

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Oktober 1999 durch die Richter Dr. Wurm, Schlick, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 22. Juli 1997 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine im Revisionsverfahren verstorbene, von ihm allein beerbte Ehefrau - die frühere Klägerin zu 1 -, die am 9. Februar 1990 bei dem Rat der Stadt E. einen Antrag zum Kauf des in Volkseigentum stehenden bebauten Grundstücks W.-Straße 57 gestellt hatten, schlossen am 16. Juni 1990 mit dem Rat der Stadt E. einen notariellen Vertrag über den Kauf dieses Grundstücks zum Preis von 16.990 Mark. Für den Verkäufer handelte Frau D. unter Bezugnahme auf eine dem Liegenschaftsdienst bereits vorliegende Vollmacht vom 17. April 1990. Am 15. November 1990 erklärten die Käufer und Frau Dubiel in Vertretung der beklagten Stadt E. als Verkäuferin zu notarieller Urkunde eine bereits vor dem 1. Juli 1990 vollzogene Berichtigung des Kaufpreises auf 16.096 Mark der DDR. Der Kaufvertrag wurde am 3. August 1990 vom Rat des Bezirks F., Liegenschaftsdienst, Außenstelle E., auf der Grundlage der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 genehmigt. Die Käufer wurden am 22. November 1990 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Ab Februar 1991 ließen sie Sanierungsarbeiten an dem erworbenen Grundstück vornehmen und nahmen Kredite auf, die durch Grundschulden abgesichert wurden.

Bereits mit Schreiben vom 18. August 1990 hatte Dr. K. V. als Vertreter einer Erbengemeinschaft gegenüber dem Liegenschaftsamt der Beklagten Entschädigungsansprüche wegen der Enteignung dieses Grundstücks in den fünfziger Jahren angemeldet. Der Antrag wurde unter anderem von Frau D. bearbeitet, die dem Liegenschaftsamt angehörte und als Abteilungsleiterin zwei Schreiben vom 28. August und 25. September 1990 in dieser Angelegenheit an

Dr. V. richtete. Die Käufer wurden erst durch ein Schreiben der Erbengemeinschaft V. vom 15. Juli 1991, mit dem sie zur Unterlassung weiterer Baumaßnahmen aufgefordert wurden, auf deren Rückübertragungsansprüche aufmerksam gemacht. In einem auf Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs gerichteten Eilverfahren schloß Dr. V. mit den Käufern am 19. März 1992 einen Vergleich, in dem letztere unter anderem erklärten, gegen einen Eigentumsübergang auf die Erbengemeinschaft V. keine Einwendungen zu haben.

Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen im Hauptamt der Stadtverwaltung der Beklagten lehnte mit Bescheid vom 23. April 1992 die Rückübertragung des hier in Rede stehenden Vermögenswerts auf die Erbengemeinschaft V. wegen der Baumaßnahmen der Käufer ab und stellte insoweit lediglich einen Anspruch auf Entschädigung fest. Dem Widerspruch des Dr. V. half es mit bestandskräftig gewordenem Bescheid vom 7. Juli 1992 ab und ordnete die Rückübertragung des betroffenen Vermögenswerts auf die Erbengemeinschaft V. an.

Mit ihrer Klage nehmen die Käufer die Beklagte auf Schadensersatz in Höhe von zuletzt 712.181,23 DM in Anspruch, weil sie nicht rechtzeitig von dem Rückgabeantrag der Berechtigten unterrichtet worden seien und deshalb in erheblichem Umfang Mittel aufgewendet hätten, die sich durch den Eigentumsverlust als nutzlos herausgestellt hätten. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seine Schadensersatzansprüche weiter.



Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Vertragliche Schadensersatzansprüche verneint das Berufungsgericht mit der Erwägung, es fehle an einem wirksamen Kaufvertrag, da der Rat der Stadt E. nach § 102 Abs. 1 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17. Mai 1990 (Kommunalverfassung - KommVerf-DDR; GBl. I S. 255) nicht mehr existiert habe, die Beklagte hingegen nicht Vertragspartei geworden sei. Eine Vollmacht des Bürgermeisters der Beklagten habe für die Bedienstete D. nicht vorgelegen. Schließlich sei die nach § 49 Abs. 3 Buchst. b i.V.m. § 64 Abs. 2 KommVerf-DDR erforderliche Genehmigung durch den Regierungsbevollmächtigten für den Bezirk nicht erteilt worden, so daß der Vertrag auch nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 ZGB nichtig gewesen sei.

2. Mit dieser Begründung lassen sich vertragliche Ansprüche des Klägers nicht von vornherein verneinen.

a) Richtig ist zwar der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die Räte der Gemeinden am 17. Mai 1990 mit dem Inkrafttreten der Kommunal-

verfassung ersatzlos untergegangen und die neu entstandenen Gemeinden nicht Rechtsnachfolger der Räte der Gemeinden sind (BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - VII ZR 218/95 - VIZ 1997, 379, 380). Trotzdem kommt hier eine vertragliche Bindung der Beklagten in Betracht. Denn nach der Vorschrift des Art. 231 § 8 Abs. 2 Satz 1 EGBGB, die während des Revisionsverfahrens als Art. 2 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. c des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes - WoModSiG - vom 17. Juli 1997 (BGBl. I S. 1823) am 24. Juli 1997 in Kraft getreten und vom Senat zu berücksichtigen ist (BGH, Urteil vom 26. März 1999 - V ZR 294/97 - VIZ 1999, 418 f, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen), gelten Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Vertreter einer Kommune zwischen dem 17. Mai 1990 und dem 3. Oktober 1990 namens des früheren Rates der betreffenden Kommune mit Vertretungsmacht vorgenommen hat, als Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen der Kommune, die an die Stelle des früheren Rates der Kommune getreten ist. Der Anwendung dieser Bestimmung, die nach der Überleitungsregelung des Art. 225 Satz 1 EGBGB nur dann ausgeschlossen ist, wenn vor dem 24. Juli 1997 über den Bestand des Vertrages ein rechtskräftiges Urteil ergangen oder eine wirksame Vereinbarung geschlossen worden ist, stehen weder der Vergleich der Käufer mit der Erbengemeinschaft V. vom 19. März 1992 noch der bestandskräftige Restitutionsbescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 7. Juli 1992 entgegen, da diese den Kaufvertrag nicht berührten. Ob die Voraussetzungen der - widerleglichen - Vermutung für die Vertretungsmacht (vgl. Art. 231 § 8 Abs. 2 Satz 2 EGBGB) der Bediensteten D., die im übrigen im Rahmen der Nachbeurkundung vom 15. November 1990 die Beklagte vertreten hat, gegeben sind, muß im weiteren Verfahren geklärt werden.

b) Der Kaufvertrag bedurfte auch nicht der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde gemäß § 49 Abs. 3 Buchst. b KommVerf-DDR. Nach dieser Vorschrift benötigte die Gemeinde zwar für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Ein volkseigenes Grundstück, wie es hier Gegenstand des Kaufvertrages war, zählte jedoch nicht zum Gemeindevermögen. Das Gesetz über das Vermögen der Gemeinden, Städte und Landkreise (Kommunalvermögensgesetz - KVG) 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. BGH aaO S. 419). Hiernach stand das Grundstück zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufpreises noch nicht im Eigentum der Beklagten und unterlag der Genehmigungspflicht nach § 49 Abs. 3 Buchst. b KommVerf-DDR demgemäß nicht.

c) Nach dem im Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt kommt auch keine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 68 ZGB in Betracht. Die Bestimmung des § 49 Abs. 1 Satz 2 KommVerf-DDR, nach der Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen, ist - ebenso wie § 49 Abs. 3 Buchst. b KommVerf-DDR - nicht für Eigentum des Volkes anwendbar, das noch nicht in Gemeindееigentum überführt worden ist (vgl. BGH aaO S. 420). Da der Kaufpreisbildung ausweislich der notariellen Urkunde ein Preisvorbescheid des Rates der Stadt E. zugrunde lag und der Kaufvertrag am 3. August 1990 nach der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 genehmigt wurde, scheidet auch eine Nichtigkeit

wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks aus (vgl. BGHZ 131, 209, 212 f).

d) Soweit in der mündlichen Verhandlung von der Beklagten erstmals geltend gemacht worden ist, die Bedienstete D. habe den Vertrag vom 16. Juni 1990 ausweislich der Ausfertigung der notariellen Urkunde nicht unterzeichnet, ist dieses Vorbringen für die Revisionsinstanz unbeachtlich (§ 561 ZPO). Das Berufungsgericht hat jedoch im weiteren Verfahren Gelegenheit zu prüfen, ob auch der Urschrift des Vertrages ein entsprechender Mangel anhaftet, welche Folgerungen sich hieraus für die Wirksamkeit des Vertrages ergeben und ob etwaige Mängel dadurch behoben worden sind, daß die Parteien im Rahmen der Nachbeurkundung vom 15. November 1990 ausdrücklich festgehalten haben, im übrigen - d.h. abgesehen von der Kaufpreishöhe - bleibe der Vertrag vom 16. Juni 1990 in allen seinen Teilen bestehen. Sollte die erneute Prüfung ergeben, daß der Kaufvertrag nichtig und nicht wirksam bestätigt worden ist, wird weiter zu überlegen sein, ob sich die Beklagte nach dem Grundsatz von Treu und Glauben auf einen solchen Mangel berufen könnte. Denn bevor der hier in Rede stehende Streit aufkam, gingen beide Parteien von der Wirksamkeit des Kaufvertrages aus, weshalb die Beklagte auch den Kaufpreis vereinbarte und der Vertrag erfüllt wurde. Dann aber liegt es nahe, daß sie die Pflichten treffen, die sich aus einem wirksamen Kaufvertrag ergeben.

e) Auf der Grundlage eines wirksamen Kaufvertrages oder eines nach den vorstehenden Ausführungen Pflichten begründenden Verhältnisses ist nicht auszuschließen, daß der Beklagten die Verletzung einer auch vom Berufungsgericht in Betracht gezogenen Nebenpflicht nach Art. 232 § 1 EGBGB i.V.m. § 92 Abs. 1 ZGB zuzurechnen ist. Der Senat kann offenlassen, ob eine

Gemeinde, die ein volkseigenes Grundstück verkauft hat, grundsätzlich eine nachwirkende Pflicht trifft, einen Käufer auch nach Abschluß des Kaufvertrages über Umstände zu informieren, die sich auf den Bestand seines Erwerbs beziehen. Nach dem hier im Revisionsverfahren zu unterstellenden und zum Teil auch belegten Sachverhalt war die Bedienstete D., die für die Beklagten die Verhandlungen mit den Käufern geführt hat, über die Anmeldung von Eigentumsansprüchen der Erbengemeinschaft V. informiert, an die sie als Abteilungsleiterin des Liegenschaftsamtes Schreiben vom 28. August und 25. September 1990 richtete. Daß die Käufer das Wohnhaus mit einer Wohnung und Gewerberäumen um- und ausbauen wollten, war Gegenstand der notariellen Verhandlung vom 16. Juni 1990. Nachdem auch das wenig später in Kraft getretene Vermögensgesetz das Ziel möglicher Ansprüche von früheren Eigentümern erkennen ließ, lag es mangels gegenteiliger Feststellungen nach dem bisherigen Vorbringen des Klägers nahe, daß die auch mit der Nachbeurkundung befaßte Bedienstete die Käufer jedenfalls bei dieser Gelegenheit auf den zwischenzeitlichen Eingang der Anmeldung der Erbengemeinschaft hinzuweisen hatte.

II.

1. Das Berufungsgericht verneint auch Schadensersatzansprüche nach dem Staatshaftungsgesetz der DDR. Soweit es um mögliche Pflichtverletzungen der Beklagten vor dem 3. Oktober 1990 geht, meint es, die von den Käufern als verletzt gerügten Interessen ihres Vermögens seien durch § 1 StHG in der vor dem 3. Oktober 1990 geltenden Fassung (noch) nicht geschützt. Für

die anschließende Zeit, in der das Staatshaftungsgesetz auch Vermögensinteressen schütze, komme zwar die unstreitige Verletzung der Mitteilungspflicht nach § 31 Abs. 2 VermG in Betracht. Die von den Klägern geltend gemachten Schäden würden jedoch nicht vom Schutzzweck dieser Bestimmung erfaßt. § 31 Abs. 2 VermG sei eine dem § 13 Abs. 2 VwVfG nachgebildete reine Verfahrensvorschrift, die dazu dienen solle, daß Personen, deren Rechte durch das Restitutionsverfahren betroffen seien, auf das Verfahren Einfluß nehmen könnten. Das für die Verfahrensbeteiligung maßgebende rechtliche Interesse umfasse nicht die hier von den Klägern geltend gemachten wirtschaftlichen und finanziellen Belange.

Einem Schadensersatzanspruch nach § 1 StHG stehe auch entgegen, daß die Kläger durch Abschluß des Vergleichs mit der Erbengemeinschaft V. gegen ihre Schadensabwendungspflicht aus § 2 StHG verstoßen hätten. Zwar wäre ihnen nichts anzulasten, wenn eine Durchführung des Verfahrens oder eines anschließenden Rechtsmittelverfahrens im Ergebnis keinen Erfolg hätte haben können. Sie hätten jedoch nicht hinreichend dargelegt, worauf der Rückübertragungsanspruch der Erbengemeinschaft beruht habe und weshalb ein Rechtsbehelf gegen die Rückübertragung erfolglos geblieben wäre. Schließlich hätten die Kläger nicht ausreichend vorgetragen, ob ihnen eine anderweitige Ersatzmöglichkeit gegen die Erbengemeinschaft zustehe und inwieweit die geltend gemachten einzelnen Schadenspositionen auf einem möglichen Fehlverhalten der Beklagten beruhten.

Für einen denkbaren Anspruch wegen Amtspflichtverletzung aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG gelte nichts anderes.

2. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

a) Soweit das Berufungsgericht allerdings für die Zeit vor dem 3. Oktober 1990 einen Schadensersatzanspruch aus § 1 StHG verneint, stellt sich seine Entscheidung im Ergebnis als richtig dar.

aa) Zwar rügt die Revision zutreffend, die Grundstücksverkehrsgenehmigung habe am 3. August 1990 nicht - wie geschehen - erteilt werden dürfen. Denn nach § 6 Abs. 2 der am 27. Juli 1990 in Kraft getretenen Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11. Juli 1990 - AnmeldeVO - (DDR-GBl. I S. 718) war das Genehmigungsverfahren nach der Grundstücksverkehrsverordnung so lange auszusetzen, bis abschließend geklärt war, daß durch die vorgesehene Rechtsänderung kein Grundstück betroffen war, an dem frühere Eigentumsrechte ungeklärt waren. Als ungeklärt galten nach dieser Vorschrift auch Fälle, in denen - wie es hier nach dem vorprozessualen Schreiben der Beklagten vom 31. Januar 1994 unstreitig war - ein Grundstück nach dem 6. Oktober 1949 durch Beschlagnahme in Volkseigentum überführt worden war. Daß im Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung - worauf das Berufungsgericht ausschlaggebend abstellt - kein Antrag auf Rückübertragung gestellt war, ist nicht entscheidend, da die Anmeldefrist nach § 3 AnmeldeVO noch nicht abgelaufen war. Daß die Pflicht der Genehmigungsbehörde, die nachgesuchte Grundstücksverkehrsgenehmigung für den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht (sofort) zu erteilen, sondern das Genehmigungsverfahren nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 AnmeldeVO auszusetzen, auch dem Käufer gegenüber besteht, hat der Senat nach Verkündung des Berufungsurteils entschieden (Urteil vom 4. März 1999 - III ZR 29/98 - VIZ 1999, 346, 347).

bb) Gleichwohl kommt eine Haftung der Beklagten für diese Pflichtverletzung nicht in Betracht, weil nicht ihre Bediensteten diese Amtshandlung vorgenommen haben und sie auch nicht dem Rat des Bezirkes F., der die Genehmigung erteilt hat, im Haftungssinne nachgefolgt ist. Für die Erteilung der Genehmigung wurde die Beklagte erst nach § 7 GVVO in der Fassung des Einigungsvertrages (Anl. II Kap. III Sachgeb. B Abschn. II Nr. 1) mit Wirkung ab 3. Oktober 1990 zuständig. Sie hat damit zwar Aufgaben übernommen, die nach § 7 Abs. 1 2. Spiegelstrich GVVO in der bis zum 2. Oktober 1990 geltenden Fassung der für den Kreis zuständigen Außenstelle des Liegenschaftsdienstes des Rates des Bezirks im Einvernehmen mit dem zuständigen Rat des Kreises zukam. Eine Haftungsübernahme ist damit jedoch nicht verbunden (vgl. zu den hierfür maßgeblichen Gesichtspunkten Senatsurteil BGHZ 128, 140, 146 f; BGH, Urteil vom 18. Dezember 1997 - X ZR 35/95 - NJW 1998, 1701, 1703). Der Senat kann daher auch offenlassen, ob das Vermögen des Einzelnen durch § 1 StHG in der bis zum 2. Oktober 1990 geltenden Fassung geschützt worden ist.

b) Für die Zeit ab dem 3. Oktober 1990 geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß Bedienstete des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen die Pflicht verletzt haben, den Kläger und seine Ehefrau, die seit dem 22. November 1990 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen waren, über die Antragstellung der Erbengemeinschaft V. zu informieren (vgl. § 31 Abs. 2 VermG). Die Verletzung dieser Mitteilungspflicht ist für eine Haftung sowohl nach § 1 StHG in der Fassung des Einigungsvertrages als auch nach Amtshaftungsgrundsätzen (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) von Bedeutung.

aa) Wie das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend sieht, ist die Benachrichtigung für das Verwaltungsverfahren vor der Behörde und das Verhältnis des Restitutionsberechtigten zum Verfügungsberechtigten in durchaus unterschiedlicher Hinsicht bedeutsam. Einerseits geht es in einem verfahrensrechtlichen Sinn darum, daß diejenigen - seien sie Rechtsträger oder Dritte i.S.d. § 31 Abs. 2 VermG -, deren Rechtsstellung durch die am Ende des Verfahrens stehende Entscheidung der Behörde betroffen sein kann, am Verwaltungsverfahren zu beteiligen sind. Darüber hinaus knüpft das Vermögensgesetz jedoch bereits an die Anmeldung eines Restitutionsanspruchs bzw. an die Stellung eines Rückgabeantrags materiell-rechtliche Folgen in der Gestalt eines an den Verfügungsberechtigten gerichteten Unterlassungsgebots (vgl. § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG). Da dieses Unterlassungsgebot die rechtlichen Möglichkeiten des Verfügungsberechtigten im Verhältnis zu Dritten nicht beschneidet, ihm vielmehr der Vermögenswert bis zur Bestandskraft des Rückgabebescheids zugeordnet bleibt (vgl. Senat BGHZ 137, 183, 186), hängt der mit dem Unterlassungsgebot bezweckte Schutz des Anmelders im praktischen Ergebnis weitgehend davon ab, daß der Verfügungsberechtigte von der Stellung eines Rückgabeantrags Kenntnis erhält. In den Erläuterungen zu den Anlagen des Einigungsvertrages wird dementsprechend ausgeführt, § 31 Abs. 2 VermG solle sicherstellen, daß diejenigen, die derzeit nutzungs- bzw. verfügungsberechtigt seien, schnellstmögliche Kenntnis von der Antragstellung erlangten. Für die Rechtsträger sei dies deshalb erforderlich, weil der Umfang ihrer Verfügungsbefugnis gemäß § 3 Abs. 3 und 4 nach Ablauf der Anmeldefrist davon abhängig sei, ob ein Antrag gestellt worden sei oder nicht (vgl. BT-Drucks. 11/7831 S. 46). Wenn das Berufungsgericht daher in § 31 Abs. 2 VermG eine reine Verfahrensregelung sieht, die den Anspruch auf rechtzeitige und umfassende Verfahrensbeteiligung in grundgesetzlich geschützten Rechtsbereichen

sicherstellen will, läßt es den mit der Stellung eines Restitutionsantrags verbundenen Bereich des Unterlassungsgebots mit seinen zahlreichen Ausnahmen, die in ihrem Zusammenhang insgesamt auf einen sozial verträglichen Ausgleich zwischen dem Restitutionsberechtigten und dem Verfügungsberechtigten abzielen, zu Unrecht außer Betracht. Mag daher die Benachrichtigung nach § 31 Abs. 2 VermG auch primär dem Anliegen dienen, die Rechtsposition des Restitutionsberechtigten zu stärken, darf doch nicht verkannt werden, daß die Rechtsbeziehungen zwischen dem Restitutionsberechtigten und dem Verfügungsberechtigten so differenziert ausgestaltet sind, daß auch der Verfügungsberechtigte ein rechtlich anerkanntes Interesse daran hat, von der Stellung eines Restitutionsantrags rechtzeitig informiert zu werden. Die Amtspflicht der Behörde zur Unterrichtung nach § 31 Abs. 2 VermG besteht hier daher auch dem Kläger gegenüber und bezieht sich ihrem Schutzzweck nach darauf, ihn vor Aufwendungen, für die er nach dem Regelungskonzept des § 3 Abs. 3 VermG nur in Ausnahmefällen Ersatz verlangen kann (vgl. hierzu Senat BGHZ 136, 57, 61 ff; 137, 183, 186, 187), zu bewahren.

bb) Soweit die Revisionserwiderung einwendet, angesichts der erheblichen Menge von Anmeldungen in der fraglichen Zeit könne dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nicht als Verschulden angerechnet werden, wenn es die Benachrichtigung nicht in allen Fällen zeitnah nach der Anmeldung von Restitutionsansprüchen vorgenommen habe, ist dieser Einwand gegenüber dem verschuldensunabhängig ausgestalteten Staatshaftungsanspruch aus § 1 StHG von vornherein unbegründet. Aber auch unter Zugrundelegung des objektivierten Sorgfaltsmaßstabs des § 276 BGB, der auch im Rahmen des § 839 BGB gilt, mußten die im Amt zur Regelung offener Vermögensfragen tätigen Beamten die für ihr Amt erforderlichen Rechts- und Verwaltungskennntnis-

se besitzen oder sich verschaffen (vgl. Senatsurteil BGHZ 117, 240, 249). Insoweit war gerade die Unterrichtungspflicht nach § 31 Abs. 2 VermG von besonderer Bedeutung. Im übrigen fehlt es an einem substantiiertem Vorbringen der Beklagten, wonach der Kläger und seine Ehefrau nicht vor Februar 1991, als sie nach ihrem Vortrag mit den wesentlichen Aus- und Umbauarbeiten begannen, hätten unterrichtet werden können und müssen.

cc) Für eine Verletzung der Mitteilungspflicht durch Bedienstete des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen hat die Beklagte einzustehen.

In § 24 Satz 1 VermG ist vorgesehen, daß für jeden Landkreis, jede kreisfreie Stadt und für Berlin ein Amt zur Regelung offener Vermögensfragen als untere Landesbehörde eingerichtet wird. Allerdings sah die Übergangsregelung des § 28 Abs. 1 Satz 1 VermG vor, daß die Aufgaben des Vermögensgesetzes bis zur Errichtung der unteren Landesbehörden von den Landratsämtern oder Stadtverwaltungen der kreisfreien Städte wahrgenommen werden. § 28 Abs. 2 VermG in der Fassung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 957) ergänzte die Übergangsregelung dahin, daß die Länder die Aufgaben der unteren Landesbehörden auch auf Dauer durch die Landratsämter oder die Stadtverwaltungen der kreisfreien Städte wahrnehmen lassen konnten.

In Brandenburg sind untere Landesbehörden nach § 24 VermG nicht errichtet worden. Vielmehr hat dieses Land die Aufgaben nach dem Vermögensgesetz auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 VermG mit Wirkung ab 30. August 1991 auf Dauer den Landkreisen und kreisfreien Städten als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung übertragen (vgl. § 1 Abs. 1 der Vermögensgesetzdurchführungsverordnung vom 4. August 1991 - GV. BB. S. 375). Bis da-

hin, mithin auch in der für die Verletzung der Mitteilungspflicht in Betracht kommenden Zeit, verblieb es in Brandenburg bei der Übergangsregelung des § 28 Abs. 1 Satz 1 VermG.

Das bedeutet, daß die Aufgaben nach dem Vermögensgesetz in diesem Zeitraum der Stadtverwaltung der Beklagten oblagen. Zu jener Zeit war die Beklagte noch kreisfreie Stadt. Sie verlor diesen Status erst mit Wirkung vom 1. Januar 1993 gemäß Art. 1 § 13 des Gesetzes zur Neugliederung der Kreise und kreisfreien Städte im Land Brandenburg vom 24. Dezember 1992 (GVBl. I S. 546). Die Beklagte nahm in dem maßgebenden Zeitraum eine staatliche Aufgabe im übertragenen Wirkungskreis (vgl. BVerwG, VIZ 1995, 654, 655) mit der Folge wahr, daß die Handlungen nicht dem Land, sondern ihr selbst zuzurechnen sind (vgl. BVerwG, VIZ 1993, 450).

Für den Bereich der Amtshaftung entscheidet der Senat die Frage nach der haftpflichtigen Körperschaft danach, welche Körperschaft dem Amtsträger das Amt, bei dessen Ausübung er fehlsam gehandelt hat, anvertraut hat, wer - mit anderen Worten - dem Amtsträger die Aufgaben, bei deren Wahrnehmung die Amtspflichtverletzung vorgekommen ist, übertragen hat (st. Rspr.; vgl. nur BGHZ 99, 326, 330). Das ist die Beklagte für die Bediensteten des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen im Hauptamt ihrer Stadtverwaltung. Eine abweichende landesrechtliche Regelung, nach der das Land für Amtspflichtverletzungen einzustehen hat, die einem in staatlichen Angelegenheiten tätig gewordenen Bediensteten einer kreisfreien Stadt unterlaufen sind, besteht in Brandenburg nicht. Auch für die Haftung nach § 1 Abs. 1 StHG ist die Beklagte als das kommunale Organ passivlegitimiert, dessen Mitarbeiter die Mitteilungspflicht nach § 31 Abs. 2 VermG verletzt hat.

3. Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

a) Eine Haftung der Beklagten nach § 1 StHG, § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG ist weder nach § 2 StHG noch nach § 839 Abs. 3 BGB ausgeschlossen.

aa) Soweit es um die vom Berufungsgericht im Zusammenhang mit dem Restitutionsbescheid erörterte Frage geht, ob der Kläger und seine Ehefrau hiergegen einen Rechtsbehelf hätten einlegen müssen, ist zunächst zu verdeutlichen, daß eine solche Überlegung hier nicht auf den Vorrang des Primärrechtsschutzes gestützt werden kann. Ein Rechtsbehelf gegen die Verletzung der Mitteilungspflicht stand nicht zur Verfügung. Als der Kläger und seine Ehefrau Kenntnis von dem gestellten Rückgabeantrag erhielten, hatten sie nach dem in der Revisionsinstanz zu unterstellenden Sachverhalt die Aufwendungen bereits getätigt, für die sie mit ihrer Klage Ersatz verlangen. Es kann daher nur im Sinne eines mitwirkenden Verschuldens darum gehen, ob sie durch ihr späteres Verhalten die Möglichkeit schuldhaft vereitelt haben, den Eintritt eines endgültigen Schadens zu vermeiden oder ihn abzuwenden.

Das Berufungsgericht, das diese Frage offenläßt, beachtet - wie die Revision mit Recht rügt - die Darlegungslast der Beklagten für diese Umstände nicht, wenn es den Anspruch wegen nicht zureichenden Vortrags der Kläger aberkennt.

bb) Aufgrund des vorliegenden Streitstoffs, zu dem insoweit weiteres Tatsachenmaterial nicht zu erwarten ist, kann der Senat selbst die Beurteilung

vornehmen, daß die Kläger nicht schuldhaft gegen ihre Schadensabwendungspflicht verstoßen haben.

Der Restitutionsgrund des § 1 Abs. 1 Buchst. a VermG war unstreitig. Er ergab sich aus dem vorprozessualen Schreiben der Beklagten vom 31. Januar 1994 und war auch dem Schreiben des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 1. Oktober 1991 zugrunde gelegt, mit dem die Behörde den Beteiligten Gelegenheit gab, sich zu der beabsichtigten Rückgabeentscheidung zu äußern. Dieser Restitutionsgrund war auch Grundlage für die Bescheide des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 23. April 1992 und 7. Juli 1992. Daß die Behörde in dem früheren Bescheid den Rückgabeantrag der Erbengemeinschaft zurückwies und hinsichtlich des betroffenen Vermögenswerts einen Entschädigungsanspruch feststellte, berührte den Restitutionsgrund nicht. Diese Ausgangslage wurde durch den Vergleich der Kläger mit der Erbengemeinschaft nicht geändert.

Dem Rückgabeantrag war unabhängig von diesem Vergleich - wie mit Bescheid vom 7. Juli 1992 geschehen - zu entsprechen. Ausschlußgründe im Sinn der §§ 4, 5 VermG standen dem Kläger und seiner Ehefrau nicht zur Seite. Zwar hatten sie - was zu unterstellen ist - aufgrund des Kaufvertrages vom 16. Juni 1990 und ihrer Eintragung im Grundbuch als Eigentümer vom 22. November 1990 den Vermögenswert in redlicher Weise erworben. Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG in der dem Restitutionsbescheid zugrundeliegenden Fassung vom 18. April 1991 galt dies jedoch für Grundstücke nicht, sofern - wie hier - das dem Erwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft nach dem 18. Oktober 1989 geschlossen worden war und nach § 6 Abs. 2 AnmeldeVO nicht hätte genehmigt werden dürfen (s. hierzu oben II 2 a aa). Zwar ist § 4 Abs. 2 VermG

während des Laufs der Widerspruchsfrist durch das am 22. Juli 1992 in Kraft getretene Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz geändert worden. Aber auch nach dieser Fassung lag keine der in Buchstaben a bis c des § 4 Abs. 2 Satz 2 VermG bezeichneten Ausnahmen vor, um den Rückgabeanspruch wegen redlichen Erwerbs auszuschließen.

Soweit es um die Frage geht, ob die Rückgabe des Vermögenswerts wegen der Investitionen von der Natur der Sache her nicht mehr möglich gewesen sei (§ 4 Abs. 1 Satz 1 VermG) - die Vorschrift wird für Immobilien durch § 5 Abs. 1 VermG konkretisiert -, ist auch dies im Restitutionsbescheid zutreffend verneint worden. Der Bestimmung des § 5 Abs. 1 Buchst. a VermG kann zwar entnommen werden, daß ein erheblicher baulicher Aufwand in ein Grundstück und Gebäude unter weiteren Voraussetzungen zum Ausschluß des Rückübertragungsanspruchs führen kann. Das gilt jedoch nur für solche Fälle, bei denen die maßgeblichen tatsächlichen Umstände - anders als hier - bereits bei Inkrafttreten des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 vorgelegen haben (§ 5 Abs. 2 VermG). Danach kann dem Kläger nicht vorgeworfen werden, er habe den Restitutionsbescheid nicht angefochten.

Soweit die Revisionserwiderung meint, der Kläger und seine Ehefrau hätten einen Antrag auf Einleitung eines Investitionsvorrangverfahrens stellen müssen, um sich den Wert der Aufwendungen zu erhalten, bedarf diese Frage keiner abschließenden Beantwortung. Selbst wenn man diese rechtliche Möglichkeit unterstellt, ergibt sich hieraus für den Kläger kein Schuldvorwurf. Denn das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen hatte ihm mit Schreiben vom 1. Oktober 1991, mit dem es den Beteiligten Gelegenheit gab, sich zu der beabsichtigten - und am 7. Juli 1992 so auch getroffenen - Rückgabeentschei-

derung zu äußern, mitgeteilt, investive Zwecke im Sinn des § 3 a VermG seien nicht gegeben, weil die für die Anerkennung eines investiven Zwecks vorgesehenen Verfahrensschritte nicht eingehalten seien und nachträglich auch nicht nachgeholt werden könnten.

b) Die Klage kann auch nicht mit der Begründung abgewiesen werden, der Kläger habe nicht hinreichend zum Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit (§ 3 Abs. 3 StHG, § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB) vorgetragen. Das Berufungsgericht hält Erstattungsansprüche der Kläger gegen die Erbengemeinschaft V. für möglich, geht aber nicht näher auf den Vortrag des Klägers ein, ihm und seiner Ehefrau sei aus dem Erlös der Weiterveräußerung des Grundstücks durch die Erbengemeinschaft ein Betrag von 345.000 DM gutgebracht worden, den sie bei ihrer Schadensberechnung berücksichtigt hätten. Dem Berufungsgericht ist zuzugeben, daß sich der Kläger nicht näher zu den rechtlichen Möglichkeiten eines Aufwendungsersatzanspruchs gegen die Erbengemeinschaft erklärt hat. Der rechtliche Rahmen solcher Ansprüche erlaubt aber nicht die Annahme, der Kläger hätte Ersatz für seine Aufwendungen über den erhaltenen Betrag hinaus beanspruchen können. Denn im Verhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Restitutionsberechtigten besteht ungeachtet des Umstandes, daß dieses Verhältnis Züge einer gesetzlichen Treuhand aufweist (vgl. BGHZ 128, 210, 211 f), kein allgemeiner Erstattungsanspruch entsprechend § 670 BGB (vgl. Senat BGHZ 137, 183, 187). Einen Kostenerstattungsanspruch sieht das Vermögensgesetz nur in § 3 Abs. 3 Satz 4 vor, wobei der Senat diese Regelung für bestimmte Fallgestaltungen für erweiterungsfähig hält (vgl. BGHZ 136, 57, 60, 63 f). Daß sich hiernach ein Anspruch ergeben könnte, liegt nach dem bisherigen Prozeßstoff jedoch so fern, daß sich der Kläger hierzu nicht zu erklären hatte. Im übrigen sprechen die

Regelungen in § 7 Abs. 2 VermG, die einen Ausgleich von Werterhöhungen aus privaten Mitteln (nur) bis zum 2. Oktober 1990 betrifft, und in § 7 Abs. 6 VermG, die den Wegfall eines solchen Anspruchs in Fällen vorsieht, in denen der Verfügungsberechtigte Verwendungen unter Verstoß gegen das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG getätigt hat, dafür, daß der Kläger wegen des Ersatzes seiner Aufwendungen im wesentlichen auf das Wohlwollen der Erbengemeinschaft angewiesen war. Ob dem Kläger im Hinblick auf die Kostenersatzungsregelungen im Vermögensgesetz gegen die Erbengemeinschaft ein Bereicherungsanspruch zustehen kann, ist so zweifelhaft, daß dies nicht als anderweitige Ersatzmöglichkeit angesehen werden kann.

c) Das Berufungsgericht stellt ferner, wie die Bezugnahme auf seinen Beschluß vom 4. Februar 1997 zur Prozeßkostenhilfe zeigt, zu hohe Anforderungen an die Substantiierung, wenn es für den "ganz überwiegenden Teil der geltend gemachten Schadenspositionen" eine ausreichende Darlegung zur Kausalität der behaupteten Schäden vermißt. Daß der Kläger und seine Ehefrau bei Kenntnis des Rückgabeantrags von Aufwendungen in sechstelliger Höhe abgesehen hätten, ist naheliegend. Darüber hinaus liegt bei den meisten Positionen, die sich aus der Anlage zum Schriftsatz vom 13. Februar 1996 ergeben, der Bezug zum Restitutionsgrundstück auf der Hand. Schließlich hatte sich der Kläger zum Beweis der Aufwendungen auf die jeweiligen Rechnungsaussteller bezogen. Der Kläger hat im weiteren Verfahren Gelegenheit, diese Beweisantritte noch deutlicher zu fassen.

d) Schließlich ist auch die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung nicht begründet. Dies gilt sowohl für die einjährige Verjährungsfrist nach § 4 Abs. 1 StHG als auch für die dreijährige Frist des § 852 Abs. 1 BGB. Nach

beiden Vorschriften ist für den Beginn der Verjährungsfrist unter anderem die Kenntnis des Geschädigten von dem Schaden erforderlich. Anders als die Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vertreten hat, kann von einer entsprechenden Kenntnis im September 1991 noch nicht ausgegangen werden. Zwar hatten der Kläger und seine Ehefrau bis zu diesem Zeitpunkt ihre Aufwendungen bereits getätigt, ob diese sich aber als nutzlos herausstellen und damit einen Schaden begründen würden, hing von dem Ausgang des Restitutionsverfahrens ab. Insoweit hatte das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen mit Schreiben vom 1. Oktober 1991 zwar mitgeteilt, es werde dem Rückgabeantrag der Erbengemeinschaft entsprechen, hiervon ist es jedoch mit Schreiben vom 19. Februar 1992, das den Bescheid vom 23. April 1992 vorbereitet hat, wieder abgegangen. Daß der Kläger und seine Ehefrau jedenfalls einen Teil ihrer Aufwendungen nutzlos aufgewandt hatten, kann mit Rücksicht auf diesen zeitlichen Ablauf nicht vor Abschluß des Vergleichs vom 19. März 1992 angenommen werden. Mit Schreiben vom 26. Oktober 1992, das die Verjährung nach § 4 Abs. 3 StHG unterbrach, verlangten sie von der Beklagten Schadensersatz, den diese - nachdem sie sich noch mit Schreiben vom 14. Oktober 1993 und 25. November 1993 eine Prüfung vorbehalten und gebeten hatte, mit einer gerichtlichen Verfolgung der Ansprüche zuzuwarten - endgültig erst mit Schreiben vom 31. Januar 1994 ablehnte. Die Einreichung der Klage am 14. September 1994 und ihre alsbaldige Zustellung geschah daher vor Ablauf der einjährigen Verjährungsfrist des § 4 Abs. 1 StHG, die nach der ablehnenden Bescheidung der Beklagten erneut zu laufen begann. Soweit es um Amtshaftungsansprüche geht, war die Verjährung nach § 852 Abs. 2 BGB bis zur endgültigen Ablehnung der Schadensersatzansprüche gehemmt. Aber auch ohne diese Wirkung war vom Abschluß des Vergleichs vom

19. März 1992 bis zur Einreichung der Klage und ihrer alsbaldigen Zustellung die Verjährung noch nicht eingetreten.

4. Für das weitere Verfahren weist der Senat noch auf folgendes hin:

Das Berufungsgericht ist von seinem Standpunkt aus folgerichtig der Frage nicht nachgegangen, ob der Kläger den ihm entstandenen Schaden deshalb ganz oder zum Teil selbst tragen muß, weil er sich nicht nach § 3 Abs. 5 VermG vor einer Verfügung darüber vergewissert hat, daß keine Anmeldung im Sinn des § 3 Abs. 3 VermG vorliegt. Mit einer Nachfrage hätte er - ebenso wie bei einer Benachrichtigung durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nach § 31 Abs. 2 VermG - Gewißheit darüber erlangen können, ob er dem Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG unterliegt. Dabei gehört zu den Verfügungen im Sinn dieser Vorschrift neben der Bestellung von Grundpfandrechten auch die Veränderung der Substanz des Vermögenswertes (vgl. Redeker/Hirtschulz/Tank, in Fieberg/Reichenbach, VermG § 3 Rn. 361). Die Verletzung der Vergewisserungspflicht kann daher den Ersatzanspruch des Klägers nach § 2 Satz 2 StHG und § 254 Abs. 1 BGB berühren. Das Berufungsgericht hat die insoweit notwendigen Feststellungen zu treffen und die Abwägung der dann offenliegenden Umstände des Einzelfalls nachzuholen. Dabei sprechen die bisher bekannten Umstände für ein deutlich überwiegendes Verschulden der Beklagten. Denn der Kläger hat das Grundstück gerade von derjenigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft erworben, die die Aufgaben des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen wahrnahm und die es - aus Sicht des Klägers - wissen und mitteilen mußte, daß Vermögensansprüche angemeldet waren. Auch wenn man in Betracht zieht, daß das Vermögensgesetz dem Kläger nach Abschluß des Kaufvertrages eine Vergewisserungspflicht

auferlegt hat, wurde das Gewicht dieser Obliegenheit hier dadurch vermindert, daß die Beklagte die Nachbeurkundung mit ihm vornahm, ohne ihn über die Anmeldung von Rückgabeansprüchen zu informieren. Das konnte für ihn einen weiteren Vertrauenstatbestand begründen, daß er die vorgesehenen Investitionen in das Grundstück vornehmen könne.

Wurm

Schlick

Kapsa

Dörr

Galke