

Entscheidung

Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte, Dritte Sektion

Anonymisierte nichtamtliche Übersetzung aus dem Englischen
Quelle: Bundesministerium der Justiz, Berlin

12/01/06 ENTSCHEIDUNG über die ZULÄSSIGKEIT der Individualbeschwerde Nr. 77207/01
R. S. gegen Deutschland

ENTSCHEIDUNG

ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT

der Individualbeschwerde Nr. 77207/01

R. S.

gegen Deutschland

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (Dritte Sektion) hat in seiner Sitzung am
12. Januar 2006 als Kammer mit den Richtern

Herrn B.M. ZUPANČIČ, *Präsident*,

Herrn J. HEDIGAN,

Herrn L. CAFLISCH,

Herrn C. BÎRSAN,

Herrn V. ZAGREBELSKY,

Frau A. GYULUMYAN,

Frau I. ZIEMELE,

und Herrn V. BERGER, *Sektionskanzler*,

im Hinblick auf die oben genannte Individualbeschwerde, die am 25. Oktober 2001
eingereicht wurde,

nach Beratung wie folgt entschieden:

SACHVERHALT

Der 1929 geborene Beschwerdeführer, Herr R. S., ist deutscher Staatsangehöriger und in
Berlin wohnhaft. Vor dem Gerichtshof wurde er von Herrn Lothar Rilinger, Rechtsanwalt in
Hannover, vertreten.

A. Der Hintergrund der Rechtssache

Der von dem Beschwerdeführer vorgebrachte Sachverhalt lässt sich wie folgt zusammenfassen.

1. Hintergrund der Rechtssache

Nach der deutschen Wiedervereinigung wollte der deutsche Gesetzgeber einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen früherer Grundstückseigentümer in der DDR, die enteignet worden waren, und denen späterer Nutzer und Erwerber dieser Flächen herbeiführen. Vor der Wiedervereinigung geschlossene Kaufverträge waren sehr oft nicht vollzogen (sog. „hängende Kaufverträge“), und die Erwerber waren demnach nie im Grundbuch eingetragen. Dies war ihnen vielfach nicht anzulasten, weil die Nichteintragung solcher Erwerber auf die Überlastung der Grundbuchämter zurückzuführen war.

Um Konflikte in sozial verträglicher Weise zu lösen und eine dauerhafte Rechtsordnung in Deutschland zu schaffen, entschied sich der deutsche Gesetzgeber grundsätzlich für die Rückgabe des Grundvermögens an die früheren Eigentümer nach dem Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz vom 23. September 1990. Für diejenigen, die das Eigentum vor dem 18. Oktober 1989 gepachtet, es am 1. Oktober 1994 weiterhin zu eigenen Wohnzwecken genutzt und vor dem 15. Juni 1990 erworben hatten, führte der Gesetzgeber die Bestimmung des § 121 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) ein. Der Nutzer und der Erwerber haben aufgrund dieser Bestimmung das Recht, das fragliche Eigentum zu kaufen. Wenn der Eigentümer sich weigert, das zurückübertragene Grundstück zu verkaufen, kann der Nutzer ihn zwingen, ein Angebot zum Ankauf zu machen. In diesem Fall ist der Inhalt eines derartigen Angebots im Sachenrechtsbereinigungsgesetz umschrieben. Der deutsche Gesetzgeber legte das Ende der Anspruchsfrist der Grundstücksnutzer auf den 15. Juni 1990 fest: An diesem Tag gaben die beiden deutschen Regierungen eine Gemeinsame Erklärung der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik zur Regelung offener Vermögensfragen ab.

2. Verfahren vor den nationalen Gerichten

Der Beschwerdeführer war Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Brandenburg im Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik (DDR). Als er die DDR 1953 verließ, wurde das Grundstück beschlagnahmt und in Volkseigentum übernommen.

Ein Ehepaar, Herr und Frau S., mietete 1963 eine Wohnung in dem Gebäude des Hauses, das es seit 1991 allein zur Miete bewohnt. Am 1. Juni 1990 kaufte das Ehepaar das Grundstück vom Rat der Stadt Potsdam. Der Kaufvertrag wurde nicht vollzogen und das Ehepaar nie in das Grundbuch eingetragen. 1993 wurde das Grundstück dem Beschwerdeführer zurückübertragen, der nach dem Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz vom 23. September 1990 am 12. Juni 1996 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

Daraufhin verklagte das Ehepaar den Beschwerdeführer auf Feststellung ihrer Ansprüche als Nutzer und Käufer des Grundstücks nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Der Beschwerdeführer erhob im Hinblick auf die Miete für das Gebäude Widerklage.

Mit Feststellungsurteil vom 28. August 1996 gab das Landgericht Potsdam der Klage des Ehepaares statt und wies die Widerklage des Beschwerdeführers ab. Das Gericht befand, dass § 121 Abs. 2 SachenRBerG das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers nicht verletze. Obwohl ein Eingriff in dieses Recht vorliege, komme die rechtliche Situation keiner Enteignung gleich. Er stelle nur eine Maßnahme der Regelung der Benutzung des Eigentums dar, die einem legitimen Ziel diene, nämlich einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der früheren Eigentümer und der späteren Nutzer der Flächen herzustellen, und sei nicht unverhältnismäßig. Überdies habe der deutsche Gesetzgeber den ihm insoweit zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Das Landgericht Potsdam erkannte an, dass das innerstaatliche Recht für normale Bürger möglicherweise schwer verständlich sei, dieser Umstand aber nicht zur Verfassungswidrigkeit der betreffenden Bestimmung führe: Während das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz Entschädigungen für Unrecht aus der Zeit vor der deutschen Wiedervereinigung vorsah, habe das Sachenrechtsbereinigungsgesetz dem schwierigen Ziel gedient, einen angemessenen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der früheren Eigentümer und der späteren Nutzer der Flächen herzustellen.

Auf Berufung des Beschwerdeführers hob das Brandenburgische Oberlandesgericht die Entscheidung des Landgerichts Potsdam vom 28. August 1996 am 24. Juli 1997 auf und wies die Klage des Ehepaares ab. Das Brandenburgische Oberlandesgericht ließ die Widerklage des Beschwerdeführers zu. Es erkannte jedoch nicht über die Verfassungsmäßigkeit von Artikel 121 Abs. 2 SachenRBerG. Es hob die Entscheidung auf, weil eine Voraussetzung des Artikels 121 Abs. 2, ein wirksamer Kaufvertrag mit einer DDR-Behörde, von dem Ehepaar nicht erfüllt worden sei. Das Oberlandesgericht befand, dass bei Zustandekommen des Kaufvertrags am 1. Juni 1990 die andere Vertragspartei, der Rat der Stadt Potsdam, wegen Einführung einer neuen Gemeindeordnung am 17. Mai 1990 untergegangen gewesen sei. Die neu gegründete Kommunalbehörde könne nicht als Rechtsnachfolgerin des Rats der Stadt Potsdam angesehen werden.

Auf Revision der Kläger hob der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 24. Juli 1997 am 26. März 1999 auf und verwarf die Berufung des Beschwerdeführers. Zwar stellte der Bundesgerichtshof fest, dass der Rat der Stadt Potsdam untergegangen sei und die neu gegründete Kommunalbehörde nicht als dessen Rechtsnachfolgerin angesehen werden könne; er befand aber, dass diese nach den maßgeblichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch an den Vertrag gebunden sei. Zudem sei § 121 Abs 2 SachenRBerG mit dem Grundgesetz vereinbar.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Bundesministeriums der Justiz, des Ministeriums der Justiz und für Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg und des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz lehnte das Bundesverfassungsgericht am 16. Mai 2001 die Annahme der Verfassungsbeschwerde des Beschwerdeführers zur Entscheidung ab. Es befand, dass § 121 Abs. 2 SachenRBerG verfassungsgemäß sei und das Eigentumsrecht des Beschwerdeführers nach Artikel 14 GG nicht verletze. Das Bundesverfassungsgericht führte zur Begründung an, dass § 121 Abs. 2 SachenRBerG keine Enteignung vorsehe, sondern eine rechtmäßige Regelung der Benutzung des Eigentums darstelle, die ein legitimes Ziel verfolge, nämlich Härten für Nutzer und Käufer der Grundstücke, die ihren früheren Eigentümern grundsätzlich zurückübergewiesen werden sollten, abzuwenden. Da mit den maßgeblichen Bestimmungen ein sozial verträglicher Ausgleich zwischen widerstreitenden Interessen herbeigeführt und gleichzeitig die Notwendigkeit berücksichtigt worden sei, Rechtsklarheit und -sicherheit herzustellen und die wirtschaftliche Chancengleichheit nach der deutschen Wiedervereinigung zu verbessern, hätten diese – so das Bundesverfassungsgericht - nicht nur dem Interesse weniger Einzelpersonen Geltung verschafft, sondern den Belangen des Gemeinwohls gedient. Das Bundesverfassungsgericht befand auch, dass der

deutsche Gesetzgeber bei der Abwägung zwischen den widerstreitenden Interessen früherer Eigentümer und Nutzer der Grundstücke einen Gestaltungsspielraum gehabt habe. Dieser sei durch die maßgeblichen Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nicht überschritten worden. Überdies habe der Beschwerdeführer, dessen Eigentum vor Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zurückübereignet worden war, in vorliegender Rechtssache keinen Vertrauensschutz genossen. Der deutsche Gesetzgeber habe 1992 in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ein Moratorium aufgenommen, das Nutzer betraf, die Gebäude erworben hatten, deren Kaufverträge aber nicht vollzogen waren. Die Frage, ob das Moratorium auf die Rechtssache des Beschwerdeführers Anwendung finden dürfe, sei von den ordentlichen Gerichten zu beantworten; das Bundesverfassungsgericht stellte aber fest, dass der Beschwerdeführer in Anbetracht dieses Moratoriums zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung im Jahre 1996 damit hätte rechnen müssen, dass seine Eigentümerstellung durch künftige Regelungen berührt werden könnte. Das überragende öffentliche Interesse an Rechtssicherheit und -klarheit in dieser Frage dürfe jedenfalls gegenüber einem derartigen Vertrauen überwogen haben.

Der Beschwerdeführer ist bis heute Eigentümer des Grundstücks und noch als solcher eingetragen. Zurzeit verhandelt er jedoch mit dem Ehepaar über den Grundstückskaufpreis.

B. Maßgebliches innerstaatliches Recht

Im Hinblick auf Mietverhältnisse, die in der ehemaligen DDR für Häuser oder Gebäude geschlossen worden waren, welche aufgrund des Gesetzes über die Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz nach der Wiedervereinigung ihren früheren Eigentümern zurückgegeben wurden, sieht das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Folgendes vor:

Gemäß § 121 Abs. 2 i. V. m. §§ 15, 19, 61, 65-74 und 121 Abs. 1 SachenRBERG stehen demjenigen, der bis zum Ablauf des 14. Juni 1990 einen wirksamen Kaufvertrag mit einer staatlichen Stelle der Deutschen Demokratischen Republik über ein Haus oder Gebäude geschlossen hatte, nach diesem Gesetz bestimmte Rechte zu, wenn er das Gebäude vor dem 18. Oktober 1989 gemietet hatte und es am 1. Oktober 1994 weiterhin zu eigenen Wohnzwecken nutzte. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass der Nutzer zum Ankauf des Grundstücks berechtigt ist. Nach § 61 SachenRBERG kann der Nutzer den Eigentümer auf Unterbreitung eines Verkaufangebots verklagen, wenn dieser sich weigert, das Grundstück zu verkaufen. Der Inhalt eines derartigen Angebots ist in §§ 65 bis 74 des

Gesetzes umschrieben. Nach § 68 Abs. 1 des Gesetzes beträgt der Kaufpreis in der Regel die Hälfte des Bodenwerts.

RÜGE

Der Beschwerdeführer rügte nach Artikel 1 des Protokolls Nr. 1, dass § 121 Abs. 2 SachenRBERG sein Recht auf Achtung seines Eigentums verletze. Die vorstehende Bestimmung komme einer Enteignung gleich und stelle nicht nur eine Regelung der Benutzung des Eigentums dar. Nach dem anzuwendenden Recht könne der Grundstückseigentümer von dem Nutzer zum Verkauf gezwungen werden. Diese Bestimmung liege nicht im öffentlichen Interesse, weil sie nur einige wenige Privatpersonen, die Nutzer der Grundstücke, bevorzuge. Als er nach dem Gesetz von 1990 zur Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz das Eigentum an dem Grundstück in vollem Umfang erlangt habe, habe er nicht vorhersehen können, dass er aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes von 1994 anschließend auf sein Eigentumsrecht verzichten müsse.

RECHTLICHE WÜRDIGUNG

Der Beschwerdeführer rügte, dass § 121 Abs. 2 (i. V. m. §§ 15, 19, 61, 65-74 und 121 Abs. 1) SachenRBERG sein nach Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 garantiertes Recht auf Eigentum verletze, der wie folgt lautet:

„Jede natürliche oder juristische Person hat das Recht auf Achtung ihres Eigentums. Niemandem darf sein Eigentum entzogen werden, es sei denn, dass das öffentliche Interesse es verlangt, und nur unter den durch Gesetz und durch die allgemeinen Grundsätze des Völkerrechts vorgesehenen Bedingungen.“

Absatz 1 beeinträchtigt jedoch nicht das Recht des Staates, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse oder zur Sicherung der Zahlung der Steuern oder sonstigen Abgaben oder von Geldstrafen für erforderlich hält.“

Der Gerichtshof weist erneut darauf hin, dass Artikel 1 des Protokolls Nr. 1, der das Eigentumsrecht im Wesentlichen garantiert, drei eigenständige Regeln umfasst (siehe Rechtssache *James u. a. ./ Vereinigtes Königreich*, Urteil vom 21. Februar 1986, Serie A Band 98, S. 29-30, Rdnr. 37). Die erste, die in Absatz 1 Satz 1 enthalten und allgemeiner Natur ist, legt den Grundsatz der Achtung des Eigentums fest. Die im selben Absatz in Satz 2 enthaltene zweite Regel behandelt die Entziehung des Eigentums und sieht vor, dass dies nur unter bestimmten Bedingungen erfolgen darf. Die in Absatz 2 enthaltene dritte Regel räumt den Vertragsstaaten u. a. das Recht ein, die Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse zu regeln. Die zweite und die dritte Regel, die bestimmte Eingriffe in das Recht auf Achtung des Eigentums zum Gegenstand haben, müssen im Lichte des in der ersten Regel enthaltenen allgemeinen Grundsatzes ausgelegt werden (siehe u. a. Rechtssache *Iatridis ./ Griechenland* [GK], Individualbeschwerde Nr. 31107/96, Rdnr. 55, EuGHMHR 1999-II).

1. Gab es einen Eingriff?

Im Hinblick auf die Frage, ob es einen Eingriff gab, stellt der Gerichtshof fest, dass der Beschwerdeführer seit der Eintragung in das Grundbuch im Jahre 1996 Eigentümer des Grundstücks ist. Folglich ist der Gerichtshof der Auffassung, dass der vorliegende Rechtsstreit nach Artikel 1 Satz 1 des Protokolls Nr. 1 geprüft werden sollte (siehe, sinngemäß Rechtssachen *Wittek ./ Deutschland*, Urteil vom 12. Dezember 2002, Urteile und Entscheidungen 2002-X, Rdnr. 44; *Českomoravská myslivecká jednota ./ Tschechische Republik* (Entsch.), Individualbeschwerde Nr. 33091/96, 23. März 1999, und *Teuschler ./ Deutschland* (Entsch.), Individualbeschwerde Nr. 47636/99, 4. Oktober 2001). Das Landgericht Potsdam befand mit Feststellungsurteil vom 28. August 1996, dass das Ehepaar, das das auf dem Grundstück belegene Einfamilienhaus seit 1963 bewohnte, nach § 121 Abs. 2 SachenRBERG unter anderem das Recht hatte, den Beschwerdeführer um den Verkauf des Grundstücks zu bitten. Wenn der Beschwerdeführer dies ablehne, müsse der Inhalt des Angebots den Bestimmungen der §§ 65 bis 74 des Gesetzes entsprechen. Das vorstehend genannte Feststellungsurteil wurde von dem Bundesgerichtshof und dem Bundesverfassungsgericht bestätigt und ist unabänderlich. Obwohl der Beschwerdeführer bis heute weiterhin Eigentümer des Grundstücks ist, war er nach dem anwendbaren Recht und aufgrund der vorbezeichneten Gerichtsentscheidungen verpflichtet, auf sein Eigentum zu verzichten und das Grundstück an Dritte zu verkaufen. Folglich lag ein Eingriff in das Recht des Beschwerdeführers auf Achtung seines Eigentums vor.

2. Rechtfertigung des Eingriffs

Im Hinblick auf die Frage, ob der Eingriff gesetzlich vorgesehen war und mit dem innerstaatlichen Recht übereinstimmte, stellt der Gerichtshof fest, dass er auf dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz beruhte, dessen Bestimmungen präzise und allen zugänglich sind.

Die Entziehung muss überdies im öffentlichen Interesse liegen. Um dieses Erfordernis zu erfüllen, muss eine Maßnahme, mit der einer Person ihr Eigentum entzogen wird, nicht nur sachlich und grundsätzlich ein legitimes Ziel „im öffentlichen Interesse“ verfolgen, sondern müssen die eingesetzten Mittel zum angestrebten Ziel auch in einem angemessenen Verhältnis stehen (siehe Rechtssache *James u. a.*, a. a. O., Rdnr. 50).

Im Hinblick auf den Zweck des Eingriffs ist der Gerichtshof der Auffassung, dass eine Eigentumsentziehung, die nur durchgeführt wird, um einer Privatperson einen persönlichen Vorteil zu verschaffen, nicht im „öffentlichen Interesse“ liegen kann. Die zwangsweise Übertragung des Vermögens von einer auf eine andere Person kann jedoch je nach den Umständen ein legitimes Mittel zur Förderung des Gemeinwohls darstellen (siehe Rechtssache *James u. a.*, a. a. O., Rdnr. 40). Der Gerichtshof stellt fest, dass die Entziehung von Eigentum aufgrund einer rechtmäßigen Sozial- und Wirtschaftspolitik oder sonstigen Politik im „öffentlichen Interesse“ liegen kann, auch wenn das Volk in seiner Gesamtheit das entzogene Eigentum nicht unmittelbar nutzen oder in dessen Genuss kommen kann (Rechtssache *James u. a.*, a. a. O., Rdnr. 45). § 121 Abs. 2 SachenRBERG, mit dem nach der deutschen Wiedervereinigung vermögensrechtliche Streitigkeiten zwischen den früheren Eigentümern und den Nutzern der nach dem Gesetz über die Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz umzuverteilenden Grundstücke geregelt werden sollten, verfolgte ein Ziel, das im Einklang mit dem Allgemeininteresse steht. Da der deutsche Gesetzgeber die maßgeblichen Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes erließ, um nach der deutschen Wiedervereinigung Rechtssicherheit und -klarheit zu schaffen, kann nicht davon die Rede sein, dass diese nur dem Interesse weniger Einzelpersonen Geltung verschafft haben. Der Gerichtshof stellt fest, dass diese Bestimmungen den Belangen des Gemeinwohls dienen.

Überdies muss der Gerichtshof prüfen, ob der Eingriff verhältnismäßig war. Die eingesetzten Mittel müssen in einem angemessenen Verhältnis zu dem Ziel stehen, das durch eine Maßnahme, mit der einer Person ihr Eigentum entzogen wird, erreicht werden soll. Der Gerichtshof muss insbesondere prüfen, ob die angefochtene Maßnahme den erforderlichen

gerechten Ausgleich zwischen den Erfordernissen des Gemeinwohls und dem gebotenen Schutz der Grundrechte des Einzelnen herbeiführt und sie den Beschwerdeführer unverhältnismäßig und übermäßig belastet (siehe u. a. Rechtssache *Jahn u. a. / Deutschland* [GK], Urteil vom 30. Juni 2005, Rdnr. 93, EuGHMR 2005-). Unter Berücksichtigung des historischen Zusammenhangs, in dem dieser Rechtsstreit entstand, erkennt der Gerichtshof an, dass der deutsche Gesetzgeber vor der außerordentlich schwierigen Aufgabe stand, die Gewinne und Verluste der Personen, die von dem Prozess der Umgestaltung des Rechts- und Wirtschaftssystems der ehemaligen DDR betroffen waren, nach der Wiedervereinigung gegeneinander abzuwägen. Unter diesen Umständen sollte dem beklagten Staat ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, obwohl die Ausübung des staatlichen Ermessens keine Folgen nach sich ziehen kann, die in der Konvention festgelegten Standards widersprechen (siehe, sinngemäß Rechtssache *Broniowski ./ Polen*, Urteil vom 22. Juni 2004, Rdnr. 182, Urteile und Entscheidungen 2004-V).

Im vorliegenden Fall merkt der Gerichtshof an, dass der deutsche Gesetzgeber einen gerechten Ausgleich zwischen zwei widerstreitenden Interessen herbeiführen wollte, und zwar einerseits dem Interesse der in der ehemaligen DDR rechtswidrig enteigneten früheren Grundstückseigentümer, deren Eigentum nach der deutschen Wiedervereinigung zurückübertragen wurde, und andererseits dem Interesse der Nutzer der Grundstücke, die den Boden vor der Wiedervereinigung erworben hatten, aber nie in das Grundbuch eingetragen worden waren, weil die Kaufverträge nicht vollzogen wurden. Durch Aufnahme des § 68 Abs. 1 in das Sachenrechtsbereinigungsgesetz stellte der deutsche Gesetzgeber sicher, dass der Grundstückskaufpreis der Hälfte des Bodenwerts entsprechen würde. § 68 Abs. 1 SachenRBerG stellte deshalb die Garantie für einen Kaufpreis dar, der dem Verkehrswert des Bodens zumindest angemessen sein würde, und er gewährleistete, dass die Grundstückseigentümer nicht übermäßig belastet wurden. Der Gerichtshof stellt fest, dass in Fällen wie dem vorliegenden die von dem Gesetzgeber getroffene Wahl der Maßnahmen notwendigerweise Entscheidungen mit sich gebracht haben kann, mit denen die Entschädigung für die Entziehung oder Rückgabe von Eigentum auf ein unterhalb des Verkehrswerts liegendes Niveau beschränkt wurde (siehe, sinngemäß, Rechtssache *Broniowski ./ Polen*, a. a. O., Rdnr. 182). Da keiner Partei allein Vorrang eingeräumt wurde, billigte der deutsche Gesetzgeber schließlich jeder Seite die Hälfte des Verkehrswerts des Bodens zu.

Der Gerichtshof ist der Auffassung, dass das Landgericht Potsdam ausführlich darauf einging, dass dem Beschwerdeführer sein Eigentum zunächst nur mit der Maßgabe zurückübertragen worden sei, dass ihm anschließend der Verkauf seines Grundvermögens an Dritte gesetzlich zur Auflage gemacht werden würde. Das Landgericht führte aus, dass dies

auf Wechselwirkungen zwischen zwei komplexen Gesetzen, die jeweils anderen Zwecken dienten, zurückzuführen sei. Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen/Vermögensgesetz sah grundsätzlich Entschädigungen für Unrecht aus der Zeit vor der Wiedervereinigung vor, während das Sachenrechtsbereinigungsgesetz dem schwierigen Ziel diene, einen verträglichen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der früheren Eigentümer und der späteren Nutzer der Grundstücke herzustellen. Der Gerichtshof merkt an, dass der deutsche Gesetzgeber sich für eine Wechselbeziehung zwischen diesen beiden Gesetzen entschied, um eine Situation des „Alles oder Nichts“ für eine der beiden betroffenen Gruppen zu vermeiden.

Nach der Wiedervereinigung sah sich der deutsche Gesetzgeber gezwungen zu entscheiden, welcher der beiden Seiten die bevorzugte Stellung des Grundstückseigentümers zuerkannt werden sollte, die andere Partei würde hingegen durch den vereinbarten oder gesetzlich festgelegten vorgeschriebenen Kaufpreis entschädigt. Unter Berücksichtigung dieses Gesichtspunkts kann nicht unterstellt werden, dass der deutsche Gesetzgeber einen unbilligen oder unangemessenen Ausgleich herstellte, als er den Nutzern der Flächen, die in vielen Fällen die darauf errichteten Gebäude für erhebliche Zeit in Stand gehalten hatten, eine bevorzugte Stellung einräumte. Der Gerichtshof stellt fest, dass die vorliegende Rechtssache, in der der Beschwerdeführer die DDR 1953 verlassen und das Ehepaar zumindest Teile des Hauses auf dem fraglichen Grundstück seit über vier Jahrzehnten (1963) gemietet hatte, diesen Aspekt anschaulich verdeutlicht. Der Gerichtshof merkt auch an, dass in der überwiegenden Anzahl von Fällen die Nutzer, die die Grundstücke erworben hatten, aus Gründen, die in der Regel nicht ihnen anzulasten waren, nicht im Grundbuch eingetragen waren.

Darüber hinaus ist es nicht Aufgabe des Gerichtshofs, sich dazu zu äußern, ob die zu berücksichtigenden Rechtsvorschriften für den Umgang mit dem Problem am besten geeignet waren oder ob das Ermessen des Gesetzgebers auf andere Weise hätte ausgeübt werden sollen, solange der Gesetzgeber sich innerhalb der Schranken des rechtmäßig verfolgten Ziels und der Notwendigkeit, einen gerechten Ausgleich herzustellen, bewegt (siehe sinngemäß Rechtssache *James u. a.*, a. a. O., Rdnr.45). Im Hinblick auf die vorstehenden Erwägungen und insbesondere den einzigartigen Kontext der deutschen Wiedervereinigung ist der Gerichtshof der Auffassung, dass der beklagte Staat seinen Ermessensspielraum nicht überschritten hat und in Bezug auf das rechtmäßig verfolgte Ziel einen „gerechten Ausgleich“ zwischen dem Interesse des Beschwerdeführers und dem Allgemeininteresse der deutschen Gesellschaft in einer Weise herbeiführen wollte, die nicht als offensichtlich unangemessen bezeichnet werden kann. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer „unverhältnismäßig belastet“ wurde.

Eine Verletzung von Art. 1 des Protokolls Nr. 1 liegt daher nicht vor.

Aus diesen Gründen *erklärt* der Gerichtshof

die Beschwerde einstimmig für unzulässig.

Vincent BERGER
Kanzler

Boštjan M. ZUPANČIČ
Präsident