BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 58/06

Verkündet am:
27. Oktober 2006
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 7;
VZOG §§ 7 Abs. 4, 2 Abs. 1 Satz 2 F.: 14. Juli 1992, 2 Abs. 1 Satz 6 F.: 20. Dezember 1993

Wird ein Grundstück durch Zuordnungsbescheid während des laufenden Restitutionsverfahrens einem anderen Zuordnungsberechtigten zugeordnet, hat dieser dem Restitutionsberechtigten auch die Miete herauszugeben, die der frühere Zuordnungsberechtigte nach dem 1. Juli 1994 erzielt oder zu beanspruchen hat.

BGH, Urt. v. 27. Oktober 2006 - V ZR 58/06 - Kammergericht

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 25. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. Januar 2006 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks im früheren Ostteil von Berlin, das seinen damaligen jüdischen Eigentümern am 1. August 1938 verfolgungsbedingt entzogen wurde. Am 17. November 1961 wurde es als Eigentum des Volkes gebucht. Nach dem Wirksamwerden des Beitritts wurde es zunächst durch Zuordnungsbescheid vom 18. Mai 1992 dem Land Berlin und später durch einen weiteren Zuordnungsbescheid vom 3. November 1995 der Beklagten zugeordnet. Beiden Zuordnungsbescheiden lagen entsprechende Einigungen zwischen dem Land Berlin und der Beklagten zugrunde. Die Übergabe des Grundstücks an die Beklagte erfolgte am 1. März 1996.

2 Durch Restitutionsbescheid vom 24. Juli 2002, der am 30. August 2002 bestandskräftig wurde, übertrug das Landesamt zur Regelung offener Vermö-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

gensfragen in Berlin das Grundstück auf die Klägerin. Die Beklagte übergab der Klägerin das Grundstück am 29. November 2002. Sie zahlte ihr den Mietüberschuss für den Zeitraum vom 1. März 1996 bis zum 29. November 2002.

3 Die Klägerin verlangt, soweit noch Gegenstand des Rechtsstreits, Auskunft über die in dem Zeitraum vom 1. Juli 1994 bis zum 28. Februar 1996 erzielten und von Mietern geschuldeten Mieten sowie deren Herausgabe nach Maßgabe von § 7 Abs. 7 VermG. Das lehnt die Beklagte ab, weil das Grundstück in diesem Zeitraum dem Land Berlin gehört habe und dieses Schuldner sei. Diese Ansicht teilt die Klägerin nicht. Sie nahm allerdings das Angebot der Beklagten, ihr ihre Ansprüche gegen das Land Berlin abzutreten, an.

4 Das Landgericht hat die Klage, soweit hier von Interesse, abgewiesen. Das Kammergericht hat die Beklagte zur Erteilung der verlangten Auskunft verurteilt und den Rechtsstreit wegen der weiteren Ansprüche an das Landgericht zurückverwiesen. Dagegen richtet sich die von dem Kammergericht zugelassene Revision der Beklagten, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin von der Beklagten Auskunft über Mieterträge und Herausgabe eines etwaigen Mietüberschusses auch für den Zeitraum verlangen, in dem das Grundstück dem Land Berlin zugeordnet war. Die Beklagte sei nicht nur bei Eintritt der Bestandskraft des Restitutionsbescheids Verfügungsberechtigte über das Grundstück gewesen, sondern als solche auch in der Zeit vor der Zuordnung des Grundstücks an sie an-

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

zusehen. Das ergebe sich daraus, dass beide Zuordnungsbescheide die Rechtslage am 3. Oktober 1990 feststellten und die Zuordnung an die Beklagte deshalb Rückwirkung gehabt habe. Die Beklagte sei jedenfalls in die Verpflichtungen des Landes Berlin eingetreten. Nur so lasse sich erreichen, dass die Ansprüche der Klägerin nach dem Vermögensgesetz, wie geboten, durch die Zuordnung unberührt blieben. Der Beklagten stünden die Mieten in diesem Zeitraum im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu, weil sie diese von dem Land Berlin herausverlangen könne.

II.

6 Diese Erwägungen halten revisionsrechtlicher Prüfung stand.

7 1. Die Beklagte ist der Klägerin zur Auskunft über die in dem noch nicht abgerechneten Zeitraum vom 1. Juli 1994 bis zum 28. Februar 1996 erzielten und von Mietern geschuldeten Mieten verpflichtet. Ein solcher Anspruch ist zwar im Vermögensgesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. Er ergibt sich aber aus §§ 675, 666, 259 BGB. Zwischen dem Verfügungsberechtigten und dem Berechtigten besteht nämlich eine Rechtsbeziehung, die, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmung des § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG, Züge einer gesetzlichen Treuhand aufweist (Senat, BGHZ 128, 210, 211; Urt. v. 14. Dezember 2001, V ZR 493/99, VIZ 2002, 214 und v. 28. Juni 2002, V ZR 165/01, VIZ 2002, 622, 623; BGH, Urt. v. 16. Dezember 2004, III ZR 72/04, NJW-RR 2005, 391, 392). Diese gesetzliche Sonderbeziehung ist zwar nicht umfassend als Treuhandverhältnis ausgebildet, sondern nur in einzelnen, von dem Gesetz hervorgehobenen Fällen (BGH, Urt. v. 16. Dezember 2004, III ZR 72/04, aaO). Zu diesen Fällen gehört aber der in § 7 Abs. 7 VermG besonders ausgestaltete Anspruch auf Herausgabe der Entgelte aus Miet-, Pacht- und anderen Nut-

zungsverhältnissen, zu dessen Durchsetzung deshalb auf die Auskunftsvorschriften des Geschäftsbesorgungsrechts zurückgegriffen werden kann. Nach deren Maßgaben hat der Verfügungsberechtigte dem Berechtigten Auskunft über Mieten und andere Entgelte für die Nutzung des restituierten Grundstücks zu erteilen, soweit dieser deren Herausgabe nach § 7 Abs. 7 VermG verlangen kann. Ein solcher Anspruch auf Herausgabe von Mieten steht der Klägerin auch für die Zeit vor der tatsächlichen Übergabe des Grundstücks an die Beklagte zu.

8 2. Die Beklagte war bei Eintritt der Bestandskraft des Restitutionsbescheids am 30. August 2002 Eigentümerin des Grundstücks. Ob sie es auch war, bevor sie die Verwaltung des Grundstücks am 1. März 1996 übernahm, ist unerheblich.

9 a) Herausgabe der Mieten schuldet nach § 7 Abs. 7 Sätze 1 und 2 VermG „der Verfügungsberechtigte". Das ist gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 Fall 3 VermG derjenige, in dessen Eigentum das Grundstück in dem maßgeblichen Zeitpunkt steht. Dies ist nach § 7 Abs. 7 Satz 3 VermG der Eintritt der Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids. Der Begriff des Verfügungsberechtigten wird indes in § 7 VermG nicht immer im gleichen Sinne verstanden und umfasst etwa in § 7 Abs. 2 VermG auch frühere Verfügungsberechtigte (dazu: Senat, Urt. v. 24. Juni 2005, V ZR 96/04, NJW-RR 2005, 1330, 1331).

10 b) In § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG ist aber der letzte Verfügungsberechtigte vor dem Berechtigten gemeint. Dies wird in § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG deutlich, der von dem „bisherigen" Verfügungsberechtigten spricht. Als solcher kommt ein früherer Verfügungsberechtigter nicht in Betracht, weil das Vermögensgesetz einen Wechsel des Verfügungsberechtigten bis zum Erlass des Restituti-

onsbescheids im Grundsatz nicht zulässt. Nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG darf das Restitutionsgrundstück nämlich nicht veräußert werden. Die zu seiner Veräußerung notwendige Grundstücksverkehrsgenehmigung wäre nach § 1 Abs. 2 Satz 1 GVO zu versagen. Eine Ausnahme gilt nach § 3c VermG nur bei öffentlichen Stellen und setzt voraus, dass sich der Erwerber zur Duldung der Restitution verpflichtet, die nach § 3c Abs. 2 VermG dann bei diesem auch zu den gleichen Bedingungen durchgeführt wird wie bei dem Veräußerer. Nichts anderes gilt nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG bei dem rechtlich möglichen Wechsel der Verfügungsberechtigung nach dem Vermögenszuordnungsrecht oder bei einer Gesamtrechtsnachfolge, bei welcher der Gesamtrechtsnachfolger in vollem Umfang in die Rechtsstellung des Rechtsvorgängers einrückt.

11 3. Der Beklagten stehen die im Zeitraum vom 1. Juli 1994 bis zum 28. Februar 1996 etwa erzielten oder von Mietern geschuldeten Entgelte aus der Vermietung des Grundstücks im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu.

12 a) Für den Zeitraum vom 3. November 1995 bis zum 28. Februar 1996 ergibt sich das schon aus dem Zuordnungsbescheid vom 3. November 1995 selbst. Dieser beruhte auf einer Einigung der Beklagten mit dem Land Berlin und wurde deshalb nach § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG (Fassung 1993, heute: § 2 Abs. 1 Satz 7 VZOG) mit seinem Erlass wirksam, was er in seiner Schlusspassage auch ausdrücklich festlegt. Die Beklagte ist damit am 3. November 1995 Eigentümerin geworden, ohne dass es dazu auf den Vollzug des Zuordnungsbescheids im Grundbuch ankäme. Sie ist gleichzeitig nach § 1a Abs. 1 VZOG kraft Zuordnungsbescheids in die Mietverhältnisse an dem Grundstück auf Vermieterseite eingetreten, ohne dass es dazu besonderer Übertragungsakte bedurft hätte. Dass ihr das Grundstück erst am 1. März 1996 übergeben wurde, ändert daran nichts. Damit standen ihr die Mieten zu.

13 b) Für den Zeitraum vom 25. September 1995 bis zum 2. November 1995 ergibt sich das aus der Vereinbarung der Beklagten mit dem Land Berlin vom 24. September 1995, die dem Zuordnungsbescheid vom 3. November 1995 zugrunde lag. Danach sollten Nutzen und Lasten des Grundstücks am Tag nach der beiderseitigen Unterzeichnung, also ab dem 25. September 1995, übergehen. Von diesem Zeitpunkt an war die Einziehung der Mieten nicht mehr Sache des Landes, sondern Recht der Beklagten. Dennoch eingezogene Mieten musste das Land Berlin der Beklagten herausgeben. Offen bleiben kann dabei, ob sich das aus einer stillschweigenden Geschäftsführung (§§ 675, 667 BGB) oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 681, 687, 667 BGB) ergibt. Mietentgelte stehen einem Verfügungsberechtigten nämlich auch dann zu, wenn er zwar nicht selbst vermietet, aber von dem Vermieter Herausgabe der Mieten verlangen kann (Senat, Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, VIZ 2003, 526, 528). Das ist hier in beiden Alternativen der Fall.

14 c) Der Beklagten stehen schließlich auch Mieten im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu, die vom 1. Juli 1994 bis zum 24. September 1995 etwa erzielt wurden oder von Mietern geschuldet waren.

15 aa) Das ergibt sich allerdings entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht daraus, dass die Beklagte rückwirkend in die Mietverträge eingetreten wäre.

16 (1) Das ist zwar möglich, wenn ein Zuordnungsbescheid nach § 7 Abs. 4 Satz 2 VZOG geändert wird, der die Zuordnungslage nach Maßgabe der in § 1 VZOG genannten Zuordnungsvorschriften feststellt. Denn sowohl der Ausgangsbescheid als auch der Änderungsbescheid stellten dann nur die Rechtslage fest, die am 3. Oktober 1990 bestanden hat (vgl. BGH, Beschl. v. 29. Juli

1999, III ZR 238/98, NJW 1999, 3331). Eine solche Fallkonstellation liegt hier aber nicht vor.

17 (2) Der Ausgangsbescheid vom 18. Mai 1992 beruht nicht auf der Anwendung der Zuordnungsvorschriften, sondern auf einer Einigung der Zuordnungsbeteiligten. Nach dem Inhalt des Bescheids hat sich die Beklagte nämlich seinerzeit mit dem Land Berlin darauf geeinigt, dass das Grundstück nach Art. 21 Abs. 2 EinigV dem Land zusteht. Sowohl die Zuordnungsbehörde als auch die Zuordnungsbeteiligten haben damit die nach Art. 21 Abs. 2 EinigV erforderliche Prüfung, ob das Grundstück für eine Verwaltungsaufgabe genutzt wurde und wer für diese Aufgabe zuständig war, gerade nicht durchgeführt und sich losgelöst hiervon für eine Zuordnung an das Land Berlin entschieden. Das war nach § 2 Abs. 1 Satz 2 VZOG (Fassung 1992, heute § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG) zulässig, führt aber nicht zu der deklaratorischen Feststellung eines Eigentumserwerbs zum 3. Oktober 1990, sondern zu einem konstitutiven Eigentumserwerb kraft Zuordnungsbescheids (BGH, Beschl. v. 29. Juli 1999, III ZR 238/98, aaO). Das Gleiche gilt für den Änderungsbescheid vom 3. November 1995. Auch er beruht auf einer Einigung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 VZOG (Fassung 1992) und konnte den konstitutiven Eigentumserwerb des Landes Berlin auch nur mit konstitutiver Wirkung ändern. Ob die Zuordnungsbehörde eine solche Wirkung grundsätzlich auch rückwirkend hätte anordnen können, bedarf keiner Entscheidung. Die Behörde hat eine entsprechende Anordnung nicht getroffen; sie wäre auch von der Einigung der Parteien, der der Zuordnungsbescheid im Fall des § 2 Abs. 1 Satz 2 VZOG (Fassung 1992) entsprechen muss, nicht gedeckt gewesen.

18 (3) An der fehlenden Rückwirkung des Zuordnungsbescheids vom 3. November 1995 ändert der Hinweis auf § 7 Abs. 4 VZOG (Fassung 1995)

entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts. Nach dessen Satz 2 kann ein Zuordnungsbescheid auch geändert werden, wenn er zwar nicht rechtswidrig ist, eine andere Zuordnung den Zuordnungsvorschriften aber eher entspricht. Von dieser Möglichkeit hat die Zuordnungsbehörde in ihrem Bescheid vom 3. November 1995 aber ersichtlich keinen Gebrauch gemacht. Der geänderte Bescheid vom 18. Mai 1992 beruhte nicht auf den Zuordnungsvorschriften. Auch der Änderungsbescheid erging aufgrund einer Einigung der Beteiligten und war nicht durch die Überlegung bestimmt, dass das Grundstück statt als Verwaltungsvermögen des Landes Berlin zuordnungsnäher als Finanz- oder Verwaltungsvermögen des Bundes zu qualifizieren sei. Die Bezugnahme auf § 7 Abs. 4 VZOG (Fassung 1995) in dem Zuordnungsbescheid vom 3. November 1995 konnte deshalb nur der Absicherung gegen den Einwand dienen, die Einigung stelle sich haushaltsrechtlich für beide Beteiligten als unentgeltliche Abgabe von Vermögenswerten dar, die § 7 Abs. 4 Satz 1 VZOG (Fassung 1995) ermöglichte.

19 bb) Mieten aus dem Zeitraum vom 1. Juli 1994 bis zum 24. September 1995 stehen der Beklagten auch nicht aus Geschäftsbesorgung oder Geschäftsführung ohne Auftrag zu. Beides würde zwar, wie ausgeführt, als Grundlage eines Anspruchs auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 VermG ausreichen (Senat, Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, VIZ 2003, 526, 528). Der Beklagten steht ein solcher Anspruch aber nicht zu. In dem fragliche Zeitraum war das Land Berlin, wie dargelegt, Eigentümer und berechtigt, die Mieten einzuziehen. Es handelte dabei in eigenem Namen und Interesse. Der Annahme, das Land könne bei der Einziehung von Mieten in diesem Zeitraum mit oder ohne Auftrag wenigstens auch ein Geschäft der Beklagten geführt haben, fehlt damit jede Grundlage. Es kann deshalb auch offen bleiben, ob die Vereinba-

rung der Beklagten mit dem Land Berlin auf die Ansprüche der Klägerin einwirken kann.

20 cc) Der Beklagten stehen die Mieten in diesem Zeitraum aber deshalb zu, weil die aufschiebend bedingte Verpflichtung des Landes Berlin zur Herausgabe der Mieten an den Berechtigten auf sie übergegangen und die Bedingung eingetreten ist.

21 (1) Das Land Berlin war allerdings während der Dauer seines Eigentums nicht zur Herausgabe von Mieten verpflichtet. Seine Verpflichtung hing nach § 7 Abs. 7 Satz 3 VermG davon ab, dass es zu dem Erlass eines Restitutionsbescheids kam und dieser bestandskräftig wurde. Diese Bedingung ist nicht während der Zeit seines Eigentums, sondern erst danach eingetreten.

22 (2) Zu berücksichtigen ist aber, dass der Grund für die Herausgabeverpflichtung des Landes Berlin nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG damals bereits gelegt war. Denn das Land Berlin war in dem fraglichen Zeitraum Verfügungsberechtigter; ihm standen die Mieten aus dem Grundstück auch im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu. Der Herausgabeanspruch der Klägerin hing allein von dem Erlass des zu erwartenden Restitutionsbescheids und dem Eintritt seiner Bestandskraft ab. Den Eintritt dieser Bedingung konnte das Land als Verfügungsberechtigter auch durch eine Veräußerung des Grundstücks oder die Zustimmung zu seiner anderweitigen Zuordnung nicht verhindern. Eine Veräußerung setzte nach § 3c Abs. 1 VermG die Verpflichtung der Beklagten zur Duldung der Rückübertragung voraus. Eine Zuordnung auch durch Einigung unter den Zuordnungsbeteiligten ließ nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG das Vermögensgesetz unberührt. Das Land Berlin war damit aufschiebend bedingt zur Herausgabe der Mieten verpflichtet. Diese Verpflichtung beruht auf der Nutzung des

Grundstücks und war grundstücksbezogen. Sie ist deshalb mit dem Wirksamwerden des Zuordnungsbescheids vom 3. November 1995 nach § 1a Abs. 1 VZOG auf die Beklagte übergegangen.

23 (3) Die Erfüllung auch des Auskunftsanspruchs ist der Beklagten nicht unmöglich. Sie mag zwar nicht selbst über Unterlagen für den hier zu beurteilenden Zeitraum verfügen. Sie kann sie sich aber von dem Land Berlin verschaffen. Dieses ist verpflichtet, sie der Beklagten zur Verfügung zu stellen. Hierfür kann offen bleiben, ob sich das als Nebenpflicht aus der Vereinbarung vom 24. September 1995 oder daraus ergibt, dass das Vermögensgesetz nach § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG von der Zuordnung und ihrer Änderung unberührt blieb und die Zuordnungsbeteiligten dies aufgrund ihrer Gesetzesbindung auch in der praktischen Umsetzung sicherstellen müssen. Am Ergebnis ändert die unterschiedliche Herleitung der Verpflichtung nichts.

24 c) Die Beklagte hat den Anspruch auch weder ganz noch teilweise erfüllt. Sie hat der Klägerin zwar ihre Ansprüche gegen das Land Berlin abgetreten. Diese Abtretung hat das Berufungsgericht aber als Abtretung erfüllungshalber angesehen. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar und in diesem Rahmen nicht zu beanstanden; sie liegt im Gegenteil nahe (vgl. MünchKomm-BGB/Wenzel, 4. Aufl., Bd. 2a, § 364 Rdn. 8). Erfolgte die Abtretung aber nur erfüllungshalber, entließ sie die Beklagte nicht aus ihrer Verpflichtung.

25 d) Die Klägerin ist auch aus Treu und Glauben nicht gehindert, sich an die Beklagte zu halten. Sie könnte zwar von dem Land Berlin Auskunft erhalten. Dieses ist ihr gegenüber aber nicht herausgabepflichtig und deshalb auch nicht in der Lage, verbindlich mitzuteilen, welche Aufwendungen gegen die Einnah-

men verrechnet werden sollen. Sich erst an das Land wenden zu müssen, würde der Klägerin damit aber die Durchsetzung ihrer Rechte erschweren. Gerade das will § 7 Abs. 1 Satz 1 VZOG vermeiden. Deshalb kann sich der Berechtigte bei einem Eigentumswechsel durch Zuordnung während des laufenden Restitutionsverfahrens allein an den neuen Eigentümer halten.

III.

26 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 16.07.2004 - 23 O 68/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 27.01.2006 - 25 U 63/04 -