

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 26. März 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger waren bis 1969 Eigentümer eines rd. 13.000 qm großen Grundstücks in B. , das, nachdem sie die DDR ohne Ausreisegenehmigung verlassen hatten, in Volkseigentum überführt wurde. Es diente später für ein Heizkraftwerk als Kohlelagerplatz.

Nach der Wiedervereinigung machten die Kläger einen Rückübertragungsanspruch geltend; das Eigentum an dem genannten Grundstück war der Beklagten zugefallen. Diese leitete ein Investitionsvorrangverfahren ein,

worüber die Kläger unterrichtet wurden, und verkaufte mit notariellem Vertrag vom 11. Januar 1993 das Gelände zusammen mit weiteren benachbarten Flächen an die Streithelferin. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 150 DM/qm zugrunde gelegt. Davon sollte im Hinblick auf noch bevorstehende Abrißarbeiten ein Betrag von 850.000 DM abgezogen werden. In der Folgezeit nahm die Streithelferin verschiedene Abrißarbeiten vor. In einem notariellen Änderungsvertrag vom 13. Juli 1993 legten die Beklagte und die Streithelferin den für die Abriß- und Entsorgungsarbeiten abzuziehenden Betrag auf 1.091.050 DM fest und reduzierten den Kaufpreis, wobei eine Teilfläche als Straßenbauland mit 1 DM/qm bewertet wurde, der Quadratmeterpreis von 150 DM/qm im übrigen aber erhalten blieb. Mit weiterem Änderungsvertrag vom 9. November 1993 legten die Vertragsparteien den auf das frühere Grundstück der Kläger entfallenden Kaufpreis schließlich auf 856.673,70 DM fest.

Am 23. Dezember 1993 erging ein Investitionsvorrangbescheid, der die Beklagte zu dem bereits erfolgten Verkauf des Grundstücks berechtigte. Als Kaufpreis ist ein Betrag von 856.673,70 DM genannt. Der den Klägern am 30. Dezember 1993 zugestellte Bescheid ist bestandskräftig.

Mit Bescheid vom 2. Februar 1994 wurden die Kläger für berechtigt erklärt, die Auszahlung des Erlöses aus dem Verkauf des Grundstücks zu verlangen. Insoweit ist auch dieser Bescheid bestandskräftig. Gegen die im Bescheid außerdem enthaltene Versagung eines Wertausgleichs nach § 7 VermG legte die Beklagte Widerspruch ein, über den noch nicht entschieden ist.

Am 9. Juni 1994 nahmen die Beklagte und ihre Streithelferin nochmals eine Vertragsänderung vor und reduzierten den Kaufpreis unter Anrechnung



der "tatsächlich angefallenen ... Abriß- und Entsorgungskosten" erneut, wobei auf das frühere Grundstück der Kläger ein Kaufpreis von 372.179,45 DM entfiel. Diesen Betrag hat die Beklagte an die Kläger ausgekehrt.

Die Kläger machen die Differenz zwischen dem ausgekehrten Erlös und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bestandskraft des Investitionsvorrangbescheides (13. Januar 1994) geltend, die sie mit 1.006.676,55 DM beziffern. Sie haben beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 1.006.676,55 DM nebst Zinsen, hilfsweise zur Zahlung von 484.494,25 DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 937.820,60 DM nebst Zinsen stattgegeben. Die Berufung der Beklagten und ihrer Streithelferin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, die ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet. Die Sache ist unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

1. Das Berufungsgericht meint, es habe sich mit der Rechtswegrüge der Beklagten nach § 17 a Abs. 5 GVG nicht zu befassen. Die Revisionserwiderung führt dagegen aus, die Beklagte habe schon in der Klageerwiderung die Rechtswegzuständigkeit gerügt, deshalb sei § 17 a Abs. 5 GVG nicht anwendbar, und das Revisionsgericht zu einer eigenen Prüfung aufgerufen (BGHZ

130, 159, 163). Die Rüge der Beklagten bezog sich allerdings ausdrücklich nur auf den Klagehilfsantrag. Ob und wann das Landgericht in einem solchen Fall zu einer Vorabentscheidung gezwungen gewesen wäre, kann offenbleiben. Auch wenn der Senat die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zu prüfen hätte, würde er sie bejahen. Für den Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts (§ 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG) ist der ordentliche Rechtsweg gegeben, weil insofern nicht durch Bescheid zu entscheiden war (§ 23 Abs. 1 Satz 1 InVorG). Über den Anspruch auf Erlösauskehr hat das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen nur die dem Grunde nach bestehende Berechtigung der Kläger festgestellt; der Streit über die Höhe des auszugehrenden Betrages wird ebenfalls im Zivilrechtsweg entschieden (Schöneberg/Tenbrieg in Rodenbach/Söfker/

Lochen, InVorG, § 23 Rdn. 6; Wegner in Kimme, Offene Vermögensfragen, InVorG, § 16 Rdn. 58). Demgemäß bezweifeln auch die Parteien nicht mehr die Zuständigkeit der Zivilgerichte.

2. Rechtsfehlerhaft bejaht das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG.

a) Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Festsetzung des Berufungsgerichts zu dem am Stichtag (13. Januar 1994, insoweit unstreitig) anzunehmenden Verkehrswert. Es orientiert sich an dem Gutachten eines Sachverständigen, der diesen mit (gerundet) 1.310.000 DM geschätzt hat, dabei den überwiegenden Teil der Fläche (9.182 qm) wie Bauland einstuft, einen Abschlag von 5 % vornahm und so zu einem Preis von 142,50 DM/qm kam. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe sich nicht mit einem Privatgutachten vom 17. August 1993 auseinandergesetzt, das zum

Stichtag vom 20. März 1993 unter Einstufung als Bauerwartungsland einen Verkehrswert von 24 DM/qm angenommen und auch einen Abschlag wegen Lärmimmissionen gemacht habe. Diese Rüge ist unbegründet. Der gerichtlich bestellte Gutachter geht von Baulandqualität aus, weil vor dem hier maßgeblichen Stichtag nämlich am 19. August 1993 von der Stadtverordnetenversammlung ein Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (in Kraft seit 1. August 1994) und für den südlichen Teil des Grundstücks schon am 29. Juni 1993 eine Baugenehmigung erteilt worden war. In diesen Umständen liegt der maßgebliche Unterschied zu dem Privatgutachten mit dem Stichtag vom 20. März 1993. Der Gerichtsgutachter hat auch die mögliche Lärmbelästigung durch Bahnverkehr in seine Bewertung mit einbezogen ("obwohl dieser durch eine Lärmschutzwand Rechnung getragen worden sei"). Er mußte dafür keinen besonderen Abschlag ansetzen. Insgesamt ist damit aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß sich das Berufungsgericht dem Gutachten des Sachverständigen angeschlossen hat, zumal der zwischen der Beklagten und der Streithelferin vereinbarte Quadratmeterpreis die Schätzung des Sachverständigen bestätigt.

b) Das Berufungsgericht hält einen Abzug wegen der von der Streithelferin aufgewendeten Abrißkosten nicht für gerechtfertigt. Insoweit komme nur ein Wertausgleich nach § 7 VermG in Betracht und dieser sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, über ihn müsse im Verwaltungsstreitverfahren entschieden werden. Die gesetzliche Regelung des Bewertungsstichtags in § 16 Abs. 1 Satz 3 InvorG sei eindeutig. Die Berufung hierauf sei den Klägern nach § 242 BGB nicht verwehrt. Sie hätten zwar den Maßnahmen der Streithelferin zugestimmt aber ausdrücklich betont, sie würden dafür keine Kosten übernehmen. Die Streithelferin habe damit auf eigenes Kostenrisiko gehandelt.

Es sei ihr zwar gelungen, dieses Risiko auf die Beklagte zu übertragen. Dies könne jedoch den Anspruch der Kläger auf Ersatz des Verkehrswerts nicht beeinflussen.

Dies hält im Ergebnis der Revision nicht stand. Es geht hier nicht um einen Wertausgleich nach § 7 VermG, der nur die bis zum 2. Oktober 1990 vorgenommenen werterhöhenden Maßnahmen betrifft, sondern um wertbeeinflussende Aufwendungen für Abriß und Entsorgung der Anlagen des Kohlelagerplatzes, die im Hinblick und im Vorgriff auf die erwartete Investitionsvorrangentscheidung vorgenommen worden sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts können sie nach Sinn und Zweck von § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG nicht unberücksichtigt bleiben. Danach tritt der Verkehrswert des restitutionsbelasteten Grundstücks an dessen Stelle, weil es wegen der Veräußerung nicht mehr zurückübertragen werden kann (§ 11 Abs. 2 Satz 1 InVorG). Der Berechtigte nach § 2 VermG soll - wie das Berufungsgericht selbst ausführt - nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG nicht besser oder schlechter, sondern wirtschaftlich so gestellt werden, als würde ihm das Grundstück zurückübertragen. Soweit das Gesetz auf den Verkehrswert in dem Zeitpunkt abstellt, in dem der Investitionsvorrangbescheid vollziehbar wird (§ 10 Satz 1 InVorG), betrifft dies den Regelfall von Investitionen, die in den meisten Fällen erst vorgenommen werden, wenn dafür in Form eines entsprechenden Bescheids eine rechtliche Grundlage gegeben ist, da der Verfügungsberechtigte nach § 3 Abs. 3 VermG insoweit gewissen Einschränkungen unterliegt. Die Beklagte als Verfügungsberechtigte und ihre Streithelferin handelten mit der Vornahme investiver Maßnahmen auf dem Grundstück sicher mit dem Risiko, daß ein Investitionsvorrangbescheid nicht erlassen werden würde, oder die Maßnahmen nicht zu einer Werterhöhung des Grundstücks führen. Nachdem aber der entsprechen-

de Bescheid ergangen ist, können die Kläger nicht von einer Werterhöhung des Grundstücks profitieren, die allein auf Maßnahmen beruht, die im Vorgriff auf eine positive Investitionsentscheidung gemacht worden sind und dazu dienen, die weitgehend wertlosen Industrieanlagen abzureißen, um das Grundstück nunmehr plangemäß einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Investitionsvorrangbescheid genehmigt die in der Vergangenheit getroffenen Maßnahmen. Die entsprechenden Abriß- und Entsorgungskosten beeinflussen den Grundstückswert entscheidend, jeder Investor muß sie beim Grundstückskauf in Rechnung stellen. Wäre mit den Abrißarbeiten bis zur Bestandskraft des Bescheides zugewartet worden, dann könnten die Kläger nunmehr auch nur Ersatz für den Verkehrswert des Grundstücks in ungeräumtem Zustand verlangen. Ohne Verkauf hätten sie das Grundstück im früheren Zustand zurückerhalten. Nur dessen Wert und nicht mehr sollen sie nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG erstattet erhalten (a.A. wohl Rapp, RVI, B 130, § 16 InVorG Rdn. 65).

Die anrechnungsfähige Werterhöhung muß nicht gleichzusetzen sein mit den Abrißkosten. Es bedarf vielmehr eines Vergleichs zwischen dem Wert des Grundstücks im ungeräumten und im geräumten Zustand und zwar zum maßgeblichen Stichtag am 13. Januar 1994. Bei dieser Betrachtungsweise kommt es nicht unmittelbar auf die im Verhältnis zwischen der Beklagten und der Streithelferin als Abzug berücksichtigten Abriß- und Entsorgungskosten an, insbesondere nicht auf die zwischen den Vertragsparteien am 9. Juni 1994 getroffene Vertragsänderung. Unrichtig ist - entgegen der Auffassung der Revisi-onserwiderung -, daß mit diesem Ansatz der Beklagten Vorteile aus den Investitionen zugute kommen würden, deren Kosten sie nicht getragen hat. Nach der unangefochtenen Feststellung des Berufungsgerichts haben nach Mitte Januar 1994 keine Abrißarbeiten mehr stattgefunden. Es ist demnach auszu-

schließen, daß sich der Wert des Grundstücks um mehr als den Kostenaufwand erhöht hat. Dann aber ist der Beklagten nichts zugute gekommen, da sie nur einen um den Kostenaufwand verringerten Kaufpreis erzielte. Lag die Werterhöhung unter diesem Kostenaufwand, dann hat sie ohnehin im Blick auf § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG mit den entsprechenden Vereinbarungen (Abzug der Abrißkosten und deren Abänderung) auf ihr Risiko gehandelt.

Das Berufungsgericht wird nach allem die nötigen Feststellungen zu dem erforderlichen Wertvergleich nachholen müssen.

3. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist der Rechtsstreit hinsichtlich eines Zahlungsanspruchs in Höhe von 484.494,25 DM nicht zur Endentscheidung reif. Die Kläger machen insoweit einen prozessual eigenständigen Anspruch auf Erlösauskehr nur hilfsweise geltend. Über ihn kann daher erst entschieden werden, wenn feststeht, daß der Hauptantrag nicht durchdringt. Darüber muß das Berufungsgericht aber erst noch befinden.

Im übrigen schuldet die Beklagte diesen Betrag nicht als Differenz zwischen dem im Investitionsvorrangbescheid genannten Kaufpreis von 856.673,70 DM und dem ausgekehrten Betrag (372.179,45 DM). Die Kläger haben nur einen Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG auf "die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe aller auf den ... Vermögenswert entfallenden Gegenleistungen aus dem Vertrag". Mehr als 372.179,45 DM hat die Beklagte aus dem Kaufvertrag aber nicht erhalten und konnte entsprechend den Vereinbarungen mit der Streithelferin auch nicht beanspruchen. Nur hierauf kommt es an (vgl. Rapp, RVI, B 130, § 16 InVorG Rdn. 76; Wegner in Kimme, Offene Vermögensfragen, § 16 InVorG Rdn. 46). Entgegen der Meinung der Revisi-

onserwiderung legt der Investitionsvorrangbescheid den Kaufpreis nicht mit privatrechtsgestaltender Wirkung fest. Dieser Bescheid bestimmt entsprechend §§ 2, 3 InVorG die Berechtigung der Beklagten zur Veräußerung der restitutionsbelasteten Fläche in Abweichung von § 3 Abs. 3 bis 5 VermG und stellt fest, daß die Veräußerung keiner Grundstücksverkehrsgenehmigung mehr bedarf (§ 11 Abs. 1 InVorG). Er erwähnt zwar auch den zur damaligen Zeit festgelegten Kaufpreis. Dies gehörte jedoch nicht zu seinem notwendigen Inhalt (§ 8 InVorG) und konnte den Kaufpreis weder bestimmen noch für die Zukunft unabänderbar festlegen. Für eine solche Wirkung des Bescheids im Hinblick auf den Anspruch der Kläger nach § 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG besteht auch deshalb keine Notwendigkeit, weil den Klägern in jedem Fall ihr Anspruch auf Wertersatz nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG erhalten bleibt, falls der Erlös den Verkehrswert unterschreitet.

Wenzel

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider