

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 985; DDR:VermBehA02 § 1; DDR:ZGB §§ 25, 297; EGBGB
1986 Art. 233 § 2 a;
GVG § 13; VermG § 1 Abs. 1 Buchst. c

- a) Der vermögensrechtliche Anspruch auf Rückübertragung eines durch einen staatlichen Verwalter an einen Dritten veräußerten Eigenheims (§ 1 Abs. 1 Buchst. c VermG) schließt zivilrechtliche Ansprüche nicht aus, die auf die Unwirksamkeit der von dem Verwalter getroffenen Verfügung gestützt werden.
- b) Für Ansprüche auf Feststellung der Unwirksamkeit eines Eigenheimkaufvertrags und auf Herausgabe des Grundstücks, die darauf gestützt werden, daß die Veräußerung durch den nach der "Anordnung Nr. 2" der DDR eingesetzten Verwalter unwirksam war, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben.
- c) Die Einsetzung eines staatlichen Verwalters nach der "Anordnung Nr. 2" der DDR für einen nicht vorhandenen Miteigentumsanteil an einem Eigenheim kann nicht dahin ausgelegt oder umgedeutet werden, daß sie das ungeteilte Gebäudeeigentum zum Gegenstand hat; sie bleibt ohne rechtliche Wirkung.
- d) Ist der Verkauf eines Eigenheims am Fehlen der Verfügungsbefugnis des nach der "Anordnung Nr. 2" der DDR eingesetzten Verwalters gescheitert, kann sich der Käufer gegenüber dem Herausgabeverlangen des Eigentümers nicht auf das Moratorium des Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. d) berufen.

BGH, Urt. v. 11. Februar 1994 - V ZR 254/92 - BezG Halle
KreisG Stadt Halle

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 254/92

URTEIL

Verkündet am:
11. Februar 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Februar 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision des Klägers wird, soweit nicht bereits durch Beschluß des Senats vom 30. September 1993 entschieden worden ist, das Urteil des 2. Zivilsenats des Bezirksgerichts Halle vom 26. August 1992 aufgehoben.

In diesem Umfang wird unter Zurückweisung der Anschlußberufung der Beklagten zu 1 auf die Berufung des Klägers das Urteil des Kreisgerichts der Stadt Halle vom 16. Dezember 1991 abgeändert.

1. Es wird festgestellt, daß der durch das Staatliche Notariat Halle (Saale) zur Urkunds-Nr. am 15. Januar 1990 beurkundete Kaufvertrag über das im Gebäudegrundbuch von K. Blatt , Flur , Flurstücke und eingetragene Eigenheim unwirksam ist.
2. Die Beklagte zu 1 wird verurteilt, das im Grundbuch von K. Blatt eingetragene Grundstück der Gemarkung K. -



, Flur , Flurstück und an
den Kläger herauszugeben.

II. Die Kosten des Rechtsstreits werden wie
folgt verteilt:

1. Instanz: Von den Gerichtskosten und den
außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt
die Beklagte zu 1 $\frac{3}{4}$.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten
zu 2 und zu 3 trägt der Kläger.

Im übrigen tragen die Parteien ihre außer-
gerichtlichen Kosten selbst; der Kläger
trägt auch $\frac{1}{4}$ der Gerichtskosten.

2. Instanz: Von den Gerichtskosten und den
außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt
die Beklagte zu 1 $\frac{6}{7}$.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten
zu 2 trägt der Kläger.

Im übrigen tragen die Parteien ihre außer-
gerichtlichen Kosten selbst; der Kläger
trägt auch $\frac{1}{7}$ der Gerichtskosten.

Revisionsinstanz: Von den Gerichtskosten
und den außergerichtlichen Kosten des Klä-
gers trägt die Beklagte zu 1 $\frac{96}{100}$.
Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten
zu 2 trägt der Kläger.

Im übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst; der Kläger trägt auch 4/100 der Gerichtskosten.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und die Beklagte zu 1 sind geschiedene Eheleute. Sie waren in ehelicher Vermögensgemeinschaft Eigentümer eines auf einem volkseigenen Grundstück errichteten Eigenheimes. Durch Einigung vor dem Kreisgericht vom 17. Januar 1989 wurde das Eigentum an dem Eigenheim auf den Kläger übertragen.

Der Kläger verließ im Juli 1989 die DDR ohne Erlaubnis zur ständigen Ausreise. Der Rat der Stadt H. setzte den V. Gebäudewirtschaft H. (Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) am 11. Oktober 1989 zum Treuhänder "für den Miteigentumsanteil" des Klägers ein und wies zur Erläuterung darauf hin, daß der Kläger "zur Hälfte Miteigentümer am Grundstück in H. , K. 1, eingetragen im Grundbuch von K. , GGB " sei. Mit notariellem Vertrag vom 15. Januar 1990 verkaufte der V. Gebäudewirtschaft H. als Treuhänder das Eigenheim an die Beklagte zu 1 zum Preis von 116.050 Mark. Über den Übergang des Nutzungsrechtes wurde eine Urkunde ausgestellt. Am 7. Juni 1990 verkaufte der

Oberbürgermeister der Stadt H. das Grundstück an die Beklagte zu 1. Beide Kaufverträge sind im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Der Kläger hat einen Antrag auf Rückübertragung des Eigenheims nach dem Vermögensgesetz gestellt, über den noch nicht entschieden ist.

Vor dem Kreisgericht hat er gegenüber der Beklagten zu 1 und der aus der V. Gebäudewirtschaft H. hervorgegangenen Gesellschaft, der Beklagten zu 2, die Feststellung beantragt, daß der Kaufvertrag über das Eigenheim nichtig sei; von der Beklagten zu 1 hat er die Herausgabe des Grundstücks verlangt.

Das Kreisgericht hat festgestellt, daß der Kaufvertrag insoweit nichtig sei, als das Eigenheim zu mehr als einem halben Anteil auf die Beklagte zu 1 übertragen werde, und diese zur Einräumung des Mitbesitzes an den Kläger verurteilt. Die weitergehende Klage hat es abgewiesen.

Das Bezirksgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Beklagten zu 1 die Klage abgewiesen.

In der Revisionsinstanz hat der Kläger seine Anträge aus dem Berufungsrechtszug wiederholt. Der Senat hat das Rechtsmittel nur insoweit angenommen, als das Berufungsurteil im Verhältnis des Klägers zur Beklagten zu 1 ergangen ist. In diesem Umfang verfolgt der Kläger den Revisionsan-

trag weiter. Die Beklagte zu 1 beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger seine Ansprüche aus dem Eigentum herleite, meint aber, diese Ansprüche seien durch den Restitutionsstatbestand der Veräußerung durch den staatlichen Verwalter (§ 1 Abs. 1 Buchst. c VermG) verdrängt. Ob der "Eigentumsübergang des Grundstücks" auf die Beklagte wirksam gewesen sei, sei hierbei nicht vorrangig. Es komme auf den "tatsächlichen Entzug des Eigentumsrechtes" des Klägers an. Für den Anspruch nach dem Vermögensgesetz seien zwar die Verwaltungsgerichte zuständig, das Berufungsgericht sei aber an die Bejahung des Rechtsweges durch die erste Instanz gebunden. Der Rückübertragungsanspruch nach dem Vermögensgesetz sei unbegründet, da er sich nicht gegen die Beklagte, sondern gegen den Staat richte.

II.

Nur im Ergebnis zutreffend bejaht das Berufungsurteil die Zulässigkeit des Rechtsweges zu den Zivilgerichten.

1. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, an die Bejahung des Rechtswegs durch das Sachurteil des Kreisgerichts gemäß § 17 a Abs. 5 GVG gebunden zu sein. Die Bindung des Rechtsmittelgerichts nach dieser Vorschrift setzt voraus, daß die Vorinstanz die für sie geltenden Bestimmungen des § 17 a GVG beachtet hat (BGH, Urt. v. 25. Februar 1993, III ZR 9/92, NJW 1993, 1799; Senatsurt. v. 19. November 1993, V ZR 269/92, zur Veröffentlichung bestimmt). Dies war hier nicht der Fall. Die Beklagten hatten in der Verhandlung vom 13. März 1991 die Zulässigkeit des eingeschlagenen Rechtswegs gerügt, da die Sache nach dem Vermögensgesetz vor die Verwaltungsgerichte gehöre. Das Kreisgericht hätte deshalb die von ihm bejahte Zulässigkeit des Rechtswegs gemäß § 17 a Abs. 3 Satz 2 GVG vorweg durch Beschluß aussprechen müssen (für den Fall der Verneinung des Zivilrechtswegs vor Abschluß des im Vermögensgesetz vorgesehenen Verwaltungsverfahrens vgl. Senatsbeschl. v. 19. November 1992, V ZB 37/92, WM 1993, 77). Dieser Beschluß hätte nach § 17 a Abs. 4 GVG mit der sofortigen Beschwerde angegriffen werden können. Die verfahrensfehlerhafte Entscheidung durch Urteil führt nicht dazu, daß ihr Inhalt nach § 17 a Abs. 5 GVG der Überprüfung durch das Rechtsmittelgericht entzogen wäre.

2. Der Zivilrechtsweg ist jedoch nach § 13 GVG zu bejahen. Gegenstand des Rechtsstreits sind, abweichend von der Auffassung des Berufungsgerichts, ausschließlich die zivilrechtlichen Ansprüche des Klägers auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufs vom 11. Oktober 1989 und auf Herausgabe des Grundstücks. Einen, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, nicht gegen die Beklagte, sondern gegen die öffentliche Hand gerichteten Rückübertragungsanspruch nach

dem Vermögensgesetz hat der Kläger, dem die Disposition über den Streitstoff zusteht (§§ 253, 308 ZPO), nicht geltend gemacht. Für die Ansprüche des Klägers ist der ordentliche Rechtsweg nicht durch anderweitige Vorschriften ausgeschlossen.

Allerdings verdrängt nach der Rechtsprechung des Senats der Restitutionsanspruch wegen unlauterer Machenschaften (§§ 1 Abs. 3, 3 VermG), der vor allem den Fall erfaßt, daß Grundeigentum auf staatlichen Druck zur Erlangung der Ausreisegenehmigung aus der DDR veräußert werden mußte, zivilrechtliche Ansprüche, die ihren Grund in der Machenschaft haben; verfahrensrechtlich führt dies zu einem Ausschluß des Rechtsweges zu den Zivilgerichten, denn das Rechtsverhältnis zwischen dem durch die unlautere Machenschaft Benachteiligten und dem Begünstigten hat durch das Vermögensgesetz eine allein öffentlich-rechtliche Ausprägung erhalten (Senatsurt. v. 3. April 1992, V ZR 83/91, BGHZ 118, 34; Senatsbeschl. v. 17. Juni 1993, V ZB 31/92, WM 1993, 1554).

Für das Streitverhältnis der Parteien kommt indessen ein Restitutionsanspruch nach § 1 Abs. 3 VermG, der an eine legale, durch die vom Staat erzwungene Aufgabe des Vermögenswertes erkaufte, Ausreise anknüpft, nicht in Frage. Die Bestellung des V. Gebäudewirtschaft H. als Treuhänder erfolgte aufgrund der gegen Personen, die die DDR ohne Erlaubnis verlassen hatten, gerichteten "Anordnung Nr. 2" vom 20. August 1958 (GBl I 664). Grundlage für die Rückerstattung von Vermögenswerten, über die ein nach dieser Vorschrift eingesetzter staatlicher Treuhänder verfügt hat, ist § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG, der vermögensrechtliche Ansprü-

che an Vermögenswerten erfaßt, die durch staatliche Verwalter an Dritte veräußert wurden. Im Gegensatz zur Restitution wegen unlauterer Machenschaften enthält der Veräußerungstatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG keine Merkmale, die eine Unwirksamkeit der getroffenen Verfügung nach dem Zivilrecht oder deren Anfechtbarkeit herbeiführen könnten. Das Vermögensgesetz geht vielmehr im Anschluß an Art. 19 des Einigungsvertrages vom Fortgelten der Verwalterbestellung und der zivilrechtlichen Wirksamkeit der von diesem zu Lasten des Berechtigten getroffenen Verfügungen aus (vgl. §§ 1 Abs. 4, 11 ff VermG). Eine Konkurrenz zu zivilrechtlichen Ansprüchen tritt somit bei Vorliegen des Restitutionstatbestandes grundsätzlich nicht auf. Erfüllt ist allein der Tatbestand des Vermögensgesetzes.

Der Kläger macht jedoch geltend, der Kaufvertrag vom 15. Januar 1990 habe nicht zum Verlust des ihm allein zustehenden Gebäudeeigentums geführt, da das Geschäft wegen Fehlens der Verfügungsbefugnis des Treuhänders über den Vermögenswert nichtig gewesen sei. Die auf einen Miteigentumsanteil beschränkte Bestellung des Treuhänders vom 11. Oktober 1989 sei unwirksam gewesen. Nach diesem, für die Frage der Zulässigkeit des Rechtswegs maßgeblichen (Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, BGHZ 102, 280, 284), Vorbringen war der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG nicht erfüllt, konnte mithin auch keine Ausschlußwirkung entfalten. Der Senat hat zwar in der Entscheidung vom 3. April 1992 für den Restitutionstatbestand der unlauteren Machenschaften ausgesprochen, daß dieser ohne Rücksicht auf die zivilrechtliche Wirksamkeit des Vermögenserwerbes eingreife (BGHZ 118, 34, 42). Jener Gedanke läßt sich aber auf

die Veräußerung durch den Verwalter nicht übertragen. Der Tatbestand des § 1 Abs. 3 VermG begründet in der Regel einen zivilrechtlichen Mangel des Erwerbs; § 1 Abs. 1 Buchst. c setzt dagegen die zivilrechtliche Wirksamkeit der Veräußerung voraus.

III.

In der Sache hat das Berufungsurteil keinen Bestand. Das Veräußerungsgeschäft des Treuhänders leidet an einem Wirksamkeitsmangel, der zugleich die Erfüllung des vermögensrechtlichen Tatbestandes verhindert und die geltend gemachten zivilrechtlichen Ansprüche begründet. Damit ist der Rechtsstreit zur Endentscheidung durch das Revisionsgericht reif (§ 565 Abs. 3 ZPO).

1. Der Kaufvertrag über das Eigenheim vom 15. Januar 1990 ist unwirksam, da die Bestellung des V. Gebäudewirtschaft H. zum Treuhänder vom 11. Oktober 1989 ins Leere ging.

a) Bei der Einsetzung des Treuhänders war der Kläger Alleineigentümer des Eigenheims. Das vorher dem Kläger und der Beklagten zu 1 nach § 13 FGB in ehelicher Vermögensgemeinschaft gehörende Gebäudeeigentum war mit der gerichtlichen Einigung vom 17. Januar 1989 nach § 39 Abs. 3 FGB auf den Kläger übergegangen. Die Einigung war nach dem Familienrecht der DDR die erforderliche, aber auch ausreichende materiell-rechtliche Grundlage für den Eigentumswechsel. Der

Eintragung des Klägers als neuer Eigentümer in das Gebäudegrundbuch, die bei der Bestellung des Treuhänders noch nicht erfolgt war, kam lediglich berichtigende Bedeutung zu (Kollektivkommentar zum Familienrecht der DDR, herausgegeben vom Min. der Justiz, § 13 EGFG, Rdn. 3.2). Die nach § 13 Abs. 1 Satz 2 EGFG auch für Vereinbarungen der Beteiligten über den Eigentumsübergang an Grundstücken und Häusern bei Beendigung der Ehe vorgeschriebene Beurkundungsform wurde durch die gerichtliche Niederschrift über die Einigung ersetzt (Kollektivkommentar aaO, § 13 EGFG Rdn. 3.1; Kollektivkommentar zum ZGB, herausgegeben vom Min. der Justiz, § 67 Anm. 1.3).

b) Damit bestanden zu dem für die Erlangung der Verfügungsmacht des Treuhänders maßgeblichen Zeitpunkt keine Miteigentumsanteile an dem Eigenheim. Auch nach dem Zivilrecht der DDR stand das Sacheigentum seinem Inhaber ungeteilt zu. Das wie in § 1008 BGB durch ideelle Bruchteile gekennzeichnete Miteigentum (Kollektivkommentar zum ZGB, aaO, § 34 Anm. 2.2) war nach § 34 ZGB eine besondere Form des gemeinschaftlichen Eigentums. Es setzte mithin die Beteiligung mehrerer Personen an der Eigentümerstellung voraus und wurde entweder auf vertraglicher Grundlage, etwa beim Erwerb mit dem Ziele gemeinsamer Nutzung, oder kraft Gesetzes, etwa bei Verbindung oder Vermischung verschiedener Eigentumsmassen (§ 30 ZGB), geschaffen.

Die Einsetzung des volkseigenen Betriebes zum Treuhänder für den Miteigentumsanteil des Klägers ging damit ins Leere, denn ihr fehlte ein rechtliches Substrat. Die mit der Verwalterbestellung nach der "Anordnung Nr. 2" bezweckte Ge-

staltungswirkung, der Verlust der gemäß § 24 ZGB bestehenden Verfügungsmacht des Eigentümers über die Sache und die Begründung dieser Befugnis in der Person des Treuhänders, trat nicht ein.

Eine Auslegung der Verwalterbestellung in dem Sinne, daß dem Treuhänder die Verfügungsbefugnis über das ungeteilte Eigenheim übertragen wurde, ist nicht möglich. Nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsrechtslehre (Nachweise bei Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 4. Aufl., § 35 Rdn. 38 ff) kann der Wille der Verwaltungsbehörde, der in ihrem Handeln nur unvollkommen zum Ausdruck gebracht wurde, im Wege der Auslegung ermittelt und so für den Adressaten verbindlich werden, wenn er eine hinreichende Grundlage in dem objektiven Erklärungswert der Handlung gefunden hat. Hat sich eine Behörde etwa im Ausdruck vergriffen und eine Person oder einen Gegenstand falsch bezeichnet, so gilt das Gewollte, wenn nach dem Gesamtinhalt der Handlung kein Zweifel über das Gemeinte besteht (vgl. Wolff/Bachof, Verwaltungsrecht I, 9. Aufl., § 51 VII a). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der Rat der Stadt ging, wie er im erläuternden Teil der Verwaltereinsetzung zum Ausdruck gebracht hat, davon aus, daß dem Kläger ein hälftiger Miteigentumsanteil an dem im Gebäudegrundbuch eingetragenen Eigenheim zustehe; diesen wollte er mit den Wirkungen der "Anordnung Nr. 2" in Beschlag nehmen. Das hat er in der Erklärung über die Einsetzung des Treuhänders auch zum Ausdruck gebracht. Ein Auseinanderfallen von Wille und Erklärung ist somit nicht festzustellen, das Gewollte ist vielmehr erklärt und mit diesem Inhalt existent geworden. Eine Interpretation des Erklärten über das von der Behörde Gewollte hinaus würde die allgemei-

nen Grundsätze der Auslegung des Verwaltungshandelns verlassen. Sie fände auch im Inhalt der hier zu beurteilenden Erklärung keine Grundlage. Die Bestellung des Treuhänders hatte einmal den Verwalter, zum anderen aber auch Dritte, nämlich jeden, der sich auf ein Rechtsgeschäft mit dem Eingesetzten einlassen würde, zum Adressaten. Aus der Sicht dieses Adressatenkreises ist der Inhalt der Erklärung zu würdigen. Bereits der Treuhänder konnte der Einsetzung nicht entnehmen, daß sich der Gegenstand seiner Verwaltungstätigkeit über den bezeichneten Eigentumsanteil hinaus erstreckte. Erst recht gilt dies für Dritte, die mit den Hintergründen der Beschlagnahme nicht vertraut waren. Auf den Umstand, daß die Beklagte zu 1, anders als sonstige Dritte, Kenntnis von dem Alleineigentum des Klägers hatte, kommt es nicht an. Die Gestaltungswirkung der Treuhandeinsetzung kann nur unterschiedslos gegenüber jedermann eintreten.

Auch eine Umdeutung der Bestellung in dem Sinne, daß sie als Beschlagnahme des ungeteilten Eigentums des Klägers wirkte, kommt nicht in Frage. Die Umdeutung einer Verwaltungshandlung entsprechend den Grundsätzen des § 140 BGB macht es zwar möglich, den real fehlenden Rechtsfolgwillen der Behörde durch einen hypothetischen Willen zu ersetzen. Sie setzt aber, wie es etwa für Verwaltungsakte des Bundes in § 47 VwVfG geregelt ist, neben anderem voraus, daß das Umdeutungsergebnis für den Betroffenen nicht ungünstiger ist als die fehlerhafte Handlung und daß für deren Vornahme die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Bereits an der ersten dieser Voraussetzungen fehlt es, denn das Umdeutungsergebnis ginge gegenständlich über die fehlerhafte Verwalterbestellung hinaus; es wäre in dieser nicht, wie es die

Rechtspraxis bei der Umdeutung fordert, "enthalten" (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, aaO, § 47 Rdn. 21 m.w.N.). Weiter wären die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bestellung eines Treuhänders zu Lasten des Klägers nicht mehr erfüllt. Die Möglichkeit, einen Treuhänder über das Vermögen von Personen einzusetzen, die die DDR ohne Erlaubnis verlassen hatten, ist mit der Anordnung zur Regelung von Vermögensfragen vom 11. November 1989 (GBl I 247) entfallen. Diese hat die "Anordnung Nr. 2" mit Wirkung vom 14. November 1989 außer Kraft gesetzt. Deshalb konnte auch die nachträglich gefertigte "Bestallungsurkunde" des Rates der Stadt H. vom 1. Juni 1990, welche sich zudem auf das Grundstück und nicht auf das Gebäudeeigentum bezog, keine Wirkung entfalten. Im übrigen muß die Umdeutung fehlerhaften Verwaltungshandelns diesem eine Gestalt geben, die, abgesehen von dem korrigierten Fehler, auch sonst rechtmäßig ist. Das Vermögensgesetz wertet die Veräußerung von Vermögenswerten durch einen nach der "Anordnung Nr. 2" eingesetzten Treuhänder als Unrecht und eröffnet dem Betroffenen deshalb die Möglichkeit der Restitution. Ist der Unrechtseingriff, wie hier, gescheitert, darf ihm nicht mit dem Mittel der Umdeutung nachträglich zum Erfolg verholffen werden.

Die Einsetzung des Treuhänders vom 11. Oktober 1989 blieb mithin wegen des Nichtvorhandenseins des Gegenstands der angeordneten Verwaltung ohne Wirkung (zur Wirkungslosigkeit substratloser Gestaltungsakte vgl. Kopp, VwVfG, 5. Aufl., § 44 Rdn. 37; Stelkens/Bonk/Sachs aaO, § 44 Rdn. 72 ff, 74; Achterberg, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., S. 471; Wolff/Bachof aaO, § 51 III b). Dies entspricht auch dem Stand der Entwicklung der Verwaltungs-

rechtslehre in der DDR, welche bei Einzelentscheidungen staatlicher Organe von einer Vermutung ihrer Gesetzlichkeit ausging, ihnen aber bei besonders schwerwiegenden Mängeln die Rechtswirkung versagte und sie als nichtig behandelte (Kollektivlehrbuch Verwaltungsrecht, herausgegeben von der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft, 2. Aufl., S. 134 ff, 138; vgl. auch Bönninger, SuR 1978, 745; Boden, NJ 1988, 144; Schulze, NJ 1989, 5).

c) Das Fehlen der Verfügungsbefugnis des Treuhänders hindert den Erwerb des Gebäudeeigentums durch die Beklagte zu 1 endgültig. Eine etwaige Genehmigung des unbefugt geschlossenen Geschäftes durch den Kläger entsprechend § 185 Abs. 2 BGB ist spätestens mit der Klageerhebung konkludent verweigert. Der noch ausstehende Vollzug des Kaufvertrages im Gebäudegrundbuch könnte den Erwerbstatbestand nicht vollenden, würde vielmehr zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führen. Die Ausstellung der Nutzungsurkunde auf den Namen der Beklagten zu 1 läßt keine andere Beurteilung zu. Nach § 289 Abs. 3 ZGB folgte das Nutzungsrecht dem Gebäudeeigentum bei dessen wirksamer Veräußerung (Kollektivkommentar zum ZGB, aaO, § 289 Anm. 2). Die Ausstellung der Nutzungsurkunde auf den Erwerber hatte nur klarstellende Bedeutung. An der Unwirksamkeit der Übereignung nahm der Kauf als Ganzes teil, denn das Verpflichtungsgeschäft war nach dem Zivilrecht der DDR von der Veräußerung nicht zu trennen (§§ 25, 297 ZGB; Senatsurt. v. 12. November 1992, V ZR 230/91, BGHZ 120, 204, 209).

Der Feststellungsantrag, der neben dem Herausgabeanspruch jedenfalls als Zwischenfeststellungsklage zulässig

ist (§ 256 Abs. 2 ZPO; für den Fall eines, wie hier, schon bei Klageerhebung streitigen Rechtsverhältnisses vgl. BGH, Urt. v. 6. Juli 1989, IX ZR 280/88, NJW-RR 1990, 318, 319 f), hat mithin Erfolg. Eine der Einschränkung der Antragsfassung des Klägers im Berufungsrechtszug folgende Beschränkung der Urteilsformel auf die Feststellung, der Kaufvertrag sei "insoweit unwirksam, als darin das Gebäudeeigentum auf die Beklagte übertragen werde", ist wegen der Einheit des Verfügungs- und Verpflichtungsgeschäftes nicht möglich, mithin auch nicht durch § 308 ZPO geboten. Die Unwirksamkeit des Kaufvertrages ist unter sachgerechter Auslegung des Klageantrags insgesamt auszusprechen.

d) Im Ergebnis ist damit der Eigentümer, der einem Zugriff auf seinen Vermögenswert im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchst. c VermG ausgesetzt war, seine Rechtstellung aber deshalb beibehalten konnte, weil die gegen ihn gerichtete Maßnahme bereits an den Vorschriften der DDR gescheitert war, zivilrechtlich so gestellt, wie der von einer unlauteren Machenschaft Betroffene in den Fällen des "zusätzlichen Mangels" des abgenötigten Geschäfts (vgl. Senatsurt. und Senatsbeschl. v. 12. November 1992, V ZR 230/91 und V ZB 22/92, BGHZ 120, 204 und 198). Hier wie dort gebietet es der Schutz des redlichen Erwerbs, den das Vermögensgesetz in § 4 gewährt, nicht, dem Inhaber des Vermögenswertes den zivilrechtlichen Ausgleich zu versagen. In dem zum Nötigungstatbestand der unlauteren Machenschaft hinzutretenden Mangel (z.B. Beurkundungsfehler beim Zwangsverkauf) verwirklicht sich wie im Scheitern der Veräußerung durch den Verwalter für den Erwerber ein allgemeines Risiko des Rechtsverkehrs aus der Zeit der DDR, das außerhalb des Schutz-

zweckes des § 4 VermG liegt. Dieser gilt dem Vertrauen des Erwerbers auf den Fortbestand der nach den Gesetzen der DDR geschaffenen Vermögenslage auch nach dem Umbruch der dortigen Verhältnisse, nicht aber dem guten Glauben daran, daß es nach den danach geltenden Vorschriften überhaupt zu einem rechtswirksamen Erwerb gekommen ist.

2. Der Herausgabeanspruch des Klägers ist nach Art. 233 § 2 EGBGB i.V.m. § 985 BGB begründet.

a) Der Kläger ist nicht gehalten, den Herausgabeanspruch auf das Eigenheim zu beschränken. Nutzungsrechte an volkseigenen Grundstücken zur Errichtung und persönlichen Nutzung eines Eigenheimes hatten nach §§ 287 Abs. 1, 288 Abs. 1 ZGB die gesamte Grundstücksfläche, auch soweit sie über die Gebäudegrundfläche hinausreichte, zum Gegenstand. Eine Einschränkung des Nutzungsrechtes, die sich aus den Bedingungen seiner Verleihung hätte ergeben müssen, ist von keiner Seite behauptet. Zum Inhalt des vom Kläger mit diesem Nutzungsumfang aus der ehelichen Vermögensgemeinschaft erworbenen Gebäudeeigentums (§ 289 Abs. 2 ZGB) gehört daher das Recht zum Besitz der gesamten Grundstücksfläche.

b) Ein gesetzliches Moratorium steht dem Herausgabeanspruch nicht entgegen. Nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB gilt zwar zum Besitz eines in den neuen Bundesländern belegenen Grundstücks bis auf weiteres als berechtigt, wer ein auf dem Grundstück errichtetes Gebäude gekauft oder den Kauf beantragt hat (Buchstabe d). Dieses Moratorium gilt aber nicht dem Streit zwischen Kaufvertragsparteien um Gebäudeeigentum, das, wie hier, wirksam auf volkseigenem Boden

begründet worden ist (§§ 287, 288 Abs. 4 ZGB). Zweck des Moratoriums nach Art. 233 § 2 a EGBGB ist es, wie sich aus der Wahl seiner Tatbestände (Buchstaben a und b: Bebauung fremder Grundstücke oder genossenschaftliche oder wohnungswirtschaftliche Nutzung von Gebäuden auf fremdem Boden mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe; Buchstabe c: Überlassungsverträge über beschlagnahmte, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke) und aus seiner allgemeinen Befristung bis zur Bereinigung der von ihm erfaßten Fälle durch ein besonderes Gesetz (§ 2 a Abs. 1 Satz 2) ergibt, für aus der Zeit der DDR überkommene unklare Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern eine einstweilige Sicherung des Besitzstandes zu schaffen (vgl. amtl. Begründung, BT Drucks. 12/2695 i.V. mit BT Drucks. 12/2480, S. 77; Kimme, Offene Vermögensfragen, Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 23 ff; Palandt/Putzo, BGB, 53. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB, Rdn. 1). Dies gilt uneingeschränkt auch für das Moratorium nach Buchstabe d) der Vorschrift, welches nach der amtlichen Begründung (aaO, S. 78) die Fälle erfassen soll, in denen ein Eigenheim aus Volkseigentum gekauft werden sollte oder Eigenheimbauern durch die Gemeinde oder eine Genossenschaft ohne rechtliche oder vertragliche Grundlage, oder auf unzureichender Grundlage ein Bauplatz zugewiesen worden war, der dann mit staatlichen Fördermitteln bebaut wurde. Die Beklagte zu 1 steht dem Kläger dagegen nicht als Nutzerin eines bei unklarer Eigentumslage errichteten Gebäudes gegenüber; die Parteien streiten vielmehr um die Inhaberschaft an einem Gebäudeeigentum, an dessen wirksamer Begründung vor dem Beitritt kein Zweifel besteht. Inhalt ihres Streits ist nicht eine rechtliche Unklarheit, die sich aus dem Aufeinandertreffen von Grundeigentum und der Befugnis

zur Nutzung von Boden oder Gebäude herleitete, sondern ein Vertragsmangel, der bei der Begründung der kaufrechtlichen Beziehung zwischen ihnen entstanden ist. Der Mangel hat zum endgültigen Scheitern des Erwerbs durch die Beklagte zu 1 geführt. Ein Moratorium zu ihren Gunsten entbehrte des Sinnes.

c) Einen Anspruch auf Erstattung des für das Gebäudeeigentum entrichteten Kaufpreises hat die Beklagte dem Herausgabeanspruch nicht entgegengesetzt. Die Sache bedarf insoweit auch keiner weiteren Aufklärung, denn der Kläger hat den an den Rat der Stadt H. abgeführten Betrag weder durch Leistung der Beklagten noch auf andere Weise im Sinne des Art. 232 § 1 EGBGB i.V.m. § 356 ZGB erlangt. Da der eingesetzte Verwalter keine Verfügungsbefugnis über das Eigentum besaß, konnte der Kaufpreis auch an ihn nicht mit Wirkung für den Kläger geleistet werden. Eine etwaige Anweisung des Verwalters an die Beklagte, den Betrag bei der Kasse des Rates einzuzahlen, wäre für den Kläger unbeachtlich. In den tatsächlichen Genuß der Zahlung ist er nicht gekommen.

Hagen

Räfle

Wenzel

Tropf

Schneider