

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GVG § 13; VermG §§ 17, 16 Abs. 2

Für die Ansprüche auf Aushändigung der eingezogenen Mieten, die der Berechtigte nach Abschluß des Restitutionsverfahrens aufgrund seines zurückerworbenen Eigentums an einem Grundstück gegen den ehemaligen Eigentümer bzw. den Grundstücksverwalter geltend macht, ist der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten gegeben.

BGH, Beschl. v. 30. November 1995 - III ZB 34/95 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZB 34/95

vom

30. November 1995

in dem Rechtsstreit

W Wohnungsbau-Gesellschaft P mbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Klaus N,
Stefan G und Dipl.-Ing. Klaus-Dieter F
, S Straße , Be ,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Bodo ,
K , Be -

g e g e n

Conference on J Material C against Germany Inc.,
vertreten durch den Direktor Karl Br , U Straße ,
Be ,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Detlev ,
R Straße , Be -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Wurm und Dr. Deppert
am 30. November 1995

beschlossen:

Die weitere Beschwerde der Beklagten
gegen den Beschluß des 16. Zivilse-
nats des Kammergerichts in Berlin
vom 10. Juli 1995 - 16 W 1102/95 -
wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Be-
schwerdeverfahrens zu tragen.

Beschwerdewert: 103.000 DM

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



G r ü n d e

I.

Durch Bescheid des Berliner Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen Mitte-Prenzlauer Berg vom 26. Oktober 1993 wurde das Hausgrundstück Ca[REDACTED]straße [REDACTED]/Ga[REDACTED]straße [REDACTED] in Berlin gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG in Verbindung mit §§ 1 Abs. 6, 2 Abs. 1 VermG in das Eigentum der Klägerin (zurück)übertragen. Es war, nachdem es unter staatliche Verwaltung gestellt worden war, aufgrund Kaufvertrages vom 25. April 1984 in Volkseigentum überführt worden. Rechtsträgerin war die VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Prenzlauer Berg, deren Rechtsnachfolgerin die Beklagte ist. Der Rückübertragungsbescheid wurde der Klägerin am 1. November 1993 zugestellt.

Die Klägerin begehrt die Zahlung von 50.000 DM und verlangt im Wege der Stufenklage die Vorlage einer Mietkontenaufstellung für das bezeichnete Grundstück sowie die Zahlung eines nach Rechnungslegung sich ergebenden, 50.000 DM übersteigenden Betrages. Die Beklagte hat die Zulässigkeit des Rechtswegs gerügt. Das Landgericht hat den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für zulässig erklärt. Die gegen diesen Beschluß eingelegte sofortige Beschwerde hat das Beschwerdegericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde, die vom Beschwerdegericht zugelassen worden ist.

II.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 17 a Abs. 4 Satz 4 GVG), sie hat aber keinen Erfolg. Zu Recht hat das Beschwerdegericht die Zulässigkeit des Rechtsweges für sämtliche Klageanträge bejaht.

1. Mit ihrem Klageantrag zu 1 verlangt die Klägerin einen Teilbetrag von 50.000 DM der angefallenen Mieten mit der Behauptung, mindestens dieser Betrag sei von der Beklagten in dem Zeitraum vom 1. November 1993 bis 28. Februar 1994 vereinnahmt worden. Sie ist der Auffassung, seit dem 1. November 1993, dem Tag der Zustellung des Restitutionsbescheides, ständen ihr die aus dem Anwesen erzielten Mieterträge zu.

Dieser Anspruch ist vor den Zivilgerichten geltend zu machen.

a) Allerdings läßt sich die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte nicht, wie das Beschwerdegericht meint, aus der Vorschrift des § 7 Abs. 8 Satz 2 in Verbindung mit Satz 1 VermG herleiten.

Nach § 7 Abs. 8 Satz 1 sind Ansprüche nach den Absätzen 2 und 7 nicht im Verfahren nach Abschnitt VI geltend zu machen. In § 7 Abs. 8 Satz 2 VermG heißt es, Streitigkeiten hierüber seien vor den ordentlichen Gerichten auszutragen. In dem hier in Betracht kommenden § 7 Abs. 7 VermG werden dem Berechtigten nur Nutzungsentgelte für die Zeit ab

1. Juli 1994 zugewiesen (§ 7 Abs. 7 Satz 2 VermG). Für die vor dem 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen ist in § 7 Abs. 7 VermG eine Anspruchsgrundlage nicht enthalten. In § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG ist festgelegt, daß für den Berechtigten gegen den Verfügungsberechtigten ein Anspruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen grundsätzlich nicht gegeben ist. In dieser Vorschrift ist lediglich ein Ausschluss festgeschrieben (Meyer-Seitz in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, Stand: Januar 1995 § 7 Rn. 45), und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Berechtigte in die Eigentümerstellung einrückt und nach der Rechtsgrundlage des § 16 Abs. 2 VermG die sich aus seiner Rechtsstellung ergebenden Ansprüche geltend machen kann. Die Rechtswegzuweisung in § 7 Abs. 8 VermG betrifft demnach nur den Anspruch, den der Gesetzgeber dem Berechtigten in § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG für den Fall einräumt, daß die Rückübertragung an ihn am 1. Juli 1994 noch nicht erfolgt ist (Säcker/Busche in Säcker, Vermögensrecht 1995 § 7 Rn. 35; Meyer-Seitz aaO § 7 Rn. 55).

b) Die Ansprüche der Klägerin bezüglich der für den Zeitraum ab 1. November 1993 eingezogenen Mieten unterfallen aber nach allgemeinen Grundsätzen der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte.

Ob eine Streitigkeit dem bürgerlichen Recht zuzuordnen und damit der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten eröffnet ist, hängt, wenn es - wie hier - an einer ausdrücklichen Rechtswegzuweisung fehlt, von der Natur des Rechtsverhältnisses ab, aus dem der Klageanspruch hergelei-

tet wird. Dabei kommt es nicht auf die Bewertung durch die klagende Partei, sondern darauf an, ob sich das Klagebegehren nach den zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachen bei objektiver Würdigung aus einem Sachverhalt herleitet, der nach bürgerlichem Recht zu beurteilen ist (st.Rspr.; GmS-OGB BGHZ 97, 312, 313 f; Senat BGHZ 114, 1, 5, jeweils m.w.N.).

c) Die Ansprüche der Klägerin gemäß ihrem Klageantrag zu 1 finden ihre Grundlage im bürgerlichen Recht.

Das Beschwerdegericht führt zutreffend aus, mit der Rückübertragung der Eigentumsrechte an die Klägerin habe das Restitutionsverfahren seinen Abschluß gefunden. Die Klägerin ist nach § 17 VermG, der Spezialvorschrift zu § 16 Abs. 2 VermG (Busche in Säcker aaO § 17 Rn. 1), im Wege einer gesetzlichen Vertragsübernahme Inhaberin der Mietzinsforderungen geworden. Sie hat als Berechtigte, die ihre materiell-rechtlichen Berechtigungen mit Beendigung des Restitutionsverfahrens erworben hat, die sich aus der wiedergewonnenen Rechtsstellung ergebenden Ansprüche selbst geltend zu machen (vgl. Plesse in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus aaO § 16 Rn. 5). Wenn die Beklagte Mieten für die Zeit nach dem Rechtserwerb der Klägerin eingezogen hat, gebühren diese der Klägerin.

Die Klägerin geht davon aus, daß die Beklagte bisher Eigentümerin und damit Verfügungsberechtigte des Grundstücks gewesen ist (§ 2 Abs. 3 Satz 1 VermG), das in Vollzug eines Kaufvertrages 1984 in Volkseigentum übergegangen war. In diesem Falle wäre im Verhältnis der Parteien an

die von dem Berufungsgericht herangezogenen Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff BGB), aber auch an Ansprüche aus einer genehmigten Fremdgeschäftsführung (vgl. §§ 684 Satz 2, 681 Satz 2, 667 BGB) oder aus angemaßter Eigengeschäftsführung (§§ 687 Abs. 2 Satz 1, 681 Satz 2, 667 BGB) bzw. aus § 816 Abs. 2 BGB zu denken, wobei auf das Konkurrenzverhältnis zwischen diesen Anspruchsgrundlagen hier nicht einzugehen ist.

Das Beschwerdegericht ist allerdings zu Recht der Frage nachgegangen, ob nicht entgegen der Ansicht der Klägerin das Land Berlin vor ihrem, der Klägerin, Eigentumserwerb Eigentümerin der Liegenschaft und damit Verfügungsberechtigte im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 VermG gewesen ist.

Nach Art. 233 § 2 Abs. 2 EGBGB hat die Bestimmung des jeweiligen Eigentümers oder Verfügungsbefugten bei dem bisherigen Volkseigentum anhand der besonderen Vorschriften über die Abwicklung des Volkseigentums zu erfolgen. In Art. 22 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit Satz 1 des Einigungsvertrages ist mit Wirksamkeit des Beitritts ein Rechtsübergang des zur Wohnungsversorgung genutzten volkseigenen Vermögens, das sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, in das Eigentum der Kommunen angeordnet. Im gegebenen Fall ist aber zu beachten, daß nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetzes - WoGenVermG - vom 26. Juni 1994 (BGBl. I S. 1438) kraft Gesetzes ein Eigentumserwerb der Beklagten als Wohnungsgenossenschaft bei gleichzeitiger Erhaltung der Verfügungsbefugnis des Landes Berlin nach § 8 Abs. 1 Satz 1 lit. a des Vermögenszuord-

nungsgesetzes - VZOG - vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 710) in Betracht kommt (vgl. Säcker/Hummert in Säcker aaO § 2 Rn. 66); denn das Eigentum wurde erst aufgrund des Bescheides vom 26. Oktober 1993 an die Klägerin zurückübertragen, so daß in der Zwischenzeit mit Wirkung zum 27. Juni 1993 (§ 4 Satz 1 WoGenVermG) das Eigentum von dem Land Berlin auf die Beklagte übergegangen sein könnte. Ob allerdings ein rückwirkender Eigentumserwerb seitens der Wohnungsgenossenschaft noch eintreten konnte, wenn - wie hier - zwischenzeitlich das Eigentum im Restitutionsverfahren an den Berechtigten zurückgegeben worden war, erscheint fraglich.

Dies alles braucht aber im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht abschließend entschieden zu werden. Selbst wenn die Beklagte als Verwalterin des früher volkseigenen, nunmehr im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Grundstücks anzusehen wäre und in dieser Eigenschaft die der Klägerin gebührenden Mieten eingezogen, diese möglicherweise sogar bereits dem Land ausgehändigt hätte, sind etwaige Herausgabeansprüche gleichfalls nur aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts herzuleiten. Diese Ansprüche wären nur aus dem Gesichtspunkt zu begründen, daß die Klägerin mit erfolgter Restitution aufgrund ihrer Eigentümerstellung Inhaberin der - nach bundesdeutschem Recht zu beurteilenden (Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB) - Mietzinsforderungen geworden ist, die von einem Dritten unberechtigt eingezogen wurden. Dem Beschwerdegericht ist ferner in der Erwägung zu folgen, daß die Frage, ob der Klägerin nach §§ 16 Abs. 2, 17 VermG die betreffenden Ansprüche rückwirkend von dem Zeitpunkt des Erlasses der Restitutionsentscheidung an (Kinne in Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR,

1991 § 16 Rn. 7 m.w.N.) oder erst für die Zeit ab Unanfechtbarkeit des Bescheides zugewiesen sind (Meyer-Seitz aaO § 7 Rn. 47 und Plesse aaO § 16 Rn. 8 m.w.N.), für die Frage des Rechtsweges ohne Bedeutung ist.

2. Der Klageantrag zu 2 gehört gleichfalls vor die ordentlichen Gerichte.

Mit diesem Antrag verlangt die Klägerin die Erteilung einer Mietkontenaufstellung für den Zeitraum vom 29. September 1990 bis 28. Februar 1994, hilfsweise vom 1. November 1993 bis 28. Februar 1994. Damit will sie die Höhe der von der Beklagten eingezogenen Mieten erfahren, um die von den Mietern noch nicht geleisteten Beträge selbst geltend machen zu können. Auch dieser Anspruch kann seine Grundlage nur in materiell-rechtlichen Rechtsbeziehungen finden, die zwischen der Klägerin als neuer Eigentümerin und Gläubigerin der Mietzinsforderungen und der Beklagten als ehemalige Eigentümerin bzw. Verwalterin begründet sein müßten. Dies gilt in gleicher Weise für die begehrten Auskünfte bezüglich der noch ausstehenden Mieten, die die Klägerin für die Zeit vor ihrem Eigentumserwerb mit der Begründung beansprucht, nach § 16 VermG habe sie auch die noch nicht erfüllten Mietzinsforderungen aus der Zeit vor der Restitution erworben, da § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG nur einen Ausschlußtatbestand für gezogene Nutzungen darstelle. Diesem Vorbringen ist zu entnehmen, daß sich die Klägerin materiell-rechtlicher Ansprüche berührt, die ihr ihrer Meinung nach infolge des abgeschlossenen Restitutionsverfahrens gegen ihre Mieter zustehen, und daß sie zu deren Durchsetzung auf Hilfsansprüche gegen dritte Personen zurückgreift.

3. Mit dem Klageantrag zu 3 schließlich verlangt die Klägerin die Herausgabe der gezogenen Mieterträge, die sich aus der Rechnungslegung der Beklagten gemäß dem Klageantrag zu 2 ergeben, soweit sie den mit dem Klageantrag zu 1 begehrten Betrag von 50.000 DM übersteigen. Für diesen Antrag gilt daher das zu dem Klageantrag zu 1 Gesagte.

Rinne

Engelhardt

Werp

Wurm

Deppert