

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 263/96

URTEIL

und

VERSÄUMNISURTEIL

Verkündet am:
9. Januar 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

EinigV Art. 22 Abs. 1; DDR:PartG § 20 b

Die Eigentumszuordnung zugunsten des Bundes nach Art. 22 Abs. 1 EVertr. und die Treuhandverwaltung durch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben nach § 20 b PartG-DDR schließen sich - auch was die Geltendmachung darauf gestützter Ansprüche angeht - nicht gegenseitig aus.

DDR:TreuhG DVO 5 § 2 Abs. 1

Ist ein Gebäude auf einem volkseigenen Grundstück von einer Wirtschaftseinheit unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 der 5. DVO zum Treuhandgesetz genutzt worden, so hat die Gleichstellung mit Rechtsträgern im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 TreuhG zur Folge, daß das Eigentum sowohl an dem Gebäude als auch am Grundstück der Wirtschaftseinheit zufällt. Das gilt grundsätzlich auch, wenn mehrere Wirtschaftseinheiten Gebäude und

Grundstück genutzt haben, und führt zur Entstehung von Bruchteilseigentum.

DDR:TreuhG DVO 5 § 3

Der Anzeigepflicht nach § 3 der 5. DVO zum Treuhandgesetz kommt keine inhaltliche Bedeutung zu, wenn der bisherige Rechtsträger als Subjekt einer Eigentumszuweisung nicht in Betracht kommt; die Geltendmachung der Rechtsfolge einer unterlassenen Anzeige widerspricht dann § 242 BGB.

BGH, Urt. v. 9. Januar 1998 - V ZR 263/96 - KG in Berlin
LG Berlin

- 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten (frühere Beklagte zu 2) werden das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 10. Juni 1996 aufgehoben und das Teilurteil der Zivilkammer 32 des Landgerichts Berlin vom 30. September 1994 abgeändert.

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerinnen.

Das Urteil wird hinsichtlich der Revisionsbeklagten zu 2 für vorläufig vollstreckbar erklärt.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Die Beklagte betreibt in B. im Gebäude K. -L. -
-Straße, Ecke M. -Straße, im Erdgeschoß eine Imbiß-
gaststätte und im Obergeschoß ein Steakhaus. Das Grundstück,
aus mehreren Flurstücken durch Zusammenlegung entstanden, die
früher zum Teil dem Deutschen Reich gehörten, ist im Liegen-
schaftsbuch seit 1968 als Eigentum des Volkes ausgewiesen. Seit
1972 ist als Rechtsträger der zum Parteivermögen der SED/PDS
gehörende organisationseigene Betrieb "Z. B. " (im fol-
genden: VOB Z.) verzeichnet.

Das Grundstück wurde Ende der 60er Jahre mit einem Ver-
lagsgebäude bebaut. Damit verbunden war ein auf Höhe des ersten
Obergeschosses liegender Restauranttrakt errichtet worden, in
dem der VEB Gaststätten HO B. (im folgenden: VEB) seit 1974
das "Pressecafé" betrieb. Der Gebäudekomplex wurde Anfang der
80er Jahre umgestaltet und durch eine integrierte Wohnbebauung
ergänzt. Ferner wurde der bisherige Freiraum unter dem Presse-
café ausgebaut. Die Neubebauung wurde dem VEB Kommunale Woh-
nungsverwaltung B. M. zur Verwaltung übergeben, der das
Erdgeschoß an den VEB zur Bewirtschaftung vermietete.

Am 18. Juli 1990 wurde der VEB in die B. G.
und H. GmbH im Aufbau (im folgenden: BGHG) umgewandelt,
die im Juni 1991 "unter Einbringung des Pressecafés" in die neu
gegründete EXHO-Immobilien-Verwaltungs-Gesellschaft mbH aufge-
spalten wurde.

Mit Vertrag vom 25. Juli 1990 vermietete der VEB das
Pressecafé an den früheren Beklagten zu 2. Einen ähnlichen

Mietvertrag schlossen am 12. September 1990 die BGHG und der frühere Beklagte zu 2. Die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen wurden später auf die Beklagte übergeleitet, mit der die BGHG abändernde Vereinbarungen über den Mietzins traf.

Zum 1. August 1990 stellte die BGHG ihre Aktivitäten hinsichtlich des Grundstücks ein. Der frühere Beklagte zu 2, später die Beklagte, führten den Betrieb als eigenen fort. 1991 wurden die oberen Räume in ein Steakhaus umgebaut und im Erdgeschoß die Imbißgaststätte eingerichtet. Auf dem Dach wurde ein sogenannter Werbewürfel angebracht und vermietet.

Die Klägerin zu 1 nimmt für sich in Anspruch, Eigentümerin des Grundstücks zu sein, und macht Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der von der Beklagten genutzten Gaststättenräume, auf Zahlung eines Nutzungsentgelts für die Zeit von August 1990 bis März 1994 (in Höhe von 2,54 Mio. DM nebst Zinsen) und - im Wege der Stufenklage - auf Auskunft über die durch die Nutzung des Werbewürfels erzielten Einnahmen geltend. Hilfsweise stützt sie die Ansprüche auf die Stellung einer verfügungsberechtigten Treuhänderin. Die Klägerin zu 2 hat sich der Klage unter Berufung auf ihre Funktion als Treuhandverwalterin nach § 20 b PartG-DDR angeschlossen.

Das Landgericht hat die Klage der Klägerin zu 2 abgewiesen. Zugunsten der Klägerin zu 1 hat es dem Räumungs- und Herausgabeanspruch sowie dem Auskunftsanspruch (teilweise) stattgegeben, den Zahlungsanspruch hingegen abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Räumungs- und Herausgabeanspruch auch der Klägerin zu 2 zugesprochen, ebenso den Auskunftsanspruch - unter zeitlicher Erweiterung gegenüber beiden Klägerinnen. Dem

Zahlungsanspruch hat es - zugunsten beider Klägerinnen - in Höhe von 4.663,05 DM nebst Zinsen stattgegeben. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, die die vollständige Klageabweisung erstrebt. Die Klägerin zu 1 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen. Die Klägerin zu 2 hat sich in der Revisionsinstanz nicht durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt vertreten lassen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß das Gebäude, in dem die Beklagte die Gaststätten betreibt, im Zeitpunkt des Beitritts im Volkseigentum gestanden hat, und hält die Klägerin zu 1 nach Art. 22 Abs. 1 EVertr. und die Klägerin zu 2 nach §§ 20 a, 20 b PartG-DDR (vom 21. Februar 1990, GBl I S. 66, geändert durch Gesetz vom 31. Mai 1990, GBl I S. 274, i.d.F. des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, BGBl II S. 1150) für aktiv legitimiert. Einen Eigentumserwerb an dem Gebäude durch den VEB bzw. seine Rechtsnachfolger sieht es, auch nach dem Vortrag der Beklagten, nicht für gegeben an, da es an dem dazu erforderlichen Rechtsträgerwechsel an dem Grundstück fehle. Soweit § 2 Abs. 1 der 5. DVO zum Treuhandgesetz (im folgenden: 5. DVO) einen Eigentumserwerb ohne Rechtsträgerwechsel ermögliche, fehle es an dem dazu erforderlichen Nutzungsvertrag über das Grundstück zwischen dem VOB Z. und dem VEB und daran, daß der VEB (bzw. sein Rechtsnachfolger) das Grundstück bei Inkrafttreten der 5. DVO noch genutzt habe. Schließlich seien etwaige Rechte gemäß § 3 der 5. DVO erloschen. Infolgedessen lei-

te die Beklagte ihr Besitzrecht nicht von dem Berechtigten her und schulde den Klägerinnen Räumung und Herausgabe sowie Vergütung der Nutzung ab Rechtshängigkeit und Auskunft über die erzielten Werbeeinnahmen.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Das Berufungsgericht hat sich nicht mit der Frage befaßt, ob - die Richtigkeit der übrigen Ausführungen unterstellt - beide Klägerinnen aktiv legitimiert sein können.

a) Das ist indes nicht selbstverständlich. Denn die vom Berufungsgericht angenommene Zuordnung nach Art. 22 Abs. 1 EVertr. zugunsten der Klägerin zu 1 führt im Ergebnis dazu, daß das Vermögen aufgrund noch zu erlassenden Gesetzes zwischen Bund und Ländern aufgeteilt wird (Art. 22 Abs. 1 Satz 3 bis 7 EVertr.), während eine vom Berufungsgericht ebenso für gegeben erachtete Treuhandverwaltung durch die Klägerin zu 2 nach § 20 b PartG-DDR zum Ziel hat, daß das betroffene Vermögen an die früher Berechtigten restituiert oder gemeinnützigen Zwecken zugeführt wird (EVertr. Anl. II, Kap. II, Sachgeb. A, Abschn. III Nr. 1, Maßgaberegelerung d). Diese einander widersprechenden Regelungen können es notwendig machen, einer der beiden Zuordnungsnormen den Vorrang einzuräumen. So hat der Senat im Hinblick hierauf (freilich nach Erlass des Berufungsurteils) für einen im Ansatz vergleichbaren Fall der Konkurrenz von Bund und Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben entschieden, daß zur Verfügung über das

Vermögen nicht die Bundesrepublik Deutschland, sondern nur die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben befugt ist (Urt. v. 13. Juni 1997, V ZR 40/96, ZIP 1997, 1437: ehemals volkseigene landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich im Besitz von Genossenschaften befanden; Art. 22 Abs. 1 EVertr./§ 3 der 3. DVO zum TreuHG). Hinzu kommt, daß Art. 22 Abs. 1 EVertr. das Finanzvermögen dem Bund nur zuweist, "soweit es nicht der Treuhandanstalt übertragen ist".

Gelten diese Überlegungen auch für den vorliegenden Fall, so ist die Klage der Klägerin zu 1 schon deswegen unbegründet.

b) Der Senat verneint eine ausschließliche Rechtszuständigkeit der Klägerin zu 2 für die Geltendmachung der Klageansprüche. Eine Konkurrenzsituation besteht zwar auch hier; sie ist jedoch anders gelagert.

aa) Geht es - wie hier - um Volksvermögen in Rechtsträgerschaft einer Partei oder Massenorganisation im Sinne des § 20 a PartG-DDR, so steht das Eigentum nach Art. 22 Abs. 1 EVertr. der Bundesrepublik Deutschland als Finanzvermögen in treuhänderischer Verwaltung zu (Papier, Das Parteivermögen in der ehemaligen DDR, Schriftenreihe der Juristischen Gesellschaft zu Berlin, Heft 126, 1992, S. 28 f; Berger, in: RVI, B 145 PartG-DDR, § 20 b Rdn. 42; Schmidt-Habersack, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, Bd. II Art. 22 EVertr. Rdn. 8). Andererseits unterliegt das Vermögen der Parteien nach § 20 b PartG-DDR einer treuhänderischen Verwaltung, die nach Maßgabe des Einigungsvertrages von der Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben wahrgenommen wird. Diese Treuhandverwaltung erstreckt sich auch auf die in Rechtsträgerschaft der Partei ste-

henden Vermögensgegenstände. Zwar lassen die mit der Rechtsträgerschaft verbundenen Befugnisse das dem sozialistischen Staat zugeordnete Volkseigentumsrecht (vgl. Kommentar zum ZGB, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 1985, § 18 Anm. 2) unberührt und stellen keine mit beschränkten dinglichen Rechten vergleichbare Rechtsposition dar, sondern sind dem öffentlichen Recht angehörende, vom Staat übertragene Verwalterbefugnisse (Papier aaO; Toussaint, DDR-Parteivermögen und die Treuhandanstalt, 1993, S. 48 f), so daß erwogen werden kann, eine Zugehörigkeit zum Parteivermögen zu verneinen (so Berger aaO; bejahend demgegenüber OVG Berlin, ZIP 1993, 303, 308; VG Berlin, ZOV 1993, 124, 125; Toussaint aaO; Papier aaO; Schneider, in: Rodenbach/Söfker/Lochen, InVorG, § 25 Rdn. 35; unklar Schmidt-Habersack aaO). Der Vermögensbegriff des § 20 b Abs. 2 PartG-DDR ist jedoch weit gefaßt. Dazu zählen alle vermögenswerten Rechtsstellungen, neben Eigentum und sonstigen absoluten Rechten auch Forderungen und Besitzrechte oder auch nur der tatsächlich ausgeübte Besitz (vgl. Berger aaO). Das entspricht dem Sinn und Zweck der treuhänderischen Verwaltung, die das weitere Ziel hat, das Vermögen der Parteien festzustellen, vor unbefugter Verfügung zu sichern und zu entflechten (Berger aaO Rdn. 5). Infolgedessen erscheint es sachgerecht, in Rechtsträgerschaft stehende Gegenstände dem Vermögen der Parteien zuzuordnen. Die dem Rechtsträger übertragenen Befugnisse, das Volkseigentum zu nutzen, zu besitzen und darüber zu verfügen (vgl. Kommentar zum ZGB, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 1985, § 19 Anm. 1), sind zwar mit dem Beitritt erloschen, da auch die Rechtsträgerschaft keine Fortsetzung im (gemeinsamen) deutschen Recht gefunden hat (vgl. Papier aaO). Doch bleibt die vor dem Beitritt nach § 20 b Abs. 3 PartG-DDR begründete treuhänderische Verwaltung grundsätzlich bestehen.

Art. 22 Abs. 2 EVertr. ordnet die weitere Verwaltung durch die bisher zuständige Behörde an, modifiziert hier dahin, daß die Treuhandanstalt zuständig geworden ist. Im übrigen bleibt trotz Beendigung der Rechtsträgerschaft der tatsächliche Besitz, den der Rechtsträger ausübt und der als Vermögensgegenstand die weitere treuhänderische Verwaltung nach § 20 b Abs. 3 PartG-DDR rechtfertigt (so Berger aaO Rdn. 8).

bb) Das führt jedoch nicht dazu, daß nur die Klägerin zu 2 als Forderungsberechtigte in Betracht kommt. Trotz der treuhänderischen Verwaltung des Parteivermögens bleibt es bei der Eigentumszuordnung zugunsten des Bundes (vgl. auch Schneider, in: Rodenbach/Söfker/Lochen, InVorG, § 25 Rdn. 35). Die frühere Rechtsträgerschaft der Partei oder Massenorganisation vermag daran nichts zu ändern. Die der Partei aus der Rechtsträgerschaft verbliebenen Vermögenswerte rechtfertigen zwar die Treuhandverwaltung, nicht aber die Verwertung des ihr nicht zustehenden Eigentums nach den in der Maßgaberegelergänzung d zu § 20 b PartG-DDR festgelegten Grundsätzen. Das Eigentum verwaltet die Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben vielmehr für den Bund (vgl. Schneider aaO, auch unter Hinweis auf ein Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 30. Dezember 1991, das die Übertragung der Verwaltung des Finanzvermögens des Bundes durch die Treuhandanstalt zum Inhalt hat), und an den Bund ist es letztlich zurückzugewähren, damit es nach Maßgabe des Art. 22 EVertr. verwertet wird (vgl. Papier aaO S. 29). Insoweit schließen sich - anders als in dem der Entscheidung des Senats vom 13. Juni 1997, V ZR 40/96, ZIP 1997, 1437, zugrundeliegenden Sachverhalt - die Treuhandverwaltung durch die Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben und die Eigentumszuordnung an den Bund

nicht aus. Ein etwaiger Anspruch steht den Klägerinnen vielmehr als Mitgläubigern (§ 432 BGB) zu.

2. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist richtig. Die Aktivlegitimation beider Klägerinnen setzt voraus, daß sich das von der Beklagten genutzte Gebäude im Zeitpunkt des Beitritts noch in der Rechtsträgerschaft des VOB Z. befunden hat. Nur dann kommt eine Eigentumszuordnung nach Art. 22 Abs. 1 EVertr. zugunsten der Klägerin zu 1 und eine treuhänderische Verwaltung nach § 20 b Abs. 3 PartG-DDR durch die Klägerin zu 2 in Betracht. Ist hingegen das Gebäude aus dem Vermögen des VOB Z. ausgeschieden, etwa durch die von der Beklagten behaupteten Übertragung an den VEB, so beurteilte sich die weitere Entwicklung nach § 11 Abs. 2 TreuhG. Für eine Aktivlegitimation der Klägerinnen wäre kein Raum. Diese zweite Möglichkeit hat das Berufungsgericht zu Unrecht verneint.

a) Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings dagegen, daß das Berufungsgericht eine Übertragung des Gebäudes nach § 1 Abs. 5 der Verordnung über den Verkauf und Kauf volkseigener Grundmittel durch Betriebe der volkseigenen Wirtschaft (vom 28. August 1968, GBl II S. 797, UbGrMVO) nicht für gegeben erachtet hat. Nach dieser Vorschrift fand eine Veräußerung von volkseigenen Gebäuden auf volkseigenen Grundstücken grundsätzlich nur in Verbindung mit dem Rechtsträgerwechsel für das Grundstück statt. Für einen solchen Rechtsträgerwechsel hat die Beklagte entgegen den Rügen der Revision nichts vorgetragen. Die von ihr dafür in Anspruch genommenen Passagen in der Klagerwiderrung verhalten sich - worauf die Revisionserwiderrung zu Recht hinweist - nicht über das Grundstück, sondern über den Gebäudekomplex. Die weiteren von der Revision genannten

Schriftsätze vom 22. September 1994 und vom 15. Februar 1995 lassen einen Sachvortrag, der auf einen Rechtsträgerwechsel am Grundstück schließen läßt, ebenfalls vermissen. Soweit die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 10. Juni 1996 erstmals substantiiert dargelegt und unter Beweis gestellt hat, daß ein Rechtsträgerwechsel zugunsten des VEB stattgefunden hat, ist dieses Vorbringen rechtsfehlerfrei von dem Berufungsgericht als verspätet zurückgewiesen worden (§§ 527, 296 Abs. 1 ZPO). Dies greift die Revision auch nicht an.

b) Keiner näheren Prüfung bedarf auch das Vorbringen der Beklagten, der VEB habe ohne gleichzeitigen Rechtsträgerwechsel am Grundstück die Fondsinhaberschaft an dem Gebäudekomplex des Pressecafés erworben. Neben den Voraussetzungen des § 3 Abs. 5 der Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken (vom 7. Juli 1969, GBl II S. 433, RTAO) wäre dazu Voraussetzung gewesen, daß der VEB die baulichen Anlagen des Pressecafés - wie von der Beklagten behauptet - gekauft und der Rat des Stadtbezirks dem zugestimmt hätte (§ 2 Abs. 2 UbGrMVO). Nach § 11 Abs. 2 Satz 2 TreuhG würde dies zum Erwerb des Eigentums am Grundstück und Gebäude durch die BGHG geführt haben.

c) Denn auch bei Zugrundelegung einer fortbestehenden Fondsinhaberschaft des VOB Z. hat die BGHG Eigentum an dem Gebäude des Pressecafés und dem dazugehörigen Grundstück erworben. Das folgt, wie die Revision zu Recht geltend macht, aus § 2 Abs. 1 der 5. DVO zum TreuhG (vom 12. September 1990, GBl I S. 1466, 5. DVO), dessen Voraussetzungen das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft verneint hat.

aa) Das Pressecafé und das dazugehörige Grundstück waren für den VEB betriebsnotwendig und wurden von diesem nach der baulichen Umgestaltung - wie auch schon vorher - ständig genutzt. Soweit das Berufungsgericht diese Voraussetzungen ohne nähere Begründung verneint, scheint es darauf abzustellen, daß das gesamte Grundstück von unterschiedlichen Wirtschaftseinheiten genutzt wurde (neben dem VEB nutzten es der Berliner Verlag und der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung). Darauf kommt es jedoch nicht an.

§ 2 Abs. 1 der 5. DVO ergänzt die Vorschrift des § 11 Abs. 2 TreuhG. Beide Regelungen haben den Zweck, grundeigentumsrechtliche Konfliktlagen, die im Zusammenhang mit der Umwandlung ehemaliger volkseigener Wirtschaftseinheiten hervorgetreten sind, zu bereinigen. Im Vordergrund dieser Konfliktlösung steht das Bemühen, den umgewandelten Wirtschaftseinheiten die Grundlage für die unternehmerische Tätigkeit zu erhalten und ihnen Wettbewerbsfähigkeit zu sichern (BVerwG, NJW 1994, 1361, 1362; VIZ 1995, 99, 100 f). Dieser Regelungszweck besteht auch, wenn mehrere Nutzer ein Grundstück gemeinsam für ihren Wirtschaftsbetrieb benötigen. Das zeigt auch § 2 Abs. 2 der 5. DVO, welche Vorschrift in solchen Fällen eine Grundstücks- teilung vorsieht (vgl. auch Lambsdorff, DtZ 1992, 102, 105).

bb) Der VEB hat am Stichtag, d.h. am 30. Juni 1990, Grundstück und Gebäude in dem zur Bewirtschaftung notwendigen Umfang genutzt. Soweit das Berufungsgericht, dem Landgericht zustimmend, meint, es komme für den Zeitpunkt der Nutzung nicht auf den in § 2 Abs. 1 der 5. DVO genannten Stichtag, sondern auf den Tag des Inkrafttretens der DVO (am 18. September 1990) an, so ist dem angesichts des klaren Wortlauts nicht zu folgen. Der

Verordnungsgeber hat eine an einen bestimmten Termin geknüpfte Zuordnungsregelung geschaffen. Wäre es ihm auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens angekommen, hätte nichts näher gelegen, als diesen Zeitpunkt - statt des gewählten Stichtags - zu bezeichnen. Ob davon eine Ausnahme zu machen ist, wenn die Wirtschaftseinheit in den etwa zehn Wochen zwischen Stichtag und Inkrafttreten der DVO ihren Betrieb aufgegeben hat und sich in Liquidation befindet, Grundstück und Gebäude zur Weiterführung des Betriebs also nicht benötigt, kann dahinstehen. Dieser Fall liegt nicht vor.

Der VEB nutzte Gebäude und Grundstück auch auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages mit dem Rechtsträger, dem VOB Z.

. Dabei ist nicht entscheidend, ob der VOB Z. das Gebäude - wie von der Beklagten behauptet - an den VEB verkauft hat und ob darin, im Falle etwaiger Unwirksamkeit des Kaufvertrages, ein konkludenter Abschluß eines Nutzungsvertrages liegen kann. Denn auch ohne einen solchen Kaufvertrag ist anzunehmen, daß der VEB Gebäude und Grundstück nicht rechtsgrundlos über Jahre hinweg genutzt hat, daß dies vielmehr im Einvernehmen mit dem VOB Z. geschehen ist. Eine andere Einschätzung ist lebensfremd. Infolgedessen ist von einem zumindest konkludent geschlossenen Nutzungsvertrag nach §§ 71 ff VertragsG, der zur Wirksamkeit keiner besonderen Form bedarf (vgl. § 31 Abs. 2, 3 VertragsG), auszugehen (vgl. auch § 28 Abs. 4 VertragsG). Einen solchen Nutzungsvertrag konnten der VEB und der VOB Z. als Wirtschaftseinheiten im Sinne des § 2 VertragsG schließen. Ohne Belang ist, ob daneben Nutzungsverträge mit anderen Wirtschaftseinheiten geschlossen worden sind, so etwa mit dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung über die Imbißgaststätte oder mit dem Berliner Verlag über Zugangswege. Denn diese Ver-

tragspartner leiteten ihre Befugnisse ebenfalls von dem VOB Z. her. Die Verträge regelten nähere Einzelheiten der Nutzung, soweit Aufgaben dieser Wirtschaftseinheiten betroffen waren. Sie fügen sich aber in das Vertragsverhältnis zwischen dem VOB Z. und dem VEB ein und stehen dazu nicht im Gegensatz.

cc) Folge der Anwendung des § 2 Abs. 1 der 5. DVO ist eine Gleichstellung des VEB bzw. der durch Umwandlung entstandenen BGHG im Sinne des § 11 Abs. 2 TreuhG.

Für den hier vorliegenden Fall, daß ein Gebäude zur Bewirtschaftung überlassen wird, während der Boden von mehreren Fondsinhabern oder Nutzern gemeinsam genutzt wird und eine Grundstücksteilung zu aufwendig, technisch unmöglich oder aus anderen Gründen unzweckmäßig ist, wird in der Literatur allerdings teilweise vertreten, daß eine eigentumsbegründende Wirkung an Gebäuden und baulichen Anlagen zu verneinen sei (Teige, VIZ 1994, 58, 62). Dieser Auffassung ist nicht zuzustimmen.

Gerade in diesen Fällen sah § 3 Abs. 5 RTAO die Möglichkeit vor, daß Gebäude isoliert vom Grundstück übertragen werden konnten. § 11 Abs. 2 Satz 2 TreuhG geht demgegenüber davon aus, daß Fondsinhaberschaft am Gebäude und Rechtsträgerschaft am Grundstück zusammenfallen. Gleichwohl muß nach einem Weg gesucht werden, mit der Zuordnung des Eigentums die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum aufzuheben. An sich kommt in Betracht, bei einer Umwandlung nach § 11 Abs. 1 TreuhG das Eigentum an dem Gebäude dem zufallen zu lassen, der auch das Eigentum an dem Grundstück erwirbt (so für den Regelfall Busche, in: RVI, B 200 TreuhG, § 11 Rdn. 12 m.w.N. auch der Gegenauffassung; a.A. BVerwG, VIZ 1995, 99, 100). Das ist jedoch zumindest

für den Fall eines Erwerbs der Fondsinhaberschaft an einem Gebäude nach § 3 Abs. 5 RTAO zu verneinen. Hier gebührt der Fondsinhaberschaft der Vorrang, so daß mit dem Erwerb des Eigentums am Gebäude zugleich der Erwerb des Eigentums an dem dazugehörigen Grundstück verbunden ist. Dafür spricht neben dem allgemeinen, für alle Fälle des Auseinanderfallens von Fondsinhaberschaft und Rechtsträgerschaft streitenden Argument, daß der umgewandelten Wirtschaftseinheit die Grundlage für die unternehmerische Tätigkeit und ihre Wettbewerbsfähigkeit gesichert werden soll (vgl. BVerwG aaO), die Regelung des § 3 Abs. 5 Satz 2 RTAO, wonach der Fondsinhaber in diesen Fällen alle Rechte und Pflichten eines Rechtsträgers erhält. Mochte also ein formaler Erwerb der Rechtsträgerschaft nicht möglich sein, so sollte der Fondsinhaber bei der späteren Zuordnung jedenfalls so behandelt werden, als habe er auch die Rechtsträgerschaft erworben. Das rechtfertigt den Eigentumserwerb an Grund und Boden nach § 11 Abs. 2 Satz 2 TreuhG (vgl. Busche aaO; Knüpfner, WR 1992, 181, 184).

Ist somit in den Fällen mehrerer Grundstücksnutzer, bei denen ursprünglich die Übertragung eines Grundstücksteils (zusammen mit dem Gebäudekauf) als unmöglich oder unzweckmäßig erschien (§ 3 Abs. 5 RTAO), bei der Umwandlung nach § 11 TreuhG eine Zuweisung von Grundeigentum an die Nutzer gerechtfertigt, so spricht nichts dagegen, dies in den Fällen des § 2 Abs. 1 der 5. DVO ebenso anzunehmen. Auch hier geht es - wie dargelegt - darum, den umgewandelten Wirtschaftseinheiten die Grundlage für die Aufrechterhaltung des Betriebs zu sichern. Dies erfordert auch die Zuweisung des entsprechend notwendigen Grundstücksanteils. Nur dann ist die von § 2 Abs. 1 der 5. DVO geforderte Gleichstellung mit Rechtsträgern im Sinne des § 11

Abs. 2 TreuhG gewährleistet. Schwierigkeiten bei der Aufteilung können keine Rolle spielen. Läßt sich eine Realteilung nicht vornehmen, ist es gerechtfertigt, Bruchteilseigentum der Nutzer entstehen zu lassen (vgl. Lambsdorff, DtZ 1992, 102, 105). Nicht vereinbar mit dem Zweck der Norm ist es demgegenüber, einen Vorrang der Rechtsträgerschaft und damit einen Eigentumserwerb des VOB Z. an Grundstück und Gebäuden anzunehmen oder eine fortdauernde Trennung von Gebäude- und Grundstückseigentum zu befürworten.

dd) Der Eigentumserwerb der BGHG ist beständig. Er erlischt nicht deswegen, weil die BGHG es unterlassen hat, ihre Rechte bis zum 31. Dezember 1990 dem VOB Z. als bisherigem Rechtsträger anzuzeigen (§ 3 der 5. DVO). Unabhängig davon, ob der Revision zuzustimmen ist, daß diese Norm wegen ihrer Funktion, entstandenes Eigentum wieder zu entziehen, mit dem Bundesrecht nicht vereinbar ist und deshalb nicht fortgilt (Art. 9 Abs. 1 EVertr), kann sie im vorliegenden Fall keine diese Rechtsfolge auslösende Geltung beanspruchen.

§ 3 der 5. DVO stellt lediglich eine Anzeigepflicht auf. Der Sinn und Zweck dieser Pflicht besteht darin, daß der bisherige Rechtsträger bis zu dem genannten Zeitpunkt Klarheit darüber erhalten soll, ob das bislang zu seinem Vermögen zu zählende Grundeigentum ihm verbleibt oder nach §§ 2 Abs. 1 der 5. DVO, 11 Abs. 2 TreuhG einer anderen Wirtschaftseinheit zufällt. Hierfür besteht ein Bedürfnis in den Fällen, in denen der bisherige Rechtsträger ebenfalls eine Eigentumszuordnung beanspruchen könnte und ein Interesse daran hat, für seine unternehmerischen Überlegungen eine Planungsgrundlage zu erhalten. Das ist der Fall, wenn er als werbende Wirtschaftseinheit

fortbestehen könnte, kommt hier aber nicht in Betracht. Der VOB Z. kann auf das Grundeigentum nicht zugreifen. Es fiele, wenn es denn seinem Vermögen zuzuordnen wäre, in das Eigentum der Klägerin zu 1. Für diesen Fall kommt § 3 der 5. DVO keine inhaltlich beachtliche Bedeutung zu; sie ist auf eine bloße Förmlichkeit reduziert. Ihre Geltendmachung widerspricht § 242 BGB.

III.

Nach allem fehlt es für sämtliche mit der Klage verfolgten Ansprüche an der Aktivlegitimation der Klägerinnen. Infolgedessen kann der Senat die Klage insgesamt, auch hinsichtlich der noch bei dem Landgericht anhängigen, im Wege der Stufenklage geltend gemachten Anträge, abweisen (BGHZ 94, 268, 275; Beschl. v. 3. Juli 1959, I ZR 169/55, NJW 1959, 1827; Beschl. v. 12. März 1992, I ZR 296/91, BGHR ZPO § 254 Berufungsverfahren 3; jeweils zur insoweit vergleichbaren Konstellation, daß in der Berufungsinstanz über die Stufenklage insgesamt entschieden wird).

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

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger