BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 260/06

Verkündet am:
22. Juni 2007
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 139;
ZGB/DDR § 45 Abs. 3

a) Die Verpflichtung zum Rückverkauf eines Grundstücks war nach ZGB/DDR zulässig.

b) Eine unbefristete Rückverkaufsverpflichtung ist bei Verkäufen nach dem Verkaufsgesetz jedenfalls mit der Maßgabe wirksam, dass der Rückkaufsanspruch innerhalb von 30 Jahren geltend gemacht werden kann.

BGH, Urt. v. 22. Juni 2007 - V ZR 260/06 - KG Berlin

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Oktober 2006 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 31. Mai 2005 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagten und ihrem verstorbenen, von der Beklagten allein beerbten Ehemann gehörte ein Wohnhaus auf einem volkseigenen Grundstück im Ostteil von Berlin, an dem ihnen ein Nutzungsrecht verliehen worden war. Laut notariellem Vertrag vom 7. Juni 1990 kauften sie vom Magistrat von Berlin für 1.638 Mark/DDR das Grundstück auf der Grundlage des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157, Verkaufsgesetz, VerkaufsG) hinzu. Der Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmung:

"Die Erwerber verpflichten sich, das Grundstück nicht zu veräußern. Im Verkaufsfall muss das Grundstück dem Magistrat von

Berlin zum Rückkauf angeboten werden, zu den jetzigen Vertragsbedingungen. ..."

2 Der Kaufvertrag wurde am 28. November 1990 im Grundbuch vollzogen. Nach dem Tod ihres Ehemannes verkaufte die Beklagte am 12. Dezember 2002 das Hausgrundstück an einen Dritten, ohne den Kläger hierüber zu unterrichten. Der Kläger verlangt von der Beklagten wegen Vereitelung seiner Rechte aus der genannten Vertragsbestimmung Schadensersatz in Höhe des hälftigen Bodenwerts, den er mit 32.550 € beziffert. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage abgewiesen. Mit seiner von dem Kammergericht zugelassenen Revision möchte der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die Rückkaufabrede für „(form-) unwirksam". Sie entspreche nicht der in § 297 ZGB vorgeschriebenen Form. Sie enthalte nämlich nicht die unbedingte und unbefristete Erklärung des Veräußerers und des Erwerbers darüber, dass das Eigentum an dem Grundstück auf den Erwerber übergehen soll. Jedenfalls aber sei der Vertrag nach § 68 Abs. 1 ZGB nichtig, weil er gegen das Verkaufsgesetz verstoße. Danach erworbene Grundstücke seien veräußerbar gewesen. Die einzige Einschränkung habe in der gesetzlichen Wartefrist von drei Jahren nach § 6 Abs. 1 Satz 2 VerkaufsG bestanden. Weitere Einschränkungen seien unzulässig gewesen. Jedenfalls aber habe das Rückkaufsrecht darauf gezielt, einen möglichen Weiterverkauf zu vereiteln, und

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

sei deshalb sittenwidrig. Die Nichtigkeit dieser Rückkaufsklausel beeinträchtige die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

5 1. Dem Kläger steht nach §§ 90 Abs. 3, 93 ZGB, Art. 232 § 1 EGBGB ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu. Die Beklagte hat die Erfüllung des Anspruchs des Klägers aus der Rückverkaufsabrede durch den Weiterverkauf an Dritte schuldhaft unmöglich gemacht. Der dem Kläger zu ersetzende Schaden besteht in dem Kaufpreis, den er bei einem Verkauf des Grundstücks an die Beklagte nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes hätte erzielen können. Das ist nach § 68 SachenRBerG der halbe Bodenwert, den der Kläger, von der Beklagten unbeanstandet, mit 32.550 € beziffert hat.

6 2. Unschädlich ist, dass der Vertrag noch namens des früheren Magistrats von Berlin abgeschlossen worden ist. Dieser Mangel (BGH, Urt. v. 23. Januar 1997, VII ZR 218/95, VIZ 1997, 379, 380 f) ist durch Art. 231 § 8 Abs. 2 Satz 1 EGBGB geheilt worden.

7 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Rückverkaufsvereinbarung nicht (vollständig) unwirksam.

8 a) Die Rückverkaufsklausel ist Teil des notariell beurkundeten Kaufvertrages der Parteien. Sie genügt deshalb der in § 297 Abs. 1 und 2 ZGB bestimmten Form.

9 b) Eine solche Rückverkaufsvereinbarung ist im Zivilgesetzbuch der DDR zwar nicht vorgesehen. Das stünde ihrer Wirksamkeit nach § 45 Abs. 3 ZGB aber nur entgegen, wenn sie zwingendem Recht oder dem Inhalt und Zweck von Vorschriften des Zivilgesetzbuches in der DDR zuwiderliefe. Das ist nicht der Fall.

10 aa) Ob ein Wiederverkaufsrecht nach dem Modell des § 456 BGB zulässig wäre, ist zweifelhaft. Nach § 456 Abs. 1 BGB würde der Wiederkauf mit der Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, dass er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande kommen. Im Ergebnis wäre also das Zustandekommen des Wiederkaufs durch eine Erklärung des Verkäufers bedingt. Es spricht viel dafür, dass die Bedingung des Kaufs in dieser Weise mit § 297 Abs. 1 Satz 1 ZGB nicht zu vereinbaren und damit unzulässig wäre. Nach dieser Vorschrift bilden nämlich der Kaufvertrag und die Übertragung des Eigentums zu seiner Erfüllung anders als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine untrennbare Einheit (sog. Kausalprinzip im Gegensatz zum Abstraktionsprinzip des BGB). Das könnte dazu führen, dass nicht nur die Übertragung des Eigentums bedingungsfeindlich ist, sondern auch der Kaufvertrag selbst. Für diese Annahme spricht die Konstruktion des Vorkaufsrechts in § 307 ZGB (Andrae, NJ 1994, 251, 252). Das bedarf aber keiner Vertiefung. Die Parteien haben hier kein Wiederkaufsrecht nach dem Modell des § 456 BGB vereinbart.

11 bb) Die Parteien haben vielmehr lediglich die Verpflichtung der Beklagten vereinbart, über das Grundstück nicht zu verfügen und dem Kläger im Verkaufsfall den Abschluss eines Rückkaufsvertrages anzubieten. Das ist eine Rückverkaufsverpflichtung, die mit § 297 ZGB in Einklang steht. Sie enthält nämlich weder eine Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung, die nach dem Zivilgesetzbuch der DDR mit der Einigung über den Eigentumsübergang verbunden sein

müsste, noch eine bedingte Einigung über den Eigentumsübergang, die nach dem Zivilgesetzbuch der DDR nicht zulässig wäre. Dieser soll erst aufgrund des Vertrages erfolgen, dessen Abschluss die Beklagte dem Kläger anbieten soll. Dass eine solche Regelung nach dem Zivilgesetzbuch der DDR nicht zu beanstanden ist, zeigt sich schon an ihrem Vergleich mit dem darin geregelten Vorkaufsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts führt nach § 307 Abs. 2 ZGB, anders als nach § 464 Abs. 2 BGB, nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer. Sie löst nach § 307 Abs. 2 ZGB vielmehr nur die Verpflichtung des Verkäufers aus, die Sache zu den Bedingungen des in Aussicht genommenen Vertrages mit dem Dritten (nur) an den Vorkaufsberechtigten zu verkaufen. Das Gesetz verwendet zwar die Formulierung, dass der Verkäufer nur noch an den Vorkaufsberechtigten verkaufen dürfe. Ein Verstoß hiergegen führt aber nach § 309 Abs. 1 Satz 1 ZGB nicht zur Unwirksamkeit eines Vertrages zwischen dem Verkäufer und dem Dritten, sondern nur dazu, dass der Vorkaufsberechtigte von dem Dritten die Übereignung der Sache Zug um Zug gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises verlangen kann. Eine Rückverkaufspflicht führt zu einem konstruktiv im Wesentlichen identischen Ergebnis und widerspricht deshalb tragenden Prinzipien des Zivilgesetzbuches der DDR nicht. Sie ist nach § 45 Abs. 3 ZGB zulässig.

12 c) Die Rückverkaufsverpflichtung ist auch nicht nach § 68 Abs. 1 Nr. 1 ZGB nichtig, weil sie gegen § 6 Abs. 1 Satz 2 VerkaufsG verstieße.

13 aa) Nach dieser Vorschrift muss zwischen dem Ankauf eines Grundstücks nach dem Verkaufsgesetz und seinem späteren Verkauf ein Zeitraum von drei Jahren liegen. Damit will das Gesetz Bodenspekulationen entgegenwirken. Anhaltspunkte dafür, dass die für den Verkauf zuständigen Stellen weder Klauseln zur Absicherung dieser Wartefrist sollten vereinbaren noch zusätz-

liche Maßnahmen zur Verhinderung der Bodenspekulation sollten ergreifen können, sind nicht ersichtlich. Nach dem im Gesetzblatt der DDR verkündeten Wortlaut enthält die Klausel lediglich einen Mindeststandard, der durch zusätzliche Maßnahmen überboten werden kann. Dieser Wortlaut weicht allerdings gerade in diesem Punkt von dem Beschluss der Volkskammer ab. Am 7. März 1990 hatte sich die Volkskammer erneut mit dem Entwurf des Ministerrat der DDR für ein Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 1. März 1990 (Volkskammer-Drucks. 9/82) und dem Vorschlag einer Fraktion befasst, den in dem Entwurf des Ministerrats nicht vorgesehenen Verkauf volkseigener Grundstücke ebenfalls zu erlauben (Plenarprotokoll der 18. Tagung der 9. Volkskammer am 6./7. März 1990 in stenographische Protokolle der 9. WP der Volkskammer S. 542). Sie folgte diesem Antrag mit Einschränkungen und nahm dabei auch einen Änderungsvorschlag des Ministers der Finanzen der DDR an, der Vorschrift des § 6 Abs. 1 den Satz "Zwischen Kauf und Verkauf muss eine Frist von drei Jahren liegen." anzufügen (Plenarprotokoll aaO S. 552). Dieser Unterschied zwischen dem beschlossenen und dem verkündeten Wortlaut der Vorschrift ändert in der Sache nichts.

14 bb) Mit der Ergänzung des Verkaufsgesetzes um die Möglichkeit eines Ankaufs volkseigener Grundstücke hat die Volkskammer den Bürgern nicht die Möglichkeit verschaffen wollen, volkseigene Grundstücke durch den späteren Weiterverkauf zu verwerten. Sie hielt im Gegenteil die Ergänzung an sich für unnötig, weil die vorhandenen Nutzungsrechte den Bürgern ausreichende Nutzungsmöglichkeiten boten. Tragendes Motiv für die Ergänzung und ihre Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke war vielmehr die Überlegung, dass die dinglichen Nutzungsrechte angesichts der sich abzeichnenden grundlegenden Veränderungen ihren rechtlichen und wirtschaftlichen Wert verlieren könnten und die Eigentümer oder Inhaber von Ein- und Zweifamilienhäu-

sern durch den Ankauf von Grund und Boden besser abgesichert werden müssten. Die Wartefrist ist eingeführt worden, um schon unmittelbar durch das Gesetz und unabhängig von der Praxis der für den Verkauf örtlich zuständigen Räte Maßnahmen gegen Bodenspekulationen zu ergreifen. Ein Anhaltspunkt dafür, dass es mit dieser Wartefrist sein Bewenden haben sollte und zusätzliche Maßnahmen der örtlichen Räte verboten werden sollten, besteht nicht. Die seinerzeit schon absehbare, aber schwer einzuschätzende Entwicklung der Bodenwerte und der begrenzte Zweck der Öffnung des Verkaufsgesetzes für einen Ankauf volkseigener Grundstücke - bewusste Ausklammerung des Ankaufs von Erholungs- und Gewerbegrundstücken im Hinblick auf die Bodenspekulation - zeigen, dass diese Regelung als eine Mindestregelung verstanden worden ist, als welche sie später im Gesetzblatt verkündet wurde. Damit scheidet eine Nichtigkeit der Klausel wegen Gesetzesverstoßes aus.

15 d) Die Klausel ist schließlich auch nicht wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB nichtig.

16 aa) Im Ausgangspunkt richtig geht das Berufungsgericht davon aus, dass für die Anwendung des § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB nicht die Grundsätze der sozialistischen Moral, sondern die Grundsätze von Treu und Glauben maßgeblich sind. Bei Abschluss des Vertrages galt § 68 Abs. 1 ZGB zwar noch in seiner Ursprungsfassung. Zu diesem Zeitpunkt waren auch weder das Verfassungsgrundsätzegesetz vom 17. Juni 1990 (GBl. I S. 299), noch das erste Zivilrechtsänderungsgesetz vom 28. Juni 1990 (GBl. I S. 524) oder das Ratifikationsgesetz vom 21. Juni 1990 (GBl. I S. 331) zu dem Vertrag über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 verkündet. Die Ratifikation des zuletzt genannten Vertrages war zu diesem Zeitpunkt aber bereits eingeleitet und verlangte jedenfalls von den staatlichen Stellen, alles zu

unterlassen, was den Erfolg der Ratifikation in Frage stellen könnte. Dies lässt es gerechtfertigt erscheinen, Nr. A I 2 des Gemeinsamen Protokolls über Leitsätze zu jenem Vertrag auf Verträge und Vertragsklauseln anzuwenden, die in der Ratifikationsphase abgeschlossen wurden und über das Inkrafttreten jenes Vertrages hinaus am 1. Juli 1990 hinauswirken sollten. Um eine solche Klausel handelt es sich hier. Sie ist deshalb nicht mehr am Maßstab der sozialistischen Moral, sondern am Maßstab von Treu und Glauben und der guten Sitten zu messen (Nr. A I 2 Satz 2 des Gemeinsamen Protokolls über Leitsätze).

17 bb) Ob die Klausel mit den Anforderungen von Treu und Glauben und mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist, ist zweifelhaft. Einerseits wird die Beklagte durch diese Klausel in der Verfügung über ihr Grundstück stark eingeschränkt. Sie kann hierüber nur auf Dauer verfügen, wenn und wie es der Kläger für richtig hält. Das hält die herrschende Meinung bei dem vergleichbaren (Senat, BGHZ 47, 387, 391) Fall des Widerkaufsrechts, dessen Ausübung nach § 462 BGB auf 30 Jahre befristet ist, für unzulässig (OLG Düsseldorf Rpfleger 1986, 255; Erman/Grunewald, BGB, 11. Aufl., § 462 Rdn. 2; MünchKomm-BGB/Westermann, 4. Aufl., § 462 Rdn. 1; Staudinger/Mader, BGB [2004], § 462 Rdn. 2). Das ist aber nicht unbestritten (Bamberger/Roth/Faust, § 462 Rdn. 3). Auch waren bei Abschluss des Vertrags unbefristete Widerkaufsrechte gesetzlich bei der Ausgabe von Reichsheimstätten nach dem später aufgehobenen Reichsheimstättengesetz (dazu Senatsurt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 299) zugelassen. Dem ist der Verkauf von ehemals volkseigenen Grundstücken nach dem Verkaufsgesetz in der Wertung vergleichbar. Der Senat hat die Frage bislang offen gelassen (Urt. v. 21. Juli 2006, V ZR 252/05, NJW-RR 2006, 1452). Sie bedarf auch hier keiner Entscheidung.

18 cc) Selbst wenn eine unbefristete Rückverkaufsverpflichtung nichtig wäre, führte das hier nicht zur vollständigen Nichtigkeit der Klausel oder des gesamten Kaufvertrags (so aber für ein unbefristetes preislimitiertes Vorkaufsrecht in ähnlichen Verträgen KG, KG-Report 1994, 135, 137 und 243, 196, 218), sondern nur zur Teilnichtigkeit der Klausel.

19 (1) Nach der hier noch maßgeblichen Vorschrift des § 68 Abs. 2 (Satz 1) ZGB ist ein Vertrag teilweise nichtig, wenn sich der Nichtigkeitsgrund nur auf einen Teil des Vertrages bezieht und der Vertrag auch ohne diesen Teil abgeschlossen worden wäre. Eine solche Teilnichtigkeit ist zwar in erster Linie gegeben, wenn bei Auslassung des unwirksamen Teils ein Vertragsinhalt übrig bleibt, der für sich allein genommen einen Sinn behält. Die Norm entspricht in ihrer Zielsetzung aber § 139 BGB. Genau wie diese Vorschrift (BGHZ 107, 351, 355; 146, 37, 47) ist § 68 Abs. 2 (Satz 1) ZGB auch dann anwendbar, wenn die Parteien anstelle der unwirksamen Regelung, hätten sie nicht Nichtigkeit von Anfang an erkannt, eine andere, auf das zulässige Maß beschränkte Vereinbarung getroffen hätten. So liegt es hier.

20 (2) Der "Magistrat von Berlin" war zum Verkauf des Grundstücks nur bei Aufnahme einer Rückverkaufsverpflichtung bereit. Diese Gestaltungsvorstellung war in der Sache auch berechtigt, da abzusehen war, dass der nach dem Verkaufsgesetz zugrunde zu legende administrierte Verkaufspreis von 1.638 DM der DDR erheblich von dem später erzielbaren Grundstückwert abwich. Tatsächlich entsprach er mit umgerechnet 418 € auch nur 6 Promille des später erzielten Bodenwerts von 65.100 €. Die Aufnahme einer (zulässigen) Rückverkaufsverpflichtung entsprach auch dem Sinn und Zweck des Verkaufsgesetzes, das den Inhabern von Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich eine zusätzliche Absicherung für ihr Nutzungsrecht verschaffen, aber gerade keine Spekulati-

onsmöglichkeiten eröffnen sollte. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte und ihr Ehemann eine befristete Klausel nicht genauso akzeptiert hätten, wie sie die unbefristete Klausel akzeptiert hatten, bestehen nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Parteien in Kenntnis der Fragestellung die höchstzulässige Befristung vereinbart hätten. Diese hätte hier der auf für das Wiederkaufsrecht vorgesehene Regellaufzeit von 30 Jahren (§ 462 BGB) entsprochen.

21 (3) Die Laufzeit einer Rückverkaufsverpflichtung hängt entscheidend von ihrem Zweck ab. Das war hier wie bei anderen Fällen bei der verbilligten Abgabe von Land die Verhinderung der Bodenspekulation. Bei einem solchen Zweck bestimmt sich die Laufzeit in erster Linie nach dem Umfang des Preisnachlasses, der den Erwerbern gewährt worden ist. Bei einem Preisabschlag von bis zu 30 % hält der Senat eine Bindungsdauer von jedenfalls 15 Jahren (BGHZ 153, 93, 105; Urt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300), bei einem Preisabschlag von 70 % einer Laufzeit von zumindest bis zu 20 Jahren (Urt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300) und bei noch weitergehenden Preisabschlägen eine Bindung von bis zu 30 Jahren für gerechtfertigt. Danach wäre hier eine Laufzeit von 30 Jahren zulässig gewesen, weil die Beklagten und ihr verstorbener Ehemann in der Sache einen Preisnachlass von weit über 95 % des Grundstückswerts erhalten haben.

22 3. Die Geltendmachung dieses Schadens durch den Kläger verstößt weder gegen das Übermaßverbot noch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz.

23 a) An diese Grundsätze ist der Kläger bei der Geltendmachung seiner Rechte aus dem Vertrag mit der Beklagten und ihrem Ehemann gebunden, weil es sich hierbei um Verwaltungsprivatrecht handelt. Die staatlichen Stellen haben im Bereich des Verwaltungsprivatrechts neben den zivilrechtlichen auch die öffentlich-rechtlichen Bindungen, insbesondere aus dem Übermaßverbot und den Grundrechten zu beachten (BGHZ 93, 372, 381; 153, 93, 106 [Senat]; Senat, Urt. v. 21. Juli 2006, V ZR 252/05, NJW-RR 2006, 1452, 1453; Urt. v. 21. Juli 2006, V ZR 158/05, ZfIR 2006, 682, 683 f.; Urt. v. 13. Oktober 2006, V ZR 33/06, NotBZ 2007, 140, 142). Dass Verkäufe nach dem Verkaufsgesetz zum Verwaltungsprivatrecht gehören, ergibt sich daraus, dass die mit dem Verkauf beauftragten Stellen damit auch eine sozialpolitische Aufgabe wahrnahmen. Jedenfalls diente der Verkauf des Grund und Bodens an die Inhaber von Ein- und Zweifamilienhäusern deren rechtlichen Absicherung für die Zukunft und ist damit Ausdruck staatlicher Fürsorge, bei deren Wahrnehmung die öffentlich-rechtlichen Bindungen zu beachten sind.

24 b) Gegen das Übermaßverbot verstößt der Kläger nicht. Die Beklagte hat das Grundstück zwar nicht aus spekulativen Gründen verkauft. Sie hatte aber angesichts des verschwindend geringen Erwerbspreises eine wesentlich längere Bindungsfrist einzuhalten. Bei Erfüllung der Schadensersatzforderung des Klägers verbleibt ihr neben dem vollen Gebäudewert von rund 60.000 DM die Hälfte des Bodenwerts.

25 c) Der Kläger behandelt die Beklagte auch nicht schlechter als andere Käufer in gleicher Lage. Der „Magistrat von Berlin“ hatte zwar in der Mehrzahl der Verträge nach dem Verkaufsgesetz keine Rückverkaufsverpflichtung, sondern ein Vorkaufsrecht vorgesehen. Das führte aber zu im Wesentlichen gleichen Beschränkungen der Erwerber. Der Kläger war danach auch berechtigt,

zu den Bedingungen des Verkaufsgesetzes in Erwerbsverträge mit Dritten einzutreten. Auch bei den nach dem Wirksamwerden des Beitritts noch zu den Bedingungen des Verkaufsgesetzes abgeschlossenen Kaufverträgen hat der Senat von Berlin aufgrund einer Selbstverpflichtung vom 24. August 1994 (Abgeordnetenhaus-Drucks. 12/4904) ebenfalls ein solches Vorkaufsrecht vorgesehen. Als Alternative hat er allen Erwerbern die Möglichkeit eines Ankaufs nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz angeboten. Die Beklagte wird deshalb nicht anders behandelt als andere Käufer, die ehemals volkseigenen Grundstücke zu den Preisen des Verkaufsgesetzes erworben haben.

26 4. Mit der Nichterfüllung der Rückverkaufsverpflichtung ist dem Kläger die Möglichkeit entgangen, das Grundstück den Beklagten nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum halben Bodenwert zu verkaufen. Diesen Schaden macht der Kläger geltend.

III.

27 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 31.05.2005 - 13 O 261/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 26.10.2006 - 20 U 119/05 -