

Zivilrechtliche Anfechtung von Grundstückskaufverträgen in Ausreisefällen

Amtliche Leitsätze:

a) Die zivilrechtliche Anfechtung eines Grundstückskaufvertrags, den der Eigentümer auf Druck staatlicher Stellen zu dem Zweck abgeschlossen hat, die Genehmigung zur Ausreise aus der ehemaligen DDR zu erhalten, ist durch das Vermögensgesetz ausgeschlossen; dies gilt auch dann, wenn die Anfechtung vor Inkrafttreten des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 erklärt worden ist.

b) Ansprüche auf Rückgabe von Grundeigentum in der ehemaligen DDR, das der Eigentümer auf Druck staatlicher Stellen zu dem Zweck veräußert hat, die Genehmigung zur Ausreise zu erhalten, können nur vor den Verwaltungsgerichten verfolgt werden.

BGH, Urt. v. 3. 4. 1992 – V ZR 83/91 (NJW 1992, 1757 = MDR 1992, 773 = ZIP 1992, 809 = ZOV 1992, 215 = VIZ 1992, 317 = NJ 1992, 358)

Bearbeiter: Rechtsanwalt Dr. Henning Obst, Düsseldorf

I. Tatbestand

Der Kläger hatte durch notariellen Vertrag v. 13. 9. 1989 sein Grundstück in Brandenburg an die Beklagten „zum Einheitspreis von 5 000 Mark“ verkauft und übergeben. Die vom Kläger beabsichtigte **Ausreise** aus der DDR war ihm von den zuständigen Stellen unter der **Voraussetzung** einer vorherigen **Veräußerung** seines **Immobilienvermögens** gestattet worden. Nach der Übersiedlung des Klägers in die BRD kehrte dieser bereits im November 1989 in die damalige DDR zurück. Mit der am 4. 4. 1990 vor dem zuständigen DDR-Gericht erhobenen Klage beantragte der Kläger die Feststellung der Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages wegen **rechtswidriger Drohung** (§ 70 ZGB) und die Verurteilung der Beklagten, das verkaufte Grundstück gegen Rückgabe des Kaufpreises zu räumen und an ihn herauszugeben. Es ist davon auszugehen, daß der Kaufvertrag nach § 70 Abs. 2 S. 2 ZGB im Zeitraum vom Februar 1990 bis April 1990 angefochten wurde und die Beklagten der Anfechtung widersprechen.

II. Entscheidungsgründe

1. Der nunmehr mit der Angelegenheit befaßte BGH hat in seinem Urteil die **Voraussetzung** für eine **Vertragsanfechtung** nach den Vorschriften des ZGB der ehemaligen DDR und auch des BGB wegen rechtswidriger Drohung **tatbestandlich** als **gegeben** angesehen.

Nach der „**Verordnung über Reisen** von Bürgern der Deutschen Demokratischen Republik **nach dem Ausland**“ v. 30. 11. 1988 (GBl. I, S. 271) und der dazu erlassenen Verordnung Nr. 0175/89 des Ministers des Inneren und Chefs der Deutschen Volkspolizei v. 7. 12. 1988 (dokumentiert in ROW [Recht in Ost und West] 1991, 280) konnte die ständige Ausreise selbst nach DDR-Recht **nicht** von der **Aufgabe des Immobilieneigentums** abhängig gemacht werden; es genügte, wenn ein Bevollmächtigter mit der Verwaltung des Grundeigentums des Ausreisewilligen beauftragt wurde. Die weitverbreitete Praxis der DDR-Behörden, die Erteilung einer Ausreisegenehmigung davon abhängig zu machen, daß der Ausreisewillige zuvor Vermögenswerte (entgeltlich oder unentgeltlich) veräußerte oder auf sein Eigentum verzichtete, stellte daher schon nach DDR-Recht den Fall einer rechtswidrigen Drohung dar (§ 70 Abs. 1 S. 2 Alt. 2 ZGB). Damit hat der BGH gegenteilig vertretene Rechtspositionen nicht akzeptiert (in diesem Sinn LG Berlin, Beschl. v. 13. 12. 1990 – 15 O 1280/90 [n. v.]).

2. Trotz Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzung für eine zivilrechtliche Anfechtung nimmt der BGH den Fall zum Anlaß, das **Verhältnis** zwischen **zivilrechtlichen Anfechtungs-**

und Nichtigkeitstatbeständen einerseits und dem VermG andererseits zu klären. Im VermG hat der Gesetzgeber keine Aussage über das Verhältnis zu den genannten zivilrechtlichen Ansprüchen getroffen, obwohl in § 1 Abs. 3 VermG die „Nötigung“ und „Täuschung“ – also ebenfalls Anfechtungstatbestände – als Regelbeispiele angeführt werden.

Der BGH hat diesen Gesetzesdualismus zugunsten der **alleinigen Anwendung** des VermG entschieden. Er hat dazu den in § 1 Abs. 3 VermG enthaltenen Begriff der „**unlauteren Machenschaften**“ ausdrücklich als „**Sammelbegriff**“ gewertet. Hierunter fallen nicht nur die zivilrechtlichen Anfechtungstatbestände der Nötigung und Täuschung. Vielmehr sind nach Auffassung des BGH unter dem Begriff der unlauteren Machenschaften „eine Vielzahl anstößiger Handlungen“ zu verstehen, die das davon betroffene Rechtsgeschäft, auch ohne daß die Anfechtung erklärt werden muß, unwirksam machen. So fallen unter diesen Begriff auch Handlungen, die einen Verstoß gegen die guten Sitten oder gegen ein gesetzliches Verbot darstellen und gem. § 68 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ZGB zur Nichtigkeit eines abgeschlossenen Vertrages führen würden.

Mit Beschl. v. **21. 5. 1992 – V ZR 265/91** (vgl. MDR 1992, 773 = ZAP-DDR EN-Nr. 307/92) hat der BGH den spezialgesetzlichen Charakter des VermG bei Anfechtungen von Grundstückskaufverträgen in Ausreisefällen auch für **unentgeltliche** Veräußerungen bejaht.

III. Hinweise für die Praxis

1. Die erste Konsequenz dieser Rechtsprechung betrifft das VermG und die **Auslegung des § 1 Abs. 3 VermG**. In der Rechtsprechung wird zum Teil eine enge Auslegung des § 1 Abs. 3 VermG vertreten, welche dessen Anwendungsbereich entweder ausschließlich auf „Ausreisefälle“ oder aber jedenfalls doch auf solche Handlungen beschränken will, die nach „ihrem Unrechtsgehalt auf der Stufe des Strafrechts stehen“ (so etwa AG Köthen, Urt. v. 13. 7. 1992 – 8 C 199/92). Indem der BGH ausdrücklich den Terminus „Sammelbegriff“ verwendet, wird klargestellt, daß **nicht nur Ausreisefälle**, sondern auch eine Vielzahl anderer denkbarer Fallvarianten hierunter fallen. Wenn der BGH davon spricht, daß „anstößige Handlungen“ vorliegen müssen, um den Tatbestand des § 1 Abs. 3 VermG auszulösen, wird damit zugleich klargestellt, daß **jede Abweichung vom DDR-Recht** und darüber hinaus von „den guten Sitten“ ausreicht, ohne daß die „Machenschaft“ die Intensität einer Straftat erlangen muß.

2. Eine weitere Konsequenz der BGH-Entscheidung ist, daß der Restitutionsstatbestand der unlauteren Machenschaften in § 1 Abs. 3 VermG Anwendung ohne Rücksicht darauf finden soll, wem nach den Regeln des Zivilrechts Eigentum oder die sonstige Rechtsinhaberschaft an Vermögenswerten zustände. Damit wird der Regelung in § 1 Abs. 3 VermG vom BGH der Charakter eines **Spezialgesetzes** zugeschrieben, das die zivilrechtlichen Nichtigkeits- und Anfechtungstatbestände (§ 68 und § 70 ZGB, § 123 und § 138 BGB) verdrängt.

Als Folge dessen sind bei der Wiedergutmachung von Teilungsunrecht Herausgabeansprüche nach §§ 985 ff., §§ 812 ff. BGB und § 69 ZGB ausgeschlossen. Der Betroffene wird ausschließlich auf die Geltendmachung der Ansprüche nach dem VermG verwiesen.

3. Bei einer gesetzestechnischen Betrachtung stellt sich dies lediglich so dar, als ob der BGH von zwei möglichen Wegen zum Ziel der Rückübereignung lediglich einen Weg für anwendbar erklärt. Eine genauere Betrachtung ergibt jedoch, daß der vom BGH ausschließlich als zulässig erklärte Weg der **Rückübereignung** nach § 1 Abs. 3 VermG jedenfalls für die von ihm behandelten „Ausreisefälle“ im Regelfall eine Sackgasse darstellt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß § 4 Abs. 2 VermG durch die **Neufassung** im 2. VermÄndG v. 22. 7. 1992 (BGBl. I, S. 1257, 1258) eine starke Ausweitung des „redlichen Erwerbs“ und damit der Rückgabeausschlußtatbestände vorsieht. Nunmehr begründet nicht mehr nur der Erwerb von Eigentums- oder Nutzungsrechten vor dem 18. 10. 1989 den „redlichen Erwerb“, sondern weiterhin werden die Verkäufe nach dem sog. **Modrowgesetz** v. 7. 3. 1991 (GBl. I, S. 141) anerkannt; darüber hinaus werden auch solche Kaufverträge als redlich eingestuft, die

erst nach dem Stichtag geschlossen wurden, bei denen jedoch eine frühere Einleitung des Verkaufsverfahrens festzustellen ist. Da die Grundstücksveräußerungen von Ausreisewilligen regelmäßig Privatpersonen zugute kamen, bedeutet die BGH-Entscheidung daher letztlich, daß nur noch sehr wenige Übersiedler ihr Eigentum zurückerhalten werden. Die ursprünglich in der „Gemeinsamen Erklärung“ (vgl. ZAP-DDR F. 7, S. 1 f.) enthaltene Aussage, daß Übersiedler, die von den DDR-Behörden zur Eigentumsübertragung genötigt wurden, ihr Eigentum zurückerhalten sollen, ist damit weitgehend in ihr Gegenteil verkehrt worden.

4. Bedenklich an der Entscheidung des BGH ist auch, daß er die Regelungen des VermG auf Anfechtungserklärungen anwendet, die vor dessen Inkrafttreten am 29. 9. 1990 erfolgt sind.

a) Die Anfechtungserklärung war auch nach DDR-Recht eine einseitige Willenserklärung, die – sofern sie inhaltlich berechtigt war – die **Vertragsnichtigkeit** mit rückwirkender Kraft (**ex tunc**) zur Folge hatte. Das anschließende gerichtliche Verfahren konnte somit auch nach DDR-Recht lediglich feststellen, ob die Anfechtungsberechtigung vorhanden war (was hier unzweifelhaft ist, vgl. oben II 1). Aufgrund der wirksamen Vertragsanfechtung war der Vertrag bereits vor Inkrafttreten des VermG nichtig und damit bereits das uneingeschränkte Eigentum des ursprünglichen Veräußerers wieder hergestellt. Wie sich dem Wortlaut der BGH-Entscheidung entnehmen läßt, gehen die Richter selber davon aus, bei einer „formaljuristischen“ Betrachtung sei das Ergebnis geboten, die bereits durch Anfechtung wirksam geschaffene erneute Eigentümerposition des Klägers könne durch das später in Kraft getretene VermG nicht aufgehoben werden. Eine **Ausnahme** könnte nur dann bestehen, wenn der Gesetzgeber ausdrücklich im Wege der **Enteignung** eine bestehende Eigentümerposition entzieht.

b) Von dieser rechtlich unabweislich gebotenen Lösung weicht der BGH mit der Begründung ab, die reine Anwendung des BGB würde bei der Bewältigung der offenen Vermögensfragen ein hohes Konfliktpotential schaffen und dabei nicht zu einer **gleichmäßigen, sozialverträglichen Lösung** führen. Der BGH hat hier die Grenzen der richterlichen Rechtsfortbildung überschritten. Auch bei der Auslegung des VermG finden die herkömmlichen Auslegungsgrundsätze Anwendung. Obwohl das VermG bereits wenige (vier) Tage vor dem Wirksamwerden des Beitritts als Recht der DDR in Kraft getreten ist, stand nach dem Willen der am Einigungsvertrag Beteiligten angesichts des fortlaufenden Einigungsprozesses bereits fest, daß das VermG auch nach dem Beitritt rechtlichen Bestand haben sollte (BARKAM in RÄDLER/RAUPACH/BEZ-ZENBERGER, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil I, Vorbemerkung zum VermG, Rn. 41).

Die Tatsache, daß das VermG vom 23. 9. 1990 bereits bei seinem Inkrafttreten am bundesdeutschen Recht zu messen war, ergibt sich auch daraus, daß es bereits Bestandteil des Einigungsvertrages v. 31. 8. 1990 war. Es ist somit in keiner Weise gerechtfertigt, dem VermG zulässige **enteignende Wirkungen** zuzuschreiben, die nicht an **Art. 14 Abs. 3 GG** zu messen sind. Dieses bedeutet für den vorliegenden Fall, daß die Rechtsposition, die der Kläger bereits durch die begründete Anfechtung erlangt hatte, nicht ohne ein Enteignungsgesetz, das den Voraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG entspricht, entzogen werden konnte.

c) Bei dieser Sachlage ist die Grenze zur zulässigen Rechtsfortbildung überschritten, da der BGH unter Berufung auf den „Rechtsfrieden im vereinten Deutschland“ dem Kläger die vor Inkrafttreten des VermG bereits bestehende Eigentümerposition entzieht. **Unzulässige Rechtsfortbildung** liegt – wie hier – immer vor, wenn ein Gericht Rechtspositionen aufhebt oder verkürzt, die der Gesetzgeber unter Konkretisierung allgemeiner verfassungsrechtlicher Prinzipien gewährt hat (BVerfGE 49, 304, 319; BVerfG NJW 1985, 235, 2402).

Ähnlich wie bei der Gewährung von zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen für die Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Rechtsgutes der persönlichen Freiheit (BVerfG

NJW 1979, 305, 306), hat der Gesetzgeber die Einräumung von **Anfechtungsmöglichkeiten** wegen arglistiger Täuschung oder widerrechtlicher Drohung dem durch eine solche Handlung betroffenen Eigentümer ein besonderes Schutzinstrument zur Verfügung gestellt, mit dem dieser die Rückübertragung und die Herausgabe des durch eine solche Handlung entzogenen Eigentums bewirken kann. In beiden Fällen werden **verfassungsrechtliche Freiheitsrechte** (Art. 2 Abs. 2 und Art. 14 Abs. 1 GG) durch einfaches Gesetzesrecht derart **konkretisiert**, daß diese Sanktionen für dessen Beeinträchtigung durch Dritte bereithält.

Die im Zeitpunkt der Anfechtung geltenden Regelungen des ZGB waren durch den Gesetzgeber zu diesem Zeitpunkt nicht außer Kraft gesetzt worden. Sie haben daher zugunsten des durch eine widerrechtliche Drohung Betroffenen den Schutz des Vertrauens in ihre Beständigkeit vermittelt. **Rückwirkend** kann die Beständigkeit dieser gesetzgeberischen Aussagen zu Lasten des durch die Nötigung Betroffenen nur durch den **Gesetzgeber** selbst und unter Beachtung der vom BVerfG entwickelten „**Rückwirkungsrechtsprechung**“ erfolgen (BVerfGE 30, 367, 385; 72, 200, 241).

d) Das vom BGH benutzte Argument der angeblichen Notwendigkeit des Eingriffs zur Wahrung des „**Rechtsfriedens**“ kann im übrigen auch deswegen nicht überzeugen, weil – wie gerade der BGH im weiteren ausführt – nur sehr wenige Alteigentümer den Weg der zivilrechtlichen Anfechtung beschritten haben. Da sowohl das DDR-Recht in § 70 ZGB als auch § 123 BGB eine Verpflichtung zur „**unverzüglichen**“ Anfechtung vorsehen, kann diese Anfechtungshandlung auch heute nicht mehr nachgeholt werden. Spätestens mit der Wiedervereinigung beider deutschen Staaten waren derartige Rechtsverhältnisse wieder hergestellt, die die Anfechtungserklärung ohne die Befürchtung von Repressalien für die Anfechtenden ermöglichten. Selbst wenn man eine **Hemmung des Verjährungsablaufes** wegen Unmöglichkeit der Rechtsverfolgung gem. § 477 Abs. 1 Nr. 4 ZGB während des Bestehens der DDR annehmen wollte, wäre diese Hemmung jedenfalls mit der Wiedervereinigung entfallen. Die einjährige **Anfechtungsfrist** nach § 123 BGB **endete** daher gem. § 124 BGB spätestens am **3. 10. 1991** (vgl. zum Beginn der Anfechtungsfrist auch BG Gera DtZ 1992, 122 = ZAP-DDR EN-Nr. 238/92 [erste demokratische Volkskammerwahl am 18. 3. 1991] m. w. N.). Auch wenn diese Überlegungen nicht den vorliegenden Fall, bei dem ja gerade eine frühere Anfechtung vorlag, betreffen, wird hierdurch doch deutlich, daß keineswegs eine nunmehr einsetzende „Anfechtungswelle“ zu erwarten wäre. Im Gegenteil sind aller Voraussicht nach die Fälle, in denen die zivilrechtliche Anfechtung in den gesetzlich gebotenen Fristen erklärt wurden, mit wenigen Dutzend zu beziffern. Bei derart wenigen Einzelfällen bleibt es um so unverständlicher, wenn der BGH den „Rechtsfrieden“ für einen massiven Eigentumseingriff bemüht.

e) Auch die Argumentation des BGH, die „zivilrechtliche“ Lösung würde zu einer unzulässigen **Ungleichbehandlung** zwischen denjenigen Alteigentümern, die die zivilrechtliche Anfechtung erklärten, und denjenigen, die eine solche Anfechtung unterließen, führen, kann nicht überzeugen. Hier greift der alte lateinische Grundsatz „das Recht gilt für die Wachsamkeit“. Die Tatsache, daß eine Anfechtungserklärung nicht fristgerecht abgegeben wird, kann nach der bundesdeutschen Gesetzeslage keine Schutzwirkungen auslösen. Gerade die durch § 121 BGB und § 124 BGB begründete Pflicht, Anfechtungserklärungen in den gebotenen kurzen Zeiträumen abzugeben, belegt, daß diejenigen, die verspätet oder gar nicht die Anfechtung erklären, nicht geschützt werden sollen.

f) Es ist somit unter keinem Gesichtspunkt gerechtfertigt, zum Zwecke einer gerechten Beseitigung des durch die Teilung Deutschlands entstandenen Unrechts, die Regelungen des VermG „rückwirkend“ auf die vor seinem Inkrafttreten am 29. 9. 1990 geltend gemachten Anfechtungen anzuwenden. Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Entscheidung des BGH nicht nur einer formaljuristischen Betrachtungsweise, sondern auch der Schutzwirkung des Art. 14 GG nicht gerecht wird. Endgültig hierüber zu befinden hat das BVerfG, da nach dessen Mitteilung gegen das Urteil des BGH v. 3. 4. 1992 **Verfassungsbeschwerde** unter dem Az. I BvR 875/92 erhoben ist.

