an einen Dritten vermietet, so ist sie dem Berechtigten gegenüber zwar nicht nach § 6 Abs. 4 VZOG a.F./§ 8 Abs. 4 VZOG n.F., wohl aber nach § 988 BGB zur Herausgabe vereinnahmter Mietzinsen verpflichtet.

BGH, Urteil vom 23. März 2000 - III ZR 217/99 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 28. Mai 1999 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Bundesrepublik begehrt von der beklagten Stadt Herausgabe von Mietzinsen, die die mittlerweile in die Beklagte eingemeindete Gemeinde Sch. vereinnahmt hat.

Das mit einer Verkaufsstelle bebaute Mietgrundstück war im Grundbuch als Eigentum des Volkes in Rechtsträgerschaft des Rates der Gemeinde Sch. eingetragen. Das Grundstück war 1975 vom Rat der Gemeinde an eine Konsumgenossenschaft vermietet worden. Durch Vertrag vom 1. Februar 1991, in dem als Vermieterin die Gemeinde Sch. genannt ist, wurde das Mietverhältnis auf eine neue vertragliche Grundlage gestellt. Das Grundstück wurde im Mai 1993 an die Eheleute H. veräußert. Durch Bescheid des zuständigen Oberfinanzpräsidenten vom 16. Januar 1997 wurde bestandskräftig festgestellt, daß die Bundesrepublik gemäß Art. 22 Abs. 1 Satz 1 des Einigungsvertrages am 3. Oktober 1990 das Eigentum am Grundstück erworben hatte.

Die Klägerin hat die Auskehr der von der Gemeinde Sch. in der Zeit vom 3. Oktober 1990 bis zum 31. Juli 1992 - nach diesem Zeitpunkt sind bis zur Übertragung des Grundeigentums auf die Eheleute H. von der Beklagten keine weiteren Mieteinnahmen mehr erzielt worden - eingenommenen Mietzinsen in Höhe von 22.426,50 DM nebst Zinsen verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht unter Abzug der von der Beklagten geltend gemachten Verwaltungskosten der Klage in Höhe von 20.506,50 DM nebst Zinsen stattgegeben. Mit der - zugelassenen

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

- Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

1. a) Die Frage, welches Glied der öffentlichen Hand, zu der insbesondere die Bundesrepublik Deutschland, die Länder, die Gemeinden und die Gemeindeverbände (Landkreise) gehören, mit dem Untergang der DDR am 3. Oktober 1990 Eigentümer der zum Staatsvermögen der ehemaligen DDR gehörenden Gegenstände (Volkseigentum) geworden ist, beantwortet sich im wesentlichen nach den Art. 21 und 22 des Einigungsvertrages (EV; eingehend hierzu Lange, DtZ 1991, 329).

Nach Art. 21 Abs. 1 und 2 EV steht ein zum Verwaltungsvermögen, also zu demjenigen Vermögen, das unmittelbar bestimmten Verwaltungszwecken dient, gehörender Gegenstand grundsätzlich demjenigen Träger der öffentlichen Verwaltung zu, der nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes für die Verwaltungsaufgabe zuständig ist, der der betreffende Gegenstand nach seiner Zweckbestimmung am Stichtag 1. Oktober 1989 zuzuordnen war. Nach

Art. 22 Abs. 1 Satz 1 EV unterliegt das Finanzvermögen, soweit nicht bestimmte, vor allem im kommunalen Bereich anzutreffende Ausnahmetatbestände eingreifen, der Treuhandverwaltung des Bundes. Nach Art. 22 Abs. 2 EV war dieses Vermögen bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bundesminister der Finanzen die Übernahme der Verwaltung durch Behörden der Bundesvermögensverwaltung anordnete, von den bisher zuständigen Behörden weiter zu verwalten. Diese Anordnung erging durch Erlaß des Bundesministers der Finanzen zur Zuordnung, Verwaltung und Verwertung des volkseigenen Vermögens nach den Art. 21 und 22 EV vom 9. April 1991 (abgedruckt in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR - RVI - unter D 20.1).

b) Nach Art. 21 Abs. 3 1. Halbs. und Art. 22 Abs. 1 Satz 7 i.V.m. Art. 21 Abs. 3 1. Halbs. EV kann eine Körperschaft, die dem Zentralstaat DDR unentgeltlich einen Vermögenswert zur Verfügung gestellt hat, die Rückübertragung dieses Vermögenswertes verlangen. Mit diesem besonderen "Restitutionsanspruch" öffentlicher Körperschaften sollen insbesondere im Gebiet der früheren DDR seit Kriegsende bis zur Auflösung der Kommunen als Selbstverwaltungskörperschaften und der selbständigen Länder staatlich angeordnete oder durchgesetzte, sachlich nicht gerechtfertigte Vermögensverschiebungen rückgängig gemacht werden. Die Existenz eines solchen Restitutionsanspruchs ändert nichts daran, daß bis zu seiner Durchsetzung die Eigentumszuordnung nach den allgemeinen Regeln vorzunehmen ist.

Nach Art. 21 Abs. 3 2. Halbs. und Art. 22 Abs. 1 Satz 7 i.V.m. Art. 21 Abs. 3 2. Halbs. EV wird ehemaliges Reichsvermögen Bundesvermögen. Die Streitfrage, ob diese Regelung wie Art. 134 Abs. 1 GG als Erwerb kraft Geset-

zes zu verstehen sei oder auch insoweit, wie in den Fällen des Art. 21 Abs. 3 1. Halbs. EV, nur ein Rückübertragungsanspruch eingeräumt worden sei (vgl. hierzu Fischer/Struppler, VIZ 1997, 80, 81 m.N.), hat sich mit der Einfügung des § 16 des Vermögenszuordnungsgesetzes erledigt (s. dazu nachfolgend).

2. Das Verwaltungsverfahren, in dem mit Rechtsverbindlichkeit darüber entschieden werden soll, welcher Gegenstand des Staatsvermögens der ehemaligen DDR mit Wirkung vom 3. Oktober 1990 welcher Körperschaft bzw. Stelle zugefallen ist, ist hauptsächlicher Regelungsgegenstand des inzwischen mehrfach geänderten Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG) vom 22. März 1991 (Art. 7 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen, BGBl. I S. 766, 784).

a) Nach § 6 Abs. 1 Buchst. a VZOG in der ursprünglichen Fassung (im folgenden: VZOG 1991) sind (u.a.) Gemeinden zu Verfügungen über im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes eingetragene Grundstücke befugt, wenn sie selbst oder eines ihrer Organe im Zeitpunkt der Verfügung als Rechtsträger des betroffenen Grundstücks eingetragen sind; diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn - wie hier - der Grundbucheintrag "Rat der Gemeinde" lautet (vgl. BGH, Urteil vom 15. Dezember 1995 - V ZR 110/94 - WM 1996, 870, 871). Gemäß § 6 Abs. 2 VZOG 1991 bleibt die Verfügungsbefugnis des Eigentümers oder treuhänderischen Verwalters des betroffenen Grundstücks unberührt; aufgrund der Verfügungsermächtigung nach Absatz 1 vorgenommene Rechtsgeschäfte gelten als Verfügungen eines Berechtigten.

Nach § 6 Abs. 4 VZOG 1991 sind die aufgrund der Verfügungsbefugnis nach Absatz 1 veräußerten Grundstücke und Gebäude sowie das Entgelt in einer Liste von den Innenministerien der Länder zu erfassen (Satz 1); das Entgelt war bis zu einer unanfechtbaren Zuordnungsentscheidung auf ein Sonderkonto des jeweils zuständigen Innenministeriums einzuzahlen (Satz 2) und nach Abschluß des Zuordnungsverfahrens dem in dem Bescheid festgestellten Berechtigten unverzüglich auszuzahlen (Satz 3).

b) Durch Art. 9 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257, 1280; vgl. auch die anschließende Bekanntmachung der Neufassung des Vermögenszuordnungsgesetzes vom 3. August 1992, BGBl. I S. 1464; im folgenden: VZOG 1992) wurde (u.a.) § 6 Abs. 1 klarstellend dahin ergänzt, daß im Rahmen der Verfügungsbefugnis Verpflichtungen nur im eigenen Namen der zur Verfügung befugten Stelle eingegangen werden dürfen. Außerdem wurde in § 6 Abs. 1 ausdrücklich geregelt, daß § 571 BGB entsprechend gilt, wenn im Rahmen der Verfügungsbefugnis Besitz an einem Grundstück oder Gebäude vertraglich überlassen wird.

§ 6 Abs. 4 VZOG wurde dahin neu gefaßt, daß die aufgrund von Verfügungen nach Absatz 1 Satz 1 veräußerten Grundstücke oder Gebäude sowie das Entgelt dem Innenministerium des betreffenden Landes mitzuteilen und von diesem in einer Liste zu erfassen sind (Satz 1); die nach Absatz 1 verfügende Stelle ist verpflichtet, zeitgleich zu der Verfügung einen Zuordnungsantrag zu stellen und den Erlös, mindestens aber den Wert des Vermögensgegenstandes dem aus einem unanfechtbaren Zuordnungsbescheid hervorgehenden Berechtigten auszukehren (Satz 2).

c) Durch Art. 16 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2225; vgl. auch die anschließende - weitere - Bekanntmachung der Neufassung des Vermögensgesetzes vom 29. März 1994, BGBl. I S. 709; im folgenden: VZOG 1994) erfuhr das Vermögenszuordnungsgesetz weitere wesentliche Veränderungen. Auch § 6 VZOG, der zu § 8 wurde, wurde erneut abgeändert. In Absatz 1 Satz 1 wurde (u.a.) die bisher auf Gemeinde, Städte, Landkreise und Länder beschränkte Verfügungsbefugnis für bestimmte Fallgestaltungen auf die Treuhandanstalt und für alle sonstigen, tatbestandsmäßig nicht besonders erfaßten Fälle auf den Bund bzw. das zuständige Bundesvermögensamt erweitert. Die Regelung, daß Verpflichtungen in eigenem Namen der zur Verfügung befugten Stelle einzugehen sind und bei Grundstücks- oder Gebäudeüberlassungsverträgen § 571 BGB entsprechend gilt, wurde in den neuen Absatz 1 a eingestellt.

Dem die Folgen der Veräußerung regelnden Absatz 4 wurde ein neuer Absatz 5 angefügt, der insbesondere der verfügenden Stelle eine besondere Abwendungsbefugnis verleiht: Wird das aufgrund der Verfügungsbefugnis nach Absatz 1 Satz 1 veräußerte Grundstück später einer anderen am Zuordnungsverfahren beteiligten Stelle zugeordnet, so kann die verfügende Stelle anstelle der Auskehrung des Erlöses oder des Wertes dem Berechtigten das Eigentum an dem veräußerten Grundstück oder an einem Ersatzgrundstück verschaffen.

Des weiteren wurden in das Vermögenszuordnungsgesetz erstmals besondere Vorschriften über den Inhalt und Umfang des Restitutionsanspruchs öffentlicher Körperschaften eingefügt. Soweit danach gemäß Art. 21 Abs. 3 1. Halbs. und Art. 22 Abs. 1 Satz 7 i.V.m. Art. 21 Abs. 3 1. Halbs. EV von dem

jeweiligen Eigentümer oder Verfügungsberechtigten die Rückübertragung eines bestimmten Vermögensgegenstandes verlangt werden kann (§ 11 Abs. 1 Satz 1 VZOG) und diese Rückübertragung nicht ausnahmsweise ausgeschlossen ist (etwa weil das Grundstück im komplexen Wohnungsbau verwendet worden ist oder eine betriebsnotwendige Einrichtung darstellt, vgl. im einzelnen § 11 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 1 bis 5 VZOG), ist der Vermögenswert in dem Zustand zu übertragen, in dem er sich im Zeitpunkt des Zuordnungsbescheids befindet (§ 11 Abs. 2 Satz 1 VZOG). Nach erfolgter Rückübertragung kann der Verfügungsberechtigte oder Verfügungsbefugte von dem Anspruchsberechtigten Ersatz für nach dem 2. Oktober 1990 durchgeführte und im Zeitpunkt der Rückübertragungsentscheidung noch werthaltige Maßnahmen für eine Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung verlangen (§ 11 Abs. 2 Satz 3 VZOG); ansonsten verbleiben, soweit nichts anderes vereinbart ist, die bis zur Rückübertragung entstandenen Kosten für die gewöhnliche Unterhaltung des Vermögenswerts sowie die bis zu diesem Zeitpunkt gezogenen Nutzungen beim Verfügungsberechtigten (§ 11 Abs. 2 Satz 4 VZOG). Ist die Restitution in Natur nicht mehr durchführbar, weil der Verfügungsberechtigte das Grundstück veräußert hat, tritt an die Stelle des Zuordnungsobjekts der Anspruch auf Auskehrung des Erlöses bzw., wenn ein Erlös nicht erzielt wird oder dieser den Verkehrswert offensichtlich und ohne sachlichen Grund unterschreitet, auf Zahlung des Verkehrswertes (§ 13 Abs. 2 VZOG).

Bezüglich der früher im Eigentum des Deutschen Reiches befindlichen Grundstücke ergibt sich mittelbar aus der das frühere Reichsvermögen betreffenden Vorschrift des § 16 VZOG die Vorstellung des Gesetzgebers, daß die Bundesrepublik am 3. Oktober 1990 von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Grundstücke geworden ist. Freilich werden die sich hieraus ergebenden

Rechtsfolgen gleich wieder beseitigt, indem nach dieser Bestimmung der Eigentumsübergang auf den Bund als nicht erfolgt fingiert wird (§ 16 Satz 1 VZOG). Dies hat zur Konsequenz, daß diese Fallgestaltung über die in § 16 Satz 3 angeordnete sinngemäße Anwendung des § 11 Abs. 2 und der §§ 13 und 14 VZOG der öffentlichen Restitution gleichgestellt wird (vgl. zu Sinn und Zweck dieser Regelung Fischer/Struppler aaO S. 82; s. auch BT-Drucks. 12/6228 S. 110).

II.

Das Berufungsgericht billigt der Klägerin einen Anspruch auf Herausgabe der im Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 31. Juli 1992 vereinnahmten Mietzinsen in Höhe von 22.426,50 DM abzüglich der Beklagten entstandener Verwaltungskosten in Höhe von 1.920 DM zu. Für den Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 29. März 1991, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vermögenszuordnungsgesetzes sieht das Berufungsgericht in § 816 Abs. 2 BGB, für den Zeitraum vom 29. März 1991 bis zum 31. Juli 1992 in § 6 Abs. 4 VZOG 1991/1992 die das Klagebegehren rechtfertigende Anspruchsgrundlage.

Auch wenn der Senat dieser Begründung nicht zu folgen vermag, so stellt sich das angefochtene Urteil im Ergebnis doch als richtig dar, so daß die Revision zurückzuweisen ist (§ 563 ZPO). Die vom 3. Oktober 1990 bis zum April 1991 vereinnahmten Mietzinsen hat die Beklagte nach § 667 BGB, die danach erzielten Mieterträge nach § 988 BGB herauszugeben.

1. Bis zum April 1991, also bis kurze Zeit nach dem Inkrafttreten des Vermögenszuordnungsgesetzes, war die Beklagte nach Art. 22 Abs. 2 EV zur Verwaltung des Mietgrundstücks gesetzlich berechtigt und verpflichtet. Als gesetzliche Verwalterin ist sie hinsichtlich der in dieser Zeit vereinnahmten Mietzinsen dem Herausgabeanspruch der Klägerin als Grundstückseigentümerin nach § 667 BGB ausgesetzt. Im Gegenzuge kann sie von der Klägerin nach § 670 BGB Ersatz ihrer - vom Berufungsgericht bereits anspruchsmindernd berücksichtigten - Aufwendungen beanspruchen.

a) Abgesehen von den Restitutionsfällen, in denen durch den Zuordnungsbescheid regelmäßig unter Abänderung der sich am 3. Oktober 1990 ergebenden Ausgangs-Rechtslage Eigentum mit Wirkung ex nunc übertragen wird (vgl. § 2 Abs. 1 a Satz 3 und 4 VZOG 1994), hat das Zuordnungsverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz keine Korrektur, sondern nur eine verbindliche Feststellung der materiellen Rechtslage zum Ziel. Der Vermögenszuordnungsbescheid ist regelmäßig deklaratorischer Natur; mit ihm wird mit Wirkung ex tunc die Eigentumslage verbindlich so festgestellt, wie sie sich (vor allem) aufgrund der Art. 21, 22 EV bereits am 3. Oktober 1990 dargestellt hat (Schmitt-Habersack/Dick, in Kimme: Offene Vermögensfragen, § 2 VZOG [Stand: November 1996] Rn. 18; vgl. auch Senatsbeschluß vom 29. Juli 1999 - III ZR 238/98 - NJW 1999, 3331, der sich vor allem zu dem - hier nicht interessierenden - Sonderproblem verhält, daß die als Berechtigte in Betracht kommenden und am Zuordnungsverfahren beteiligten Gebietskörperschaften über eine von der materiellen Rechtslage abweichende Zuordnung einig sind, vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2 VZOG 1991 bzw. § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG 1994).

b) Aufgrund des bestandskräftigen Zuordnungsbescheids vom 16. Januar 1997 steht vorliegend fest, daß die klagende Bundesrepublik am 3. Oktober 1990 gemäß Art. 22 Abs. 1 Satz 1 EV das Eigentum am Grundstück erworben hat. Durch diesen Eigentumserwerb ist die Klägerin am 3. Oktober 1990 in das 1975 zwischen dem Rat der Gemeinde Sch. und der Konsumgenossenschaft begründete Mietverhältnis eingetreten (BGHZ 133, 363, 367 f; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Mai 1995 - XII ZR 235/93 - WM 1995, 1679, 1680 m.w.N.). Dem steht nicht entgegen, daß das hier in Rede stehende Grundstück lediglich der Treuhandverwaltung des Bundes unterliegt. Die Besonderheit des von Art. 22 Abs. 1 EV erfaßten früheren Finanzvermögens der DDR liegt darin, daß dieses Vermögen später durch ein Bundesgesetz je zur Hälfte auf den Bund und die neuen Bundesländer, an deren Anteil wiederum die Gemeinden angemessen zu beteiligen sind, verteilt werden soll. Ungeachtet dieser Besonderheit ist der Bund bis zum Erlaß bzw. zur Ausführung eines solchen Gesetzes "vollwertiger" Grundstückseigentümer mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten, zumal derzeit in keiner Weise absehbar ist, ob das jeweils konkret betroffene Grundstück, wenn es nicht ohnehin - wie hier - vorher veräußert worden ist, einmal dem Bund, dem Land oder einer Gemeinde zugewiesen werden wird.

c) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte am 3. Oktober 1990 nach Art. 22 Abs. 2 EV die zur Verwaltung des in Bundeseigentum übergegangenen Grundstücks zuständige Behörde war. Diese Auffassung, die von der Revision nicht angegriffen und von der Revisionserwiderung ausdrücklich für richtig erachtet wird, läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Insbesondere trifft es zu, daß die bisher zuständigen Stellen im Sinne dieser Vorschrift im

Regelfalle die Kommunen waren (vgl. hierzu den bereits erwähnten Erlaß des Bundesministers der Finanzen vom 9. April 1991 unter II.2).

Diese besondere Verwaltungszuständigkeit galt jedoch nur, solange und soweit der Bundesminister der Finanzen nicht die Übernahme der Verwaltung durch die "eigentlich" zuständigen Behörden der Bundesvermögensverwaltung anordnete. Der Senat hat keine Bedenken, auf die Abwicklung dieser "vorläufigen" Betreuung fremder (Bundes-)Vermögensinteressen durch (kommunale) Verwaltungen anderer Gebietskörperschaften - die durchaus vergleichbar ist mit dem zwischen dem staatlichen Verwalter und dem (privaten) Grundstückseigentümer bestehenden "echten Treuhandverhältnis" nach Maßgabe der §§ 11 ff VermG (vgl. hierzu Senatsurteile BGHZ 140, 355, 360; 137, 183, 188) - die Vorschriften des Auftragsrechts anzuwenden (a.A. Unverferth, OV spezial 1997, 195, 198; entgegen Unverferth steht dem die das Zuordnungsverhältnis von Bund und Ländern im Rahmen der Ausführung von Bundesgesetzen durch die Länder im Auftrag des Bundes - also eine völlig andere Fallkonstellation - betreffende und in BVerwGE 12, 253 veröffentlichte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht entgegen).

d) Nach Art. 22 Abs. 2 EV war danach die Beklagte ungeachtet des am 3. Oktober 1990 erfolgten Eigentumsübergangs auf die Bundesrepublik und des damit einhergehenden Vermieterwechsels weiterhin dazu berechtigt (und verpflichtet), der Konsumgenossenschaft gegenüber die dem Vermieter zustehenden Rechte geltend zu machen und die den Vermieter treffenden Pflichten zu erfüllen. Insbesondere war sie dazu befugt, den vereinbarten Mietzins zu vereinnahmen. Diese Einnahmen hatte sie - wie ausgeführt - nach Beendigung

des "Verwalterverhältnisses" an die Klägerin unter Abzug ihrer Aufwendungen nach § 667 BGB herauszugeben.

e) Der gesetzlichen Verwaltungskompetenz der Beklagten wurde jedoch, wozu sich das Berufungsgericht nicht geäußert hat und was von der Revisionserwiderung nicht hinreichend beachtet wird, im April 1991 die Grundlage entzogen. Denn durch den genannten Erlaß des Bundesfinanzministers vom 9. April 1991 (aaO) war angeordnet worden, daß nunmehr das gesamte Finanzvermögen nach Art. 22 Abs. 1 EV, soweit das nicht ohnehin schon geschehen war, von der Bundesvermögensverwaltung treuhänderisch zu verwalten sei und die Bundesvermögensämter die von ihnen zu verwaltenden Vermögensgegenstände zu übernehmen hätten. Da nicht ersichtlich oder dargetan ist, daß das zuständige Bundesvermögensamt im Anschluß an diesen Erlaß zur Verwaltungsübernahme nicht bereit und in der Lage war - in diesem Falle könnten, was vorliegend nicht entschieden zu werden braucht, die Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag vorgelegen haben (vgl. auch Senatsurteil vom 21. Oktober 1999 - III ZR 319/98 - NJW 2000, 422, 423 f, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) -, muß jedenfalls zugunsten der Revision unterstellt werden, daß bezüglich des Zeitraums zwischen April 1991 und der Beendigung des Mietverhältnisses die Vorschriften über das Auftragsrecht bzw. des Rechts der Geschäftsführung ohne Auftrag nicht eingreifen.

2. Die Beendigung der der Beklagten nach Art. 22 Abs. 2 EV eingeräumten gesetzlichen Verwaltungskompetenz infolge des Erlasses des Bundesfinanzministers hatte aus Sicht der mietenden Konsumgenossenschaft wegen des kurz zuvor erfolgten Inkrafttretens des Vermögenszuordnungsgesetzes keiner-

lei Auswirkungen. Die in § 6 Abs. 1 VZOG 1991/1992 bzw. in § 8 Abs. 1 VZOG 1994 den Gemeinden, Städten und Landkreisen eingeräumte Befugnis, über im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes eingetragene Grundstücke und Gebäude zu verfügen, wenn - wie hier - sie selbst oder ihre Organe im Zeitpunkt der Verfügung als Rechtsträger des betroffenen Grundstücks oder Gebäudes eingetragen sind, umfaßt auch das Recht, Mietverträge abzuschließen und die sich hieraus ergebenden Rechte des Vermieters dem Mieter gegenüber geltend zu machen. Der Begriff der Verfügungsbefugnis im Sinne des § 6 Abs. 1 VZOG 1991/1992 bzw. des § 8 Abs. 1 VZOG 1994 ist unstreitig weit auszulegen. Er umfaßt neben Verfügungen im Rechtssinne - wie Übertragung des Eigentums, Begründung und Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstükken - auch die schuldrechtlichen Verträge, die diesen Verfügungen zugrunde liegen, sowie den Abschluß und die Kündigung von (insbesondere) Miet- und Pachtverträgen und die zur Abwicklung beendeter Miet- und Pachtverhältnisse erforderlichen Maßnahmen (BGH, Urteil vom 17. Mai 1995 aaO S. 1681; Urteil vom 15. Dezember 1995 aaO).

Aufgrund dessen durfte die Konsumgenossenschaft, die am 1. Februar 1991 mit der Gemeinde Sch. einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hatte, unbeschadet der im April 1991 endenden Verwaltungsbefugnis der Beklagten nach Art. 22 Abs. 2 EV diese als diejenige Person ansehen, der gegenüber sie die ihr obliegenden Mieterpflichten zu erfüllen und ihre Mieterrechte geltend zu machen hatte (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 2 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 2 VZOG 1994).

Was hingegen das Verhältnis der Parteien untereinander betrifft, so stellt sich hier mit dem Wegfall der gesetzlichen Verwalterstellung der Beklag-

ten aus Art. 22 Abs. 2 EV infolge des Erlasses des Bundesfinanzministers vom 9. April 1991 die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob sich die in § 6 Abs. 4 VZOG 1991/1992 bzw. in § 8 Abs. 4 VZOG 1994 einer Gebietskörperschaft, die von ihrer Verfügungsbefugnis Gebrauch gemacht hat, gegenüber derjenigen Körperschaft oder Stelle, die in einem späteren Zuordnungsbescheid als Berechtigter (Eigentümer) festgestellt wird, auferlegte Entgelt- bzw. Erlösauskehrpflicht auch auf vereinnahmte Mietzinsen erstreckt. Das Berufungsgericht hat dies im Anschluß an eine in Literatur und Rechtsprechung verbreitete Auffassung (Schmidt-Räntsch/Hiestand - RVI - § 8 VZOG [Stand: November 1994] Rn. 19; Leitschuh/Lange, in: Rädler/Raupach/Bezzenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 8 VZOG [Stand: April 1995] Rn. 19; Teige/Rauch, VIZ 1997, 622, 625; Brandenburgisches OLG, ZOV 1998, 52) bejaht. Demgegenüber hält der Senat die von der Revision gegen diese Gesetzesauslegung vorgebrachten Bedenken für durchgreifend. Insbesondere ist der Revision darin zuzustimmen, daß der Wortlaut des Gesetzes nicht für, sondern gegen das vom Berufungsgericht gefundene Auslegungsergebnis spricht. Dies verhilft der Revision freilich nicht zum Erfolg, weil die Beklagte nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (insbesondere nach § 988 BGB), deren Anwendbarkeit durch das Vermögenszuordnungsgesetz nicht ausgeschlossen wird, Herausgabe der Nutzungen verlangen kann.

a) Ungeachtet des in § 6 Abs. 1 VZOG 1991/1992 bzw. in § 8 Abs. 1 VZOG 1994 verwendeten weiten Verfügungsbegriffs ist der jeweilige Absatz 4 dieser Vorschriften enger gefaßt.

aa) Nach § 6 Abs. 4 Satz 1 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 4 Satz 1 VZOG 1994 sind die aufgrund der Verfügungsbefugnis nach Absatz 1 veräu-

ßerten Grundstücke und Gebäude sowie das hierbei erzielte Entgelt dem Innenministerium des jeweiligen Landes mitzuteilen und von diesem in einer Liste zu erfassen. Es versteht sich, daß diese Bestimmungen, mit denen ersichtlich vermieden werden soll, daß in großem Umfang Vermögensabgänge erfolgen, über die, wenn sie nicht besonders festgehalten werden, ein Überblick nicht mehr zu gewinnen ist (Schmidt-Räntsch/Hiestand aaO Rn. 12), nur die erfolgten dinglichen Rechtsänderungen meinen. Eine Mitteilung über bestehende Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge und die dabei erzielten Einnahmen ist hingegen nicht zu machen (Schmidt-Räntsch/Hiestand aaO Rn. 13).

bb) Da § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 VZOG 1991 bzw. § 6 Abs. 4 Satz 2 VZOG 1992/§ 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG 1994 im Anschluß an den jeweiligen Satz 1 regeln, wie weiter zu verfahren ist - nach § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 VZOG 1991 war das erzielte Entgelt auf ein Sonderkonto des Innenministeriums bis zu einer unanfechtbaren Zuordnungsentscheidung einzuzahlen und nach Vorliegen einer solchen Entscheidung an den im Zuordnungsbescheid festgestellten Berechtigten auszuzahlen; nach § 6 Abs. 4 Satz 2 VZOG 1992/§ 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG 1994 hat die verfügende Stelle zeitgleich zur Verfügung einen Zuordnungsantrag zu stellen und den Erlös, mindestens aber den Wert des Vermögensgegenstandes, dem aus dem unanfechtbaren Bescheid hervorgehenden Berechtigten auszukehren -, liegt der Schluß nahe, daß sich diese Sätze nur auf den in Satz 1 gemeinten Veräußerungsfall beziehen und nicht allgemein auf jede von Absatz 1 erfaßte Verfügung im weiteren Sinne (für letzteres insbesondere Unverferth aaO S. 197).

cc) Hätte der Gesetzgeber gewollt, daß sich die in § 6 Abs. 4 VZOG 1991/1992 bzw. in § 8 Abs. 4 VZOG angeordnete Entgelt- bzw. Erlösauskehrverpflichtung auch auf erzielte Miet- und Pachteinnahmen erstrecken soll, hätte eine entsprechende Klarstellung nahegelegen. Das ist nicht geschehen. Im Gegenteil lassen die durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz und das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz vorgenommenen Gesetzesänderungen noch deutlicher werden, daß Absatz 4 nur den Veräußerungsfall im Blick hat.

(1) § 6 Abs. 1 Satz 4 VZOG 1992 erklärt § 571 BGB für entsprechend anwendbar, wenn im Rahmen der Verfügungsbefugnis Besitz an einem Grundstück überlassen wird. Dieser Bestimmung, die sicherstellen will, daß sich nach erfolgter Zuordnung der Mieter oder Pächter auch einem Berechtigten gegenüber, der zuvor nicht Partner des Miet- oder Pachtvertrages gewesen ist, auf sein vertragliches Besitzrecht berufen kann, liegt das Verständnis zugrunde, daß die Verfügungsbefugnis nach Absatz 1 auch das Eingehen von Verpflichtungen, insbesondere den Abschluß von Miet- und Pachtverträgen umfaßt (BT-Drucks. 12/2480 S. 92).

Der in § 6 Abs. 4 Satz 2 VZOG 1992 nunmehr verwendete Begriff "Erlös" deutet noch mehr als der in Satz 1 aufgeführte Begriff "Entgelt" darauf hin, daß nur der Veräußerungsfall gemeint ist. Denn der Begriff Erlös kennzeichnet, wie die Revision zu Recht geltend macht, im rechtlichen Sprachgebrauch, insbesondere dem des Bürgerlichen Gesetzbuchs, das bei einer Veräußerung, etwa im Wege der Versteigerung, an die Stelle des Eigentums tretende Geldsurrogat (vgl. §§ 383 Abs. 1, 489, 753 Abs. 1, 966 Abs. 2 Satz 3, 1219 Abs. 2, 1247 BGB). Auch kann die Regelung, daß in Fällen, in denen kein oder nur ein ge-

ringer Erlös erzielt wird, mindestens ein dem Verkehrswert entsprechender Betrag zu zahlen ist, nur im Veräußerungsfalle praktisch werden.

(2) Durch den in § 6 bzw. (ab dann) § 8 VZOG durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz neu angefügten Absatz 5 ist der verfügenden Stelle die Möglichkeit eingeräumt worden, bei einer späteren anderweitigen Zuordnung dem Berechtigten anstelle der Auskehrung des Erlöses oder des Wertes das Eigentum an dem Grundstück, Grundstücksteil oder Gebäude oder an einem Ersatzgrundstück zu verschaffen. Es versteht sich, daß auch diese Abwendungsbefugnis nur im Veräußerungsfalle zum Tragen kommen kann.

b) Der Senat hält daher die Auffassung der Revision für zutreffend, daß § 6 Abs. 4 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 4 VZOG 1994 die Auskehrung vereinnahmter Mietzinsen an den Berechtigten nicht unmittelbar regeln. Eine analoge Anwendung dieser Vorschriften hält der Senat nicht für geboten, weil sich bereits anhand der allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, deren Anwendbarkeit durch das Vermögenszuordnungsgesetz nicht ausgeschlossen wird, die Frage der Nutzungsherausgabe interessengerecht und angemessen beantworten läßt; eine planwidrige Regelungslücke, die im Wege eines Analogieschlusses aufzufüllen wäre, läßt sich daher nicht feststellen (im Ergebnis ebenso Dick, in: Kimme aaO § 8 VZOG [Stand: November 1996] Rn. 30).

aa) Auch wenn § 6 Abs. 4 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 4 VZOG 1994 hinsichtlich der Auskehr vereinnahmter Miet- und Pachtzinsen keine Regelung treffen, so kann diesen Bestimmungen nicht entnommen werden, daß außer in den ausdrücklich normierten Veräußerungsfällen eine Auszahlung an den Be-

rechtigten in jedem Falle ausgeschlossen sein soll, also auch dann, wenn die Anspruchsvoraussetzungen von in Frage kommenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfüllt sind (a.A. Unverferth aaO S. 198; so wohl auch Ehlers, ZOV 1998, 53 f). Das ergibt sich aus dem Vergleich mit den Vorschriften des durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz in das Vermögenszuordnungsgesetz eingefügten Bestimmungen über den Restitutionsanspruch öffentlicher Körperschaften (§§ 11 ff VZOG) und dem Regelungszweck des § 6 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 VZOG 1994.

(1) Die die Restitutionsansprüche öffentlicher Körperschaften regelnden §§ 11 ff VZOG orientieren sich bewußt und gewollt an den Wertungen der die Restitutionsansprüche einzelner Bürger normierenden Bestimmungen des Vermögensgesetzes (BT-Drucks. 12/5553 S. 169). Hier wie dort bestehen zwischen dem Berechtigten und dem Verfügungsberechtigten Rechtsbeziehungen, die Züge einer gesetzlichen Treuhand aufweisen (vgl. zum Restitutionsverhältnis im Sinne des Vermögensgesetzes BGHZ 128, 210, 211; Senatsurteil BGHZ 137, 183, 186). So darf insbesondere ein potentieller Restitutionsschuldner einen Vermögensgegenstand, der der Restitution unterliegt oder unterliegen kann, nur dann veräußern, bebauen oder längerfristig vermieten, wenn dies der Durchführung einer "erlaubten Maßnahme" dient. In diesem Falle ist die Maßnahme anzuzeigen; sie darf erst durchgeführt werden, wenn eine Wartefrist von vier Wochen verstrichen und die Maßnahme von der für die Entscheidung über den Restitutionsanspruch zuständigen Stelle nicht untersagt worden ist (vgl. im einzelnen § 12 VZOG).

Die dem Restitutionsschuldner in § 12 VZOG auferlegten Pflichten ändern indes nichts daran, daß der Restitutionsgläubiger erst mit dem Eintritt der

Unanfechtbarkeit des die Vermögensübertragung anordnenden Zuordnungsbescheids das Grundstückseigentum erhält (vgl. § 2 Abs. 1 a Satz 3 und 4 VZOG). Dieser vermögensrechtlichen Zuordnung entspricht es, daß nach § 11 Abs. 2 Satz 4 VZOG die bis zur Rückübertragung entstandenen Kosten für die gewöhnliche Erhaltung des Vermögenswerts sowie die bis zu diesem Zeitpunkt gezogenen Nutzungen grundsätzlich beim Verfügungsberechtigten verbleiben. Diese Regelung stimmt mit der ursprünglichen Grundkonzeption des Vermögensgesetzes überein (§ 7 VermG, vgl. BT-Drucks. 12/5553 S. 171). Die später - nämlich durch Art. 10 Nr. 3 Buchst. b des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) - im Bereich des Vermögensgesetzes vorgenommene Änderung, wonach dies nicht für die Entgelte gilt, die dem Verfügungsberechtigten ab dem 1. Juli 1994 aus einem Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnis zustehen (§ 7 Abs. 7 Satz 2 bis 4 VermG; vgl. eingehend hierzu Senatsurteil vom 19. März 1998 - III ZR 145/97 - WM 1998, 1348), hat im Vermögenszuordnungsrecht keine Entsprechung gefunden.

(2) Demgegenüber zielt das Zuordnungsverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz außerhalb der Restitutionsfälle - wie ausgeführt - regelmäßig (nur) darauf ab, die bereits am 3. Oktober 1990 bestehende Eigentumslage verbindlich festzustellen. Nach allgemeinen Grundsätzen ist es jedoch allein Angelegenheit des Eigentümers, dem auch die Nutzungen der Sache zustehen, den ihm gehörenden Vermögensgegenstand zu verwalten oder über ihn zu verfügen. An der bereits vor Erlaß eines Zuordnungsbescheids nach Art. 21, 22 EV geltenden materiellen Güterzuordnung und den sich hieraus ergebenden Rechtsfolgen für das "Innenverhältnis" zwischen dem Eigentümer und einem "verfügenden" Dritten wollen § 6 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 VZOG 1994,

wie sich aus der Entstehungsgeschichte dieser Normen ergibt, nicht rütteln, auch wenn das im Wortlaut dieser Vorschriften nur unvollkommen zum Ausdruck kommt (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 1 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 1 VZOG 1994, wonach die Verfügungsbefugnis des Eigentümers unberührt bleibt).

Da die Verfügungen eines Grundstückseigentümers vielfach der grundbuchlichen Umsetzung bedürfen und dies ohne weiteres erst nach Vorliegen eines bestandskräftigen Zuordnungsbescheids möglich ist (vgl. § 3 VZOG), hielt es der Gesetzgeber für notwendig, im Interesse der Investitionsförderung im Beitrittsgebiet die Verkehrsfähigkeit ehemals volkseigener Grundstücke bereits vor Erlaß eines Vermögenszuordnungsbescheids zu gewährleisten und zu diesem Zweck unabhängig von der wirklichen Eigentumslage eine allein an die Eintragung der Rechtsträgerschaft anknüpfende und damit "grundbuchklare" gesetzliche Verfügungsbefugnis zu schaffen (vgl. BT-Drucks. 12/449 S. 18). Zur Erreichung dieses Zwecks war es geboten aber auch ausreichend, dem zur Verfügung über die betreffenden Grundstücke Ermächtigten lediglich eine Buchposition einzuräumen, verbunden mit der weiteren Folge, daß aus Gründen des Verkehrsschutzes der Inhaber der Position im Rechtsverkehr als Berechtigter gilt (§ 6 Abs. 2 Satz 2 VZOG 1991/1992 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 2 VZOG 1994; vgl. auch die - freilich nicht so weitgehenden - §§ 892, 893 BGB). Demgegenüber war es weder notwendig noch sachlich gerechtfertigt, den Verfügungsbefugten mit den vollen Rechten des wirklichen Eigentümers auszustatten (vgl. BGH, Urteil vom 19. Juni 1998 - V ZR 356/96 - WM 1998, 1832, 1834 f).

bb) Ausgehend davon, daß bei einem Auseinanderfallen von Verfügungsbefugnis und Grundstückseigentum dann, wenn besondere Abreden oder das Rechtsverhältnis regelnde Normen nicht (bzw. nicht mehr, vgl. die Ausführungen unter 1 zu Art. 22 Abs. 2 EV) eingreifen, der Verfügungsbefugte gegenüber dem wirklichen Eigentümer als Nichtberechtigter anzusehen ist, finden in diesem Verhältnis im Falle einer Vermietung der Sache durch den Verfügungsberechtigten die allgemeinen Vorschriften, also insbesondere die Regeln über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis Anwendung (so auch OLG Naumburg in dem unveröffentlichten Urteil vom 20. November 1997 - 3 U 242/97 -; die gegen dieses Urteil eingelegte Revision hat der Bundesgerichtshof durch Beschluß vom 30. Juni 1998 - V ZR 396/97 - nicht angenommen).

Spätestens aufgrund des von der Gemeinde Sch. am 1. Februar 1991 im eigenen Namen mit der Konsumgenossenschaft abgeschlossenen Mietvertrages war die Gemeinde Sch. bzw. die Beklagte mittelbarer Besitzer des Grundstücks geworden. Das Berufungsgericht hat zwar, von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig, keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Beklagte den mittelbaren Besitz als Eigen- oder Fremdbesitz innehatte und ob sie hinsichtlich ihres Besitzrechts gut- oder bösgläubig war. Das kann indes dahinstehen.

Da die Beklagte den Besitz am Grundstück unentgeltlich erlangt hatte, ist sie jedenfalls nach § 988 BGB, der auch auf den Fremdbesitzer anwendbar ist, zur Herausgabe der Nutzungen an die Klägerin verpflichtet. Sie hat daher auch die nach Beendigung ihrer gesetzlichen Verwalterstellung nach Art. 22 Abs. 2 EV vereinnahmten Mietzinsen auszukehren. Die im inneren Zusammenhang

mit der Nutzung der Sache gemachten Aufwendungen sind nach § 818 Abs. 3 BGB - was das Berufungsgericht im Ergebnis getan hat - anspruchsmindernd zu berücksichtigen, auch wenn es sich hierbei nicht um Verwendungen im Sinne der §§ 994 ff BGB gehandelt hat (BGHZ 137, 314, 316 ff).

Rinne Streck Schlick

Kapsa Galke