BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 118/08

Verkündet am:
18. September 2009
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b, § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2

Die Erfüllung von an dem zu restituierenden Grundstück hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten sind Rechtsgeschäfte zur Erhaltung des Vermögenswerts im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG. Der Aufwand hierfür ist nicht entsprechend § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG zu erstatten, sondern nach Maßgabe von § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG im Wege der Aufrechnung zu berücksichtigen.

BGH, Urteil vom 18. September 2009 - V ZR 118/08 - KG Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 30. April 2008 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Schlussurteil der Zivilkammer 34 des Landgerichts Berlin vom 7. Juli 2005 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen, soweit über sie nicht durch Teilurteil der Zivilkammer 34 des Landgerichts Berlin vom 9. Dezember 2004 rechtskräftig erkannt worden ist.

Die Kosten des Rechtsstreits in der ersten Instanz tragen die Klägerin zu 86% und die Beklagten zu 14%. Die Kosten der Rechtsmittel einschließlich der Kosten der Streithelferin im Berufungsverfahren trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Rechtsvorgängerin der Beklagten erwarb 1939 unter verfolgungsrelevanten Umständen ein Hausgrundstück im früheren Ostteil von Berlin. Die Wohnungsbaugesellschaft F. mbH (WBF) verwaltete das Anwesen bis zum 31. Mai 1998 als Vertreterin der bis dahin unbekannten Eigentümer und übergab es den Beklagten, nachdem diese als Erben ermittelt und am 25. März 1998 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden waren. Mit Restitutionsbescheid vom 4. Mai 1999 wurde das Anwesen an die Klägerin restituiert. In dem Bescheid wurde bestimmt, dass die Grundpfandrechte, mit denen das Grundstück belastet war, nur teilweise zu übernehmen seien. Die Klägerin verlangt von den Beklagten Herausgabe der eingenommenen Mieten. Noch offen ist ein Betrag von 86.371,26 €, den die WBF als gesetzliche Vertreterin des Eigentümers an Zinsen auf die Aufbauhypotheken an die Streithelferin der Beklagten aus den Mieteinnahmen zahlte. Die Klägerin meint, die Beklagten müssten ihr auch insoweit die Mieteinnahmen herausgeben.

2 Das Landgericht hat der, soweit noch von Interesse, zunächst auf Zahlung von 108.729,81 € nebst Zinsen gerichteten Klage durch rechtskräftig gewordenes Teilurteil von 9. Dezember 2004 in Höhe von 13.335,02 € nebst Zinsen und durch Schlussurteil vom 7. Juli 2005 in Höhe weiterer 90.319,85 € nebst Zinsen stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten im Übrigen hat das Kammergericht die Verurteilung auf den jetzt noch streitigen Betrag von 86.371,26 € gekürzt. Mit ihrer von dem Senat zugelassenen Revision wenden sich die Beklagten gegen die über das Teilurteil hinausgehende Verurteilung. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

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

Entscheidungsgründe

I.

3 Das Berufungsgericht geht davon aus, dass die eingenommenen Mieten den Beklagten als Eigentümern aus den Mietverträgen zugestanden haben. Deshalb hätten sie diese Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG an die Klägerin herauszugeben. Dafür sei es unerheblich, dass die Mieten von der WBF eingezogen und zur Zahlung von Zinsen und Tilgungen an die Streithelferin verwandt worden seien. Die Beklagten seien nämlich von der WBF vertreten worden. Die Beklagten hätten gegen diesen Anspruch aber teilweise wirksam aufgerechnet. Ihnen stehe ein Anspruch auf Erstattung der Tilgungszahlungen aus Geschäftsführung ohne Auftrag zu. Sie hätten damit nämlich auch ein Geschäft der Klägerin geführt, der diese Tilgungen im Restitutionsbescheid zugute gekommen seien. In diesem Umfang sei der Anspruch der Klägerin erloschen. Aufrechenbare Gegenansprüche wegen der Zinszahlungen stünden den Beklagten indessen nicht zu. Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag scheiterten daran, dass die Klägerin den hier interessierenden Teil der Grundpfandrechte nach dem insoweit maßgeblichen Restitutionsbescheid nicht zu übernehmen und rückständige Zinsen auch dann nicht zu zahlen habe, wenn die Verbindlichkeiten auf sie übergingen. Eine Verrechnungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG und Erstattungsansprüche nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG bestehe nicht. Es habe sich um alte Verbindlichkeiten gehandelt, die nach den hierbei zu beachtenden Wertungen des Restitutionsbescheids nicht zu übernehmen seien.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

5 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung des noch streitigen Betrags gegen die Beklagten zusteht. Dieser Anspruch folgt aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG. In dem noch streitigen Umfang hat die WBF als Vertreterin der Beklagten nach dem 1. Juli 1994 Mieten eingenommen. Dass die WBF diese Mieten nicht an die Beklagten ausgekehrt, sondern damit Ansprüche der Streithelferin der Beklagten auf Zins und Tilgung erfüllt hat, ist unerheblich. Der Anspruch auf Herausgabe der Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG setzt nicht voraus, dass der Verfügungsberechtigte die Mieten erlangt; es genügt vielmehr, dass sie ihm zustehen (Senat, Urt. v. 27. Oktober 2006, V ZR 58/06, NJW-RR 2007, 372, 373; Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, VIZ 2003, 526, 528). Das stellen die Beklagten im Revisionsverfahren auch nicht mehr in Abrede.

6 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts haben die Beklagten aber auch insoweit wirksam aufgerechnet, weil ihnen ein aufrechenbarer Anspruch auf Ersatz des Aufwands für die Zinszahlungen an die Streithelferin zusteht.

7 a) Ein solcher Anspruch lässt sich indessen nicht aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 Satz 1 BGB) oder aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) ableiten.

8 aa) Das ergibt sich nicht schon daraus, dass die Beklagten als Erben des bisherigen Verfügungsberechtigten aus den Grundpfandrechten und den diesen zugrunde liegenden Darlehen verpflichtet waren und die WBF mit den Zinszahlungen auf diese Darlehen als deren Vertreterin ein eigenes Geschäft der Beklagten geführt hat. Ein Anspruch auf Aufwendungsersatz aus Geschäftsführung kann nämlich auch bestehen, wenn der Geschäftsführer neben dem eigenen auch ein fremdes Geschäft führt (BGHZ 65, 354, 357; 65, 384, 387; 110,

313, 315; Senat, Urt. v. 8. Dezember 2006, V ZR 103/06 NJW-RR 2007, 672, 673; Urt. v. 16. November 2007, V ZR 208/06, NJW-RR 2008, 683, 685).

9 bb) Mit den Zinszahlungen hat die WBF aber allein ein eigenes Geschäft der Beklagten geführt. Die Klägerin ist allerdings mit dem Wirksamwerden der Restitution in die Grundpfandrechte an dem Grundstück und die ihnen zugrunde liegenden Zahlungsverpflichtungen eingetreten, soweit sie in dem Restitutionsbescheid nicht gekürzt worden sind. Die hieraus folgende Zahlungspflicht der Klägerin bestand auf Grund des gestellten Restitutionsantrags – aufschiebend bedingt durch den Erlass des Restitutionsbescheids - auch schon bei Vornahme der Zinszahlungen. Diese Zahlungen wären aber nur dann auch ein Geschäft der Klägerin, wenn diese auf Grund ihres teilweisen Eintritts in diese Verpflichtungen auch verpflichtet gewesen wäre, vor der Restitution etwa aufgelaufene Zinsrückstände auszugleichen. Das ist indessen, worauf das Berufungsgericht zutreffend abgestellt hat, nicht der Fall. Der Berechtigte tritt nur in die bei Wirksamwerden der Restitution noch bestehende Restforderung einschließlich der danach entstehenden Zins- und sonstigen Nebenforderungen ein. Etwa aufgelaufene Zinsrückstände hat er dagegen nicht auszugleichen; dazu bleibt allein der Verfügungsberechtigte verpflichtet (BGHZ 139, 357, 361 f.). Die Erfüllung der vor der Restitution entstandenen Zinsverpflichtung kann deshalb weder ein Geschäft des Berechtigten noch eine rechtsgrundlose Zuwendung an ihn sein.

10 b) Die Beklagten können Erstattung ihres Aufwands für die Zinszahlungen auch nicht entsprechend § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG verlangen. Das setzte nämlich voraus, dass es sich hierbei um außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen handelt (Senat, Beschl. v. 29. Juni 2006, V ZR 4/06, ZfIR 2007, 72; Urt. v. 22. Februar 2008, V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399, 1400). Daran fehlt es. Solche Zahlungen fallen während der Laufzeit der gesicherten Forderungen

regelmäßig an und können deshalb nur gewöhnliche Erhaltungskosten (vgl. BGHZ 136, 57, 65; 137, 183, 188; 150, 237, 244 f.; Senat, Urt. v. 22. Februar 2008, V ZR 30/07, aaO) sein, die aus den Erträgen des Grundstücks zu bestreiten sind.

11 c) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts begründet die Erfüllung der Zinsverpflichtung aber einen aufrechenbaren Erstattungsanspruch der Beklagten aus § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG.

12 aa) Noch zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Vorschrift dem Verfügungsberechtigten einen auf die Möglichkeit der Aufrechnung gegen den Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG beschränkten Erstattungsanspruch einräumt (Senat, Urt. v. 14. Juli 2000, V ZR 328/99, VIZ 2000, 673; Urt. v. 19. April 2002, V ZR 439/00, ZfIR 2002, 549, 550). Richtig ist auch, dass nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG nur Kosten auf Grund von Rechtsgeschäften zur Erhaltung des Vermögenswerts im Sinne von § 3 Abs. 3 VermG zu ersetzen sind. Zu diesen Kosten gehören aber auch die von der WBF für die Beklagten an die Streithelferin gezahlten Zinsen.

13 bb) Dem steht, anders als das Berufungsgericht meint, nicht von vornherein entgegen, dass die den Zinsansprüchen zugrunde liegenden Verbindlichkeiten vor dem Inkrafttreten des Vermögensgesetzes am 29. September 1990 (Art. 45, Anlage II Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt I Nr. 4 des Einigungsvertrags in Verbindung mit der Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Einigungsvertrags vom 16. Oktober 1990, BGBl. II 1360) begründet worden sind.

14 (1) § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG sieht allerdings einen Erstattungsanspruch nur für Kosten vor, die nach dem 1. Juli 1994 entstanden sind (dazu: Senat, Urt. v. 19. April 2002, V ZR 439/00, ZfIR 2002, 549, 550). Es muss sich auch um Kosten für Rechtsgeschäfte handeln, die nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG erlaubt sind (Beschlussempfehlung zum EALG in BT-Drucks. 12/7588 S. 48). Dabei kann es sich nur um Rechtsgeschäfte handeln, die nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift vorgenommen worden sind. Das schließt aber Rechtsgeschäfte, durch die nach dem 1. Juli 1994 Altverbindlichkeiten aus der Zeit vor dem 29. September 1990 erfüllt werden, nicht von vornherein von der Erstattung nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG aus. Zu den mit § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b Fall 1 VermG erlaubten Rechtsgeschäften gehören jedenfalls dem Wortsinne nach nicht nur die zur Erhaltung des Vermögenswerts abgeschlossenen schuldrechtlichen Grundgeschäfte, sondern auch die zur Erfüllung schuldrechtlicher oder dinglicher Verpflichtungen vorgenommenen Rechtsgeschäfte. Um solche Rechtsgeschäfte handelt es sich bei den Zinszahlungen an die Streithelferin.

15 (2) Die nach dem Wortlaut mögliche Einbeziehung von Rechtsgeschäften zur Erfüllung von nach dem 1. Juli 1994 fällig werdender Forderungen auf Grund von dinglichen oder schuldrechtlichen Rechtsgeschäften aus der Zeit vor dem 29. September 1990 entspricht dem Zweck des § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b Fall 1 VermG. Der Verfügungsberechtigte soll durch das Unterlassungsgebot nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG daran gehindert werden, über den Vermögenswert zum Nachteil des Berechtigten zu verfügen. Er soll aber in der Lage bleiben, das zur Erhaltung des Vermögenswerts Erforderliche zu veranlassen (Erläuterung der Bundesregierung zum Vermögensgesetz in BT-Drucks. 11/7831 S. 4 f.). Aus dieser Perspektive ist es nicht bedeutsam, ob das Rechtsgeschäft, mit dem die Erhaltung des Vermögenswerts erreicht werden soll, vor oder nach dem Inkrafttreten des Vermögensgesetzes vorgenommen

wurde. Entscheidend ist vielmehr, ob seine Erfüllung der Erhaltung des Vermögenswerts dient und ob der abgerechnete Zeitraum demjenigen entspricht, für den der Berechtigte die Mieten herausverlangt.

16 (3) Dieses Verständnis der Norm führt nicht zu einem Wertungswiderspruch zwischen § 7 Abs. 7 Satz 2 einerseits und § 16 Abs. 2, 5 und 10 VermG andererseits. Der Berechtigte muss sich dann zwar auf die ihm an sich zustehenden Mieten Zahlungen auf Verbindlichkeiten anrechnen lassen, die er letztlich nur eingeschränkt übernehmen muss. Dem Berechtigten sollte aber von vornherein nur der Teil der Mieten zugewiesen werden, der nicht zur Erhaltung des Objekts verwandt wird. Außerdem erfährt der Berechtigte bei der Restitution wirtschaftlich einen Ausgleich. Der Abschreibungsbetrag, um den die an sich zu übernehmenden Grundpfandrechte nach § 16 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 2 VermG gekürzt werden, bemisst sich, abhängig von dem Nennbetrag des Rechts und der Zahl der Wohneinheiten, nach dem seit der Begründung des Grundpfandrechts bis zum Erlass des Restitutionsbescheids vergangenen Zeitraum. Er erhöht sich deshalb mit fortschreitender Dauer des Verfahrens.

17 cc) Die Erfüllung der Zinsforderungen der Streithelferin der Beklagten aus den durch die Grundpfandrechte gesicherten Darlehen war eine Maßnahme zur Erhaltung des Grundstücks im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 Buchstabe b VermG.

18 (1) Dafür ist es ohne Bedeutung, welche Maßnahmen mit den gesicherten Darlehen finanziert worden sind. Selbst wenn diese Darlehen der Finanzierung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück gedient haben sollten, so kann es sich dabei nur um Altmaßnahmen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des

Vermögensgesetzes gehandelt haben, die § 3 Abs. 3 Satz 2 VermG als solche nicht erfasst.

19 (2) Der Erhaltung des Vermögenswerts kann ein Rechtsgeschäft indessen nicht nur dienen, wenn der Vermögenswert damit in seinem tatsächlichen Bestand erhalten wird. Diesem Zweck dienen auch Rechtsgeschäfte, die den Vermögenswert in seinem rechtlichen Bestand erhalten (BGHZ 150, 237, 245) und verhindern, dass er der Restitution entzogen wird und der Restitutionsanspruch entfällt. Zu diesen Rechtsgeschäften gehören Zahlungen auf Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte an dem zu restituierenden Grundstück gesichert sind. Solche Zahlungen sind regelmäßig notwendig, um den Verlust des Grundstücks zu vermeiden. Gewöhnlich veranlasst nämlich die Nichterfüllung solcher Forderungen den Gläubiger dazu, aus dem Grundpfandrecht die Zwangsversteigerung des restitutionsbehafteten Grundstücks zu betreiben. Deshalb ist auch in anderen Bereichen anerkannt, dass Kreditkosten zu den Unterhaltungslasten gehören (vgl. Senat, Urt. v. 2. November 2001, V ZR 264/00, NJW 2002, 434, 435 f.). Das kann gerade bei einem restitutionsbelasteten Grundstück nicht anders sein. Der Restitutionsanspruch ist nämlich, von dem hier nicht vorliegenden Sonderfall der Restitution von selbständigem Gebäudeeigentum abgesehen, in einem Zwangsversteigerungsverfahren, wie sich aus § 3b Abs. 3 und 4 VermG und § 9a EGZVG im Umkehrschluss ergibt, nicht gesichert und kann auch nicht durch eine Anmeldung gesichert werden; er geht vielmehr mit dem Zuschlag durch das Vollstreckungsgericht unter (BVerwGE 130, 134, 137 f.).

20 (3) Einen solchen Verlust muss der Verfügungsberechtigte mit zumutbarem Aufwand vermeiden. Er steht im Verhältnis zu dem Berechtigten in einem treuhandähnlich ausgestalteten Verhältnis (Senat, BGHZ 128, 210, 211; BGH, Urt. v. 16. Dezember 2004, III ZR 72/04, NJW-RR 2005, 391, 392). Dieses ver-

pflichtet dazu, die zurückzuübertragende Sache zu erhalten (Senat, Urt. v. 28. Juni 2002, V ZR 165/01, WM 2002, 2425, 2427; BGH, Urt. v. 16. Dezember 2004, III ZR 72/04, aaO). Dieser Pflicht genügt der Verfügungsberechtigte, indem er die Erträge des Grundstücks dazu einsetzt, die Forderungen zu bedienen, die durch Grundpfandrechte an dem Grundstück gesichert sind. Weitergehende Bemühungen, etwa um eine Stundung der gesicherten Forderung durch die Gläubiger, schuldet er nicht. Es liegt genauso wie bei den Erträgen des Grundstücks, zu deren Verbesserung der Verfügungsberechtigte ebenfalls nicht verpflichtet ist (Senat, Urt. v. 29. Juni 2007, V ZR 257/06, NJW-RR 2007, 1611, 1612; Urt. v. 6. Juli 2007, V ZR 244/06 ZOV 2007, 142, 143). Hier kommt hinzu, dass der Verfügungsberechtigte, wie dargelegt, nach der Restitution allein zur Erfüllung der vorher entstandenen Zinsansprüche verpflichtet bleibt und diese letztlich aus eigenen Mitteln begleichen müsste, was weder sachlich gerechtfertigt noch zumutbar wäre.

III.

21 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91a und 92 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 07.07.2005 - 34 O 293/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 30.04.2008 - 21 U 168/05 -