BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 104/06

Verkündet am:
18. Januar 2007
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 839 Cb, Fe; DDR:KomVerf § 49; VermG § 3a Abs. 5

a) Der in der Globalanmeldung "ANM-3" der Conference on Jewish Material Claims against Germany Inc. enthaltene Verzicht auf Schadensersatzansprüche steht mit den Regelungen in § 3 Abs. 3 bis 5 VermG in Zusammenhang und bezieht sich nicht auf die mögliche Pflicht des Verfügungsberechtigten, der im Rahmen einer investiven Maßnahme nach § 3a VermG über den Vermögenswert verfügt hat, dem Berechtigten dessen Verkehrswert zu erstatten.

b) Der Verkauf eines volkseigenen Grundstücks, das nicht in das Eigentum der Gemeinde überführt worden war, unterlag nicht der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 49 der Kommunalverfassung der DDR (Fortführung von BGHZ 141, 184; Senatsurteil vom 21. Oktober 1999 - III ZR 130/98 - NJW 2000, 432).

c) Die Rechtsaufsichtsbehörde haftet der Gemeinde nicht für die kommunalaufsichtliche Genehmigung eines notariellen Kaufvertrags, wenn sie zu Unrecht von dessen Genehmigungsbedürftigkeit ausgeht oder die Erteilung der Genehmigung vor dem Hintergrund einer umstrittenen Rechtslage geprüft hat (Abgrenzung zum Senatsurteil BGHZ 153, 198).

BGH, Urteil vom 18. Januar 2007 - III ZR 104/06 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dr. Kapsa und Dörr

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 29. März 2006 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen. Die Streithelferin trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die klagende Gemeinde begehrt vom beklagten Landkreis Schadensersatz, weil sie der Auffassung ist, dieser habe zu einem Grundstückskaufvertrag zu Unrecht eine kommunalaufsichtliche Genehmigung erteilt und im späteren Restitutionsverfahren hinsichtlich des betroffenen Grundstücks eine Berechtigung ihrer Streithelferin, der Conference on Jewish Material Claims against Germany Inc., auf Zahlung des Verkehrswertes festgestellt.

2 Die frühere Gemeinde Brieselang - während des vermögensrechtlichen Verfahrens noch vertreten durch das Amt Brieselang, deren Rechtsnachfolger aufgrund § 1 des Vierten Gemeindegebietsreformgesetzes des Landes Bran-

denburg vom 24. März 2003 (GVBl. I S. 73) die Klägerin geworden ist (im Folgenden: Klägerin) - verkaufte mit notariellem Vertrag vom 5. Dezember 1991 insgesamt sieben Flurstücke an eine örtliche Wohnungsbaugenossenschaft zu einem Preis von 45.024 DM. Für die Flurstücke war im Grundbuch Eigentum des Volkes und als Rechtsträger der Rat der Gemeinde Brieselang eingetragen. Sechs der Flurstücke waren mit Wohnblöcken und Garagen bebaut, die die Käuferin errichtet hatte. Das siebte, hier im Streit stehende Grundstück war 5.038 m² groß und unbebaut. Die Käuferin verpflichtete sich, den verkauften Grundbesitz mit Gebäuden zu bebauen, die vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Der Kaufvertrag enthält den Hinweis, dass der Grundbesitz im Rahmen einer investiven Maßnahme nach § 3a VermG verkauft wird, die Pflicht der Klägerin, die Bescheinigung nach § 3a Abs. 8 VermG innerhalb einer Woche nach Beurkundung zu erteilen und eine auf die Bestimmung des § 3a Abs. 7 VermG zugeschnittene Vertragsklausel. Mit einer Nachtragsvereinbarung vom 11. Dezember 2002 wurde der auf das hier streitige Grundstück entfallende Kaufpreis - ohne Veränderung des Gesamtpreises - auf 27.550 DM (= 14.086,09 €) festgelegt. Der Landrat des Landkreises Nauen, des Rechtsvorgängers des Beklagten, erteilte am 24. März 1992 die Genehmigung nach § 49 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (im Folgenden: DDR-KommVerf) vom 17. Mai 1990 (DDR-GBl. I S. 255); die Käuferin wurde am 7. September 1992 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

3 Die Streithelferin meldete mit einer als "ANM-3" bezeichneten Globalanmeldung vom 22. Dezember 1992, die hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks am 3. Februar 1994 konkretisiert wurde, Rückübertragungs-/Entschädigungsansprüche an. Zugleich erklärte sie den unwiderruflichen Verzicht auf "Schadensersatzansprüche gegenüber den Verfügungsberechtigten …, so-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

fern im Zeitpunkt der Verfügung noch keine Präzisierung erfolgt war". Auf diese beim Bundesministerium der Justiz am 31. Dezember 1992 und beim Beklagten am 6. Januar 1993 eingegangene Anmeldung lehnte dessen Amt zur Regelung offener Vermögensfragen mit Bescheid vom 29. Oktober 2000 die Rückübertragung ab, stellte aber fest, dass die Antragstellerin (Streithelferin) Berechtigte im Sinn des § 2 Abs. 1 Satz 2 VermG ist und dass sie vom Amt Brieselang, das als Beteiligte in dem Bescheid bezeichnet wird, die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller Geldleistungen aus der Veräußerung des Grundstücks oder, wenn der Erlös den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht unwesentlich unterschreite, die Zahlung des Verkehrswertes verlangen könne. Ob der erzielte Erlös dem Verkehrswert entspreche, sei nicht im Verfahren nach dem Vermögensgesetz zu klären, sondern zwischen der Antragstellerin und der Beteiligten.

4 Auf der Grundlage dieses Bescheides stimmte die Klägerin zunächst einem Anspruch der Streithelferin auf den Verkehrswert in Höhe von 604.560 DM (= 309.106,62 €) zu und zahlte hierauf einen Teilbetrag von 25.600 €. Mit der Begründung, der Beklagte habe zu Unrecht die kommunalaufsichtliche Genehmigung erteilt und in seinem Bescheid vom 29. Oktober 2000 übersehen, dass die Anmeldung der Streithelferin verspätet und auf Schadensersatzansprüche verzichtet worden sei, nimmt die Klägerin den Beklagten auf Zahlung von 25.600 € und auf Freistellung von einer Forderung in Höhe von 269.420,53 € in Anspruch, weil ihr ein Schaden von (Verkehrswert abzüglich Kauferlös) 295.020,53 € entstanden sei.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Klägerin ein Schaden nicht entstanden sei. Denn der Streithelferin stehe gegen die Klägerin aufgrund ihrer Verzichtserklärung kein Anspruch zu. Das Berufungsgericht hat die

Berufung der Streithelferin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe

6 Die Revision ist nicht begründet.

I.

7 Das Berufungsgericht verneint einen Ersatzanspruch der Klägerin auf der Grundlage des Bescheids vom 29. Oktober 2000. Zwar sei der Bescheid insoweit fehlerhaft, als er nicht die Klägerin als Verfügungsberechtigte, sondern das Amt Brieselang als verpflichtet bezeichne, den Erlös aus dem Kaufvertrag auszukehren. Dies wirke sich aber im Ergebnis nicht aus, weil die Klägerin Rechtsnachfolgerin des Amtes geworden sei. In der Sache sei der Bescheid richtig. Die Streithelferin habe ihre Ansprüche rechtzeitig angemeldet, denn sie habe ihre Anmeldung nach § 2 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 1992 (BGBl. I S. 1481; im Folgenden: AnmVO) beim Bundesministerium der Justiz einreichen dürfen. Nach dem unbestrittenen Vortrag der Streithelferin sei das Grundstück von der Globalanmeldung erfasst worden. Soweit sich der Bescheid zur Zahlung des Verkehrswertes verhalte, gebe er lediglich den Wortlaut des § 3a Abs. 5 VermG a.F. wieder und überlasse den Verfahrensbeteiligten die Klärung der Frage, ob und in welcher Höhe ein über die Erlösauskehr hinausgehender Zahlungsanspruch bestehe. Es könne deshalb offen bleiben, ob der Anspruch auf Zahlung des Verkehrswertes durch den

in der Anmeldung erklärten Verzicht erfasst werde. Gehe man gleichwohl von einer Pflichtwidrigkeit des Bescheides aus, sei ein Ersatzanspruch der Klägerin nach § 839 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, weil sie es versäumt habe, rechtzeitig hiergegen Widerspruch einzulegen.

8 Der Beklagte habe auch im Zusammenhang mit der kommunalaufsichtlichen Genehmigung keine Amtspflichten gegenüber der Klägerin verletzt. Zwar dürften Vermögensgegenstände nach § 49 Abs. 1 DDR-KommVerf in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Die Regelung stehe jedoch einer Förderung bestimmter kommunaler Zwecke, wie hier der Sicherung eines angemessenen Wohnbedarfs der Bevölkerung, nicht entgegen. Neben der Verbesserung der Wohnbedingungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau sei auch die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens Aufgabe der Gemeinden nach § 2 Abs. 2 DDR-KommVerf. Dass der Verkauf diesem Zweck habe dienen sollen, ergebe sich aus dem Ausschluss einer Weiterveräußerung der Flurstücke ohne Zustimmung der Gemeinde innerhalb von 15 Jahren und der zeitlichen Staffelung der Herausgabe eines Mehrerlöses im Fall einer Weiterveräußerung mit gemeindlicher Zustimmung. Soweit die Kommunalaufsicht nach § 63 Abs. 1 DDR-KommVerf die Entschlusskraft und Verantwortungsbereitschaft der Gemeinden zu fördern habe, bedeute dies insbesondere auch die Respektierung kommunalpolitischer Entscheidungen. Die vom Bundesgerichtshof in dem Urteil BGHZ 153, 198, 204 hervorgehobene Pflicht, die Gemeinde bei der Ausübung der Rechtsaufsicht vor möglichen Selbstschädigungen zu bewahren, bedeute nicht, den kommunalen Entscheidungsträgern in den verfassungsrechtlich geschützten Kernbereichen der kommunalen Selbstverwaltung das Haftungsrisiko abzunehmen. Im vorliegenden Fall sei nicht zu erkennen, dass die indirekte Förderung der Wohnungswirtschaft bereits zum damaligen Zeitpunkt unangemessen gewesen sein könnte.

Ein offensichtliches Missverhältnis des vereinbarten Kaufpreises zur etwa vorhandenen Investitionsbereitschaft Dritter lasse sich dem Vortrag der Klägerin nicht entnehmen.

9 Die Genehmigung sei auch nicht mit Blick auf § 3a VermG a.F. zu beanstanden. § 3a VermG a.F. habe zur Entwicklung des Beitrittsgebiets gerade eine Verfügung über möglicherweise zurückzuübertragende Vermögenswerte vor Ablauf der Anmeldefrist ermöglichen sollen. Dem entspreche die Pflicht zur Auskehr des Erlöses oder zur Erstattung eines darüber hinausgehenden Verkehrswertes. Es hätten keine Anhaltspunkte bestanden, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der Rechtsvorgängerin der Klägerin durch eine Erstattungsforderung hätte überschritten werden können. Im Übrigen sei es auch nicht die Pflicht des Rechtsvorgängers des Beklagten gewesen, auf das Risiko einer Haftung nach § 3a VermG a.F. hinzuweisen. Vielmehr habe sich die Klägerin darüber kundig machen müssen, welche Anforderungen sich für sie aus der Durchführung einer investiven Maßnahme nach § 3a VermG a.F. ergaben. Dabei habe die Klägerin das Risiko der Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche durchaus gesehen. Denn sie habe den Kaufpreis nicht vereinnahmt, sondern dem Innenministerium (Sonderkommission Potsdam) überwiesen.

II.

10 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Überprüfung im Wesentlichen stand.

11 1. a) Im Revisionsverfahren ist nicht mehr umstritten, dass die Globalanmeldung der Streithelferin vom 22. Dezember 1992 nach § 2 Abs. 2 Satz 3 AnmVO beim Bundesministerium der Justiz eingereicht werden konnte (vgl. hierzu BVerwG VIZ 2002, 35, 36) und mit Eingang vom 31. Dezember 1992 die Frist des § 30a Abs. 1 Satz 1 VermG gewahrt hat. Es werden auch keine Rügen gegen die Feststellung des Berufungsgerichts erhoben, dass im Hinblick auf das unbestritten gebliebene Vorbringen der Streithelferin das streitgegenständliche Grundstück im Sinn der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend durch die Globalanmeldung vom 22. Dezember 1992 individualisiert worden ist (vgl. BVerwGE 119, 145, 152 f, 154 f), so dass die Präzisierung vom 3. Februar 1994 nicht als neue - verspätete - Anmeldung anzusehen ist.

12 b) Vor diesem Hintergrund beanstandet die Revision vor allem, dass das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen des Beklagten eine Entscheidung über den Grund des Anspruchs der Streithelferin auf Erstattung des Verkehrswertes durch die Klägerin getroffen habe, ohne die in der Globalanmeldung enthaltene Verzichtserklärung der Streithelferin auf Schadensersatzansprüche im Fall späterer Präzisierung eines Vermögensgegenstandes zu beachten. Mit diesen Überlegungen lässt sich eine Ersatzverpflichtung des Beklagten nicht begründen.

13 aa) Die Klägerin hat ausweislich des mit der Wohnungsbaugenossenschaft geschlossenen Kaufvertrags von der durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) in § 3a VermG eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, über das Grundstück zur Deckung eines erheblichen Wohnbedarfs der Bevölkerung (vgl. § 3a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Buchst. b VermG) zu verfügen. Seit dem 22. Juli 1992, dem Datum des

Inkrafttretens des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), ist diese Regelung durch die Vorschriften des Investitionsvorranggesetzes abgelöst worden. Diese als "Supervorfahrt" bezeichnete Möglichkeit wurde nur der Treuhandanstalt und öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften gewährt, weil der Gesetzgeber es nur dadurch für gewährleistet hielt, dass das eingeräumte Ermessen willkürfrei ausgeübt wird und auch die berechtigten Interessen der Alteigentümer und ihrer Rechtsnachfolger bei der Abwägung berücksichtigt werden (vgl. Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 12/449 S. 9). Denn die üblichen im Vermögensgesetz und in der Grundstücksverkehrsverordnung angelegten Sicherungen für die Alteigentümer waren hier suspendiert: Der Verfügungsberechtigte war nicht an das Unterlassungsgebot (§ 3 Abs. 3 VermG), die Einschränkung seiner Verfügungsbefugnis durch § 3 Abs. 4 VermG und die Pflichten aus § 3 Abs. 5 VermG gebunden, sondern durfte selbst über die Durchführung einer investiven Maßnahme entscheiden, und die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung war nicht erforderlich, sondern wurde durch eine Bescheinigung des Verfügungsberechtigten ersetzt (§ 3a Abs. 8 VermG a.F.). Kehrseite dieser weit reichenden Suspendierung war das in § 3a Abs. 5 VermG a.F. bestimmte Recht des Berechtigten, anstelle der durch die Veräußerung unmöglich gewordenen Rückgabe des Vermögenswertes vom Verfügungsberechtigten Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller Geldleistungen aus der Veräußerung zu verlangen oder für den Fall, dass ein Erlös nicht erzielt worden ist - etwa bei Eigeninvestitionen - oder dieser den Verkehrswert nicht unwesentlich unterschreitet, Zahlung des Verkehrswertes. In den angeführten Gesetzesmaterialien heißt es hierzu, im Falle der Veräußerung erhalte der Berechtigte den Erlös, mindestens aber den Verkehrswert (BT-Drucks. aaO S. 10).

14 Warum der Kaufvertrag an verschiedenen Stellen auf die Regelung des § 3a VermG Bezug nimmt - die Klägerin hat insoweit nur behauptet, die entsprechenden Passagen seien auf Veranlassung der Notarin und der Käuferin aufgenommen worden -, obwohl im Zeitpunkt der Veräußerung noch keine Anmeldung vorlag, die das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG hätte auslösen können, ist von der Klägerin nicht näher ausgeführt worden. Das Berufungsgericht ist daher mit Recht von einem Sachverhalt ausgegangen, der im Verhältnis der Beteiligten zueinander an der Regelung des § 3a VermG a.F. zu messen ist.

15 bb) Dies zugrunde gelegt, ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, der Bescheid des Beklagten vom 29. Oktober 2000 habe lediglich den Wortlaut des § 3a Abs. 5 VermG wiedergegeben und den Verfahrensbeteiligten die Klärung der Frage überlassen, ob und in welcher Höhe ein über die Erlösauskehr hinausgehender Zahlungsanspruch bestehe, im Ergebnis nicht zu beanstanden.

16 (1) § 3a Abs. 5 VermG regelt nicht näher, wer über die dort vorgesehenen Ansprüche auf Auskehrung des Erlöses und auf Zahlung des Verkehrswertes zu entscheiden hat. Das Investitionsvorranggesetz, das an die Stelle des § 3a VermG und der Regelungen des Investitionsgesetzes getreten ist, sieht in § 16 Abs. 1 vor, dass das Amt oder Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen auf Antrag des Berechtigten durch Bescheid über den Anspruch auf Auskehrung des Erlöses entscheidet (Satz 2), während der Anspruch auf Zahlung des Verkehrswertes vom Berechtigten - seit Inkrafttreten von Art. 4 des BvSAbwicklungsgesetzes vom 28. Oktober 2003 (BGBl. I S. 2081) innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr - gerichtlich geltend zu machen ist (Satz 3); insoweit sind nach § 23 Abs. 1 Satz 1 InVorG die ordentlichen Gerichte zur Entscheidung berufen (vgl. BGHZ 142, 221, 223). Vorwiegend praktische

Überlegungen haben den Gesetzgeber zu dieser Lösung veranlasst. Denn er ging davon aus, dass der Anspruch auf Auskehrung des Erlöses ohne weiteres im vermögensrechtlichen Verfahren mit erledigt werden könne, während er die Ämter zur Regelung offener Vermögensfragen für überfordert hielt, Feststellungen zum Verkehrswert des Vermögenswerts zu treffen (vgl. Entwurfsbegründung BT-Drucks. 12/2480 S. 75 zu § 26 des Entwurfs).

17 (2) Wollte man die Regelung des § 16 Abs. 1 InVorG als Maßstab dafür heranziehen, inwieweit der Beklagte über die Ansprüche nach § 3a VermG a.F. durch Bescheid entscheiden durfte, lässt sich ein Rechtsverstoß nicht feststellen. Die Revision ist zwar nachdrücklich der Auffassung, der Beklagte habe auch über den Grund des Anspruchs auf Zahlung des Verkehrswertes eine Entscheidung getroffen (zur Zulässigkeit einer solchen Entscheidung vgl. BVerwG VIZ 2003, 72). Dies trifft jedoch, wenn man neben dem Tenor des Bescheids auch die Gründe mit heranzieht, nicht zu. Hiernach hat der Beklagte keine Feststellungen dazu getroffen, dass der Verkehrswert des Grundstücks über den Kaufpreis hinausging. Das wäre aber erforderlich, wenn man dem Tenor des Bescheids den Sinn beilegen wollte, die Klägerin sei dem Grunde nach zu einer Auskehrung des Verkehrswertes an die Streithelferin verpflichtet und könne Einwendungen nur gegen die Höhe des Anspruchs erheben. Selbst wenn man dies aber anders sehen wollte, gehen die Formulierungen in dem Bescheid nicht über das hinaus, was sich unmittelbar aus § 3a Abs. 5 VermG ergibt.

18 (3) Im Übrigen trifft aber auch die Auffassung der Revision nicht zu, ein Anspruch auf Zahlung des Verkehrswertes sei im Hinblick auf die Verzichtserklärung der Streithelferin in ihrer Globalanmeldung ausgeschlossen. Es bedarf daher keiner abschließenden Entscheidung, ob das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen vor dem Hintergrund der oben wiedergegebenen Rechtslage überhaupt zu einer entsprechenden Versagung des Anspruchs auf Zahlung des Verkehrswertes befugt gewesen wäre.

19 Die Erklärungen der Streithelferin in ihrer Globalanmeldung, die der Senat selbst auslegen kann, stehen mit den Regelungen in § 3 Abs. 3 bis 5 VermG im Zusammenhang. Denn unbeschadet des Umstands, dass die Streithelferin mit ihrer Anmeldung die Rückübertragung eines Vermögensgegenstandes beantragt und damit prinzipiell das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG auslöst, erklärt sie unwiderruflich ihre Zustimmung zu allen Verfügungen im Sinne des § 3 Abs. 3 VermG und ihren Verzicht auf Schadensersatzansprüche, solange und sofern im Zeitpunkt der Verfügung noch keine Präzisierung des Vermögensgegenstandes vorgenommen war. In dieselbe Richtung weist ihr Verzicht auf Amtshaftungsansprüche gegenüber Behörden, die vor einer Präzisierung Anfragen von Dritten beantworten, ohne dabei Rücksicht auf die Globalanmeldung zu nehmen. Man könnte sich zwar auf den Standpunkt stellen, solche Schadensersatz- und Amtshaftungsansprüche kämen von vornherein nicht in Betracht, solange es an einer Präzisierung des Vermögensgegenstandes fehlte, so dass - wie die Klägerin in der Berufungsinstanz vertreten hat - die Verzichtserklärung "ins Leere" ginge, wenn sie nicht den Verkehrswertanspruch umfasste. Dabei würde jedoch übersehen, dass im Zeitpunkt der Einreichung der Globalanmeldung deren Wirkung und Reichweite noch ungeklärt waren, so dass im Zusammenhang mit dem Unterlassungsgebot nach § 3 Abs. 3 VermG und dem gebotenen Verhalten der Behörden, Anfragen nach § 3 Abs. 5 VermG

zu beantworten, für die Betroffenen erhebliche Unsicherheiten entstanden wären, hätte sich die Streithelferin nicht in der wiedergegebenen Art und Weise zusätzlich erklärt. Dass die Streithelferin sich dabei zumindest den Anspruch auf den Veräußerungserlös (§ 3 Abs. 4 Satz 3 VermG) vorbehalten hat, hat bereits das Bundesverwaltungsgericht (BVerwGE 119, 145, 150) entschieden.

20 Aus dem Anwendungsbereich des § 3 Abs. 3 bis 5 VermG fällt die hier vorliegende Fallkonstellation von vornherein heraus. Die Klägerin unterlag keinem Unterlassungsgebot (§ 3a Abs. 1 VermG a.F.), und der Anspruch auf den Verkehrswert ist keine Sanktion für ihr Verhalten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Grundstücks. Vielmehr tritt der Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts - ähnlich wie der auf Herausgabe des Erlöses nach § 3 Abs. 4 Satz 2 VermG (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 25. Juli 2003 - V ZR 387/02 - VIZ 2004, 31, 32) - an die Stelle der unmöglich gewordenen Rückgabe des Vermögenswertes, wobei der Berechtigte nicht besser oder schlechter, sondern wirtschaftlich so gestellt werden soll, als würde ihm der Vermögenswert zurückübertragen (vgl. BGHZ 142, 221, 224 f; BVerwG VIZ 2003, 72, 73, jeweils zu § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG). Damit fehlt es an jeder Anknüpfung für ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten der Klägerin, das Gegenstand der in Rede stehenden Verzichtserklärungen sein könnte.

21 2. Die Klage ist auch nicht wegen der Erteilung der kommunalaufsichtlichen Genehmigung begründet.

22 a) Wie das Berufungsgericht nicht verkennt, kann die kommunale Rechtsaufsicht Amtspflichten der Aufsichtsbehörde auch gegenüber der zu beaufsichtigenden Gemeinde als einem geschützten Dritten begründen (Senatsurteil BGHZ 153, 198, 201 ff). In diesem Zusammenhang hat der Senat auch die Pflicht der Kommunalaufsicht hervorgehoben, die Gemeinde vor möglichen Selbstschädigungen zu bewahren (aaO S. 203 f). Hieran knüpft die Revision an, die in dem Veräußerungserlös von 27.550 DM gegenüber einem (behaupteten) Verkehrswert von 604.650 DM eine Verschleuderung gemeindlichen Vermögens sieht. Diese Sicht, die vor allem darauf beruht, dass sich die Klägerin offenbar nicht über die finanziellen Folgen einer investiven Maßnahme nach § 3a VermG informiert hat, berücksichtigt jedoch nicht hinreichend den gesamten Sachzusammenhang, in dem hier der Kaufvertrag mit der Wohnungsbaugenossenschaft stand.

23 b) In den Vorinstanzen ist die Frage umstritten gewesen, ob der Kaufvertrag überhaupt der Genehmigungspflicht des § 49 Abs. 3 DDR-KommVerf unterlag. Das Berufungsgericht hat die Frage offen gelassen und gemeint, indem der Beklagte die Genehmigung erteilt habe, anstatt auf die fehlende Genehmigungsbedürftigkeit hinzuweisen, habe er den Vertrag inhaltlich geprüft und gegenüber der zu beaufsichtigenden Gemeinde eine Gewähr für dessen Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Vorschriften übernommen. Dem vermag der Senat nur mit Einschränkungen zu folgen.

24 aa) Wie der Bundesgerichtshof - auch der Senat - schon früher entschieden hat, benötigte die Gemeinde nach § 49 Abs. 3 Buchst. b DDR-KommVerf für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Ein volkseigenes Grundstück zählt jedoch nicht zum Gemeindevermögen. Das Gesetz über das Vermögen der

Gemeinden, Städte und Landkreise vom 6. Juli 1990 (DDR-GBl. I S. 660) sah zwar in § 2 Abs. 1 Buchst. c den Übergang aller volkseigenen Grundstücke, die sich in der Rechtsträgerschaft der ehemaligen Räte der Gemeinden und Städte befanden, in kommunales Eigentum vor, Voraussetzung hierfür war jedoch ein besonderer Übertragungsakt; insoweit regelte die Eigentumsüberführungsverfahrensordnung vom 25. Juli 1990 (DDR-GBl. I S. 781) das Nähere (vgl. BGHZ 141, 184, 188; Senatsurteil vom 21. Oktober 1999 - III ZR 130/98 - NJW 2000, 432, 433, insoweit ohne Abdruck in BGHZ 143, 18). Dem Vorbringen des Beklagten, dass es sich bei dem Grundstück um volkseigenes Vermögen und (noch) nicht um kommunales Eigentum gehandelt hat, ist die Klägerin nicht entgegengetreten.

25 Die Sonderbehandlung volkseigenen Vermögens ist auch durch verschiedene Bestimmungen bestätigt worden, die durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 in Kraft gesetzt worden sind. So sieht § 6 Abs. 1 Satz 2 VZOG in der Fassung vom 14. Juli 1992 (vgl. jetzt § 8 Abs. 1a Satz 1 VZOG) vor, dass Verfügungen über volkseigene Grundstücke nicht den Vorschriften in Bezug auf Verfügungen über eigenes Vermögen der verfügungsbefugten Stelle unterliegen (vgl. BGHZ 141, 184, 189). Noch weitergehend ersetzt nach § 11 Abs. 1 InVorG der Investitionsvorrangbescheid neben der Grundstücksverkehrsgenehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung andere Genehmigungen oder Zustimmungen, die für die Verfügung über eigenes Vermögen des Bundes, der Länder oder der Kommunen erforderlich sind.

26 War aber eine Genehmigung des Rechtsvorgängers des Beklagten nicht erforderlich, hing die Wirksamkeit des Kaufvertrages nicht von ihrer Erteilung ab, so dass die Klägerin prinzipiell an ihn gebunden war.

27 bb) Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizutreten, dass die vorstehend wiedergegebene Rechtslage im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages und der Erteilung der Genehmigung noch umstritten gewesen ist. Es kommt daher in Betracht, dass der Rechtsvorgänger des Beklagten von einer Genehmigungsbedürftigkeit ausgegangen ist oder die Erteilung der Genehmigung vor dem Hintergrund einer umstrittenen Rechtslage geprüft hat. Das rechtfertigt indes nicht, uneingeschränkt von einer Gewähr in dem Sinne auszugehen, dass ihn eine haftungsrechtliche Verantwortung für einen Vorgang träfe, der allein der Entscheidungsbefugnis der Klägerin unterlag.

28 Dies gilt zum einen für den Aspekt, dass die Klägerin bei Abschluss des Kaufvertrags offenbar übersehen hat, einem Restitutionsberechtigten auf einen noch vor Ablauf der Frist des § 30a Abs. 1 Satz 1 VermG zu stellenden Antrag den Verkehrswert des Grundstücks nach § 3a Abs. 5 VermG erstatten zu müssen. Wie ausgeführt, war insoweit eine Genehmigung nicht erforderlich, so dass der abgeschlossene Kaufvertrag nicht bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam war. Der Gesetzgeber des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes hat insoweit bewusst Verfügungen über volkseigenes Vermögen eigenen Regeln unterstellt, die eine Beteiligung von Rechtsaufsichtsbehörden ausschließen. Dann kann man aber den Zweck ihrer Mitwirkung nicht darin erblicken, im Interesse der Gemeinden eine Prüfung an Hand der hierfür einschlägigen kommunalrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen.

29 Etwas anderes ergibt sich auch nicht für die Frage, ob die Klägerin befugt war - sieht man von der vermögensrechtlichen Einkleidung des Sachverhalts einmal ab -, das Grundstück zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis zu veräußern. Im Übrigen zeigt die Revision jedoch auch keine Rechtsfehler des Berufungsgerichts auf, soweit dieses eine Prüfung des vereinbarten Kaufpreises am Maßstab des § 49 Abs. 1 Satz 2 DDR-KommVerf vorgenommen hat. Zwar erscheint es auf den ersten Blick ungewöhnlich, wenn man den von der Klägerin behaupteten, allerdings erst auf Nachfragen im Jahr 2001 beruhenden Verkehrswert von 120 DM/m² dem Kaufpreis von ca. 5,50 DM/m² gegenüberstellt. Das Berufungsgericht weist jedoch unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 2 DDR-KommVerf zu Recht darauf hin, dass die Klägerin befugt war, den angemessenen Wohnbedarf der Bevölkerung - auch außerhalb des sozialen Wohnungsbaus - zu fördern und zu diesem Zweck von der Regel abzuweichen, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollem Wert zu veräußern. Zutreffend legt es auch zugrunde, dass sich den seinerzeit zur Genehmigung vorgelegten Vorgängen nicht entnehmen lasse, zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und einer damals etwa vorhandenen Investitionsbereitschaft Dritter bestehe ein offensichtliches Missverhältnis. Da der Kaufvertrag schließlich für den Fall einer Weiterveräußerung mit gemeindlicher Zustimmung die Abführung eines Mehrerlöses vorsah, durfte der Rechtsvorgänger des Beklagten von seinem Kenntnisstand von einer Genehmigungsfähigkeit im Sinn des § 49 Abs. 3 Buchst. b

DDR-KommVerf ausgehen. Dass die Gemeinde das Grundstück unter diesen Bedingungen an die Wohnungsbaugenossenschaft abgab, war für sie auch kein Problem.

Schlick Wurm Streck

Kapsa Dörr

Vorinstanzen:
LG Potsdam, Entscheidung vom 25.08.2004 - 4 O 533/03 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 29.03.2006 - 2 U 59/04 -