

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 3, § 3 a F: 22. März 1991;

BGB §§ 667, 681, 812, 823 Bf, 987, 988

- a) Nutzungsentgelte, die der Verfügungsberechtigte für die Zeit vor dem 1. Juli 1994 (Stichtag des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes) bezogen hat, kann der Berechtigte auch dann nicht herausverlangen, wenn der Verfügungsberechtigte durch den Abschluß des Nutzungsvertrags der Veränderungssperre des § 3 Abs. 3 VermG zuwidergehandelt hat.
- b) Der Gesetzgeber hat nicht dadurch gegen den allgemeinen Gleichheitssatz verstoßen, daß er dem Berechtigten bei investiven Nutzungsverträgen (hier aufgrund der "Super-vorfahrtsregelung" des § 3 a VermG i.d.F. des Hemmnisbeseitigungsgesetzes) einen sonst nicht vorgesehenen Anspruch auf Herausgabe des von dem Verfügungsberechtigten bezogenen Nutzungsentgelts eingeräumt hat.

BGH, Urt. v. 16. Dezember 1994 - V ZR 177/93 - OLG Dresden

KrG Zittau

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 177/93

URTEIL

Verkündet am:
16. Dezember 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Dezember 1994 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision des Klägers wird auf die Revision der Beklagten das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 30. Juni 1993 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten wird unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers das Urteil des Kreisgerichts Zittau vom 30. Dezember 1992 abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger meldete am 12. Juli 1990 seine Ansprüche auf Rückübertragung der Grundstücke B. Straße und in Z. an. Die Beklagte, die Verfügungsberechtigte war,



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



schloß am 14. November 1990 mit der D. Bank einen "Nutzungsvertrag zur befristeten Aufstellung einer mobilen Geschäftsstelle" auf den Grundstücken gegen ein monatliches Entgelt von 1.000 DM ab. Die Nutzungsbefugnis begann am 1. Oktober 1990 und verlängerte sich jeweils um 12 Monate, wenn der Vertrag nicht spätestens 6 Monate vor dem jeweiligen Jahresende gekündigt wurde. Die Beklagte erklärte, sie werde von ihrem Kündigungsrecht erst Gebrauch machen, wenn die endgültige Unterbringung der Geschäftsstelle in festen Räumen erfolgt ist; der Zeitraum solle jedoch 3 Jahre nicht überschreiten.

Mit einem am 29. August 1991 bestandskräftig gewordenen Bescheid wurde dem Kläger das Eigentum an den Grundstücken zurückübertragen.

Das Kreisgericht hat der Klage auf Auskehrung des Nutzungsentgelts von Oktober 1990 bis August 1991, abzüglich eines Betrags von 129,04 DM für die Zeit ab Eigentumsübertragung, stattgegeben. Mit der Berufung hat die Beklagte Abweisung der Klage, mit der Anschlußberufung hat der Kläger Zahlung weiterer Zinsen verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Klage nur für die Zeit ab April 1991 für begründet gehalten und dem Kläger 4.870,96 DM nebst Zinsen zugesprochen.

Hiergegen richten sich die zugelassenen Revisionen der Parteien, mit denen sie ihre Anträge, soweit sie erfolglos geblieben sind, weiterverfolgen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Kläger könne die Herausgabe des nach Inkrafttreten des § 3 a Abs. 6 VermG in der Fassung des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen - Hemmnisbeseitigungsgesetz, PrHBG - vom 22. März 1991 (BGBl I 766) fällig gewordenen Nutzungsentgelts verlangen. Die Vorschrift müsse so ausgelegt werden, daß sie auch Verträge erfasse, die vor ihrem Inkrafttreten abgeschlossen wurden. Dies gebiete der allgemeine Gleichheitssatz, denn es könne nicht darauf ankommen, ob die Gemeinde zufällig kurz vor Inkrafttreten des neuen Rechts einen Vertrag auf privater Grundlage abgeschlossen oder ob sie später den Investitionszweck durch Verwaltungsakt festgestellt habe. Der Gegensatz zwischen dem Interesse der Gemeinde, restitutionsbefangene Grundstücke nicht ungenutzt zu lassen, und des Berechtigten, mit dem Eigentum zugleich dessen Nutzungen in Anspruch zu nehmen, sei hier wie dort der gleiche gewesen. Zu seiner Lösung habe das Hemmnisbeseitigungsgesetz eine durchgängige Lösung geschaffen, die auch auf Altverträge angewendet werden müsse. Weitergehende, das gesamte Nutzungsentgelt erfassende Ansprüche stünden dem Kläger nicht zu.

Im Ergebnis hält dies der Revision des Klägers stand. Die Revision der Beklagten führt dagegen zur Abweisung der Klage.

I. Die Revision des Klägers

1. Aus dem Rechtsverhältnis des Klägers als Berechtigtem zu der Beklagten als Verfügungsberechtigter als solchem wächst dem Kläger kein Anspruch auf Herausgabe des Miet- oder Pachtzinses zu.

Diese Rechtsbeziehung weist zwar, jedenfalls ab Stellung des Restitutionsantrags (§ 30 VermG), Züge einer gesetzlichen Treuhand auf. Das hat der Gesetzgeber durch § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG, eingefügt durch Art. 1 Nr. 3 b, bb PrHBG, zum Ausdruck gebracht, denn der Verfügungsberechtigte hat danach die Geschäfte, die von dem Unterlassungsgebot des Abs. 3 Satz 1 ausgenommen sind, grundsätzlich so zu führen, wie es das Interesse des Berechtigten mit Rücksicht auf dessen wirklichen oder mutmaßlichen Willen erfordert (Satz 6, 1. Halbs.). Das Hemmnisbeseitigungsgesetz hat sich indessen darauf beschränkt, neben dieser - an § 677 BGB ausgerichteten - Verpflichtung die Vorschrift des § 678 BGB für entsprechend anwendbar zu erklären, die eine Schadensersatzpflicht des Verfügungsberechtigten für ein Übernahmeverschulden begründet (Satz 6, 2. Halbs.). Von der entsprechenden Heranziehung des Gesamtbestandes der Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag, insbesondere des § 681 BGB, der in Verbindung mit § 667 BGB zu einer Herausgabepflicht des Geschäftsführers führt, hat es dagegen abgesehen. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Fehlen einer Bezugnahme auf die weiteren Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag, sondern ist ausdrücklich in § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG ausgesprochen, wonach der Berechtigte gegen den Verfügungsberechtigten, sofern nichts anderes vereinbart ist, keinen An-

spruch auf Herausgabe der bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogenen Nutzungen hat. § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG ist zwar erst durch Art. 1 Nr. 8 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl I 1257) eingefügt worden, ein Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe des von dem Verfügungsberechtigten erlangten Miet- oder Pachtzinses war aber auch vorher nicht begründet. Die Ergänzung des Vermögensgesetzes hatte in diesem Punkt nur klarstellenden Charakter (vgl. Stellungnahme des Bundesrats zum Regierungsentwurf für ein Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz, BT-Drucks. 12/2695, 7 ff).

Das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz - EALG - vom 27. September 1994 (BGBl I 2624) führt allerdings ab 1. Januar 1995 einen Anspruch des Berechtigten auf Herausgabe des von dem Verfügungsberechtigten erlangten Nutzungsentgelts ein (§ 7 Abs. 7 Satz 2 VermG i.d.F. des Art. 10 Nr. 3 b EALG). Dies gilt indessen nur für Entgelte, die dem Verfügungsberechtigten ab 1. Juli 1994 zustehen. Für die davor liegende Zeit, also auch den hier maßgeblichen Zeitraum, erwächst dem Berechtigten aufgrund seiner Rechtsbeziehung zu dem Verfügungsberechtigten kein Anspruch auf den von diesem erzielten Miet- oder Pachtzins. Dies gilt nicht nur, soweit ein solcher Anspruch sich auf das Auftragsrecht stützen ließe, sondern auch für andere zivilrechtliche Grundlagen, etwa die entsprechende Anwendung von Vorschriften über das Verhältnis des Eigentümers zum Besitzer (§ 987, 988 BGB), die die Revision berücksichtigt sehen will. Das Vermögensgesetz bezweckt, bis zu dem von ihm gesetzten Stichtag, den Verfügungsberechtigten endgültig von Herausgabeansprüchen freizustellen (a.A. für die Rechtslage

nach dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz Hollweg, ZIP 1994, 191).

2. Entgegen der Auffassung der Revision könnte aber auch der Umstand, daß die Beklagte, wovon das Berufungsgericht ausgeht, unter Verstoß gegen § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG einen langfristigen Vertrag abgeschlossen hat, keinen solchen Anspruch begründen.

a) Fehl geht die Vorstellung des Klägers, er habe, wie der Geschäftsherr im Falle einer unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag, durch Genehmigung des Geschäfts einen Anspruch auf Herausgabe der erlangten Erträge begründen können. Der Geschäftsherr, der das Geschäft nach § 684 Satz 2 BGB genehmigt, ersetzt dadurch die Voraussetzungen des § 683 BGB, nämlich sein Interesse an der Übernahme der Geschäftsführung und seinen hiermit übereinstimmenden wirklichen oder mutmaßlichen Willen. Die Beteiligten erlangen mit der Genehmigung die Rechte und Pflichten, wie sie zwischen dem Geschäftsherrn und dem Geschäftsführer bestehen, der das Geschäft berechtigterweise übernimmt. Der Geschäftsherr kann in diesem Falle vom Geschäftsführer die Herausgabe des Erlangten verlangen (§§ 681, 667 BGB; vgl. demgegenüber Münch-Komm/Seiler, BGB, 2. Aufl., § 681 Rdn. 2, der die Herausgabepflicht auch bei unberechtigter Geschäftsführung bejaht). Die Übertragung dieses Gedankens auf den Fall, daß der Verfügungsberechtigte durch einen langfristigen Verpflichtungsvertrag gegen § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG verstößt, führt indes nicht weiter, da dem Restitutionsverhältnis, anders als der Geschäftsführung ohne Auftrag, was den hier maßgeblichen Zeitraum anlangt, eine Abführung der Erträge an den Berech-

tigten fremd war. Die Wirkung einer Genehmigung beschränkt sich daher auf den Ausschluß der Haftung des Verfügungsberechtigten entsprechend § 678 BGB oder nach anderen Vorschriften (siehe unten c). Ob in der Klageerhebung, wie der Kläger meint, eine Genehmigung des Vertrags mit der D. Bank gesehen werden kann, kann mithin offenbleiben.

b) Entgegen der Auffassung der Revision begründet ein Verstoß der Beklagten gegen § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG auch unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung keinen Anspruch auf Herausgabe der Erträge. Die Rechtsprechung billigt zwar dem Eigentümer bei einem unbefugten Gebrauch seiner Sache (Senatsurteile BGHZ 20, 270, 275; 22, 395, 400; 27, 197, 203) oder dem Inhaber eines gewerblichen Schutzrechtes (BGHZ 82, 299; 99, 244; vgl. auch BGHZ 107, 117) bei dessen Verletzung einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ("Bereicherung in sonstiger Weise", § 812 Abs. 1 Satz 1 2. Altern. BGB) zu, der im allgemeinen auf Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB gerichtet ist; der Anspruch kann wirtschaftlich einem Anspruch auf Auskehrung des erzielten Erlöses gleichkommen. Dies setzt aber voraus, daß der erlangte Vermögensvorteil des Bereicherungsschuldners dem Zuordnungsgehalt des Eigentums oder des verletzten Rechts widerspricht: Rechtlicher Ausgangspunkt ist die von der Rechtsordnung mißbilligte Verletzung einer Rechtsposition, die einem Berechtigten zu dessen alleiniger Verfügung zugewiesen ist. Diese Voraussetzung ist bei einem Verstoß des Verfügungsberechtigten gegen § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG nicht gegeben.

verfassungsgemäßer Vertreter oder eine ihm gleichzustellende Person gehandelt hat, §§ 89, 31 BGB, sonst § 831 BGB, jeweils in Verbindung mit der Norm, die für die Haftung der ausführenden Person gilt; dies ist bei einem Beamten § 839 BGB, sonst § 823 Abs. 2 BGB.

Ein Anspruch des Klägers scheitert aber bereits daran, daß ein Ausgleich für den von der Beklagten erzielten Miet- oder Pachtzins außerhalb des Schutzbereichs des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG liegt. Dies folgt aus dem zu b) dargestellten Zweck des Unterlassungsgebots, die künftige - also mit der Rückübertragung entstehende - Dispositionsbefugnis des Berechtigten zu sichern, nicht aber diesem den Vermögenswert und damit dessen Nutzungen vorweg zuzuweisen. Zu ersetzen ist etwa eine Wertminderung von Grundstücken aufgrund eines langfristigen Vertrages oder der Gewinn aus einer dem Berechtigten deshalb entgehenden Geschäftsmöglichkeit, nicht aber der hier allein geforderte Ertrag aus der Zeit vor der Wiedererlangung des Eigentums.

d) Soweit der Kläger seinen Anspruch auf § 3 a Abs. 6 VermG stützt, wird auf die Ausführungen zur Revision der Gegenseite verwiesen.

II. Die Revision der Beklagten

1. Ein Anspruch des Klägers auf Auskehrung von Miet- oder Pachtzins aufgrund § 3 a Abs. 6 VermG in Verbindung mit § 1 a Abs. 5 BInVG besteht nicht.

Verfügungsberechtigter ist nach dem Vermögensgesetz derjenige, in dessen Eigentum oder Verfügungsmacht das Grundstück steht (§ 2 Abs. 3 VermG). Zivilrechtliche Mängel dieser Position bleiben dabei grundsätzlich unberücksichtigt (Senatsurt. BGHZ 118, 34, 42). Der dem Berechtigten gegen den Staat eingeräumte Anspruch auf Rückübertragung des Vermögenswertes (§ 3 Abs. 1 VermG) greift vor Bestandskraft des Restitutionsbescheides in diese Zuordnung nicht ein. Der zusätzliche Unterlassungsanspruch schützt die künftige Dispositionsbefugnis des Berechtigten gegen zwischenzeitliche Veränderungen (Senatsurt. v. 15. April 1994, V ZR 79/93, WM 1994, 979, für BGHZ 126, 1 bestimmt). Er weist seinem Inhaber den Vermögenswert aber nicht zu, auch nicht im Vorgriff auf seine künftige Stellung als Eigentümer. Der Unterlassungsanspruch setzt nämlich nur voraus, daß der Anspruch auf Rückübertragung nicht offensichtlich unbegründet ist (Senatsurt. v. 15. April 1994, V ZR 79/93 aaO). Die Möglichkeit des Antragstellers, im Rahmen des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG die Veräußerung oder Nutzung des Vermögenswertes von seiner Zustimmung abhängig zu machen, ist nicht Ausdruck einer vermögensrechtlichen Zuordnung, sondern lediglich Reflex der einstweiligen Veränderungssperre.

c) Im Ergebnis zu Recht hat es das Berufungsgericht abgelehnt, dem Kläger das verlangte Nutzungsentgelt als Schadensersatz zuzusprechen. Eine Verletzung der Unterlassungspflicht könnte zwar zur fiskalischen Haftung der Beklagten führen (Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Verstegen, VermG, § 3 Rdn. 57; Thomas in Kimme, Offene Vermögensfragen, § 3 VermG, Rdn. 121, 122). Anspruchsgrundlage wären, wenn ein

§ 3 a VermG und § 1 a BInVG sind durch das Hemmnisbeseitigungsgesetz geschaffen worden (Art. 1 Nr. 4, Art. 2 Nr. 3 PrHBG) und nach dessen Art. 15 am 29. März 1991 in Kraft getreten. Der in § 3 a Abs. 6 VermG vorgesehen gewesene Anspruch des Berechtigten auf die nach Abzug der Unterhaltungskosten verbleibenden Miet- oder Pachterträge setzte voraus, daß diese aus einem Vertrag stammten, den der Berechtigte unter Ausnutzung der in § 3 a Abs. 1 bis 4 eröffneten Möglichkeit abgeschlossen hatte, sonst nach § 3 Abs. 3 verbotene Verfügungen zu treffen ("Supervorfahrt"). Diese Möglichkeit war erst mit Inkrafttreten des § 3 a VermG gegeben. Die Übergangsvorschrift des Art. 13 PrHBG hatte Art. 1 des Gesetzes und damit § 3 a VermG nicht zum Gegenstand; sie legte das auf noch nicht abgeschlossene Verfahren nach dem Bundesinvestitionsgesetz und über die Zuordnung volkseigenen Vermögens anzuwendende Recht fest.

2. Hiergegen bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage einer verfassungskonformen Auslegung stellt sich damit nicht.

a) Die Bindung an den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) steht grundsätzlich der freien Wahl des Gesetzgebers unter den Sachverhalten, an die er dieselbe Rechtsfolge knüpft, die er also im Rechtssinn als gleich ansehen will, nicht entgegen (BVerfGE 1, 14, 52; 89, 132, 142). Sein Spielraum endet erst dort, wo die ungleiche Behandlung der geregelten Sachverhalte nicht mehr mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise vereinbar ist, wo mithin ein sachlicher Grund für die Differenzierung fehlt (BVerfGE 9, 334, 337; 81, 156, 206). Als in

diesem Sinne willkürlich verworfen kann eine Regelung erst werden, wenn ihre Unsachlichkeit evident ist (BVerfGE 12, 326, 333; 55, 72, 90). Diese Grenze überschritt das Hemmnisbeseitigungsgesetz nicht dadurch, daß es den Anspruch auf Herausgabe der Erträge auf den Fall beschränkte, daß das Nutzungsverhältnis, aus dem sie flossen, aufgrund der "Supervorfahrtsregelung" des § 3 a zustande gekommen war. Es verblieb vielmehr innerhalb eines bereits im Einigungsvertrag angelegten Ordnungssystems.

Art. 41 des Einigungsvertrages greift den in der gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990 (Anlage III zum Einigungsvertrag) angelegten Grundsatz der Rückübertragung von Vermögenswerten auf und läßt ihn, wenn er Grundstücke oder Gebäude zum Gegenstand hat, zugleich hinter näher festzulegende Investitionszwecke zurücktreten, wenn diesen Dringlichkeit zukommt. Hiervon ausgehend war das Vermögensrecht bereits in seiner Urfassung, im Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen - GROV - und im Gesetz über besondere Investitionen in der Deutschen Demokratischen Republik - InVG - (Anlage II, Kap. III, Sachgeb. B, Abschn. I Nr. 4 und 5, BGBl I 1157, 1159), doppelspurig angelegt. Der Berechtigte, der seinen Anspruch nach den Anmeldeverordnungen der DDR angezeigt hatte, war durch das an den Verfügungsberechtigten gerichtete Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG gegen bestimmte Rechtsgeschäfte und tatsächliche Maßnahmen (Senatsurt. v. 15. April 1994, V ZR 79/93 aaO), die seinen Rückübertragungsanspruch beeinträchtigten, geschützt. Diese Sperre war bei Vorliegen der investitionsrechtlichen Voraussetzungen (§ 1 ff InVG) ausgesetzt. Handelte der Verfügungsberechtigte § 3 Abs. 3 Satz 1 GROV zuwider, griff er mithin

in den Sperrbereich ohne Vorliegen der investitionsrechtlichen Tatbestände ein, handelte er rechtswidrig und war dem Berechtigten bei Verschulden schadensersatzpflichtig (oben II 2 c). Lag hingegen ein berechtigtes Geschäft auf der Grundlage einer Investitionsbescheinigung vor, schied eine Schadensersatzleistung aus. Statt dessen war vom Veräußerer die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Erlöses aus der Veräußerung, im Grundsatz mindestens aber des Verkehrswertes, geschuldet (§ 3 InVG). An dieser Doppelspurigkeit hat der Gesetzgeber über die späteren Änderungen des Vermögensrechts hinweg festgehalten. Das Hemmnisbeseitigungsgesetz erstreckte den Vorrang der Investition, der bisher auf Veräußerungen beschränkt war, auf die Vermietung und Verpachtung und führte für diesen Fall einen Anspruch auf Herausgabe der Erträge abzüglich der Unterhaltungskosten ein (§ 1 a BInVG). Das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz faßte die verschiedenen Tatbestände, bei deren Vorliegen das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG ausgesetzt werden konnte (Vorfahrtsregelungen, u.a. die neugeschaffene "Supervorfahrt" des § 3 a VermG), zusammen und löste den Vorrang der Investition von seiner Beschränkung auf ehemals volkseigene Gebäude und Grundstücke (§§ 1 bis 3 InVorG). Am Gegensatz, einerseits unerlaubtes Geschäft über den angemeldeten Vermögenswert mit der Folge des Schadensersatzes, andererseits zu Investitionszwecken erlaubtes Geschäft mit der Folge der Abführung des Erlöses bzw. bei Nutzungsverhältnissen der Erträge (§ 16 InVorG), hielt er fest.

Die gewählte Doppelspurigkeit ist sachbezogen. Der Gesetzgeber konnte den durch den Beitritt regelungsbedürftig gewordenen Bereich der offenen Vermögensfragen unter konkur-

rierenden rechtspolitischen Gesichtspunkten ordnen (BVerfGE 17, 122, 130). Ein zulässiger Ansatz hierzu war der Kompromiß zwischen dem Interesse der Alteigentümer an einem Bestandsschutz während des Restitutionsverfahrens und dem allgemeinen Interesse an einem beschleunigten Aufbau in den neuen Bundesländern. Die rechtliche Ausgestaltung dieses Kompromisses, das Verfügungsverbot einerseits und dessen Aussetzung aus Investitionsgründen andererseits, verblieb im Bereich des gesetzgeberischen Ermessens. Die für die Restitutionsbeteiligten hieraus gezogenen rechtlichen Folgerungen sind in sich widerspruchsfrei. Dem Berechtigten im Falle des Verstoßes gegen das Unterlassungsgebot neben dem Schadensausgleich auch noch den Ertrag des Vermögenswertes zuzusprechen, war der Gesetzgeber nicht gehalten. Das hätte sich einer Zuordnung des Vermögenswertes bereits vor dessen Rückübertragung genähert (vgl. oben I 2 b). Bei Vorliegen eines besonderen Investitionszweckes stellt der Ertrag für den Berechtigten dagegen einen Ausgleich für den ihm entzogenen Unterlassungsanspruch dar. Die dadurch vorweg ermöglichte Wertschöpfung soll ihm, nachdem sich sein Anspruch auf den Vermögenswert als begründet erwiesen hat, verbleiben.

b) Die Schaffung der "Supervorfahrt" stellte mithin keine Abkehr von den bisherigen Ordnungsprinzipien dar. Vielmehr wurde eine bestimmte Gruppe von Geschäften, u.a. die Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von Grundbesitz durch eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft oder die Treuhandanstalt zu besonders umschriebenen investiven Zwecken (§ 3 a Abs. 1 VermG), über die im gleichzeitig geänderten Investitionsrecht (§§ 1 bis 1 c BInVG) gegebenen Möglichkeiten hinaus, aus dem Verbotsbereich des § 3 Abs. 3

Satz 1 VermG gelöst. Neben tatbestandlichen Erweiterungen der Investitionsvorhaben wurde ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, welches die Feststellung des Investitionszweckes dem öffentlich-rechtlich organisierten Verfügungsbefugten überließ. Dies fand in der damals dramatisch verschlechterten Wirtschaftslage in den neuen Bundesländern seine Rechtfertigung, die in der öffentlichen Diskussion auch zur Forderung einer Umkehrung des Prinzips "Rückgabe vor Entschädigung" geführt hatte. Ein innerer Grund, die ohnehin nur befristet, nämlich bis 31. Dezember 1992, eingeführte Regelung (§ 3 a Abs. 9 VermG) auf Geschäfte auszudehnen, die vor ihrem Inkrafttreten abgeschlossen waren, läßt sich hieraus nicht herleiten. Zweck des Gesetzes war es, durch erleichterte Bedingungen in einem bestimmten Bereich zu neuen Investitionsmaßnahmen anzureizen, nicht dagegen das in früheren Verträgen von den Beteiligten übernommene rechtliche Risiko abzufangen.

c) Der Umstand, daß der Verfügungsberechtigte aufgrund des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes künftig die aus Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen stammenden Erträge herausgeben muß (oben I 1), führt zu keiner anderen Beurteilung. Hierdurch wird das bis Juni 1994 geltende Regelungssystem nicht nachträglich unstimmtig. Der Gesetzgeber hat mit der ergänzenden Vorschrift dem Umstand Rechnung getragen, daß mit zunehmendem Zeitabstand dem Ertrag im Verhältnis zur Substanz des Vermögenswertes eine gesteigerte Bedeutung zukommt, und auch die Erträge selbst aufgrund rechtlich geänderter Bedingungen (vgl. bereits die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 und die Betriebskosten-Umlageverordnung vom gleichen Tage, BGBl I 1269

und 1270) in Bewegung geraten sind. Früher, insbesondere während der Geltung der Supervorfahrtsregelung 1991/1992, standen solche Gesichtspunkte im Hintergrund.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf