

ZAP

AUSGABE DDR

Das Recht
der neuen Bundesländer

Beiträge

Grundbesitz/Grundstücksverkehr

H. Obst, Zivilrechtliche Anfechtung von Grundstückskaufverträgen
nach dem ZGB

Anm. zu BGH, Urt. v. 12. 11. 1992 – V ZB 22/92 u. 230/91

R. Werner, Nichtigkeitsgründe bei Grundstücksübertragungen
nach dem ZGB

Familienrecht

H.-U. Maurer, Anpassung von DDR-Titeln auf Kindesunterhalt

Steuerrecht

Steuerliche Verwaltungsanweisungen für die neuen Bundesländer

Aus den Eilmeldungen:

Enteignung: Kein Restitutionsanspruch bei Grundstücksverkauf
zur Abwendung einer Enteignung nach dem Baulandgesetz
(BVerwG)

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand: Berufungseinlegung
beim Kreisgericht ohne anwaltliche Vertretung (BGH)

Gesamtvollstreckung: Rückforderung von Inventarbeiträgen
durch den Verwalter (BGH)

Kündigung: Fehlende persönliche Eignung im öffentlichen Dienst
bei ausschließlich administrativer MfS-Tätigkeit
(LAG Brandenburg)

5

3. März 1993
4. Jahrgang



VERLAG FÜR
DIE RECHTS- UND
ANWALTS-PRAXIS
HERNE/BERLIN

Übersicht über die Arbeit der Treuhandanstalt bis Dezember 1992 – Auszug

1. 2.575 Treuhandunternehmen mit 458.089 Arbeitnehmern sind noch im **Bestand**. Davon haben 1.855 Unternehmen 1 bis 100 Mitarbeiter, 569 Unternehmen 101 bis 500 Mitarbeiter, 151 Unternehmen über 500 Mitarbeiter.

2. **Nach Bundesländern** die meisten Privatisierungen in Sachsen (3.182), Thüringen (2.007) und Brandenburg (1.827).

3. 548 Käufe von Unternehmen bzw. Betriebsteilen durch **ausländische Investoren** (Arbeitsplatzzusagen: 121.440; Investitionszusagen: 17,0 Milliarden DM). Spitzenreiter: Schweiz 100, Großbritannien 73, Österreich 67, Frankreich 60 Privatisierungen.

4. 1.946 **Management-Buy-Outs** wurden realisiert (THA-Niederlassungen: 1.733; THA-Zentrale: 213). Die meisten Management-Buy-Outs in Sachsen (470) und Mecklenburg-Vorpommern (354).

5. **Treuhandliegenschaftsgesellschaften** (TLG): 7.410 Privatisierungen (Erlöse: 8,9 Milliarden DM, Arbeitsplatzzusagen: 201.527, Investitionszusagen: 30 Milliarden DM).

6. **Landwirtschaftliche Nutzfläche**: 27.263 ha verkaufte Fläche (Erlöse: 865 Millionen DM, Arbeitsplatzzusagen: 133.796, Investitionszusagen: 16,9 Milliarden DM).

7. **Betriebs- und Nutzfläche Forstwirtschaft**: 1.478 ha verkaufte Fläche (Erlöse: 77 Millionen DM, Arbeitsplatzzusagen: 4.368, Investitionszusagen: 2,3 Milliarden DM).

8. **Treuhandforstgesellschaft** (TFG): 1.520 ha verkaufte Fläche (Erlöse: 20 Millionen DM, Arbeitsplatzzusagen: 791, Investitionszusagen: 55 Millionen DM).

9. 6.940 Vermögensgegenstände durch Zuordnungsbescheide **an die Kommunen** übertragen (u. a. Betriebskindergärten, -sportstätten, -polikliniken, -kulturhäuser (1.438); Gewerbeflächen (3.388). 253 Betriebe wurden kommunalisiert (u. a. Wasser/Abwasserbetriebe, ÖPNV-Betriebe, See-/Binnenhäfen, Flughäfen); 250 kreisgeleitete Betriebe wurden an die Kommunen überführt.

10. Abgeschlossene Reprivatisierungen:

Insge- samt	davon					
	Rückgabe Unterneh- men/Betriebs- teile	Rückgabe Vermögens- gegenstände	Zustimmung Berechtigte zum Verkauf	Investitions- vorrang- entscheidung	berechtigte Entschädi- gungen	abgewiesene Anträge durch Landesämter
6.844	4.008	1.210	415	447	387	377

11. Von der **Stillegung** betroffen sind 2.249 Unternehmen mit 282.608 Arbeitsplätzen (voraussichtlich 81.905 Arbeitsplätze zu erhalten); 32 Unternehmen bereits liquidiert; für die verbleibenden 2.217 Unternehmen wurde für 289 Unternehmen die Gesamtvollstreckung, für 1.928 Unternehmen die Liquidation eingeleitet (BMF-Finanznachrichten 9/93).

Dieser Gesamtauflage liegt ein Prospekt des **Verlages für die Rechts- und Anwaltspraxis GmbH & Co., Postfach 16 20, 4690 Herne 1**, bei. Wir bitten um freundliche Beachtung.

Inhaltsverzeichnis	Fach	Fach-Seite	Heft-Seite
Eilnachrichten	1	23-28	129-134
H. Obst, Zivilrechtliche Anfechtung von Grundstückskaufverträgen nach dem ZGB – Anm. zu BGH, Urt. v. 12. 11. 1992 – V ZB 22/92 u. 230/91	7	111-116	135-140
R. Werner, Nichtigkeitsgründe bei Grundstücksübertragungen nach dem ZGB	7	117-118	141-142

Zivilrechtliche Anfechtung von Grundstückskaufverträgen nach dem ZGB –

Eine versuchte Nachbesserung mit eigenartigen Konsequenzen

Amtliche Leitsätze:

a) Ist ein Grundstücksverkauf, der unter dem Druck staatlicher Stellen der ehemaligen DDR zustande gekommen ist, wegen eines hiervon unabhängigen Beurkundungsmangels nichtig gewesen, so ist für eine hierauf gestützte Klage auf Grundbuchberichtigung oder Herausgabe des Grundstücks der Zivilrechtsweg eröffnet.

b) Der Bundesgerichtshof ist an die Zulassung der sofortigen Beschwerde gegen eine Vorabentscheidung über die Zulässigkeit des Rechtswegs zu den Zivilgerichten auch dann gebunden, wenn die Vorabentscheidung von dem Oberlandesgericht (bzw. dem Bezirksgericht anstelle des Oberlandesgerichts), anders als nach § 17a GVG vorgesehen, im Berufungszug getroffen wurde.

BGH, Beschl. v. 12. 11. 1992 – V ZB 22/92 (ZOV 1992, 384 = ZIP 1992, 1783 = MDR 1993, 77 = VIZ 1993, 21 = RNL 1/93 = NJW 1993, 388 = NJ 1993, 33)

a) Leidet ein Grundstückskaufvertrag, der auf staatlichen Druck zu dem Zwecke abgeschlossen worden ist, dem Verkäufer die Ausreise aus der DDR zu ermöglichen, an einem zusätzlichen Mangel, der bereits nach dem Recht der DDR zur Unwirksamkeit des Erwerbs geführt hätte (hier: Auftreten einer unzuständigen Stelle als staatlicher Treuhänder), so ist die Berufung auf diesen Mangel durch das Vermögensgesetz nicht ausgeschlossen.

b) Die Bejahung des Rechtswegs bei Erlass eines Sachurteils ist für das weitere Verfahren auch dann bindend, wenn sie, anders als nach § 17a GVG vorgesehen, erst im Berufungszug erfolgt.

BGH, Urt. v. 12. 11. 1992 – V ZR 230/91 (ZIP 1993, 70 = NJW 1993, 79)

Bearbeiter: Rechtsanwalt Dr. Henning Obst, Düsseldorf

I. Am 3. 4. 1992 überraschte der BGH die Fachwelt mit einer Entscheidung (V ZR 83/91 = ZAP-DDR F. 7, S. 71 ff. m. Anm. OBST/BRÜNING m. w. N.), die allgemein so gelesen wurde, daß die **zivilrechtliche Anfechtung** von Grundstückskaufverträgen in Übersiedlerfällen oder in anderen Fällen erzwungener Verkäufe **nicht** möglich sei.

Häufig wurde die Entscheidung so verstanden, daß der Zivilrechtsweg allgemein in Fällen, die irgendwie mit dem Rückgaberecht in Verbindung stehen, nicht mehr gegeben sei. Dies führte etwa dazu, daß verschiedentlich in Verfahren zur Geltendmachung des **Verfügungsverbotes** nach § 3 Abs. 3 VermG, für die nach allgemeiner Rechtsauffassung (vgl. etwa KG DtZ 1991, 191; BG Erfurt DtZ 1991, 252; KOHLER NJW 1991, 465, 476; FIEBERG/REICHENBACH, VermG, § 3 Rn. 66, OBST in: RÄDLER/RAUPACH/BEZZENBERGER, VermG, § 37 Rn. 12) der Zivilrechtsweg bisher bejaht wurde, von den befaßten Gerichten der zivilrechtliche Charakter des Rechtsstreits in Zweifel gezogen wurde. Insgesamt wurde durch die genannte Entscheidung des BGH vom April 1992 die Tendenz gefördert, daß Zivilgerichte rückgaberechtliche Entscheidungen auf die Verwaltungsgerichte verlagern wollten.

II. Dies alles ist nun keineswegs ein Streit „um des Kaisers Bart“. Nur auf den ersten Blick hat es den Anschein, als wäre es völlig unerheblich, ob für die Eigentumsrückgabe der **Zivilrechts-**

weg mit den hier maßgeblichen Nichtigkeitsvorschriften oder aber der **Verwaltungsrechtsweg** unter Zugrundelegung des VermG zum Tragen kommt. Es bestehen vielmehr massive Unterschiede in der rechtlichen und wirtschaftlichen Konsequenz.

1. Den ersten gravierenden Unterschied beider Verfahren, die Anwendbarkeit des Schutzes **redlichen Erwerbs** nach § 4 Abs. 2 VermG ausschließlich im verwaltungsrechtlichen Rückgabeverfahren, hat der BGH bereits in seiner Entscheidung vom April 1992 betont und gerade zum Motiv seiner Entscheidung erhoben.

2. a) Die sonstigen Konsequenzen sind aber nicht minder bedeutend. Hervorzuheben ist zunächst einmal, daß immer dort, wo eine Rückgabe nach dem VermG zu erwarten steht, auch die Vermögensabgabe nach dem Vermögensabgabegesetz droht. Wie bekannt, ist dieses **Vermögensabgabegesetz** zwar noch nicht verabschiedet, liegt jedoch i. d. F. des **Referentenentwurfes** eines „Gesetzes über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage“ vor (ministerieller Referentenentwurf VI A 6/7 VV 5124-19/92). In Art. 3 dieses Gesetzes soll in 18 Paragraphen das Recht der Vermögensabgabe geregelt werden. Das Gesetz besagt, daß Rückgabeberechtigte, die Vermögenswerte (Grundstücke, Unternehmen, bewegliche Sachen etc.) zurückgehalten haben, eine einmalige Vermögensabgabe **als Bundessteuer** zahlen sollen. Dies soll nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Referentenentwurfes auch in Fällen der Beendigung staatlicher Verwaltung gelten, obwohl in diesen Fällen das Eigentumsrecht als solches niemals angetastet war. Mit dieser Vermögenssteuer versucht das Bundesfinanzministerium im Ergebnis eine quasi „**selbsttragende**“ **Entschädigung** in den Enteignungsfällen zu erreichen, in denen nach den §§ 4 und 5 des VermG die Realrückgabe ausgeschlossen ist.

Auch wenn das Vermögensabgabegesetz noch nicht in Kraft getreten und seine Verfassungsmäßigkeit noch nicht überprüft worden ist, muß es gleichwohl bei der **Strategie des Rückgabeverfahrens** stets einbezogen werden. Da auf die Rückgabeberechtigten nach dem VermG voraussichtlich eine Vermögenssteuer zukommt, die nach dem Referentenentwurf recht erheblich sein kann, ist dieser Saldo-Posten mit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Rückgabeantrages einzusetzen.

b) Demgegenüber steht derjenige, der **zivilrechtlich** die **Nichtigkeit** eines **Kaufvertrages** geltend machen kann, entschieden besser. Ist sein Eigentum bei einem nichtigen Grundstückskaufvertrag niemals untergegangen, entfällt der nach dem Vermögensabgabegesetz vorgesehene Anknüpfungspunkt einer Rückübertragung gem. § 3 Abs. 1 VermG bzw. der Beendigung staatlicher Verwaltung nach §§ 11, 11a VermG. Derjenige, der eine zivilrechtliche Nichtigkeitsfeststellung erstreitet, kann daher sein Eigentum **unbelastet von staatlichen Abgaben** erhalten.

3. Die dritte massive Differenz zwischen dem zivilrechtlichen Vorgehen einerseits und dem Vorgehen nach dem VermG andererseits ergibt sich aus der möglichen Geltendmachung von **Schadensersatz-** bzw. **Verwendungsersatzansprüchen** im erstgenannten Fall. Liegt eine **zivilrechtliche Nichtigkeit** des Kaufvertrages vor, ist das ursprüngliche Eigentumsrecht des Verkäufers niemals erloschen und ihm stehen sowohl nach dem BGB als auch nach dem ZGB gegen den Käufer, der möglicherweise jahrelang das Hausgrundstück nutzte und veränderte, Nutzungsentsalt- bzw. Schadensersatzansprüche zu (hierzu unten IV 2). Im Falle der zivil-

ansprüche und Nutzungsentgelte steht somit demjenigen, der eine Eigentumsrückgabe im Wege der zivilrechtlichen Nichtigkeitsfeststellung erlangen kann, entschieden besser als ein entsprechender Alteigentümer, der die Rückgabe im vermögensrechtlichen Verfahren erlangt.

III. Mit den beiden Entscheidungen v. 12. 11. 1992 hat der BGH versucht, den Anwendungsbereich seines Urteils vom April 1992 inhaltlich einzugrenzen und die schlimmsten Konsequenzen zu vermeiden, jedoch die alte Entscheidung in ihrem Kernbereich bestehen zu lassen.

1. Die zuerst veröffentlichte Entscheidung des BGH v. 12. 11. 1992 (V ZB 22/92) beschäftigt sich vorrangig mit der **Rechtswegfrage**.

a) In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatte der Kläger (ursprünglicher Grundstückseigentümer und Verkäufer) auf die Herausgabe und Räumung des Grundstücks sowie auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung geklagt. Das KrG hatte die Klage als unzulässig abgewiesen; auch wenn die Begründung dieser Entscheidung nicht bekannt ist, kann vermutet werden, daß sie sich auf den Beschluß des BGH vom April 1992 berief. Das Berufungsgericht hatte sodann vorab den **Zivilrechtsweg** durch Beschluß als zulässig bejaht. Der insoweit bereits unterliegende Beklagte hatte gegen diesen den Zivilrechtsweg eröffnenden Beschluß die weitere Beschwerde nach § 568 Abs. 2 ZPO erhoben, die der BGH als zulässig erachtete. Obwohl der BGH sich an die Bejahung des Zivilrechtswegs inhaltlich bereits nach § 17a GVG gebunden sah, somit keine weitere Prüfungsveranlassung in dieser Sache bestanden hätte, enthält der Beschluß ausführliche Darlegungen zu dieser Frage.

Im Verfahren wurde inhaltlich vom Kläger gerügt, der **Grundstückskaufvertrag** sei nichtig, da der Notar bei der Verlesung der Urkunde teilweise abwesend gewesen sei; offenbar hatte der Notar die **Verlesung** der Urkunde **Hilfskräften** übertragen. Materiell bejaht der BGH bei dieser Fallkonstellation nach §§ 19 Abs. 2 S. 2, 23 S. 1 Nr. 2 **NotarG-DDR** einen zur Vertragsnichtigkeit nach § 66 Abs. 2 **ZGB** führenden Rechtsfehler des Vertragsgeschäftes. Dieser Fehler sei zu dem rechtswidrigen staatlichen Druck, den Verkauf zur Ermöglichung der Übersiedlung vorzunehmen, hinzugekommen. Stets dann, wenn es um die Geltendmachung eines **allgemeinen Geschäftsmangels** gehe, also um das auch zu DDR-Zeiten bestehende Risiko von Rechtsfehlern nach dem ZGB sowie um den Verstoß gegen sonstige grundstücksrechtliche Vorschriften, sei der Zivilrechtsweg zu bejahen.

Insoweit wird die Entscheidung sicherlich von niemandem zu beanstanden sein.

b) Die „crux“ der Entscheidung liegt jedoch in den Ausführungen unter Ziff. III, 2. des Beschlusses, wo sich der BGH mit den inhaltlichen Ausführungen der Beschwerde auseinandersetzt, materiell-rechtlich sei ein Fall nach § 4 Abs. 3 lit. a **VermG** gegeben, wodurch der Zivilrechtsweg und damit die Herausgabeklage ausgeschlossen sei. Der BGH legt diesbezüglich dar, daß nach seiner Bewertung **keine** der vertragschließenden **Parteien** seinerzeit den zur Vertragsnichtigkeit führenden **Formfehler** **erkannt** habe. Somit liege auch kein Fall des § 4 Abs. 3 lit. a) **VermG** vor, der zwar keine aktive Beteiligung des Bewerbers an der Manipulation verlange, jedoch als Mindestvoraussetzung zum Inhalt habe, daß der Rechtserwerber die zur unlauteren Machenschaft führenden Umstände kannte oder doch hätte erkennen müssen. Dadurch, daß keine der betroffenen Parteien eine Kenntnis des Formverstößes gehabt habe, sei das **VermG** **nicht** als **lex specialis** vorrangig anwendbar und verdränge somit nicht die zivilrechtlichen Herausgabeansprüche.

Die **Konsequenz** einer derartigen Bewertung ist allerdings **absurd**. Derjenige Käufer, dessen Kaufvertrag nicht nur gegen objektives Recht verstieß, sondern der diesen Rechtsverstoß auch subjektiv erkannte, d. h. unlauter war, wird nach der Bewertung des BGH durch die ihn schützende Anwendung des **VermG** (insb. § 4 Abs. 2) privilegiert. Umgekehrt wird der Alteigentümer, der Opfer eines gezielt rechtswidrigen Schlages wurde, schlechter behandelt als derjenige, der sein Eigentum wegen eines allen Beteiligten unbewußten Rechtsverstoßes verlor.

Anders ausgedrückt: die **nur objektive Rechtswidrigkeit** des Kaufvertrages führt zu einem weitgehenden Schutz des ursprünglichen Eigentümers, während die **Bösgläubigkeit**, nämlich das Wissen um den Rechtsverstoß auf Seiten des Käufers, diesen, u. a. durch die Anwendbarkeit des VermG und zudem durch die Nichtanwendbarkeit von Schadensersatz- und Nutzungs-entgeltansprüchen schützt (vgl. oben II 3). Ob der BGH diese einschneidenden Konsequenzen gesehen und gewollt hat, darf bezweifelt werden.

c) Nur nebenbei sei in diesem Zusammenhang angemerkt, daß die Ausführungen des BGH auch für das **Rückgabeverfahren** nach dem VermG von Bedeutung sind. Indem der BGH sich mit der Auslegung des § 4 Abs. 3 lit. a VermG auseinandersetzt und für Fälle dieser Alternative eine geringere Teilnahmeintensität als in den sonstigen Fällen des § 4 Abs. 3 VermG verlangt, wird eine **weite Auslegung** dieser Vorschrift höchststrichterlich befürwortet (so allerdings auch die bisherige Kommentarliteratur, vgl. FIEBERG/REICHENBACH, a. a. O., § 4 Rn. 52). Dies vermag allerdings die oben dargelegte unsinnige Konsequenz einer Privilegierung festgestellter Bösgläubigkeit nicht aufzuheben.

2. Die zweite Entscheidung v. **12. 11. 1992 (V ZR 230/91)** beschäftigt sich nur kurz mit der Frage des Zivilrechtswegs, den der BGH ohne inhaltliche eigene Prüfung unter Berufung auf § 17a GVG bejaht. Diese Vorschrift gelte auch für die den Zivilrechtsweg bejahende Entscheidung des Berufungsgerichtes.

a) In der Konsequenz beschäftigt sich der BGH in dieser Entscheidung nahezu ausschließlich mit materiell-rechtlichen Fragen, insbesondere der Frage, inwieweit zivilrechtliche Herausgabeansprüche sowie aus dem Eigentum resultierende Ansprüche durch die Anwendbarkeit des VermG verdrängt werden. Wie der BGH erneut ausführt, soll „im Interesse der Sozialverträglichkeit des Ausgleichs“ durch das VermG (lediglich) das Teilungsunrecht ausgeglichen werden. In der Konsequenz bedeute dies, daß das **Vertrauen des Erwerbers** auf das **Fortbestehen der DDR** und ihrer **Rechtsvorschriften geschützt** sei. Dies gelte auch dann, wenn ein Rechtsgeschäft zwar gegen die guten Sitten i. S. des § 138 BGB verstoßen habe, jedoch mit dem entsprechenden DDR-Begriff „**Grundsätze der sozialistischen Moral**“ (§ 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB) vereinbar gewesen sei.

b) Der vom obersten deutschen Zivilgericht somit konstruierte **Schutzzweck** (vgl. zur Kritik WASMUTH VIZ 1993, 1 ff.), der zur alleinigen Anwendbarkeit des VermG bei erzwungenen Eigentumsverlusten von Übersiedlern führt, greife jedoch **nicht** – so der BGH – ein, wenn es lediglich um **allgemeine Risiken des Rechtsverkehrs** aus der Zeit der DDR gehe. In diesen Fällen greife der in der früheren Entscheidung vom April 1992 (vgl. OBST/BRÜNING ZAP-DDR F. 7, S. 71 ff.) postulierte Ausschluß zivilrechtlicher Ansprüche nicht durch, da anderenfalls eine vom VermG gerade nicht gewollte „**Überspitzung des Erwerberschutzes**“ zum Tragen käme.

„Dagegen bezweckt das Vermögensgesetz nicht, allgemeine Risiken des Rechtsverkehrs aus der Zeit der DDR aufzufangen. Es schützt zwar das Vertrauen eines Erwerbers von Vermögenswerten auf den Fortbestand der Vermögenslage, nicht aber auch den guten Glauben daran, daß es nach dem damals geltenden Recht der DDR überhaupt zu einem wirksamen Rechtserwerb gekommen ist. Dieses allgemeine Risiko muß jeder Teilnehmer am Rechtsverkehr selbst tragen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum dieses Risiko von Rechts wegen nunmehr gerade demjenigen abgenommen werden sollte, dessen rechtsgeschäftlicher Erwerb zusätzlich an einem Makel leidet, der einen Restitutionsstatbestand nach dem

Da die DDR keineswegs – entgegen weit verbreiteter Vorstellung – ein sozialistisches „Musterlände“ war, sondern vielfältige Verstöße auch gegen DDR-Recht zu verzeichnen waren, wird hiermit ein nennenswerter Teil der Grundstückskaufverträge einer **zivilrechtlichen Kontrolle** zugeführt. Dies gilt nicht nur für die Übersiedlerfälle, sondern auch für diejenigen Fälle, in denen staatliche Verwalter ein Grundstück an den Staat oder Private verkaufte. Sind derartige Verträge wegen Formverstößen oder anderweitig wegen **Verstoßes gegen das DDR-Recht** nichtig (zu möglichen Nichtigkeitsgründen in diesen Fällen vgl. WERNER ZAP-DDR F. 7, S. 117 f.), kann der Alteigentümer heute die zivilrechtliche Herausgabeklage erheben, da kein wirksamer Verkauf vorliegt und die vor dem Verkauf begründete staatliche Verwaltung gem. § 11a VermG zum 31. 12. 1992 kraft Gesetzes beendet wurde.

c) So begrüßenswert der Versuch des BGH ist, seine frühere Entscheidung in ihren Konsequenzen abzumildern, so bedenklich sind wiederum die rechtlichen **Konsequenzen**.

Zum einen bleibt das bereits an anderer Stelle geschilderte Problem bestehen, daß bei **erzwungenen Grundstückskaufverträgen** selbst nach DDR-Recht eine **Vertragsnichtigkeit** vorlag und die daraus resultierenden Rechtsansprüche nicht durch das VermG entschädigungslos entzogen werden können (vgl. OBST/BRÜNING, Zivilrechtliche Anfechtung von Grundstückskaufverträgen, ZAP-DDR F. 7, S. 71, 73 und OBST ZAP-DDR F. 7, S. 87 f. [Anm. zu BG Dresden ZIP 1992, 1423 = NJ 1992, 512]).

Neben diesem Problem der Rückwirkung einer anspruchsausschließenden Anwendung des VermG findet sich wiederum das Problem, wie **Fehler des allgemeinen rechtsgeschäftlichen Erwerbs von unerlaubten Machenschaften** i. S. des § 1 Abs. 3, § 4 Abs. 3 VermG **abgegrenzt** werden sollen. Die Praxis beweist, daß in Übersiedlerfällen bzw. bei treuhänderischen Verwaltungen von Westeigentum vielfach Verstöße gegen DDR-Recht bewußt in Kauf genommen wurden, weil seinerzeit jede Rechtskontrolle zugunsten des abwesenden Eigentümers bzw. des Übersiedlers fehlte. In diesen Fällen liegt nach außen – objektiv – ein ggf. die zivilrechtliche Nichtigkeit begründender Fehler vor. Darüber hinaus kann zusätzlich die **bewußte Inkaufnahme** dieses **Rechtsverstoßes** bei den beteiligten staatlichen Stellen und dem Erwerber vorgelegen haben. Das Ergebnis, in denjenigen Fällen, in denen auf Erwerberseite klares Unrechtsbewußtsein vorhanden war, nicht das Zivilrecht, sondern das den Erwerber entschieden weitergehend schützende VermG anzuwenden, bleibt unerträglich. Wiederum ist auf die eingangs geschilderten Konsequenzen zu verweisen (vgl. oben II).

IV. Trotz dieser Kritik stellt die Entscheidung V ZR 230/91 v. 12. 11. 1992 eine wahre Fundgrube für die im **Rückgaberecht** tätigen Rechtsanwender dar.

I. Dies betrifft zunächst einmal die umfangreichen Ausführungen zu den im Einzelfall gegebenen **Nichtigkeitsgründen**. Im konkret entschiedenen Fall wies der notarielle Kaufvertrag als Verkäufer den ursprünglichen, zwischenzeitlich bereits in den Westen übergesiedelten Eigentümer aus, der nach der Kaufurkunde durch einen Treuhänder vertreten wurde. Dabei wurde vom Notar übersehen, daß die private Verfügungsberechtigung des Alt-Eigentümers durch die Bestellung des staatlichen Treuhänders (hier der Rat einer Gemeinde) zum Ruhen gebracht wurde. Ausweislich des notariellen Vertrages handelte der Vertreter des Staates jedoch nicht mit einer Vollmacht des bestellten Treuhänders, der hierfür bestellten Gemeinde, sondern – unzulässig – mit einer Vollmacht der den Treuhänder bestellenden Stelle, des Rates des Kreises. Der Vertrag war also **ohne wirksame Vertretung des Treuhänders** und damit vom Nichtberechtigten geschlossen, also nichtig.

Die Praxis zeigt, daß derartige Fehler bei der Vertretung des staatlichen Treuhänders durchaus nicht selten waren. Ebenso wurde häufig gegen die notarielle Verpflichtung verstoßen, vor der Vertragsbeurkundung die **Verfügungs- und Vertretungsbefugnis der Beteiligten** zu prüfen und

vertraglich die Vollmachtsurkunden zu benennen (vgl. Gemeinsame Ordnung zur Bearbeitung von Anträgen im Grundstücksverkehr und zur Eintragung von Grundstücken in das Grundbuch v. 1. 8. 1977, hier Ziff. 7).

2. In der Konsequenz bedeutet die BGH-Entscheidung somit, daß in allen Rückgabefällen, in denen entweder ein **Zwangsverkauf** (§ 1 Abs. 3 VermG) oder aber ein Verkauf durch den **staatlichen Treuhänder** erfolgte (§ 1 Abs. 1 lit. c VermG), die **zivilrechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen** und die Einhaltung sämtlicher, möglicherweise zur Nichtigkeit führender notarieller Rechtsvorschriften zu **überprüfen** sind. Da die zivilrechtliche Nichtigkeit zu unterschieden günstigeren Konsequenzen für die Anspruchsteller führt (vgl. oben II), müssen auch die Vermögensämter in Anwendung des Amtsermittlungsgrundsatzes prüfen, ob nicht eine der Anwendung des VermG vorrangige Vertragsnichtigkeit vorliegt. Nach Auffassung des Verfassers muß zumindest ein **behördlicher Hinweis** erfolgen, falls dies naheliegt, da anderenfalls – bei der Nichterwähnung zivilrechtlicher Eigentumsansprüche wegen Vertragsnichtigkeit – Schadensersatzansprüche in Höhe der durch das Rückgabeverfahren ausgelösten **Vermögensabgabe** (zum Entwurf vgl. oben II 2a) entstehen können. Wie demgegenüber die Praxis zeigt, sind sich die Vermögensämter weder dieser Prüfungspflicht, noch überhaupt der unterschiedlichen Konsequenzen zivilrechtlichen oder vermögensrechtlichen Handelns bisher bewußt.

3. Eine wichtige Fundstelle ist die zweite BGH-Entscheidung auch insoweit, als hier ausführlich erörtert wird, welche **Rechtsansprüche** der im **Zivilverfahren** mit der Nichtigkeitsklage durchdringende Alt-Eigentümer geltend machen kann.

a) Schäden durch **bauliche Veränderungen** am Gebäude bindet der BGH an die verschuldensabhängigen Schadensersatzansprüche nach §§ 330 ff. ZGB. Soweit reguläre Änderungen, die keine mutwillige Verschlechterung bezweckten, vorgenommen wurden, könne kein Schuldvorwurf gemacht werden und es entfalle dementsprechend die Verpflichtung zum Schadensersatz.

b) Auch **Prozeßverfolgungs- und Fahrtkosten** sowie eigene Kosten für die Anmietung einer Wohnung könne der mit der Nichtigkeitsklage durchdringende Alt-Eigentümer nicht geltend machen. Als Anspruchsgrundlage komme lediglich § 990 Abs. 2 BGB in Frage. Diesbezüglich fehle es jedoch seitens des Erwerbers am bösen Glauben, der auch nicht durch die Rechtshängigkeit des Prozesses ausgelöst werde.

c) Der Alt-Eigentümer dringe jedoch – so der BGH – mit seinem Anspruch auf **entgangene Mieteinnahmen** durch. Gem. § 356 ZGB i. V. m. Art. 232 § 1 EGBGB könne der Alt-Eigentümer vom Käufer bis zur Rechtshängigkeit Geldersatz für die von ihm gezogenen Nutzungen ab Übergabe des Kaufobjektes verlangen. Der Höhe nach sei der Wertersatz auf die „im Verkehr regelmäßig erzielte Gebrauchsvergütung“ (gemeint ist wohl der übliche Mietzins) gerichtet. Wie der BGH weiter ausführt, ist dieses Nutzungsentgelt des Alt-Eigentümers mit dem Anspruch des Schein-Käufers auf **Rückzahlung des Kaufpreises** zu verrechnen (§ 356 ZGB).

V. Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die beiden BGH-Entscheidungen v. 12. 11. 1992 zwar nicht die grundsätzliche Fragwürdigkeit der Entscheidung vom April 1992 aufheben, jedoch einen neuen und einen recht weiten **Spielraum** für die **Geltendmachung zivilrechtlicher Nichtigkeitsgründe** aufstoßen. In der Praxis bedeutet dies, daß vielfach die zivilrechtliche Herausgabeklage **neben** dem Rückgabeantrag vor den Vermögensämtern zu betreiben ist. Diesem Hinweis wird durch die BGH-Entscheidungen aller Vermögensämter Beachtung zu zuteil kommen.