

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

-----

GVG § 13; BGB §§ 117, 242 C; VermG § 1 Abs. 3;

DDR:ZGB §§ 60 ff, 66, 297;

DDR:FGB § 13; DDR:GDO §§ 8, 16

- a) Der Senat hält daran fest, daß der Eigentümer, der bei der Ausreise aus der DDR einen verdeckten Treuhandvertrag über zurückgelassenes Grundeigentum abgeschlossen hat, durch das Vermögensgesetz nicht daran gehindert ist, seine Rechte vor den Zivilgerichten geltend zu machen (im Anschluß an BGH, Urt. v. 19. März 1993, V ZR 247/91, WM 1993, 998; entgegen BVerwG, Urt. v. 19. Januar 1995, ZIP 1995, 415).
- b) Der gutgläubige Erwerb von Ehegatten zu ihrem gemeinschaftlichen Eigentum (DDR:FGB § 13) war auch dann möglich, wenn das Grundstück/Gebäudeeigentum von einem von ihnen veräußert worden war.
- c) Die örtlichen Räte in der DDR (hier: Magistrat von Berlin) sind mit Inkrafttreten der Kommunalverfassung am 17. Mai 1990 untergegangen.

BGH, Urt. v. 26. Januar 1996 - V ZR 212/94 - KG Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 212/94

URTEIL

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

in dem Rechtsstreit

Edeltraut H[REDACTED], O[REDACTED]weg [REDACTED], B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Monika K[REDACTED], Ho[REDACTED] Weg [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Januar 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 18. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 15. Februar 1994 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es Ansprüche der Klägerin auf das Gebäude Ho [REDACTED] Weg [REDACTED], B [REDACTED]-He [REDACTED] (Grundbuchberichtigung, Auflassung, Schadensersatz) zum Gegenstand hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

### Tatbestand

Die Klägerin war Inhaberin eines Nutzungsrechts an einem ehemals volkseigenen Grundstück in B██████-He██████ und Eigentümerin des darauf errichteten Einfamilienhauses. Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 25. Mai 1989 übertrug sie das Gebäude an die Beklagte, ihre Tochter. Diese wurde am 1. Dezember 1989 als Eigentümerin in das Gebäudegrundbuch eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 31. Januar 1990 vereinbarte die Beklagte mit ihrem Ehemann, daß das Einfamilienhaus in das gemeinschaftliche Eigentum der Ehegatten übergehen solle. Am 7. Juni 1990 schlossen die Eheleute einen Kaufvertrag über das volkseigene Grundstück ab. Verkäufer war nach der notariellen Urkunde der Magistrat von B██████, für ihn trat im Urkundstermin ein Vertreter aufgrund einer am 19. März 1990 erteilten Vollmacht auf. In dem für das Grundstück geführten Grundbuch sind die Beklagte und deren Ehemann als Eigentümer in ehelicher Vermögensgemeinschaft eingetragen. Das Gebäudegrundbuch ist auf ihren Antrag geschlossen worden.

Die Klägerin hatte am 11. Juni 1989 die ständige Ausreise aus der DDR beantragt. Der Antrag wurde am 27. September 1989 abgelehnt. Daraufhin flüchtete die Klägerin in den Westen.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie habe der Beklagten das Einfamilienhaus im Hinblick auf die beabsichtigte Ausreise treuhänderisch überlassen. Zwischen den Parteien sei vereinbart worden, daß die Beklagte zwar das Gebäudeeigen-

tum erwerben, das endgültige rechtliche Schicksal des Hauses aber offenbleiben solle, bis die Klägerin zu gegebenem Zeitpunkt eine Entscheidung treffe. Daher habe die Beklagte auch die Verpflichtung übernommen, keinem Dritten Eigentum am Gebäude einzuräumen. Bei diesen mündlich getroffenen Vereinbarungen sei der Ehemann der Beklagten zugegen gewesen.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte, jeweils gegen Erstattung von Aufwendungen, "hinsichtlich des Grundstücks nebst darauf befindlichem Gebäude" zur Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, hilfsweise zur Auflassung zu verurteilen; höchst hilfsweise hat sie einen Antrag auf Zahlung von 225.000 DM nebst Zinsen gestellt. Die Klage, deren Zulässigkeit vor den Zivilgerichten die Beklagte gerügt hat, ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge fort. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne vor den Zivilgerichten nicht geltend machen, daß die Übertragung des Einfamilienhauses lediglich treuhänderisch erfolgt sei. Zwischen der Beurkundung der Überlassung anstelle des ge-

wollten Rechtsgeschäfts und dem Teilungsunrecht bestehe ein innerer Zusammenhang, der zur Alleingeltung des Vermögensgesetzes führe. Im Gegensatz zu dem der Entscheidung des Senats vom 19. März 1993 (V ZR 247/91, WM 1993, 998) zugrundeliegenden Falle habe die Beklagte "nach außen vollwertiges Eigentum" erwerben sollen. Ob die Berufung auf die Nichtbeurkundung eines Wohnrechts zugunsten der Mutter der Klägerin zulässig sei, könne dahinstehen. Das Beurkundete habe nämlich dem Willen der Parteien entsprochen.

Dies hält der Revision, soweit sie das Gebäudeeigentum zum Gegenstand hat, nicht stand.

## II.

Der Rechtsweg zu den Zivilgerichten ist gegeben (§ 13 GVG).

1. Der Senat ist nicht nach § 17 a Abs. 5 GVG davon enthoben, diese Frage zu prüfen. Hat das erstinstanzliche Gericht trotz Rüge nicht vorab durch Beschluß über die Zulässigkeit des Rechtswegs entschieden (§ 17 a Abs. 3 Satz 2 GVG), sondern diese, wie hier, erst im Urteil bejaht, ist § 17 a Abs. 5 GVG nicht anwendbar (BGHZ 121, 367). Eine Bindung wurde auch nicht durch das Berufungsurteil herbeigeführt. Das Berufungsgericht hat nämlich zur Rechtswegfrage nicht eindeutig Stellung genommen, sie vielmehr unter dem Gesichtspunkt des Treuhandverhältnisses verneint, im übrigen aber offengelassen.

2. a) Das Eingreifen des Vermögensgesetzes steht hier bereits deshalb nicht außer Zweifel, weil die Verleihung des Nutzungsrechtes an einem volkseigenen Grundstück nach der gesetzlichen Zielvorstellung der persönlichen Nutzung des errichteten Gebäudes diente (§ 287 Abs. 1 ZGB, § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970, GB I S. 372). Diese war, wenn der legal Ausgereiste von der weiteren Nutzung rechtlich auch nicht ausgeschlossen war, nicht mehr in der bisherigen Weise gewährleistet. Ein Zwang zur Aufgabe des Gebäudeeigentums dürfte deshalb vor allem dann den Tatbestand einer unlauteren Machenschaft (§ 1 Abs. 3 VermG) erfüllt haben, wenn er unter willkürlicher Behandlung des Ausreisewilligen oder ungerechtfertigter Bevorzugung eines Interessenten ausgeübt wurde. Das Berufungsgericht, das auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin ohne weiteres von einem Unrechtstatbestand ausgegangen ist, hat davon abgesehen, die Parteien zu einer Ergänzung ihres Vortrags zu veranlassen. Dies bleibt im Ergebnis aber unschädlich, denn das Vermögensgesetz würde die Klägerin als Treugeberin ohnehin nicht hindern, zivilrechtliche Ansprüche auf das Treugut zu verfolgen. Dies hat der Senat anhand von Fällen, in denen die Treuhandabrede, wie hier, keine Aufnahme in die notarielle Urkunde gefunden hatte, und deshalb formunwirksam gewesen war (§§ 297 Abs. 1, 66 Abs. 2 ZGB), ausgesprochen (Urt. v. 19. März 1993, V ZR 247/91, WM 1993, 998; vom 12. Januar 1996, V ZR 176/94, zur Veröffentlichung bestimmt).

b) Das Berufungsgericht erkennt den rechtlichen Charakter des Treuhandgeschäftes wenn es hiervon - trotz der

auch von ihm bejahten treuhänderischen Bindung der Beklagten - mit der Begründung abweicht, diese habe "nach außen vollwertiges Eigentum" erwerben sollen. Es ist für die hier allein in Frage kommende "fiduziarische" Treuhand (im Gegensatz zu einer bloßen Ermächtigungs- oder Verwaltungstreuhand, vgl. hierzu Gernhuber, JZ 1988, 355 m.w.N.) kennzeichnend, daß das Treugut dem Treuhänder zu vollem Recht, also mit ungeschmälerter Außenzuständigkeit übertragen wird. Die treuhänderische Bindung zieht lediglich die Verpflichtung gegenüber dem Treugeber nach sich, von der unbeschränkten Rechtsmacht nur in den vereinbarten Grenzen Gebrauch zu machen. So lagen die Dinge auch in dem vom Senat am 19. März 1993 (V ZR 247/91 aaO) entschiedenen Falle: Der Sohn sollte aufgrund des mit den Eltern abgeschlossenen Vertrages die uneingeschränkte Eigentümerstellung an dem übertragenen Gebäude erlangen, das wirtschaftliche Eigentum der Eltern hatte seine rechtliche Grundlage in der nur ihnen gegenüber bestehenden Verpflichtung des Sohnes, sich ihrer Disposition zu unterwerfen. Revisionsrechtlich ist im Streitfall davon auszugehen, daß der Kläger die rechtlichen Konsequenzen der behaupteten Treuhandabrede vor den Zivilgerichten ziehen kann.

c) Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Falle der treuhänderischen Übertragung von Gebäudeeigentum und Nutzungsrecht den Ausschluß des Rückübertragungsanspruchs nach dem Vermögensgesetz wegen redlichen Erwerbs (§ 4 Abs. 2, 3 VermG) verneint und dabei zusätzlich die Auffassung vertreten, Rückgabeansprüche des Treugebers könnten nur nach dem Vermögensgesetz, nicht auf zivilrechtlichem Wege, geltend gemacht werden (Urt. v. 19. Januar

1995, ZIP 1995, 415). Es hat sich hierbei auf die Rechtsprechung des Senats bezogen, wonach der Berechtigte (§ 2 Abs. 1 VermG) sich nicht auf zivilrechtliche Mängel der Eigentumsübertragung berufen kann, die ihren Grund darin haben, daß der Verfügungsberechtigte (§ 2 Abs. 3 VermG) sich zur Abwehr oder Milderung von Unrechtsfolgen auf ein Scheingeschäft eingelassen hat (BGHZ 122, 204; Urt. v. 7. Mai 1993, V ZR 99/92, WM 1993, 1291; v. 9. Juli 1993, V ZR 262/91, WM 1993, 1643). Dies läßt unberücksichtigt, daß in jenen Fällen der verdeckt (statt der beurkundeten Schenkung) vereinbarte Rechtsgrund, nämlich Kauf, Grundlage für einen endgültigen Verbleib des Vermögenswertes bei dem Erwerber war. Im Falle der Treuhand ist der Erwerb des Verfügungsberechtigten dagegen nur vorläufig und der Dispositionsbefugnis des Treugebers unterworfen. Wer mit dem Willen des Berechtigten den zurückgelassenen Vermögenswert endgültig erwerben sollte, ist den zivilrechtlichen Folgen der Mängel des Erwerbs nicht ausgesetzt, die er gemeinsam mit diesem zur Unrechtsabwehr eintreten ließ. Geschah die Abwehr des Vermögensunrechts dagegen in der Weise, daß der scheinbar endgültige Erwerb tatsächlich nur zu treuen Händen erfolgte, besteht kein Bedürfnis, den hierdurch begründeten Wirksamkeitsmangel mit den Mitteln des öffentlichen Rechts zu beheben. Leitende Norm für das Verhältnis der Partner des verdeckten Treuhandgeschäftes ist der gemeinsam gesetzte Treuhandzweck, nicht der dem Vermögensgesetz zugrundeliegende Gedanke des sozialverträglichen Ausgleichs. Der Ausgleich könnte, wovon das Bundesverwaltungsgericht auch ausgeht, nur durch Rückgabe des Vermögenswertes erfolgen. Hierfür steht aber das Entscheidungskriterium des Vermögensgesetzes, die Unredlichkeit des Erwerbs, nicht zur

Verfügung. Wer gemeinsam mit dem Berechtigten zur Unrechtsabwehr einen Scheintatbestand gesetzt hat, hat ein Beispiel redlichen Verhaltens im Sinne des Vermögensgesetzes gegeben (BGHZ 122, 204, 210; Urt. v. 7. Mai 1993, aaO S. 1293). Um mit den Mitteln des Vermögensgesetzes zu einem befriedigenden Ergebnis zu gelangen, ist es erforderlich, auf den maßgeblichen zivilrechtlichen Gesichtspunkt, die das "Behaltendürfen" beschränkende Funktion der Treuhandabrede, zurückzugreifen (BVerwG aaO S. 418). Ob die Erlangung des Vermögenswertes unter diesem Vorzeichen überhaupt einen "Erwerb" im Sinne des Vermögensgesetzes darstellt, bezweifelt das Bundesverwaltungsgericht zu Recht selbst (aaO S. 417). Der Senat hat aus seiner Sicht weder Anlaß, hierzu abschließend Stellung zu nehmen, noch von seiner bisherigen Rechtsprechung abzuweichen.

3. Was die geltend gemachten Ansprüche auf das Grundeigentum angeht, treten Bezüge zum Vermögensgesetz nicht hervor. Auch dem Berufungsurteil sind solche nicht zu entnehmen.

### III.

Mit der Bejahung des Rechtsweges ist die Grundlage des Berufungsurteils, soweit es das Gebäudeeigentum zum Gegenstand hat, entfallen. Die Sache ist insoweit, da die Parteien über den Rechtsgrund des beurkundeten Eigentumsübergangs streiten und hierzu noch keine Feststellungen getroffen sind, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 ZPO).

1. Erweist sich im weiteren Verfahren der Vortrag der Klägerin, die Parteien hätten eine treuhänderische Eigentumsübertragung gewollt, gegenüber der Behauptung der Beklagten, die notarielle Urkunde gebe den Parteiwillen zutreffend wieder, als richtig, so ist das Gebäudeeigentum der Klägerin durch den Überlassungsvertrag vom 25. Mai 1989 unberührt geblieben. Die beurkundete Überlassung, mithin die endgültige Übertragung des Gebäudes, war in diesem Falle nicht gewollt und deshalb unwirksam (§§ 60 ff ZGB); die gewollte treuhänderische Übertragung ermangelte der in § 297 Abs. 1 i.V.m. § 295 Abs. 2 Satz 2 ZGB gebotenen Form und war deshalb gemäß § 66 Abs. 2 ZGB nichtig (vgl. oben II 2 a). Die Nichtigkeit der Abrede über den Rechtsgrund führte wegen der das Recht der DDR kennzeichnenden Einheit des Verpflichtungsgeschäftes mit seinem Vollzug zum Ausbleiben des Eigentumswechsels (Senatsurt. v. 19. März 1993, V ZR 247/91, WM 1993, 998; v. 12. Januar 1996, V ZR 176/94, zur Veröff. bestimmt).

2. Allerdings könnte die Eigentümerstellung der Klägerin dadurch ihr Ende gefunden haben, daß die Beklagte und deren Mann in ehelicher Vermögensgemeinschaft das Gebäudeeigentum aufgrund des Vertrags vom 31. Januar 1990 gutgläubig erworben hatten. Nach § 8 Abs. 1 Satz 1, § 16 der hier gemäß Art. 232 § 1 EGBGB maßgeblichen Grundstücksdokumentationsordnung vom 6. November 1975 (GBl I S. 697) galt der Inhalt des Grundbuchs zugunsten des Erwerbers als richtig, wenn selbständiges Gebäudeeigentum aufgrund eines Vertrages erworben wurde. Sollte das Gebäudeeigentum durch eine Gesamthandsgemeinschaft erworben werden, war ein gutgläubiger Erwerb auch nach dem Recht der DDR jedenfalls

dann möglich, wenn an der erwerbenden Gesamthand zumindest eine Person beteiligt war, die nicht zu den Veräußerern gehörte (zu § 892 BGB vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 55. Aufl., § 892 Rdn. 6; Staudinger/Gursky, BGB, 12. Aufl., § 892 Rdn. 83; MünchKomm-BGB/Wacke, 2. Aufl., § 892 Rdn. 40; Fritsch in IherJB 82 (1932) 253, 279; in der Rechtsprechung und Literatur der DDR ist diese Frage, soweit ersichtlich, nicht ausdrücklich behandelt worden). Die eheliche Vermögensgemeinschaft des DDR-Rechts war eine Gesamthandsgemeinschaft ("Gesamteigentumsgemeinschaft", §§ 34 Abs. 2 Satz 4, 42 ZGB, 13 bis 16 und 39 bis 41 FGB; ferner Kommentar zum ZGB, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 1985, § 34 Anm. 2.4 sowie Zivilrecht, Lehrbuch Teil I, 1981, S. 173 f). Im Streitfalle folgt daraus, daß die Beklagte, nachdem sie am 1. Dezember 1989 als Eigentümerin des Einfamilienhauses in das Grundbuch eingetragen worden war, aufgrund des Vertrages vom 31. Januar 1990 zusammen mit ihrem Ehemann gutgläubig das Eigentum am Gebäude erwerben konnte, wenn nicht einem der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs (positiv) bekannt war. Hierbei wird der Tatrichter zu beachten haben, daß die Kenntnis der wahren Eigentumslage von der Vorstellung der Klägerin, sie dürfe über das zu treuhänderischen Zwecken überlassene Gebäude nicht verfügen, zu unterscheiden ist.

Hätte die Klägerin auf diese Weise das Gebäudeeigentum verloren, stünde ihr gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch nach §§ 330, 333, 336 ZGB in Verbindung mit Art. 232 § 1, § 10 EGBGB wegen Verletzung ihres Eigentums zu (vgl. Senatsurt. v. 12. Januar 1996, V ZR 176/94, zur Veröffentl. bestimmt).

IV.

Bestand hat das Berufungsurteil, soweit es das (ehedem) volkseigene Grundstück zum Gegenstand hat.

1. Durch den Ankauf des Grundstücks aus Volkseigentum am 7. Juni 1990 konnte die Klägerin kein Grundeigentum erwerben, da an jenem Vertrag nicht sie, sondern die Beklagte und deren Ehemann beteiligt waren.

Auch ein Erwerb kraft Gesetzes schied aus. Selbst wenn die Klägerin zu diesem Zeitpunkt noch Inhaberin des Gebäudeeigentums gewesen sein sollte, konnte ein Aufgehen der einen in der anderen Eigentumsform bereits deshalb nicht stattfinden, weil die jeweils Berechtigten nicht identisch waren (für einen Sonderfall der Personenidentität beim Grundstücks- und Gebäudeeigentum vgl. § 78 SachenRBerG). Ein Grundbuchberichtigungsanspruch scheidet mithin aus.

2. Die Klägerin kann aber auch nicht die Auflassung des Grundstücks nach den Vorschriften über die Rückgabe des aufgrund eines nichtigen Vertrages Geleisteten (§ 69, §§ 356, 357 ZGB) verlangen. Ob der Hinzuerwerb des Grundstücks nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBI I S. 157), wie die Revision meint, als Nutzung der erlangten Buchposition am Gebäude (§ 356 Abs. 1 Satz 2 ZGB) angesehen werden könnte, ist zweifelhaft. Jedenfalls sind die Beklagte und ihr Ehemann zur Auflassung außerstande, da sie nicht Eigentümer des Grundstücks geworden sind. Der Vertrag vom 7. Juni 1990 ist nämlich auf Verkäuferseite von einer nicht existenten Partei

abgeschlossen worden. Bereits am 17. Mai 1990 war das Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom gleichen Tage (GBI I S. 255) in Kraft getreten. Damit wurde das gesamte System der örtlichen Staatsorgane beseitigt und die Kommunalverwaltung auf neue Grundlagen gestellt. Nach § 102 Abs. 1 der Kommunalverfassung wurde das Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR (künftig: GÖV) vom 4. Juli 1985 (GBI I S. 213) aufgehoben. Das hatte zur Folge, daß die als juristische Personen ausgestalteten örtlichen Räte (§ 81 GÖV) untergegangen sind (für die Räte der Bezirke vgl. BGH ZOV 1995, 362 = DtZ. 1995, 368; für die Räte der Kreise vgl. BGHZ 127, 285 und 297). Der Ostteil Berlins hatte den Status eines Bezirkes. In § 1 Abs. 3 GÖV war die Stadtverordnetenversammlung von Berlin den Bezirkstagen als örtliche Volksvertretung gleichgestellt (vgl. Kommentar zum Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR, 1989, § 1 Anm. 3); als rechtsfähiges Exekutivorgan der örtlichen Volksvertretung stand an der Stelle des Rates des Bezirkes der Magistrat von Berlin (vgl. Verwaltungsrecht, Lehrbuch, 2. Aufl. 1988, S. 66). Die Außerkraftsetzung des Gesetzes über die örtlichen Volksvertretungen, die sich gemäß § 99 Abs. 4 der Kommunalverfassung auch auf den Ostteil Berlins bezog, hatte demnach zur Folge, daß der Magistrat von Berlin als örtlicher Rat untergegangen war.

3. Damit steht fest, daß auch Schadensersatzansprüche, die ein Recht der Klägerin an dem Grundstück oder auf ein solches Recht zum Gegenstand haben, ausscheiden.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein