen den Kläger, sondern wäre Risiko des allgemeinen Rechtsverkehrs. Der Vorrang des Vermögensgesetzes und der allein nach diesem mögliche Schutz der Beklagten durch die Regelungen des § 4 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, 3 VermG griffe nicht Platz.

Die Richtigkeit der Behauptung des Klägers kann indes-
sen dahingestellt bleiben. Der Vertrag vom 5. November 1984 ist auch dann wirksam beurkundet, wenn die Urkunde nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien errichtet worden ist und die Niederschrift entgegen dem Wortlaut der Urkunde nicht vom Notar verlesen wurde. Die Beurkundung erfolgte nach § 19 Abs. 1 NotG/DDR durch Niederschrift. Diese hatte nach § 19 Abs. 2 Satz 1 NotG/DDR den Namen des Notars, Ort und Datum der Beurkundung, die Namen der Beteiligten, ihre Erklärungen und Unterschriften sowie die Unterschrift des Notars zu enthalten. Diesen Anforderungen genügt die Urkunde vom 5. November 1984. Ein Verlesen der Niederschrift war nicht erforderlich. § 19 Abs. 2 Satz 2 NotG/DDR ließ es vielmehr zu, die Niederschrift den Betei-

ligten zur Durchsicht vorzulegen, statt sie zu verlesen. Das hat der Notar nach dem Vorbringen des Klägers getan. Unzutreffende Angaben in der Urkunde hierzu lassen ihre Wirksamkeit unberührt (vgl. RGZ 74, 421, 425).

Gleichzeitige Anwesenheit der Vertragsparteien in der Notariatsverhandlung war nach § 297 Abs. 1 ZGB nicht Voraussetzung der Wirksamkeit des Vertrages. Die Beurkundung der Erklärungen der Vertragsparteien konnte daher gemäß § 67 Abs. 1 ZGB dadurch erfolgen, daß der Notar die Erklärung des Klägers in die Niederschrift aufnahm, diese später den Beklagten vorlas oder zur Durchsicht vorlegte, auch sie die Erklärung unterzeichnen ließ und nunmehr seine Unterschrift den Erklärungen beider Vertragsparteien beifügte (vgl. RGZ 69, 130, 132). § 19 Abs. 2 NotG/DDR kann nicht entnommen werden, daß die Beurkundung von Vertragserklärungen nicht in dieser zu §§ 173 ff FGG anerkannten Weise (Schlegelberger, FGG, 6. Aufl., § 175 Rdn. 5) erfolgen durfte (vgl. zum Beurkundungsgesetz Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 12. Aufl., § 8 BeurkG Rdn. 7; Jansen, FGG, § 8 BeurkG Rdn. 8; Huhn/von Schuckmann, BeurkG, 3. Aufl., § 13 Rdn. 35). Daß die Urkunde bei unbefangener Lektüre dahin zu verstehen ist, die Vertragsparteien seien vor Prof. Dr. Vogel als Notar zusammengekommen, führt nicht dazu, daß der Inhalt ihrer Erklärungen durch die Niederschrift nicht zutreffend verlautbart wäre.

4. Das Berufungsgericht hat daher im Ergebnis zutreffend die Klage abgewiesen. Die Belastung des Grundstücks durch die von den Beklagten bestellte Hypothek betrifft ein Grundstück, von dessen Erwerb durch die Beklagten auszuge-

hen ist. Für eine Verpflichtung der Beklagten gegenüber dem Kläger zu Zahlungen an die Sparkasse ist daher schon aus diesem Grunde kein Raum.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein