

# Rückübertragung oder Aufhebung der staatlichen Verwaltung?

*Von Rechtsanwalt Dr. Dr. FRITZ ENDERLEIN, Potsdam*

*ZOV 3/2003, S. 154 ff.*

Nochmals zur Notwendigkeit einer Rückübertragung, wenn der Alteigentümer noch im Grundbuch steht<sup>1</sup>.

Der Bundesgerichtshof hat am 09. Januar 2003 ein Urteil gefällt (III ZR 121/02 = ZOV 2003,99), mit dem in der Konsequenz die nachträgliche Enteignung jüdischen Vermögens sanktioniert wird. Es ging um folgenden Sachverhalt:

Als Eigentümer eines Grundstücks in Berlin war seit dem 07.01.1924 Frau A.B. aus Lodz in Polen eingetragen. Sie verstarb am 07.09.1943 und wurde von Herrn J.B. beerbt. Nach dessen Tod am 15.01.1957 beerbten ihn die Beklagte und deren vor Klagezustellung verstorbene Mutter, die frühere Beklagte zu 2. Dieser Erbfolge entsprechend wurden die Beklagte und ihre Mutter am 30.05.1995 im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümerinnen in das Grundbuch eingetragen, ohne daß es einen Restitutionsbescheid des AROV gegeben hat. Der BGH hält das für falsch.

Aufgrund des Ersuchens des Beauftragten für den Vierjahresplan, Haupttreuhandstelle Ost, vom 12.11.1941 war die kommissarische Verwaltung des in jüdischem Eigentum stehenden Grundstücks für das Deutsche Reich angeordnet und der Vermerk hierüber in das Grundbuch unter Lasten und Beschränkungen eingetragen worden. Das Grundbuchblatt hatte ferner nach Kriegsende den Vermerk "Liste C" unter der Spalte Veränderungen erhalten.

Der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin, der Rechtsvorgänger der Klägerin, verwaltete das Grundstück auf der Grundlage des SMAD-Befehls 124 und des Generalverwaltungsauftrages des Magistrats von Groß-Berlin vom 21.04.1953.

Im Verfahren ging es um die Frage, ob ein Fall staatlicher Verwaltung vorlag - wie sowohl das Landgericht Berlin<sup>2</sup> als auch das Kammergericht Berlin<sup>3</sup> angenommen hatten - oder ob die ur-

---

<sup>1</sup> vgl. F.E., Keine Rückübertragung erforderlich, wenn der Alteigentümer noch im Grundbuch steht, ZOV 5/2002, S. 263 ff.

<sup>2</sup> 35 O 650/98, Urteil vom 07.03.2000

<sup>3</sup> 12 U 3570/00, Urteil vom 18.02.2002

sprünglichen Eigentümer ihr Eigentum auf der Grundlage der NS-Gesetze verloren hatten und deshalb eine Rückübertragung erforderlich war.

Den Fall einer staatlichen Verwaltung im Sinne der §§ 1 Abs. 4, §§ 11 ff VermG, die zum 31.12.1992 kraft Gesetzes beendet gewesen wäre, sieht der BGH als nicht gegeben. Seine dafür gegebene Begründung ist dürftig. Der Senat beruft sich auf die Gemeinsame Anweisung der Minister der Finanzen und des Innern der DDR vom 11.10.1961<sup>4</sup>, der zu entnehmen ist, daß in den Grundbüchern Eintragungen, die das Eigentum des Deutschen Reiches, des preußischen Staates, der Wehrmacht und ihrer Einrichtungen sowie der Länder, Kreise und Gemeinden auswiesen, gelöscht und dafür für die betroffenen Grundstücke im Liegenschaftskataster als Eigentümer "Eigentum des Volkes" eingetragen werden sollte.

Hiervon waren allerdings, wie der Senat selbst feststellt, Grundstücke ausgenommen, die im Zuge der faschistischen Rassengesetzgebung Reichsvermögen geworden waren, unabhängig davon, ob dieser Eigentumsübergang im Grundbuch verlautbart war oder nicht. Insofern ist diese Gemeinsame Anweisung gerade kein Beweis dafür, daß Volkseigentum entstanden ist.

Es ist bereits zweifelhaft, ob eine kommissarische Verwaltung nach der Polen-VO zu Reichsvermögen geführt hat, da hierfür zusätzliche Verfügungen erforderlich gewesen wären. (§ 9 der VO sah vor, daß beschlagnahmtes Vermögen durch die zuständige Stelle zugunsten des Deutschen Reiches eingezogen werden **konnte**, was im vorliegenden Falle nicht erfolgte.)

Es ist verwunderlich, daß der BGH es ablehnt, einen Fall der staatlichen Verwaltung anzunehmen, und lediglich lapidar feststellt "a.A. LG Berlin ZOV 1998, 142 f.". Es hätte doch nahegelegen, sich mit der vom Landgericht Berlin gegebenen ausführlichen und m.E. überzeugenden Begründung auseinander zusetzen. Das LG hatte ausgeführt, daß eine kommissarische Verwaltung aufgrund der sog. Polen-VO nicht zu einer förmlichen Enteignung führte und daß dem SMAD-Befehl 124 vom 30.10.1945 ein klares Enteignungsverbot zu entnehmen ist.

Eine Rückübertragung wäre aber nur dann erforderlich, wenn es sich bei dem Grundstück um einen Vermögenswert gehandelt hätte, der nicht nur einer Maßnahme im Sinne des § 1 VermG unterlag, sondern der vor allem auch in Volkseigentum überführt oder an Dritte veräußert wurde. Nicht nur das LG Berlin ist anderer Auffassung als der BGH, sondern auch das Kammergericht, denn es hat das Ausgangsurteil am 24.10.1997 - 15 U 4217/96 - bestätigt, was allerdings im Urteil des BGH verschwiegen wird.

---

<sup>4</sup> siehe Schriftenreihe des BAROV Heft 7, Dokument 24

In jedem Falle wäre die Maßnahme der NS-Behörden als nichtig anzusehen. Das wird jedoch vom Senat negiert, wobei er sich darauf beruft, daß diese Grundstücke in der Praxis der DDR gleichwohl wie Volkseigentum angesehen wurden, was er einer internen Mitteilung einer anonymen Verwaltungsbehörde entnimmt. Derselben - Schriftenreihe des BAROV, Heft 7, Dokument 64 - ist aber zu entnehmen, daß für diesen Grundstückskomplex die Bestimmungen der VO vom 18.12.1951 über die Verwaltung und den Schutz ausländischen Eigentums in Groß-Berlin Anwendung finden.

Und im nachfolgenden Dokument 65 aus dem Jahre 1983 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die auf der Grundlage des Befehls 124 der SMAD sichergestellten Grundstücke jüdischer polnischer Eigentümer in treuhänderische Verwaltung übernommen wurden.

In den Entscheidungsgründen heißt es u.a.: *"Denn das Vermögensgesetz will auch und gerade Vermögensentziehungen des NS-Staates wiedergutmachen, die nicht zu einem Verlust des Eigentums geführt haben."* (S. 5.)

Das ist richtig, aber das Vermögensgesetz enthält nicht nur § 1 Abs. 6. Der Senat ignoriert völlig § 1 Abs. 4 VermG wonach dieses Gesetz u.a. "die Aufhebung der Verwaltung des ausländischen Vermögens, die der Regierung der Deutschen Demokratischen Republik übertragen wurde (im folgenden staatliche Verwaltung genannt) und die damit im Zusammenhang stehenden Ansprüche der Eigentümer und Berechtigten" regelt.

Entgegen dem klaren gesetzlichen Wortlaut bestreitet der BGH das Vorliegen einer staatlichen Verwaltung. Eine Auseinandersetzung zum Verhältnis der §§ 1 Abs. 4 und Abs. 6 erfolgt nicht. Bei Vorliegen eines möglichen Tatbestandes nach § 1 Abs. 6 bleibt offenbar Abs. 4 außer Betracht.

§ 1 Abs. 6 VermG findet aber nur Anwendung, wenn Bürger und Vereinigungen in der Zeit vom 30.01.1933 bis zum 08.05.1945 aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt wurden und deshalb ihr Vermögen ... verloren haben. Im vorliegenden Falle haben die Beklagten ihr Vermögen nicht verloren, sie hatten aber bis zur Aufhebung der staatlichen Verwaltung keine Verfügungsbefugnis.

Nach Auffassung des BGH sind *"Fallgestaltungen des § 1 Abs. 6 VermG als Restitutionsfälle anzusehen, für die - anders als bei den staatlich verwalteten Grundstücken - grundsätzlich auch die Regelungen über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz (Investitionsvorranggesetz - InVorG) gelten"*. Es bleibt unklar, was

damit bewiesen werden soll. Denn der Senat räumt ein *"Zwar werden in die Liste C aufgenommene Grundstücke (und um ein solches handelt es sich im vorliegenden Fall, F.E.) nach § 22 InVorG von den Vorrangregelungen ausgenommen"* und fährt dann fort *"Dies ändert aber nichts daran, daß diese Grundstücke grundsätzlich dem Restitutionsrecht unterliegen. Für die Fälle, in denen ein anderer als der Verfolgte im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, bedarf dies keiner näheren Begründung. Aber auch dann, wenn der Verfolgte noch eingetragen war, ist jedenfalls bei erbenlosen Nachlässen ein Restitutionsverfahren erforderlich, wenn ein Berechtigter nach § 2 Abs. 1 Satz 3, Abs. 1a VermG den Rückgabeantrag stellt."*

Soweit so gut. Aber im vorliegenden Fall haben wir es eben nicht mit einem erbenlosen Nachlaß zu tun, sondern mit einem Fall, in dem die Erben nach Aufhebung der staatlichen Verwaltung konsequenterweise als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurden.

Dagegen meint der BGH: *"Folge der Anwendbarkeit des Vermögensgesetzes auf die hier in Rede stehende Vermögensentziehung (die nicht zum Verlust des Eigentums geführt hat, F.E.) ist es, daß der Berechtigte die verlorene Rechtsposition grundsätzlich nur unter den Voraussetzungen des Vermögensgesetzes wiedererlangen kann."* (S. 5) Dem könnte man zustimmen, wenn damit gemeint wäre, daß Voraussetzung für die Wiedererlangung der Rechtsposition die Aufhebung der staatlichen Verwaltung gemäß § 11a VermG ist. Aber das ist nicht die Position des BGH:

*"Der Senat schließt sich der Auffassung des BVerwG an, daß § 1 Abs. 6 VermG für den dort angesprochenen Personenkreis erstmals konstitutiv Rückübertragungsansprüche begründet hat (BVerwGE 98, 261, 265). Dann aber konnten die Beklagte und ihre Mutter aufgrund ihrer Erbberechtigung Eigentum an dem verlorenen Grundstück ... grundsätzlich nur dadurch wiedererlangen, daß das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zu ihren Gunsten auf der Grundlage eines innerhalb der Ausschlußfrist des § 30a Abs. 1 Satz 1 VermG gestellten Antrags durch entsprechenden Bescheid bestandskräftig entschied (§ 34 Abs. 1 VermG). Dabei spielt es hier keine Rolle, daß das Grundstück weder in Volkseigentum überführt noch an Dritte veräußert war. Denn für die Anwendung des § 3 Abs. 1 VermG genügt bei einem Restitutionsanspruch nach § 1 Abs. 6 VermG die Überführung des Grundstücks in Reichseigentum (vgl. BVerwGE 98, 137, 140)".* Dem wäre zuzustimmen, wenn eine solche Überführung stattgefunden hätte, was aber eben gerade nicht der Fall war.

*"Auch für den Fall einer als nichtig anzusehenden Vermögensentziehung war der Berechtigte einer solchen Antragstellung nicht enthoben, um seine Rechte, auch gegenüber möglichen Antragstellern nach § 2 Abs. 1 Satz 3 VermG, zu wahren."* (S. 6)

Also: Obwohl die Erben des nach wie vor im Grundbuch eingetragen gewesenen Alteigentümers auf Grund vorgelegter Erbscheine eine Grundbuchumschreibung zu ihren Gunsten erwirkt haben und nunmehr als Eigentümer im Grundbuch stehen, sind sie nach Ansicht des BGH nicht wirklich Eigentümer geworden, da sie es versäumt haben, innerhalb der Ausschlußfrist einen Restitutionsantrag beim AROV zu stellen, es demzufolge keinen konstitutiv wirkenden Bescheid des AROV zu ihren Gunsten gibt.

Was aber, wenn es auch keinen oder keinen fristgemäßen Antrag<sup>5</sup> der JCC gab? Wer ist dann der wirkliche Eigentümer? Die BRD als Nachfolger des Deutschen Reiches?

Zwar war auf der Grundlage der PolenVO die Anordnung der kommissarischen Verwaltung ins Grundbuch eingetragen worden, was als Beschlagnahme galt, Reichseigentum war aber nicht entstanden (und wenn es entstanden wäre, so wären alle entsprechenden Rechtsakte mit dem BVerfG als nichtig anzusehen). Reichs- oder vielmehr **Bundeseigentum entsteht erst heute durch die Anwendung des § 1 Abs. 6 VermG in Verbindung mit § 30 a VermG auf einen Sachverhalt, der dieser Anwendung nicht bedarf.**

Die Klägerin hat *"in Zweifel gezogen, ob die Grundbuchberichtigung Rechtswirkungen für die Erbberechtigten entfalten konnte (wovon aber das Kammergericht ohne weiteres ausgeht). Diese Zweifel sind berechtigt. Wiedergutmachung konnten die Beklagte und ihre Mutter ... grundsätzlich nur über ein positiv abgeschlossenes Restitutionsverfahren erhalten. Versäumten sie beispielsweise die Ausschlußfrist des § 30 a Abs. 1 VermG ... konnten sie den entzogenen Vermögenswert nicht zurückerhalten. Mit dieser klaren wiedergutmachungsrechtlichen Regelung im Vermögensgesetz ... wäre es nicht zu vereinbaren, wenn der Erbe eines Verfolgten bereits durch den schlichten (?) Nachweis seiner Erbberechtigung das Eigentum deshalb wiedererlangen<sup>6</sup> könnte, weil das Grundbuch den Verfolgten ... immer noch als Eigentümer auswies."* (S. 10)

Im konkreten Falle hatte die JCC ihren Restitutionsantrag zurückgenommen, *"weil sie die materielle Berechtigung der Beklagten und ihrer Mutter an dem entzogenen Vermögenswert an-*

---

<sup>5</sup> Siehe die kürzliche Entscheidung des VG Berlin, Urteil vom 27.9.2002, VG 31 A 371,99, ZOV 6/2002, S. 372 ff.

*erkannt hat." Auch das AROV hat "zum Ausdruck gebracht, aus seiner Sicht stehe einer Herausgabe des Grundstücks an die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer nichts entgegen."*

Das war nach Anschauung des BGH eindeutig eine "Fehlbeurteilung" (S. 11) Nach Meinung des BGH *"konnte eine schlichte Grundbuchberichtigung, gewissermaßen am Amt zur Regelung offener Vermögensfragen vorbei, für die Beklagte und ihre Mutter kein (gesichertes) Eigentum begründen."* (S. 10)

Und was nun? Die Beklagte hat ihre Rechte als Erbin gegenüber dem Grundbuchamt wahrgenommen, eine Grundbuchumschreibung erwirkt und danach das Grundstück verkauft. Der Käufer hat es im Vertrauen auf den Grundbuchstand erworben. Ist der Grundstückskaufvertrag als nichtig anzusehen? Muß die Verkäuferin den Käuferlös an den Käufer zurückgeben? Oder an die Bundesrepublik als eigentlichen Eigentümer? Fragen über Fragen, die sicherlich nicht nur die an dieser Sache unmittelbar Beteiligten interessieren. Denn in den zurückliegenden Jahren ist in einer Vielzahl mir bekannter Fälle genauso verfahren worden. Der Alteigentümer stand noch im Grundbuch, es wurde seitens der Erben kein Restitutionsantrag gestellt, aber auf Grund der vorgelegten Erbscheine wurde eine Grundbuchumschreibung vorgenommen, worauf die JCC (falls sie überhaupt einen Antrag gestellt hatte) auf eigene Ansprüche verzichtete.

---

<sup>6</sup> Wieso eigentlich wiedererlangen? Wenn die Maßnahmen des NS-Staates nicht zu einem Verlust des Eigentums geführt haben?