

- c) § 121 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist, soweit er dem Nutzer Ansprüche gegen den Restitutionsberechtigten einräumt, mit dem Grundgesetz vereinbar.
- d) Ist die Rücknahme der Klage nach mündlicher Verhandlung wegen Fehlens der Einwilligung des Gegners nicht wirksam, bedarf es keiner Wiederholung der Sachanträge.

BGH, Urt. v. 26. März 1999 - V ZR 294/97 - Brandenburgisches OLG
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Teil- und Grundurteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 24. Juli 1997 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 28. August 1996 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in K. . Er verließ die DDR im Jahre 1953. Daraufhin wurde das Grundstück beschlagnahmt und in Volkseigentum überführt. Rechtsträger wurde der Rat der Gemeinde. Die Kläger haben 1963 von dem VEB (K) Wohnungsverwaltung eine Wohnung des Hauses gemietet. Bad, WC und Garten teilten sie zunächst mit einer Mitmieterin. Seit 1991 bewohnen sie das Haus allein.

Am 12. Februar 1990 beantragten die Kläger den Kauf des Grundstücks. Dem stimmte der Rat der Gemeinde am 3. Mai 1990 zu. Der Rat des Kreises Potsdam setzte den zulässigen Kaufpreis auf 31.200 M/DDR fest und gab am 8. Mai 1990 die preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung ab. Mit notariellem Vertrag vom 1. Juni 1990 kauften die Kläger das Grundstück für 31.150 M/DDR. An der Beurkundung nahm für die Verkäuferseite Frau Sch. teil. Sie erklärte, für den Rat der Gemeinde K. zu handeln, und legte eine am 26. März 1990 von dem damaligen Bürgermeister unterzeichnete schriftliche Vollmacht vor, die mit dem Stempel des Rates der Gemeinde versehen war. Der am 30. Mai 1990 neugewählte Bürgermeister Dr. N. unterzeichnete unter dem 5. Juni 1990 eine mit dem Siegel des Rates der Gemeinde versehene gleichlautende Vollmacht. Am 7. November 1996 genehmigte die Gemeinde K. die seit dem 17. Mai 1990 von dem "Rat der Gemeinde" geschlossenen Kaufverträge. Am 15. Mai 1997 genehmigte die Gemeindevertretung die von Frau S. im Zusammenhang mit Grundstücks- und Gebäudekaufverträgen zwischen dem 6. Mai und dem 6. Juni 1990 abgegebenen Erklärungen.

Mit - inzwischen bestandskräftigem - Bescheid vom 17. Dezember 1993 wurde das Grundstück an den Beklagten zurückübertragen. Er ist seit dem 12. Juni 1996 wieder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Kläger haben im August 1995 Interesse am Kauf des Grundstücks bekundet und im November 1996 ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet.

Die Kläger begehren die Feststellung ihrer Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Der Beklagte verlangt im Wege der



Widerklage 4.022,82 DM Mietzins und Nutzungsersatz für die Zeit vom 1. Dezember 1995 bis 31. Mai 1996.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen und die Widerklage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Dagegen richtet sich die Revision der Kläger. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht verneint eine Anspruchsberechtigung der Kläger gemäß § 121 Abs. 2 SachenRBerG. Der Grundstückskaufvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen, weil als Verkäufer eine nicht existente Partei aufgetreten sei. Mit dem Inkrafttreten der Kommunalverfassung der DDR vom 17. Mai 1990 sei der Rat der Gemeinde K. ersatzlos untergegangen, ohne daß die neu entstandene Gemeinde als Rechtsnachfolger an dessen Stelle getreten sei. Mit dem Erlöschen des Rates der Gemeinde sei zudem die Vollmacht der auf Verkäuferseite handelnden Frau Sch. entfallen. Diese sei auch nicht befugt gewesen, die Gemeinde zu vertreten. Der Kaufvertrag sei darüber hinaus deshalb unwirksam, weil die gemäß § 49 Abs. 3 lit. b KommVerf/DDR erforderliche Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde fehle.

Über die Widerklage sei sachlich zu entscheiden. Deren Rücknahme durch den Beklagten sei unwirksam, weil die Kläger ihre dazu notwendige Einwilligung verweigert hätten. Die Widerklageansprüche seien dem Grunde nach gegeben. Der Beklagte habe hinsichtlich der Wohnung Ansprüche auf Mietzins und bezüglich der von der ehemaligen Mitmieterin übernommenen Räumlichkeiten Ansprüche auf Nutzungsersatz.

Die Revision hat Erfolg.

II.

Die Kläger haben gegen den Beklagten Ansprüche nach Kapitel 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Ihre Anspruchsberechtigung beruht auf § 121 Abs. 2 SachenRBerG.

Die Kläger sind Nutzer (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 SachenRBerG) des mit einem Eigenheim (§ 5 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG) bebauten Grundstücks. Sie haben das Eigenheim sowohl am 18. Oktober 1989 aufgrund eines bis zum Ablauf dieses Tages abgeschlossenen Mietvertrages (§ 121 Abs. 2 lit. a SachenRBerG) als auch am 1. Oktober 1994 zu eigenen Wohnzwecken genutzt (§ 121 Abs. 2 lit. c SachenRBerG). Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts sind auch die Voraussetzungen von § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG gegeben. Die Kläger haben bis zum Ablauf des 14. Juni 1990 einen beurkundeten und im Sinne der Vorschrift wirksamen Kaufvertrag mit einer staatlichen Stelle der DDR über dieses Eigenheim geschlossen.

1. Der am 1. Juni 1990 abgeschlossene Kaufvertrag ist nicht deshalb unwirksam, weil als Verkäufer der Rat der Gemeinde K. aufgetreten ist. Richtig ist, daß die Räte der Gemeinden am 17. Mai 1990 mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung – KommVerf-DDR, GBl I 255) ersatzlos untergegangen und die neu entstandenen Gemeinden nicht Rechtsnachfolger der Räte der Gemeinden sind (BGH, Urt. v. 23. Januar 1997, VII ZR 218/95, VIZ 1997, 379, 380 f). Gleichwohl ist die Gemeinde K. an den Kaufvertrag gebunden. Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der Vertreter einer Kommune zwischen dem 17. Mai 1990 und dem 3. Oktober 1990 namens des früheren Rates der betreffenden Kommune mit Vertretungsmacht vorgenommen hat, gelten nach Art. 231 § 8 Abs. 2 Satz 1 EGBGB als Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen der Kommune, die an die Stelle des früheren Rates der Kommune getreten ist. Diese erst während des Revisionsverfahrens als Art. 2 Abs. 1 Nr. 4 des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes – WoModSiG – vom 17. Juli 1997 (BGBl I 1823) in Kraft getretene Vorschrift (zur Verfassungsmäßigkeit vgl. BVerfG ZOV 1998, 341) ist vom Senat zu berücksichtigen (BGHZ 37, 233, 236).

Die Gemeinde K. ist durch Frau Sch. wirksam vertreten worden. Die Vertretungsmacht des Vertreters der Kommune wird gemäß Art. 231 § 8 Abs. 2 Satz 2 EGBGB widerleglich vermutet, wenn die Kommune innerhalb eines Monats von dem Eingang einer Anzeige des Grundbuchamtes von einer beabsichtigten Eintragung an keinen Widerspruch erhebt. Die Voraussetzungen dieser Vermutung sind hier gegeben. Der Gemeinde Kl. lag eine entsprechende Nachricht des Grundbuchamtes spätestens am 3. Februar 1997 vor, denn sie hat an diesem Tag mit einem an das Amtsgericht

Potsdam, Grundbuchabteilung, gerichteten Schreiben die Genehmigung des mit den Klägern geschlossenen Kaufvertrages erklärt. Ein Widerspruch ist nicht erfolgt und im Hinblick auf die vom Berufungsgericht festgestellten weiteren Genehmigungen vom 7. November 1996 und vom 15. Mai 1997 auch nicht mehr zu erwarten.

2. Der Anspruchsberechtigung gemäß § 121 Abs. 2 SachenRBerG steht die Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen des Fehlens der staatlichen Genehmigung, die für ihn vorgeschrieben war (Art. 232 § 1 EGBGB i.V.m. § 68 Abs. 1 Nr. 4 ZGB), nicht entgegen.

a) Anders, als das Berufungsgericht meint, bedurfte der Vertrag allerdings nicht der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde gemäß § 49 Abs. 3 lit. b KommVerf-DDR. Nach dieser Vorschrift benötigte die Gemeinde für den Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Gehörte ein Grundstück nicht zum Vermögen der Gemeinde, unterlag das Geschäft nicht der Kommunalaufsicht und bedurfte daher auch nicht der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Volkseigene Grundstücke zählten nicht zum Gemeindevermögen. Sie wurden, soweit sie sich in der Rechtsträgerschaft der ehemaligen Räte der Gemeinden befanden, zwar den neu entstandenen Gemeinden zugeordnet (§ 2 Abs. 1 lit. c des Gesetzes über das Vermögen der Gemeinden, Städte und Landkreise [Kommunalvermögensgesetz – KVG] vom 6. Juli 1990, GBl I 660). Sie gingen aber nicht kraft Gesetzes, sondern nach §§ 1, 7 Abs. 1 KVG (in der bis zum 12. September 1990 geltenden Fassung) erst aufgrund eines besonderen Übertragungsaktes gemäß der Durchführungsverordnung zum Kommunalvermögensgesetz (Eigentumsüberführungsverfahrensverordnung vom 25. Juli

1990, GBI I 781) in das Vermögen der neu entstandenen Gemeinden über. Ein solcher lag hier bis dahin nicht vor. In diesen Fällen bedurfte der Verkauf volkseigener Grundstücke aufgrund des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude - Verkaufsgesetz (VerkaufsG) - vom 7. März 1990 (GBI I 157) jedenfalls bis zum Inkrafttreten des Einigungsvertrages am 29. September 1990 (vgl. BGHZ 127, 285, 291) nicht der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde (OLG Naumburg, OLG-NL 1994, 83; Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl., § 121 Rdn. 6; Purps, DtZ 1996, 265, 266; a.A.: ders. in: Purps/Krauss, Sachenrechtsbereinigung nach Anspruchsgrundlagen, 1997, III, Rdn. 47; Wilhelms, VIZ 1997, 74, 79; ders., VIZ 1998, 548; differenzierend [Genehmigung erforderlich ab Inkrafttreten des Kommunalvermögensgesetzes am 20. Juli 1990]: Horst, ZOV 1995, 235, 243).

Etwas anderes ergibt sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht aus dem Wortlaut von § 21 Abs. 3 lit. k KommVerf-DDR. Diese Vorschrift, die den Aufgabenbereich der Gemeindevertretung beschreibt, erwähnt zwar neben der Verfügung über Gemeindevermögen ausdrücklich die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken. Allein daraus kann unter Berücksichtigung des Gesetzeszusammenhangs aber nicht geschlossen werden, daß die im Abschnitt "Haushaltswirtschaft" angesiedelte Regelung des § 49 KommVerf-DDR auch Grundstücke erfaßt, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Die vorangehende Vorschrift (§ 48 KommVerf-DDR) befaßt sich mit dem Verwaltungs- und Betriebsvermögen der Gemeinden. Eine besondere Regelung für gemeindefremdes Vermögen enthält das Gesetz nicht. Daß der Gesetzgeber der Kommunalverfassung für die mit dem Verkaufsgesetz vom 7. März 1990 ermöglichten Grundstücksgeschäfte ein zusätzliches Genehmigungserfordernis schaffen wollte, ist nicht ersichtlich (vgl. OLG Naumburg, aaO).

Für diese Auslegung spricht auch die später im Gesetz über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen (Vermögenszuordnungsgesetz – VZOG) i.d.F. vom 14. Juli 1992 in § 6 Abs. 1 Satz 2 getroffene Regelung, nach der Verfügungen der Kommunen über volkseigene Grundstücke nicht den Vorschriften in bezug auf Verfügungen über eigenes Vermögen der verfassungsberechtigten Stelle unterliegen (§ 8 Abs. 1 a Satz 1 VZOG n.F.). Damit hat der Gesetzgeber die rechtliche Sonderstellung ehemals volkseigener Grundstücke bekräftigt. Auch soweit Volkseigentum aufgrund Art. 21, 22 des Einigungsvertrages kraft Gesetzes in das Eigentum der Kommunen übergegangen war, bedurften Verfügungen darüber – im Unterschied zu Verfügungen über sonstiges Grundvermögen der Kommunen - nicht der kommunalaufsichtlichen Genehmigung nach der gemäß Art. 9 Abs. 2 und 4 i.V.m. Anl. II Kapitel II Sachgebiet B Abschnitt I des Einigungsvertrages als Landesrecht weitergeltenden Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990.

b) Für den Kaufvertrag war jedoch gemäß § 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB die staatliche Genehmigung nach § 2 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Verkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehrsverordnung – GVVO/77) vom 15. Dezember 1977 (GBI I 1978, 73) erforderlich, die nicht erteilt worden ist. Nach § 5 Abs. 3 der Durchführungsverordnung zum Verkaufsgesetz (DVO z. Verkaufsg) vom 15. März 1990 (GBI I 158) waren für die Genehmigung des Vertrages die dafür geltenden Rechtsvorschriften anzuwenden, zu denen die Bestimmungen der Grundstücksverkehrsverordnung zählen. Eine Ausnahmeregelung enthält § 4 DVO z. Verkaufsg. Wurde ein Grundstück verkauft, für das dem Erwerber bereits ein Nutzungsrecht verliehen worden war, galt die staatliche Genehmigung des Kaufvertrages als erteilt, wenn über den Kaufpreis

eine preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung vorgelegt wurde. Dieser Fall ist hier nicht gegeben, da den Klägern ein Nutzungsrecht an dem Grundstück nicht verliehen worden war. Der Vertrag war mithin nach allgemeinem Zivilrecht unwirksam.

Für eine Anspruchsberechtigung gemäß § 121 Abs. 2 SachenRBerG ist indessen das Vorliegen der Genehmigung nach § 2 GVVO/77 nicht erforderlich. § 121 Abs. 2 SachenRBerG verweist hinsichtlich der Ansprüche des Nutzers auf Abs. 1 dieser Vorschrift. Gemäß § 121 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG ist eine Anspruchsberechtigung nicht gegeben, wenn der Grundstückskaufvertrag aus den in § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2 SachenRBerG genannten Gründen, also wegen einer Pflichtverletzung des Käufers nicht erfüllt oder wegen Versagens der Genehmigung aus anderen als den in § 6 der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche (Anmeldeverordnung - AnmVO) vom 11. Juli 1990 (GBl I 718) in der bis zum 22. Juli 1992 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1990 (BGBl I 2162) genannten Gründen nicht durchgeführt worden ist. Das Fehlen der Genehmigung nach § 2 GVVO/77 gehört nicht zu diesen Gründen. In den Fällen des § 121 SachenRBerG, die eine Restitution voraussetzen, konnte eine Genehmigung nicht erteilt werden. Stand das Grundstück in treuhänderischer oder staatlicher Verwaltung, war die Genehmigung zu versagen (§ 6 Abs. 1 AnmVO). Galten die Eigentumsverhältnisse als ungeklärt wie z.B. in den Fällen, in denen Ansprüche Berechtigter angemeldet worden waren, war das Genehmigungsverfahren bis zur abschließenden Klärung der früheren Eigentumsverhältnisse auszusetzen (§ 6 Abs. 2 AnmVO). Wenn das Tatbestandsmerkmal "wirksamer Kaufvertrag" in § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung voraussetzte, liefe die Vorschrift leer (Purps

in Purps/Krauss, aaO). Kann ein Kaufvertrag (nur) wegen der Restitutionsbelastung nicht durchgeführt werden, ist er deswegen nicht unwirksam im Sinne von § 121 SachenRBerG (vgl. Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, Stand: Juni 1997, § 121 Rdn. 59 und § 3 Rdn. 106 f; Vossius, aaO, § 3 Rdn. 24). Daß die Erteilung der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung hier aus anderen Gründen unterblieben ist oder zu versagen gewesen wäre, macht die Revisionserwiderung nicht geltend. Dazu fehlt auch jeder Vortrag in den Tatsacheninstanzen.

3. Andere Unwirksamkeitsgründe sind nicht gegeben.

a) Der Vertrag verstößt nicht gegen ein in Rechtsvorschriften enthaltenes Verbot (Art. 232 § 1 EGBGB i.V.m. § 68 Abs. 1 Nr. 1 ZGB). Allerdings durften Gemeinden nach § 49 Abs. 1 Satz 2 der am 17. Mai 1990 in Kraft getretenen Kommunalverfassung der DDR Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern (vgl. Senat, Beschl. v. 11. November 1993, V ZR 284/92, WM 1994, 351). Wie das Genehmigungserfordernis des § 49 Abs. 3 lit. b KommVerf-DDR (vgl. oben zu 2 a) gilt aber auch diese Vorschrift nicht für Eigentum des Volkes, wenn eine Überführung in Gemeindeeigentum - wie hier - nicht erfolgt war.

b) Auch eine Nichtigkeit wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks (Art. 232 § 1 EGBGB i.V.m. § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB) scheidet aus. Ihr steht nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 131, 209) die am 8. Mai 1990 abgegebene preisrechtliche Unbedenklichkeitserklärung entgegen.

4. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung scheitert die Anspruchsberechtigung gemäß § 121 Abs. 2 SachenRBerG hier nicht an Rechtsvorschriften, die erst nach Abschluß des Kaufvertrages in Kraft getreten sind. Das gilt sowohl für die Regelungen des Vertrages über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion (1. Staatsvertrag) vom 18. Mai 1990 (BGBl II 537 = GBl DDR I 332), der am 30. Juni 1990 in Kraft getreten ist, als auch für das Gesetz über die Haushaltsordnung der Republik (HOG/DDR) vom 15. Juni 1990 (GBl I 313) und das Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens (Treuhandgesetz) vom 17. Juni 1990 (GBl I 300), die am 1. Juli 1990 in Kraft getreten sind. Ansprüche der Kläger nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind auch nicht im Hinblick auf den Beschluß Nr. 25/21/90 des Ministerrats der DDR über die "Grundsätze und Maßnahmen der Erfassung des Grundvermögens (Liegenschaften) der Republik" vom 15. August 1990 ausgeschlossen.

Die Anspruchsberechtigung hängt nicht davon ab, daß der Grundstückskäufer auch nach jetziger Rechtslage noch die Erfüllung des Vertrages beanspruchen kann. § 121 SachenRBerG setzt gerade voraus, daß der Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Die Norm trifft eine Regelung für die Fälle, in denen eine Vertragserfüllung daran scheitert, daß die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung deswegen nicht (mehr) nachkommen kann, weil das Grundstück an den Berechtigten zurückübertragen worden ist. Sie haftet nicht auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung, sondern hat den erhaltenen Kaufpreis gemäß § 121 Abs. 6 SachenRBerG nach Bereicherungsgrundsätzen an den Käufer herauszugeben. Dieser erhält gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts oder auf Ankauf des Grundstücks nach Maßgabe der §§ 3 bis 111 SachenRBerG.

5. Die in § 121 Abs. 2 SachenRBerG geregelte Anspruchsberechtigung hält, soweit sie, was hier nur zur Beurteilung steht, das Verhältnis des Nutzers zum Restitutionsberechtigten zum Gegenstand hat, einer verfassungsrechtlichen Überprüfung stand.

a) Sie verstößt insoweit nicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG.

aa) Das Sonderverfassungsrecht des Einigungsvertrags schränkt die Schutzwirkung des Grundrechts hier allerdings nicht ein.

Art. 135 a Abs. 2 GG, wonach der Gesetzgeber zur Regelung solcher Verbindlichkeiten ermächtigt wurde, die auf Maßnahmen der DDR oder ihrer Rechtsträger beruhen, bietet keine Rechtsgrundlage für § 121 Abs. 2 SachenRBerG. Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich zwar, daß die Verfassungsnorm auch für die Regelung der Entschädigungsmodalitäten von Bedeutung sein sollte, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gemeinsamen Erklärung der Regierungen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR (Art. 41 Abs. 1 EVertr) zu treffen sind (vgl. Denkschrift zum Einigungsvertrag, BT-Drucks. 11/7760, S. 355, 359). Diesem Problemkreis ist § 121 Abs. 2 SachenRBerG auch in weiterem Sinne zuzurechnen. Die Vorschrift überträgt das Modell des inter-partes-Ausgleichs der Sachenrechtsbereinigung auf das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und Nutzer (Czub, aaO, Rdn. 10). Ihr Regelungsgehalt liegt aber außerhalb der in Art. 135 a Abs. 2 GG getroffenen Anordnungen. Nach der Ermächtigung kann nur bestimmt werden, daß eine Verbindlichkeit nicht oder nicht in voller Höhe zu erfüllen ist. Als Verbindlichkeit

im Sinne dieser Verfassungsnorm käme hier die Verpflichtung der Gemeinde zur Erfüllung des Kaufvertrages in Betracht. Ob - gestützt auf Art. 135 a Abs. 2 GG – eine Regelung des Inhalts zulässig gewesen wäre, daß etwaige Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung der Grundstückskaufverträge ausgeschlossen oder gemindert sind, ist nicht zu entscheiden. Mit § 121 Abs. 2 SachenRBerG ist der Gesetzgeber einen anderen Weg gegangen.

Auch Art. 143 Abs. 3 GG entfaltet keine Sperrwirkung gegenüber dem Grundrecht. Die Vorschrift verleiht Art. 41 EVertr und Regelungen zu seiner Durchführung auch insoweit Bestand, als sie vorsehen, daß Eingriffe in das Eigentum auf dem in Art. 3 EVertr genannten Gebiet nicht mehr rückgängig gemacht werden. Dies gilt nicht nur für Rechtssätze, die Art. 41 Abs. 1 EVertr und den zu seiner Durchführung bestimmten Vorschriften ohne weiteres entnommen werden können. Die Bestimmung verleiht auch den Rechtssätzen verfassungsrechtliche Bestandskraft, die erst im Wege der Gesetzesauslegung als Inhalt des jeweiligen Regelungswerks erkannt werden (BVerfGE 95, 48, 60). § 121 Abs. 2 SachenRBerG ist aber, unbeschadet seines Zusammenhangs mit diesem Fragenkreis (vorstehend), nicht Teil einer Regelung, die vorsieht, daß - vor der Wiedervereinigung erfolgte - Eingriffe in das Eigentum nicht mehr rückgängig gemacht werden. § 121 Abs. 2 SachenRBerG setzt die Restitution voraus und regelt zu Lasten der Alteigentümer die Ansprüche derjenigen, die durch die Restitution Vermögensnachteile erleiden. Dafür bietet Art. 143 Abs. 3 GG keine Grundlage.

bb) Die im Streitfall durch § 121 Abs. 2 SachenRBerG hervorgerufene Entwertung des Restitutionsanspruchs ist keine Enteignung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß die Rück-

übertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz, die aus rechts- und sozialstaatlichen Gründen zum Zweck der Wiedergutmachung früheren, von einer anderen Staatsgewalt zu verantwortenden Unrechts eingeräumt worden sind (vgl. BVerfGE 84, 90, 126), den Schutz des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG genießen (BVerfG NJW 1997, 447). Die konkrete Reichweite des verfassungsrechtlichen Schutzes ergibt sich jedoch erst aus der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (BVerfG DtZ 1995, 239; NJW 1997, 447). Hierzu zählt die in § 121 Abs. 2 SachenRBerG getroffene Regelung.

Der Gesetzgeber ist, wenn er von der Ermächtigung zur Inhalts- und Schrankenbestimmung Gebrauch macht, an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden, der ihn verpflichtet, die Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen (vgl. BVerfGE 87, 114, 138 f). Die Entscheidung, dem Nutzer in den Fällen des § 121 Abs. 2 SachenRBerG eine Anspruchsberechtigung gegenüber dem Alteigentümer zuzubilligen, genügt diesen Anforderungen. Dem steht nicht entgegen, daß der dem Nutzer eingeräumte Anspruch auf Ankauf des Grundstücks dazu führen kann, daß die Restitution im Ergebnis zu Fall gebracht wird und der Restitutionsberechtigte sein Eigentum verliert.

Die in § 121 Abs. 2 SachenRBerG getroffene Regelung steht in Einklang mit Inhalt und Zielen der Gemeinsamen Erklärung vom 15. Juni 1990, die Bestandteil des Einigungsvertrages geworden ist (Art. 41 Abs. 1 EVertr). Die Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz widerspricht insbesondere nicht dem Eckwert Nr. 3 der Erklärung, der vorsieht, daß enteignetes Grundvermögen grundsätzlich zurückgegeben wird. Dieser Eckwert ist

ein Programmsatz. Danach ist die Restitution nicht ausnahmslos gewährleistet, sondern vielmehr als ein Grundsatz festgeschrieben worden. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind nicht von vornherein unzulässig, sondern an den Zielen der Gemeinsamen Erklärung zu messen. Beide Staaten haben sich in der Gemeinsamen Erklärung auch dazu bekannt, sich von dem Grundsatz leiten lassen zu wollen, daß bei der Lösung der anstehenden Vermögensfragen ein sozial verträglicher Ausgleich unterschiedlicher Interessen zu schaffen ist.

Dieses Ziel verfolgt die Anspruchsberechtigung nach § 121 Abs. 2 SachenRBerG. Sie löst die Problematik der nicht vollzogenen ("hängenden") Kaufverträge aus der Zeit der DDR über die Grundsätze der Sachenrechtsbereinigung und schafft so einen Kompromiß zwischen den Alternativen des "Bestandsschutzes" zugunsten der Nutzer und der Restitution zugunsten der Alteigentümer (Eickmann/Wittmer, aaO, Rdn. 17). Der Gesetzgeber hat mit der getroffenen Regelung dem Vertrauen des Käufers in die Durchführung des Kaufvertrages Rechnung getragen (Eickmann/Wittmer, SachenRBerG, Stand: Februar 1998, Rdn. 11; Czub, aaO, Rdn. 28). Er hat das infolge des Kaufvertragsabschlusses entstandene Vertrauen des Nutzers, das in seinem Besitz befindliche Grundstück und Gebäude behalten zu dürfen, für schutzwürdig erachtet, soweit der Kaufvertrag aufgrund solcher Umstände (Überlastung der Grundbuchämter) nicht zu einem dinglichen Vollrechtserwerb geführt hat, die dem Nutzer nicht zugerechnet werden können (vgl. Eickmann/Wittmer, aaO, Rdn. 17). Die Regelung des § 121 Abs. 2 SachenRBerG ist Folge einer Abwägung zwischen zwei Extrempositionen (Czub, aaO), mit der die Härten eines "Alles oder Nichts" vermieden werden (Eickmann/Wittmer, aaO). Die Lösung besteht darin, daß der im Einigungsvertrag begründete Rückgabeanspruch des Alteigentümers nicht an Veräußerungsgeschäften scheitern soll, die erst nach

der Wende vorgenommen worden sind. Das auf dem Handeln staatlicher Stellen der DDR beruhende Vertrauen des Nutzers, der den Inhalt der Gemeinsamen Erklärung (und später des Vermögensgesetzes) vor dem 15. Juni 1990 nicht vorhersehen konnte, soll jedoch insoweit geschützt werden, als er einen gesetzlichen Anspruch auf Ankauf oder auf Erbbaurechtsbestellung erhält (Czub, aaO, Rdn. 43).

b) Die Anwendung des § 121 Abs. 2 SachenRBERG auf den Streitfall verstößt auch nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Der Gleichheitsatz ist verletzt, wenn sich ein vernünftiger, sich aus der Natur der Sache ergebender oder sonstwie sachlich einleuchtender Grund für die gesetzliche Differenzierung oder Gleichbehandlung nicht finden läßt, wenn also die Bestimmung als willkürlich bezeichnet werden muß (ständige Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, vgl. BVerfGE 1, 14, 16 f, 52).

Es wird nicht Gleiches ungleich behandelt, wenn § 121 Abs. 2 SachenRBERG bestimmt, daß Alteigentümer unter den genannten Voraussetzungen verpflichtet sind, dem Nutzer ein Erbbaurecht zu bestellen oder das Grundstück an ihn zu verkaufen. Der Gesetzgeber ist nicht verpflichtet, Restitutionsansprüche bezüglich verkaufter Grundstücke genauso zu behandeln wie solche bezüglich nicht verkaufter Grundstücke. Die Differenzierung ist wegen des Erwerbsinteresses der Käufer gerechtfertigt.

Es wird auch nicht willkürlich Ungleiches gleich behandelt, wenn der Gesetzgeber nicht nur den Käufern restitutionsfreier, sondern auch den Käufern restitutionsbelasteter Grundstücke eine Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zubilligt. Daraus kann für die betroffenen

Alteigentümer ein Verstoß gegen ihr Grundrecht aus Art. 3 Abs. 1 GG nicht hergeleitet werden.

III.

Die Widerklage ist unbegründet.

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht über die Widerklage sachlich entschieden. Darin liegt entgegen der Auffassung der Revision kein Verstoß gegen § 308 ZPO. Die Parteien haben in dem der Urteilsverkündung unmittelbar vorangehenden Verhandlungstermin vom 3. Juli 1997 mit denselben Anträgen zur Sache verhandelt wie zuvor im Termin vom 28. April 1997. Damals hatte der Beklagte erklärt, er nehme die Widerklage zurück. Diese Erklärung hat aber prozessual keine Wirkung entfaltet, denn die Kläger haben der Rücknahme nicht zugestimmt. Ihre Einwilligung wäre gemäß § 269 Abs. 1 ZPO für die Wirksamkeit der Rücknahme notwendig gewesen, weil die Parteien zuvor schon über die Widerklage zur Sache verhandelt hatten. Kommt der Rücknahme als Prozeßhandlung keinerlei Wirkung zu, war über den - nicht wirksam zurückgenommenen - Widerklageantrag sachlich zu entscheiden, ohne daß der Beklagte seinen Antrag wiederaufzunehmen brauchte (vgl. Rupp/Fleischmann, MDR 1985, 17, 18 m.w.N.; MünchKomm-ZPO/Lüke, § 269, Rdn. 33; Zöller/Greger, ZPO, 20. Aufl., § 269 Rdn. 5; a.A.: Schumann in Stein/Jonas, ZPO, 21. Aufl., § 269 Rdn. 17).

2. In der Sache hat die Widerklage keinen Erfolg. Der Beklagte hat gegen die Kläger weder Ansprüche auf Mietzins, noch auf Nutzungersatz.

Die Kläger sind nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 lit. d, Satz 3 EGBGB zum Besitz des Grundstücks berechtigt. Ein Anspruch auf Zahlung von Mietzins gemäß § 17 Satz 5 VermG (vgl. Purps, VIZ 1997, 335, 337) ist nicht entstanden, da die Kläger das Wahlrecht nach § 121 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG nicht ausgeübt haben und der Beklagte auch keine Frist nach § 16 Abs. 2 SachenRBerG gesetzt hat. Dem Beklagten steht aber auch kein Anspruch auf Nutzungsentgelt zu. Die dafür gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 8 EGBGB erforderlichen Voraussetzungen sind nicht gegeben.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Schneider

Krüger

Klein