BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 387/02

Verkündet am:
25. Juli 2003
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: nein

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 3 Abs. 4 Satz 3

a) Der Anspruch auf Herausgabe des Erlöses nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG ist auf das von dem Verfügungsberechtigten rechtsgeschäftlich erzielte Surrogat (§ 285 BGB) gerichtet.

b) Die Aufwendungen des Verfügungsberechtigten zur Veräußerung eines restitutionsbelasteten Grundstücks mindern den nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG herauszugebenden Erlös nur dann, wenn dem Verfügungsberechtigten wegen seiner Aufwendungen ein Ersatzanspruch zusteht.

BGH, Urteil vom 25. Juli 2003 - V ZR 387/02 - OLG Dresden
LG Dresden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juli 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 15. Oktober 2002 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen, der auch die durch die Streithilfe verursachten Kosten zu tragen hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Auskehr des Erlöses aus dem Verkauf restitutionsbelasteter Grundstücke in Anspruch.

Die in Dresden gelegenen Grundstücke mit einer Fläche von zusammen 14.573 m² standen im Eigentum von Dr. W. F. M. , des Rechtsvorgängers der Kläger. Nach dessen Enteignung war für die Grundstücke seit 1952 Eigentum des Volkes in dem Grundbuch eingetragen. Im Zuge der Reprivatisierung eines Betriebes wurde das Eigentum am 30. August 1990 auf den Beklagten umgeschrieben. Nach Verhandlungen mit Behörden über die Bebaubarkeit verkaufte der Beklagte die umstrittenen sowie weitere von ihm zurückerworbene Grundstücke mit notariellem Vertrag vom 19. Oktober 1990 an

eine Investorin. Hinsichtlich des Kaufpreises war vereinbart, daß dieser "pro qm DM 280 bei einer Fläche von 31.865 qm, somit vorläufig 8.922.000 DM" betragen sollte. Der Kaufpreis wurde an den Beklagten gezahlt.

Die Kläger zu 1 und 2 sowie der Rechtsvorgänger der Kläger zu 3 bis 5 stellten mit notarieller Urkunde vom 21. September 1990 einen Antrag auf Rückübertrag hinsichtlich des ehemaligen Besitzes von Dr. M. , der jedenfalls noch vor dem 31. Dezember 1992 bei der Streithelferin der Kläger einging. Mit Bescheid vom 17. Mai 1995 stellte die Streithelferin fest, der Restitutionsanspruch habe sich in einen Anspruch auf Auskehr des Verkaufserlöses gewandelt, der den Klägern zu 1 und 2 und dem Rechtsvorgänger der Kläger zu 3 bis 5 zustehe. Die gegen diesen Bescheid gerichtete Anfechtungsklage des Beklagten wurde rechtskräftig abgewiesen.

Die Kläger errechnen aus dem Kaufpreis von 280 DM/m² und der Grundstücksfläche von 14.573 m² einen Erlös von 4.080.440 DM, dessen Auskehr sie von dem Beklagten verlangen. Die Klage ist in den Vorinstanzen bis auf einen Teil der Zinsen erfolgreich gewesen. Mit seiner - in dem Berufungsurteil zugelassenen - Revision verfolgt der Beklagte das Ziel der Klageabweisung weiter. Die Kläger und ihre Streithelferin beantragen die Zurückweisung der Revision.

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

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, durch den Bescheid vom 17. Mai 1995 sei die aus § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG folgende Klageforderung dem Grunde nach verbindlich festgestellt. Daß der Beklagte einen Erlös in Höhe der zugesprochenen 4.080.440 DM erzielt habe, ergebe sich aus dem vereinbarten Kaufpreis von 280 DM/m². Der Beklagte könne hiergegen nicht einwenden, daß sich dieser Preis nur wegen der Veräußerung der Gesamtfläche oder wegen seiner Bemühungen um die Bebaubarkeit und die Vermarktung habe erzielen lassen. Auch ein Ersatzanspruch des Beklagten nach § 7 Abs. 2 VermG führe nicht zu einer Minderung des Erlöses. Es lasse sich nicht feststellen, daß der Beklagte eine Werterhöhung der Grundstücke herbeigeführt habe. Hierfür reiche es nicht aus, daß der Beklagte Maßnahmen behauptet habe, die mittelbar die Bebaubarkeit ermöglichen sollten. Erforderlich seien vielmehr Maßnahmen, die bereits unmittelbar eine bauliche Veränderung darstellten. Die Verpflichtung des Beklagten, den Erlös ungeschmälert auszukehren, sei auch mit den Grundsätzen von Treu und Glauben vereinbar. Er habe nämlich zu einer Zeit über die Grundstücke verfügt, als noch mit Restitutionsansprüchen habe gerechnet werden müssen. Außerdem seien die Bemühungen des Beklagten in demselben Maße auch seinen eigenen Grundstücken zugute gekommen, die mehr als die Hälfte der verkauften Fläche ausgemacht hätten.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

II.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß ein Anspruch der Kläger auf Erlösauskehr gemäß § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG dem Grunde nach durch den Bescheid der Streithelferin vom 17. Mai 1995 festgestellt ist. Eine hiervon abweichende Entscheidung ist den Zivilgerichten durch die Tatbestandswirkung des Bescheids versperrt (vgl. Senat, Urt. v. 19. Juni 1998, V ZR 43/97, NJW 1998, 3055). Im vorliegenden Rechtsstreit ist allein noch über die Höhe des Anspruchs zu befinden, zu der sich der Bescheid nicht verhält (Senat, Beschl. v. 8. Mai 2002, V ZB 32/01, NJW 2002, 2246, 2247 zur Veröffentlichung vorgesehen in BGHZ 151, 24).

2. Als Ausgleich für den Rückübertragungsanspruch, der infolge der Verfügung über das Eigentum nicht mehr geltend gemacht werden kann, weist § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG dem Berechtigten das von dem Verfügungsberechtigten hierbei rechtsgeschäftlich erzielte Surrogat zu (Senat, Beschl. v. 8. Mai 2002, aaO). Im Unterschied zu § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG, mit dem sich die von der Revision herangezogene Senatsentscheidung (BGHZ 142, 221, 224 f) befaßt, wird kein Anspruch auf Zahlung des Verkehrswerts begründet. Vielmehr handelt es sich hier - wie bei Art. 233 § 16 Abs. 2 Satz 2 EGBGB (vgl. dazu Senat, Urt. v. 17. Dezember 1998, V ZR 341/97, VIZ 1999, 176) - um eine Vorschrift, die dasjenige zum Gegenstand hat, das als commodum ex negatione auch unter den Voraussetzungen des § 281 BGB a.F. (jetzt § 285 BGB) verlangt werden kann (vgl. Senat, BGHZ 46, 260, 264; BGHZ 75, 203, 206). Mit § 281 BGB a.F. (§ 285 BGB) stimmt § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG ferner in dem Ziel überein, eine unrichtig gewordenen Vermögenslage auszugleichen (vgl. Senat, Urt. v. 4. März 1955, V ZR 56/54, LM § 281 BGB Nr. 1 zu § 281 BGB a.F.).

Nach § 281 BGB a.F. (§ 285 BGB) kann das durch die Veräußerung erlangte Entgelt auch dann herausverlangt werden, wenn es den Wert des zunächst geschuldeten Gegenstandes übersteigt (vgl. Senat, Urt. v. 27. Oktober 1982, V ZR 24/82, NJW 1983, 929, 930). Wegen der Identität von Anspruchsgegenstand und Normzweck kann der Anspruch auf Erlösauskehr nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG keinen weniger weitgehenden Inhalt haben; auch nach dieser Bestimmung ist mithin der erzielte Erlös ohne Begrenzung durch den Verkehrswert des nicht mehr zu restituierenden Gegenstandes herauszugeben (Redeker/Hirtschulz/Tank, in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG [Stand: Juni 2002], § 3 Rdn. 353; Wasmuth, RVI [Stand: Dezember 2002], § 3 VermG Rdn. 466). Mit diesen Grundsätzen stimmt die Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis überein.

a) Als Erlös hat der Beklagte den Kaufpreis herauszugeben, den er für den Verkauf der umstrittenen Grundstücke vereinnahmte (vgl. Senat, Urt. v. 7. Februar 1997, V ZR 107/96, VIZ 1997, 296, 297). Den hiernach maßgeblichen Betrag hat das Berufungsgericht zutreffend aus dem Anteil des Gesamtpreises errechnet, der auf die Fläche dieser Grundstücke entfällt. Nur das entspricht den Vereinbarungen, die der Beklagte mit der Käuferin getroffen hat; denn diesen liegt ein einheitlicher Preis von 280 DM/m² für die gesamte Fläche, nicht aber ein gesondertes Entgelt für einzelne Grundstücke zugrunde. Selbst wenn der Kaufpreis wegen des gleichzeitigen Verkaufs weiterer Flächen gegenüber der Veräußerung nur der restitutionsbelasteten Grundstücke gesteigert worden wäre, könnte dies - entgegen der Ansicht der Revision - keine Kürzung des Anspruchs auf Erlösauskehr rechtfertigen. Dann wurde zwar im Vergleich zum Verkehrswert ein Gewinn erzielt, dieser steht aber nach den geschilderten Grundsätzen den Klägern zu. Zudem ist dieses Ergebnis nicht un-

billig, wenn im Blick behalten wird, daß der Beklagte in gleicher Weise durch den Verkauf der größeren Fläche profitiert. Ihm verbleibt nämlich der Anteil des gesteigerten Kaufpreises, der auf die Grundstücke entfällt, hinsichtlich derer er Berechtigter war.

b) Ohne Erfolg wendet sich die Revision ferner dagegen, daß das Berufungsgericht zur Bestimmung des auszukehrenden Erlöses den vereinnahmten Kaufpreis nicht um die Aufwendungen des Beklagten gekürzt hat.

aa) Da der Anspruch auf Erlösauskehr das zum Gegenstand hat, was als rechtsgeschäftliches Surrogat unter den Voraussetzungen des § 281 BGB a.F. (§ 285 BGB) verlangt werden kann, ist er ebensowenig wie jener Anspruch (vgl. dazu Senat, Urt. v. 7. Februar 1997, V ZR 107/96, VIZ 1997, 296, 297) auf den Vorteil beschränkt, der dem Schuldner erwachsen ist. Die Aufwendungen des Verfügungsberechtigten zur Veräußerung der restitutionsbelasteten Grundstücke bilden daher keine Abzugspositionen, die den nach § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG herauszugebenden Erlös ohne weiteres mindern könnten. Nur dann, wenn dem Verfügungsberechtigten wegen seiner Aufwendungen ein Ersatzanspruch zusteht, muß sich der Berechtigte diese entgegenhalten lassen (vgl. Senat, Urt. v. 7. Februar 1997, aaO).

bb) Solche Ansprüche des Verfügungsberechtigten können sich im Fall einer Werterhöhung namentlich aus § 7 Abs. 2 VermG ergeben (Redeker/Hirtschulz/Tank, in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, aaO, § 3 Rdn. 354; Wasmuth, RVI, aaO, § 3 VermG Rdn. 466), scheitern vorliegend aber bereits an der Stichtagsregelung. Das Gesetz gibt nämlich einen Anspruch auf "großen" Wertausgleich nur für solche werterhöhenden Maßnah-

men, die bis zum 2. Oktober 1990 vorgenommen waren (Wasmuth, RVI, aaO, § 7 VermG Rdn. 86; Budde-Hermann, in Kimme, Offene Vermögensfragen [Stand: November 2002], § 7 VermG Rdn. 42). Der Beklagte macht hingegen Aufwendungen geltend, die bereits im Juni 1990 begannen, sich bis Anfang 1991 hinzogen und ausnahmslos demselben Ziel dienten, die Nutzung der Grundstücke für ein Hotel- und Wohnbauprojekt zu ermöglichen. Wird das Vorgehen des Beklagten als einheitliche Maßnahme behandelt, war diese zu dem für § 7 Abs. 2 VermG maßgeblichen Stichtag noch nicht beendet und muß schon deshalb als Grundlage eines Anspruchs auf Wertausgleich ausscheiden. Werden die einzelnen Teilmaßnahmen als entscheidend angesehen, so ergibt sich aus dem eigenen Vorbringen des Beklagten, daß die Aufwendungen bis zum Stichtag noch keine Werterhöhung der Grundstücke herbeiführten und mithin keinen Ausgleichsanspruch begründen können. Trotz der von dem Beklagten vorgetragenen Bemühungen war nämlich bis zum Abschluß des Kaufvertrages am 19. Oktober 1990 noch keine Bauplanung vorgelegt worden, die die Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde gefunden hatte. In dem Kaufvertrag war deshalb zu Gunsten der Käuferin ein Rücktrittsrecht für den Fall vorgesehen, daß für das beabsichtigte Vorhaben ("Drei- bis Viersternehotelanlage mit mindestens 300 Einheiten sowie eine Wohnanlage") eine Baugenehmigung nicht erteilt werden sollte. Die Werterhöhung, die der Beklagte aus der von ihm herbeigeführten baulichen Nutzbarkeit für das Hotel- und Wohnbauprojekt möchte, war demnach zum Stichtag am 2. Oktober 1990 noch nicht herbeigeführt.

cc) Für werterhöhende Maßnahmen nach dem 2. Oktober 1990 kommt ein Erstattungsanspruch des Beklagten nach § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG in Betracht (vgl. Wasmuth, RVI, aaO, § 7 VermG Rdn. 86), der auch dem Anspruch

auf Erlösauskehr entgegengehalten werden kann (vgl. Wasmuth, RVI, aaO, § 3 VermG Rdn. 466). Nach dieser Vorschrift sind die Kosten für alle Maßnahmen zu erstatten, die der Verfügungsberechtigte abweichend von dem Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG vornehmen darf (BGHZ 137, 183, 187 f; Senat, Urt. v. 28. Juni 2002, V ZR 165/01, WM 2002, 2425, 2426 m.w.N.). Hierzu rechnen nach § 3 Abs. 3 Satz 2 lit. a VermG solche Rechtsgeschäfte, die zur Erfüllung von Rechtspflichten des Eigentümers erforderlich sind, ferner die Erhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen nach § 3 Abs. 3 Satz 2 lit. b VermG und mittelbar auch die Maßnahmen nach § 3 Abs. 3 Satz 5 VermG (Senat, Urt. v. 28. Juni 2002, aaO). Selbst wenn an dieser Stelle zu Gunsten des Beklagten davon ausgegangen wird, daß ein Antrag auf Rückgabe der umstrittenen Grundstücke schon vorlag, scheitert ein Anspruch aus § 3 Abs. 3 Satz 4 VermG daran, daß seine Aufwendungen keine der gegannten Maßnahmen betreffen. Daß die Aufwendungen auf einen höheren Kaufpreis durch Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und damit auf die Verwertung der Sachsubstanz zielten, steht insbesondere der Annahme einer Erhaltungsmaßnahme entgegen (Wasmuth, RVI, aaO, § 7 VermG Rdn. 362; Säcker/Busche, Vermögensrecht, § 3 VermG Rdn. 114). Wegen des Ziels der Veräußerung sind zudem die Grenzen der sachgerechten Verwaltung des Vermögensgegenstandes überschritten, so daß auch keine Bewirtschaftungsmaßnahme vorliegt.

dd) Andere Anspruchsgrundlagen für die Erstattung der Aufwendungen des Beklagten kommen selbst dann nicht in Betracht, wenn unterstellt wird, daß hier die spezielleren Vorschriften des Vermögensgesetzes solche nicht oder nicht in vollem Umfang verdrängen (vgl. dazu Redeker/Hirtschulz/Tank, in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, aaO, § 3 Rdn. 304). Namentlich

aus § 670 BGB kann der Beklagte keinen Anspruch herleiten, weil er im vorliegenden Restitutionsfall als Verfügungsberechtigter bis zur Bestandskraft der Rückgabeentscheidung eigene Angelegenheiten wahrnahm (vgl. BGHZ 150, 237, 248), es also an der für diesen Anspruch erforderlichen Besorgung eines fremden Geschäfts (§ 677 BGB) fehlt. Auch die Voraussetzungen eines Bereicherungsanspruchs unter dem Gesichtspunkt der Verwendungskondiktion nach § 812 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. BGB sind nicht erfüllt. Soweit die behaupteteten Verwendungen überhaupt für die umstrittenen Grundstücke getätigt wurden, scheitert ein Bereicherungsanspruch im vorliegenden Fall daran, daß dieser Anspruch nicht auf die geltend gemachte Wertsteigerung der Grundstücke gerichtet werden kann, sondern in deren etwa erhöhtem Verkehrswert wegen § 818 Abs. 3 BGB nur seine Grenze findet (vgl. BGHZ 140, 275, 283).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Lemke Gaier