

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 53/92

URTEIL

Verkündet am:
28. Mai 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Bezirksgerichts Cottbus vom 20. Februar 1992 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Kreisgerichts Finsterwalde vom 11. September 1991 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die weiteren Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, die einen Antrag auf ständige Ausreise aus der DDR gestellt hatte, schloß mit den Beklagten am 29. Oktober 1987 einen notariellen "Schenkungsvertrag" über ihr mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Der Wert des Anwesens war nach den damals geltenden Ermittlungsvorschriften zuvor auf 70.795 DDR-Mark geschätzt worden. Die Beklagten bezahlten in den Jahren 1987 bis 1989 in Raten

- 3 -

insgesamt 52.000 DDR-Mark. Sie wurden am 1. August 1988 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

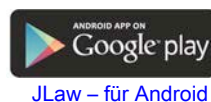
Die Klägerin hat den "Schenkungsvertrag" wegen rechtswidriger Drohung angefochten und einen Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks nach dem Vermögensgesetz angemeldet. Sie hat vorgetragen, der Rat des Kreises habe die Genehmigung der Ausreise von der Veräußerung des Grundstücks abhängig gemacht und sich ihr überdies als Käufer aufzudrängen versucht. Für den Fall eines anderweitigen Verkaufs habe er die Ausübung des Vorerwerbsrechts zugunsten des "sozialistischen Eigentums" in Aussicht gestellt. Die Parteien hätten deshalb zum Schein eine Schenkung beurkunden lassen, tatsächlich aber die Zahlung des Schätzwertes als Kaufpreis vereinbart.

Das Kreisgericht hat die auf Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, hilfsweise auf Feststellung der Nichtigkeit der "Schenkungs", gerichtete Klage aus sachlichen Gründen abgewiesen. Das Bezirksgericht hat dem Berichtigungsantrag stattgegeben.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgen. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.



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



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Vortrag der Klägerin als bewiesen angesehen und die Auffassung vertreten, nach dem gemäß Art. 232 § 1 EGBGB anzuwendenden Recht der ehemaligen DDR sei die beurkundete Schenkung, da beiderseits nicht gewollt, unwirksam (§ 63 ZGB); der gewollte Kauf sei wegen Nichteinhaltung der in § 297 ZGB für Verträge, durch die das Eigentum an Grundstücken übertragen werden sollte, vorgeschrieben gewesenen Beurkundungsform nichtig. Die Klägerin sei deshalb Eigentümerin des Grundstückes geblieben.

II.

Dies trifft aus der Sicht des Zivilrechts zwar zu (vgl. Senatsurt. v. 19. März 1993, V ZR 247/91, WM 1993, 998). Die Revision hat aber deshalb Erfolg, weil die Berufung der Klägerin auf die zivilrechtlichen Mängel des Geschäfts durch das Vermögensgesetz ausgeschlossen ist.

Dies gilt einmal für die auf die unlautere Machenschaft (§ 1 Abs. 3 VermG), den rechtswidrigen Druck zur Veräußerung, gestützte Anfechtung (Senatsurt. v. 3. April 1992, V ZR 83/91, BGHZ 118, 34 = NJW 1992, 1757), zum anderen aber auch für die Folgen der Abweichung des Gewollten von dem Beurkundeten. Die Berufung auf zusätzliche, zu den zivilrechtlichen Auswirkungen des Teilungsunrechts hinzutretende Män-

gel ist zwar durch das Vermögensgesetz nicht ausgeschlossen, wenn die Mängel bereits nach dem Recht der DDR zur Unwirksamkeit des Geschäfts geführt hätten und ihr Auftreten dem allgemeinen Risiko des dortigen Rechtsverkehrs zuzurechnen war (Senatsurt. u. Beschl. v. 12. November 1992, V ZR 230/91 und V ZB 22/92, WM 1993, 26 u. 30; jeweils zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Dies trifft aber, wie der Senat für den Fall der zum Schein beurkundeten Schenkung entschieden hat, dann nicht zu, wenn die Beteiligten ihren wirklichen Geschäftswillen aus dem Grunde verborgen gehalten haben, weil sie den Bedingungen, die in der DDR für das dem Veräußerer aufgenötigte Geschäft galten, in dessen Interesse auszuweichen suchten (Senatsurt. v. 16. April 1993, V ZR 87/92, für BGHZ vorgesehen, und v. 7. Mai 1993, V ZR 99/92, ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt). In einem solchen Falle besteht zwischen der unlauteren Machenschaft des Staates und der zu ihrer Abwehr getroffenen Gegenmaßnahme eine innere Wechselbeziehung, welche die durch das Gegenmittel ausgelöste Unwirksamkeitsfolge zum Bestandteil des Teilungsunrechts macht. Der Erwerber, der unter Hintansetzung zivilrechtlicher Vorschriften der ehemaligen DDR daran mitgewirkt hat, die Lage des zur Veräußerung seines Grundstücks Genötigten zu erleichtern, soll einem Zugriff auf die erlangte Vermögensposition nur unter den Voraussetzungen des Vermögensgesetzes, das den redlichen Erwerb schützt (§§ 4 Abs. 2, 3 VermG), ausgesetzt sein.

So liegen die Dinge hier. Nach dem Vortrag der Klägerin haben die Parteien einvernehmlich zum Schein eine Schenkung beurkunden lassen, um die Ausübung des staatlichen Vorverwerbsrechts nach §§ 11 ff der Grundstücksverkehrsverordnung

vom 15. Dezember 1977 (GBI I 73) zu verhindern. Das Vorerwerbsrecht konnte zwar gemäß § 11 Abs. 2 der Verordnung schlechthin bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück durch Vertrag, also auch im Falle einer Schenkung, ausgeübt werden. Wegen des bei der Beurkundung einer Schenkung nach außen hin zurücktretenden Gewinnerzielungsinteresses war aber, jedenfalls bei Hinzukommen eines persönlichen Nutzungsbedürfnisses des Erwerbers, dessen Erfüllung die Parteien als Zweck der Schenkung in der Urkunde festgehalten hatten, eher mit einem Verzicht auf den staatlichen Vorerwerb zu rechnen. Die Ausübung des Vorerwerbsrechts beeinträchtigte den Veräußerer nicht nur in der Weise, daß sie die Leistung eines nach der Preisanordnung Nr. 415 vom 6. Mai 1955 (GBI I 330) unzulässigen Entgelts durch den ausgewählten Käufer verhinderte; sie machte darüber hinaus den Vertrag gegenstandslos und ließ an seine Stelle die Grundsätze des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 (GBI I 209) treten (§ 13 Abs. 2 Buchst. a der Grundstücksverkehrsverordnung i.V.m. §§ 7, 9 der zu der Verordnung ergangenen Anordnung i.d.F. v. 18. September 1984, GBI I 322; vgl. Klumpe/Nastold, Rechtshandbuch Ost-Immobilien, 2. Aufl., Rdn. 27). Dies war für den Veräußerer insofern besonders ungünstig, als das Entschädigungsgesetz die Auszahlung der - an den geltenden Preisvorschriften ausgerichteten - Entschädigung grundsätzlich nicht in einer Summe, sondern in Jahresraten bis zu jeweils 3.000 DDR-Mark vorsah.

Für die Klägerin, deren Enkel sich in der Haft des DDR-Staatssicherheitsdienstes befunden hatte, war für den Abschluß des Scheingeschäftes, wie sie vorträgt, darüber hin-

aus die grundsätzliche Ablehnung entscheidend, das Objekt in die Hände des Staates gelangen zu lassen.

Das Berufungsurteil kann mithin keinen Bestand haben. Die Sache ist zur Endentscheidung durch Klageabweisung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Hierauf ist mit der Kostenfolge des § 91 ZPO zu erkennen.

Hagen

Räfle

Wenzel

Tropf

Schneider