BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 116/06

Verkündet am:
9. März 2007
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 2

Werterhöhungen, die eine natürliche Person, Religionsgemeinschaft oder gemeinnützige Stiftung vorgenommen hat, sind in entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 VermG auch dann auszugleichen, wenn diese die zur Werterhöhung führenden Maßnahmen nicht selbst in Auftrag gegeben und/oder bezahlt, sondern ihrem Rechtsvorgänger den dafür entstehenden Aufwand erstattet oder einen entsprechend erhöhten Kaufpreis gezahlt hat.

(Fortführung von Senatsurt. v. 24. Juni 2005, V ZR 96/04, NJW-RR 2005, 1330).

BGH, Urt. v. 9. März 2007 - V ZR 116/06 - OLG Brandenburg
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 3. Mai 2006 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Beklagte wurde aufgrund Restitutionsbescheids vom 6. September 2003 Eigentümer eines Grundstücks in L. (Brandenburg). Das - damals noch unbebaute - Grundstück wurde 1936 den Erben der früheren jüdischen Eigentümerin verfolgungsbedingt durch Verkauf an die Stadt L. entzogen, die es einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft übertrug. Das Grundstück wurde unter zwischen den Parteien streitigen Umständen mit einem heute noch vorhandenen Einfamilienhaus bebaut. 1940 erwarben die Eheleute E. und R. Z. (Erblasser) das Grundstück für 23.000 RM als Reichsheimstätte. Ihre Erben, zu denen die Klägerin gehört, wollten dieser das Grundstück zu Alleineigentum übertragen. Zum Vollzug dieser Vereinbarung kam es infolge der Restitution des Grundstücks an die Beklagte nicht mehr.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Die Klägerin verlangt von der Beklagten als so genannten großen Wertausgleich gemäß § 7 Abs. 2 VermG Ersatz des mit 35.569,07 € bezifferten Werts des auf dem Grundstück errichteten Einfamilienhauses. Die Beklagte hält die Aufwendungen für die Errichtung dieses Hauses nicht für ausgleichsfähig.

3 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie weiterhin Klageabweisung erreichen möchte. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht den Erben der Erblasser ein Anspruch auf großen Wertausgleich gemäß § 7 Abs. 2 VermG zu. Durch die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem bei seiner Entziehung unbebauten Grundstück sei eine Wertverbesserung eingetreten. Deren Ausgleichsfähigkeit scheitere nach den von dem Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätzen weder daran, dass diese Wertverbesserung vor dem 8. Mai 1945 erfolgt sei, noch daran, dass sie von einem Rechtsvorgänger der Klägerin vorgenommen worden sei. Die Klägerin sei auch berechtigt, den Anspruch der Erbengemeinschaft allein geltend zu machen und Zahlung an sich zu verlangen, weil die übrigen Miterben dem zugestimmt hätten.

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

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Prüfung stand.

6 1. Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Ersatz der an dem dieser restituierten Grundstück vorgenommenen Werterhöhung in Höhe von 35.569,07 € lässt sich allerdings nicht unmittelbar aus § 7 Abs. 2 VermG ableiten.

7 a) Ein solcher Anspruch stünde zwar der aus allen Erben der Erblasser bestehenden Erbengemeinschaft und nicht allein der Klägerin zu. Diese wäre aber aufgrund der in dem gescheiterten Vertrag der Miterben jedenfalls liegenden Zustimmung berechtigt, den Anspruch allein geltend zu machen (vgl. Senat, Urt. v. 11. März 2005, V ZR 153/04, NJW-RR 2005, 887, 891; Urt. v. 13. Mai 2005, V ZR 191/04, NJW-RR 2005, 1256, 1257).

8 b) Das Grundstück hat nach seiner verfolgungsbedingten Entziehung eine Werterhöhung im geltend gemachten Umfang erfahren. Es war bei seiner Entziehung unbebaut. Sein Wert hat sich durch die später erfolgte Bebauung erhöht. Den Umfang dieser Werterhöhung hat die Klägerin, sachverständig beraten, mit 35.569,07 € angegeben. Das hat das Berufungsgericht, von der Revision nicht angegriffen, zugrunde gelegt.

9 c) Der Ausgleichsfähigkeit dieser Werterhöhung stünde nicht entgegen, dass sie vor dem 8. Mai 1945 erfolgte. Nach der Rechtsprechung des Senats, an welcher sich das Berufungsgericht ausgerichtet hat, erfasst § 7 Abs. 2 VermG auch solche Werterhöhungen; die Vorschrift unterscheidet insoweit nicht zwischen Ansprüchen nach § 1 Abs. 6 VermG und sonstigen Ansprüchen

nach dem Vermögensgesetz (Senatsurt. v. 24. Juni 2005, V ZR 96/04, NJW-RR 2005, 1330, 1331).

10 d) Es reichte auch aus, wenn die mit der Errichtung des Hauses bewirkte Werterhöhung durch die Erblasser und nicht durch die Klägerin oder die Erbengemeinschaft herbeigeführt worden wäre. § 7 Abs. 2 VermG verlangt zwar eine Herbeiführung der Werterhöhung durch den gegenwärtig Verfügungsberechtigten. Dabei kommt es aber nach der Rechtsprechung des Senats jedenfalls dann auf den Zeitpunkt der Vornahme der Werterhöhung und nicht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Rückübertragung an, wenn in dem zuletzt genannten Zeitpunkt die Erben des Eigentümers verfügungsberechtigt waren, der die Werterhöhung selbst herbeigeführt hat (Senatsurt. v. 24. Juni 2005, V ZR 96/04 aaO). So läge es hier.

11 e) Eine unmittelbare Anwendung von § 7 Abs. 2 VermG scheitert aber daran, dass die Erblasser die Werterhöhung nicht selbst herbeigeführt haben.

12 aa) Wer das Haus auf dem Grundstück errichtet hat und wie es im Einzelnen dazu kam, ist zwischen den Parteien streitig und von dem Berufungsgericht nicht im Einzelnen aufgeklärt worden. Das ist aber unschädlich. Das Berufungsgericht hat nämlich festgestellt, dass die Erblasser das Grundstück nach Errichtung des Gebäudes von der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft als Reichsheimstätte gekauft und damit das Gebäude jedenfalls nicht selbst errichtet haben.

13 bb) Die Errichtung eines werterhöhenden Gebäudes durch einen Dritten schließt zwar nicht von vornherein aus, dass von einem Herbeiführen einer Werterhöhung durch den seinerzeitigen Verfügungsberechtigen auszugehen ist.

Voraussetzung dafür ist aber, dass der Verfügungsberechtigte den Dritten dazu veranlasst hat (RVI/Wasmuth [Stand Januar 2004], § 7 VermG Rdn. 77). Nach anderer Auffassung muss dies auch auf seine Kosten geschehen sein (Meyer-Seitz in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG [Stand Januar 1999], § 7 Rdn. 31 b; Budde-Hermann in: Kimme (Hrsg.), Offene Vermögensfragen [Stand Juli 2002], § 7 VermG Rdn. 44). Welcher Meinung zu folgen ist, bedarf hier keiner Entscheidung. Nach dem von keiner dieser Ansichten in Frage gestellten Wortsinn setzt das Herbeiführen einer Werterhöhung durch den Verfügungsberechtigten jedenfalls voraus, dass dieser, wenn er schon nicht selbst Hand anlegt, so doch in irgendeiner Weise selbst, z.B. durch Beauftragung von Handwerkern oder Bauträgern, dazu beiträgt, dass es zur Werterhöhung kommt. Ohne ein solches Zutun des Verfügungsberechtigten scheidet das Herbeiführen einer Werterhöhung sprachlich aus. Für ein solches Zutun der Erblasser ist hier nichts ersichtlich. Sie haben das Haus nicht selbst errichten lassen, sondern nach seiner Fertigstellung von der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft gekauft. Dass diese Gesellschaft das Haus auf Betreiben der Erblasser oder wenigstens nur im Hinblick auf die Aussicht hat errichten lassen, es anschließend an die Erblasser verkaufen zu können, hat die Klägerin nicht behauptet; entsprechende Feststellungen hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

14 c) Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber dem Begriff des Herbeiführens einer Werterhöhung eine über den Wortsinn hinausgehende Bedeutung beigemessen hat, fehlen. Die heutige Fassung der Vorschrift geht auf einen Vorschlag des Bundesrats im Gesetzgebungsverfahren zum Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) zurück. Dabei hatte der Bundesrat vorgeschlagen, den Berechtigten bei Aufhebung eines dinglichen Nutzungsrechts nach Maßgabe von § 16 VermG zu verpflichten,

dem Nutzungsberechtigten noch werthaltige Verwendungen zu ersetzen, die dieser auf das Grundstück gemacht hatte (Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung in BT-Drucks. 12/2695 S. 11 zu Nr. 13). Dem hatte der Gesetzgeber zwar nicht, wie vorgeschlagen, im Rahmen von § 16 VermG, sondern mit dem seinerzeit neu konzipierten § 7 Abs. 2 VermG inhaltlich Rechnung tragen wollen (Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses in BT-Drucks. 12/2944 S. 52). Das hilft der Klägerin aber nicht. Der Gesetzgeber hat den Begriff der Verwendung bewusst nicht übernommen (Beschlussempfehlung aaO). Vor allem aber stellt der Kaufpreis für den Erwerb eines Grundstücks keine Verwendung dar (Senat, Urt. v. 3. November 1989, V ZR 143/87, NJW 1990, 447, 448). Einen anderen Ansatz für ein weiteres Begriffsverständnis bieten die Materialien nicht.

15 2. Der Anspruch folgt aber aus entsprechender Anwendung des § 7 Abs. 2 VermG.

16 a) Die Vorschrift weist nämlich eine planwidrige Lücke auf.

17 aa) Mit der Verpflichtung zum Wertausgleich soll verhindert werden, dass dem Berechtigten mehr restituiert wird, als ihm entzogen worden ist. Hiermit hatte der Bundesrat seinen erwähnten Änderungsvorschlag zu § 16 VermG begründet (in BT-Drucks. 12/2695 S. 11). Dieses Anliegen hat der Gesetzgeber im Gesetzgebungsverfahren zum Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz mit der Änderung von § 7 VermG aufgegriffen und in eine bewusst über den konkreten Anwendungsfall des § 16 VermG hinausgehende allgemeine Ausgleichsregelung aufgenommen (Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses in BT-Drucks 12/2944 S. 52). Dieses Konzept war nicht neu, sondern im Vermögensgesetz schon von seinem Erlass durch den Einigungsvertrag an angelegt (vgl.

Erläuterung in BT-Drucks. 11/7831 S. 8 zu § 7 VermG a. F. und S. 11 zu § 18 VermG a. F.). Neu ist an der seinerzeit geschaffenen Regelung, dass der Ausgleich nicht mehr nur bei der Überführung in Volkseigentum, sondern stets stattfinden soll und dass dabei die Werterhöhungen durch natürliche Personen, Religionsgemeinschaften und gemeinnützige Stiftungen im Gegensatz zu Werterhöhungen aus öffentlichen Mitteln stets voll ausgeglichen werden sollen, soweit sie noch vorhanden sind. Diese Privilegierung beruht auf der Überlegung, dass dieser Gruppe von Verfügungsberechtigten außerhalb der Grenze des Restitutionsausschlusses nach § 4 VermG zwar die Entziehung des Grundstücks als solchen, nicht aber auch ein Verzicht auf Ersatz des Restwerts der vorgenommenen Werterhöhungen zuzumuten und auch kein sachlicher Grund erkennbar ist, sie dem Berechtigten ohne Ausgleich zu belassen (Bundesrat in BT-Drucks. 12/2695 aaO).

18 bb) Dieses Ziel würde verfehlt, wenn der Verfügungsberechtigte, der mit dem Grundstück auch die von seinem Rechtsvorgänger vorgenommene Werterhöhung "kauft", keinen Wertausgleich nach § 7 Abs. 2 VermG erhielte. Das Grundstück hat auch in dieser Fallgestaltung gegenüber dem Zustand bei seiner Entziehung eine Werterhöhung erfahren. Würde das Grundstück jetzt ohne Wertausgleich restituiert, würde dem "privilegierten" Verfügungsberechtigten neben dem Grundstück auch der Restwert der Werterhöhung entzogen, deren Kosten er im wirtschaftlichen Ergebnis auch in dieser Fallkonstellation getragen hat. Es macht wertungsmäßig keinen Unterschied, ob der „privilegierte“ Verfügungsberechtigte, was weitgehend auf den eher zufälligen Erwerbsabläufen beruht, erst das unbebaute Grundstück kauft und es dann bebaut oder ob er es gleich bebaut kauft. Weder dem einen noch dem anderen Verfügungsberechtigten ist der Verzicht auf Restwertausgleich zuzumuten. Im einen wie im anderen Fall verfehlte der Gesetzgeber ohne Abschöpfung der verbliebenen Werterhö-

hung sein Ziel, eine Besserstellung des Berechtigten durch die Restitution zu verhindern. Daran ändert es nichts, wenn, wie hier, die Werterhöhung zunächst durch einen "nicht privilegierten" Verfügungsberechtigten erfolgte. Dieser soll zwar selbst Wertausgleich nur in den engen Grenzen des § 7 Abs. 1 VermG erhalten. Diese Beschränkung lässt sich aber nicht mehr erreichen, wenn er das Grundstück an einen "privilegierten" Verfügungsberechtigten verkauft und dadurch vollen Wertausgleich erhalten hat. Den "privilegierten" Erwerber daran festzuhalten, liefe darauf hinaus, diesen entgegen dem Grundprinzip der Vorschrift einem Ausgleich zu unterwerfen, der für ihn nicht vorgesehen und ihm auch nicht zumutbar ist.

19 b) Diese Lücke lässt sich nach dem Plan des Gesetzes nur durch eine entsprechende Anwendung von § 7 Abs. 2 VermG schließen.

20 aa) Der "privilegierte" Verfügungsberechtigte soll den so genannten großen Wertausgleich vor allem deshalb erhalten, weil er die Kosten der Werterhöhung getragen hat und ihm, anders als bei Investitionen aus öffentlichen Mitteln, ein Verzicht auf vollen Ersatz der verbliebenen Werterhöhung nicht zuzumuten ist. Das ist hier genauso. Es fehlt allein an der Beauftragung der zur Werterhöhung führenden Errichtung des Hauses durch die Erblasser.

21 bb) Der Verfügungsberechtigte kann in der vorliegenden Fallgestaltung nicht auf den kleinen Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 VermG verwiesen werden (so aber RVI/Wasmuth, aaO, § 7 VermG Rdn. 81). Denn auch diese Vorschrift gilt unmittelbar nur für Maßnahmen zur Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung, die "vom Verfügungsberechtigten" "durchgeführt" wurden, woran es hier gerade fehlt. Die Vorschrift könnte deshalb allenfalls entsprechend angewendet werden. Das aber widerspräche dem Plan des Gesetzes, demzufolge

in Fällen der vorliegenden Art nicht der kleine Wertausgleich nach § 7 Abs. 1 VermG, sondern der große Wertausgleich nach § 7 Abs. 2 VermG stattfinden soll.

22 cc) Der Verfügungsberechtigte kann nicht auf den Ausgleich des Kaufpreises nach § 7a VermG verwiesen werden. Danach ist zwar der im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an dem zurückübertragenen Vermögenswert gezahlte Kaufpreis zurückzuerstatten. Verpflichtet ist nach § 7a Abs. 2 Satz 1 der Berechtigte, wenn er ihn seinerzeit tatsächlich erhalten hat. Hat er ihn nicht erhalten, ist der gezahlte Kaufpreis nach § 7a Abs. 1 Satz 1 VermG von dem Entschädigungsfonds zu erstatten, allerdings nur, wenn die Erstattung in der Ausschlussfrist nach § 7a Abs. 1 Sätze 4 und 5 VermG beantragt worden ist. Weder der eine noch der andere Fall liegt hier vor. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Stadt L. das Gesamtgrundstück, aus dem die später von den Erblassern erworbene Teilfläche gebildet worden ist, von dem Nachlasspfleger erworben, der zur Sicherung des Nachlasses der früheren Eigentümerin bestellt worden war. Ob dieser Kaufpreis überhaupt und bejahendenfalls an den Nachlasspfleger oder einen anderen gezahlt worden ist, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Das ist auch unerheblich. Denn § 7a VermG befasst sich in beiden Alternativen nur mit dem Kaufpreis, der bei der Entziehung des Vermögenswerts, hier des Gesamtgrundstücks, gezahlt worden ist. Das ist der Kaufpreis aus dem Vertrag der Stadt L. mit dem Nachlasspfleger der früheren Eigentümerin. Nur diesen kann die Beklagte nach § 7a Abs. 2 VermG zu erstatten haben. Nur dieser kann aus dem Entschädigungsfonds zu ersetzen sein. Hier geht es demgegenüber um den Erwerb einer durch Bebauung im Wert erhöhten Teilfläche aus dem ursprünglichen Grundstück und einen Kaufpreis, der diese Werterhöhung beim seinerzeitigen Erwerber ab-

schöpft. Diesen können nach § 7a VermG weder die Beklagte noch der Entschädigungsfonds auszugleichen haben.

23 dd) Die Einbeziehung von Erwerbsfällen in die Ausgleichsregelung des § 7 Abs. 2 VermG führt entgegen der Ansicht der Revision auch nicht dazu, dass der Berechtigte nicht überschaubaren Ansprüchen von den Mitgliedern der Erwerberkette ausgesetzt ist. Er schuldet den Ausgleich nur dem letzten Verfügungsberechtigten. Er hat nach § 7 Abs. 2 Satz 1 VermG auch nur die erfolgte Werterhöhung und diese nur mit ihrem objektiven Wert im Zeitpunkt der Entscheidung über den die Rückübertragung des Eigentums auszugleichen. Seine Verpflichtung beschränkt sich auch bei Einbeziehung von Zwischenerwerbern auf die verbleibende Werterhöhung und überfordert den Berechtigten nicht. Sie entspricht vielmehr dem Zweck der Vorschrift und ist, wie das Berufungsgericht zu Recht entschieden hat, der Klägerin in entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 VermG zu ersetzen.

III.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Czub

Vorinstanzen:
LG Potsdam, Entscheidung vom 12.09.2005 - 2 O 442/04 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 03.05.2006 - 13 U 172/05 -