BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 60/07

Verkündet am:
30. November 2007
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 7 Satz 2

a) Der Rechtsnachfolger eines Rechtsträgers von Volkseigentum kann Schuldner eines Anspruchs auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG nur sein, wenn seine Verfügungsberechtigung, sei es gesetzlich, sei es rechtsgeschäftlich, neu begründet worden ist (Fortführung von Senat, Urt. v. 5. Mai 2006, V ZR 236/05, NJW-RR 2006, 1242).

b) Der rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte ist Verfügungsberechtigter, wenn er die Verwaltung des Grundstücks tatsächlich wie ein Eigentümer übernimmt (Fortführung von BGHZ 158, 376).

BGH, Urt. v. 30. November 2007 - V ZR 60/07 - KG

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung am 30. November 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. Dezember 2006 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Klägerin verlor 1936 verfolgungsbedingt ein Grundstück in Berlin-Mitte, das später in Volkseigentum überführt wurde. Rechtsträger wurde der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung B. , aus dem die Beklagte hervorgegangen ist. Am 2. September 1992 verpflichtete sich das Land Berlin, das Grundstück in die G. Aktiengesellschaft (G. AG) einzubringen. Die Beklagte übergab der G. AG das Anwesen, die es vermietete. Die Einbringung des Grundstücks wurde nicht vollzogen, weil die Klägerin dessen Restitution nach dem Vermögensgesetz beantragt hatte. Auf Grund dieses Antrags restituierte das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen von Berlin der Klägerin am 19. Januar 2001 das Grundstück. Die G. AG gab es am 1. Juli 2001 an die Klägerin heraus. Sie erteilte der Klägerin eine Mietenabrechnung, aus der sich ergab, dass sie in den Jahren 1994 bis 2001 unter Abzug ihrer Kosten 1.014.990 € an Mieten eingenommen hatte.

2 Deren Herausgabe verlangt die Klägerin von der Beklagten, die sie für verfügungsberechtigt hält.

3 Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage, soweit hier noch von Interesse, abgewiesen. Mit ihrer von dem Kammergericht zugelassenen Revision möchte die Klägerin eine Verurteilung der Beklagten erreichen. Diese beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Beklagte nicht zur Herausgabe der Mieten nach § 7 Abs. 7 VermG verpflichtet, weil sie nicht passivlegitimiert ist. Passivlegitimiert verpflichtet sei der Verfügungsberechtigte. Das sei im Zeitpunkt der Restitution das Land Berlin, nicht die Beklagte gewesen. Es sei zwar möglich, dass mehrere im Sinne von § 2 Abs. 3 VermG zur Verfügung über ein zu restituierendes Grundstück berechtigt seien. Die Beklagte sei aber nicht neben dem Land Berlin zur Verfügung über das Grundstück berechtigt gewesen. Aus § 8 Abs. 1 VZOG ergebe sich eine solche Verfügungsbefugnis nicht. Wenn, wie hier, ein ehemaliger Betrieb der kommunalen Wohnungswirtschaft als Rechtsträger eines volkseigenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen sei, begründe das nicht die Verfügungsbefugnis der aus diesem Betrieb hervorgegangen Kapitalgesellschaft, sondern die der Kommune, hier des Landes Berlin. Auch stünden der Beklagten die Mietzinsen nicht im Sinne von § 7 Abs. 7 VermG zu. Sie habe die Mieten nicht selbst eingenommen und könne von der G. AG weder aus Geschäftsbesorgung noch aus Geschäftsführung

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

ohne Auftrag Herausgabe der Mieten verlangen. Auch aus dem Umstand, dass die Mietverträge durch die G. AG teilweise namens der Beklagten abgeschlossen worden sein sollen, könne die Klägerin keine Verpflichtung der Beklagten zur Herausgabe der Mieten ableiten.

II.

5 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung stand. Die Beklagte ist nicht passivlegitimiert. Ihr stehen die Mieten zudem nicht im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu.

6 1. Nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG hat der Berechtigte einen Anspruch auf Herausgabe der eingenommenen Mieten gegen den Verfügungsberechtigten. In diesem Sinne verfügungsberechtigt ist die Beklagte nicht.

7 a) Entgegen der Ansicht der Revision lässt sich eine Verfügungsberechtigung der Beklagten nicht schon daraus ableiten, dass der ehemalige Betrieb der kommunalen Wohnungswirtschaft, aus dem sie hervorgegangen ist, als Rechtsträger von Volkseigentum im Grundbuch eingetragen war.

8 aa) Das Bundesverwaltungsgericht hat zwar, das ist der Revision einzuräumen, anerkannt, dass sich eine Verfügungsberechtigung im Sinne von § 2 Abs. 3 Satz 1 VermG aus der Rechtsträgerschaft an einem volkseigenem Grundstück ergeben kann (VIZ 2004, 27, 28). Diese Aussage betrifft aber nur den Zeitraum bis zum Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990. Denn das Bundesverwaltungsgericht leitet die Verfügungsbefugnis des Rechtsträgers von Volkseigentum aus den §§ 19, 20 ZGB ab, die das Volkseigentum betrafen. In dem entschiedenen Fall kam es auch nur darauf an. Ob der ehemalige Betrieb der kommunalen Wohnungswirtschaft vor dem 3. Oktober 1990 über ein volkseigenes Grundstück verfügen konnte, ist aber für die Beantwortung der

Frage nach dem Schuldner des Anspruchs auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG ohne Bedeutung.

9 bb) Schuldner des Anspruchs auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG ist, wie sich aus § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG ergibt, der "bisherige Verfügungsberechtigte". Das ist, was das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, nicht jeder, der einmal verfügungsberechtigt war, sondern allein der bei Eintritt der Bestandskraft des Restitutionsbescheids Verfügungsberechtigte (Senat, Urt. v. 27. Oktober 2006, V ZR 58/06, NJW-RR 2007, 372). Es kommt also im Rahmen von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG darauf an, ob die einmal gegebene Verfügungsberechtigung nach § 2 Abs. 3 Satz 1 VermG auch bei der Restitution noch bestanden hat. Das ist bei einer Befugnis nicht der Fall, die aus der Rechtsträgerschaft von Volkseigentum abgeleitet wird.

10 Das frühere Volkseigentum ist mit Art. 233 § 1 EGBGB nicht als Teil des sozialistischen Eigentums mit den ihm innewohnenden Besonderheiten, sondern als Privateigentum aufrechterhalten worden (Schmidt-Räntsch, Eigentumszuordnung, Rechtsträgerschaft und Nutzungsrechte an Grundstücken, 2. Aufl., S. 19). Es ist auch nicht – wie das Privateigentum – den bisher zur Verfügung befugten Stellen belassen, sondern, vorbehaltlich des schon vorher nach § 11 THG und den Verordnungen zur Durchführung dieses Gesetzes anderweitig zugewiesenen ehemals volkseigenen Vermögens, nach Maßgabe des Zuordnungsrechts Bund, Ländern, Kommunen und den anderen jeweils zuständigen rechtsfähigen Körperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts kraft Gesetzes übertragen worden. Damit aber ist der Fortbestand der nach dem Recht der DDR gegebenen Befugnisse, über Volkseigentum zu verfügen, für Verfügungen, die erst nach dem 2. Oktober 1990 vorgenommen werden, unvereinbar (Senat, Urt. v. 5. Mai 2006, V ZR 236/05, NJW-RR 2006, 1242, 1243). Dem entspricht die authentische Auslegung von Art. 233 § 2

Abs. 1 EGBGB durch den Gesetzgeber, die in der Ergänzung der Vorschrift um ihren heutigen Absatz 2 zum Ausdruck kommt. Nach dieser Vorschrift gelten die früher eingetragenen Rechtsträger als zu den von ihnen in der Zeit vom 15. März 1990 bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 vorgenommenen Verfügungen befugt. Das setzt voraus, dass die Verfügungsbefugnis sonst nicht bestand und außerhalb des beschriebenen zeitlichen Rahmens auch weiterhin nicht besteht. Die Rechtsträgerschaft begründet damit, von der genannten eingeschränkten und hier nicht einschlägigen Vermutung abgesehen, seit dem Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 keine Verfügungsberechtigung mehr. Der Rechtsnachfolger eines Rechtsträgers von Volkseigentum kann deshalb Schuldner eines Anspruchs auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG nur sein, wenn seine Verfügungsberechtigung, sei es gesetzlich, sei es rechtsgeschäftlich, neu begründet worden ist.

11 b) An einer solchen Neubegründung der Verfügungsberechtigung fehlt es.

12 aa) Die Beklagte war nicht Eigentümerin des Grundstücks. Das Grundstück war zwar wohnungswirtschaftlich genutzt. Es ist aber nach Art. 22 Abs. 4 EinigV nicht der Beklagten als zuständigem Wohnungsunternehmen zugeordnet worden, sondern dem Land Berlin als der zuständigen Kommune. Das Land Berlin hatte die Wahl, ob es solches Vermögen bei der Umwandlung der ehemals volkseigenen Betriebe der kommunalen Wohnungswirtschaft in Kapitalgesellschaften auf diese übertrug oder es selbst behielt und nur durch die Wohnungswirtschaftsunternehmen verwalten ließ. Es hat sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts für den zweiten Weg entschieden (vgl. dazu auch das Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung des Landes Berlin vom 14. Mai 1991 an die Wohnungsbaugesellschaften des Landes, GE 1991, 554 [Vorbemerkung]).

13 bb) Eine Verfügungsberechtigung aufgrund der Verfügungsbefugnis nach § 8 VZOG scheidet schon deshalb aus, weil die Beklagte als kommunales Wohnungsunternehmen nicht zu den nach dieser Vorschrift Verfügungsbefugten gehört.

14 cc) Eine Verfügungsberechtigung der Beklagten folgt schließlich im vorliegenden Fall auch nicht aus einer Ermächtigung der Beklagten durch das Land Berlin.

15 (1) Allerdings weist die Revision im Ansatz zutreffend darauf hin, dass die Verfügungsberechtigung nach § 2 Abs. 3 Satz 1 VermG nicht nur durch Gesetz oder als Folge des Eigentumserwerbs entstehen kann. Sie kann vielmehr auch aufgrund einer Bestellung zum gesetzlichen Vertreter des Eigentümers nach § 11b VermG (BGHZ 158, 376, 383 f.) oder nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB entstehen. Ob das gleiche für eine rechtsgeschäftliche Vollmacht gilt, wird in der Literatur unterschiedlich beurteilt (dafür: RVI/Wasmuth [Stand November 2003] § 2 VermG Rdn. 192, 200; Kimme/Nolting [Stand November 1996] § 2 VermG Rdn. 88; Säcker/Hummert, Vermögensrecht, § 2 VermG Rdn. 61; dagegen: Leo, DB 1991, 1505 f.). Das Bundesverwaltungsgericht hält das für zweifelhaft, hat die Frage aber offen gelassen (VIZ 2000, 717, 718). Sie bedarf auch hier keiner abschließenden Entscheidung.

16 (2) Der damalige Magistrat von Berlin hat den aus den ehemaligen Betrieben der kommunalen Wohnungswirtschaft gebildeten Wohnungsgesellschaften des Landes in der Umwandlungsurkunde vom 28. Juni 1990 die aus der früheren Rechtsträgerschaft herrührenden Befugnisse, insbesondere zum Abschluss von Miet- und anderen Nutzungsverträgen, treuhänderisch übertragen (Schreiben der zuständigen Senatsverwaltung des Landes Berlin vom 14. Mai 1991 an die Wohnungsbaugesellschaften des Landes aaO). Diese

Übertragung von Befugnissen mag den Gesellschaften auch Verfügungen über die ihnen zur Verwaltung zugewiesenen Grundstücke erlaubt haben. Eine solche formale Handlungsmöglichkeit allein macht ihren Inhaber aber nicht schon zum Verfügungsberechtigten im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG. Das widerspräche dem Zweck der Vorschrift.

17 (3) Dieser besteht darin, dem Berechtigten einen Zugriff auf die eingenommenen Mieten zu verschaffen (Senat, BGHZ 141, 232, 237; Urt. v. 29. Juni 2007, V ZR 257/06, ZOV 2007, 143, 144). Er dient also der Abschöpfung dieses Vermögensvorteils. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn sich der Anspruch gegen denjenigen richtet, der diesen Vorteil erlangt oder als Eigentümer oder dessen gesetzlicher Vertreter von dem herausverlangen kann, der ihn erlangt hat (dazu: Senat, Urt. v. 27. Oktober 2006, V ZR 58/06, NJW-RR 2007, 372, 373; Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, VIZ 2003, 526, 528). Diese Voraussetzung hat der Senat für die Geltendmachung des insoweit vergleichbaren Anspruchs des Nutzers auf Ersatz für den Wert einer Baulichkeit nach § 12 SchuldRAnpG gegenüber demjenigen verneint, der nach § 8 VZOG zur Verfügung über ein Grundstück befugt ist, von dieser Möglichkeit aber keinen Gebrauch gemacht hat (BGHZ 157, 97, 101 f.). Bei dem rechtsgeschäftlich Bevollmächtigten, der seine Möglichkeiten nicht wahrnimmt, liegt es genauso. Durch die Erteilung der Vollmacht erlangt er keinen Vorteil. Solange er von seiner Vollmacht keinen Gebrauch macht, nimmt er keinen Einfluss auf die Nutzung des Grundstücks. Es besteht deshalb kein sachlicher Grund, ihn für die Herausgabe von Mieteinnahmen einstehen zu lassen, die er nicht erzielt und auch nicht veranlasst oder sonst beeinflusst hat. Eine andere Beurteilung ist dagegen geboten, wenn der rechtsgeschäftlich Bevollmächtigte seine Möglichkeiten nutzt und die Verwaltung des Grundstücks tatsächlich wie ein Eigentümer übernimmt. Dann tritt er in die Rolle des Eigentümers und ist wie dessen bestellter gesetzlicher Vertreter (dazu: BGHZ 158, 376, 384) Verfügungsbe-

rechtigter. In einer solchen Lage kann der Berechtigte die nach § 7 Abs. 8 VermG zur Wahrung seiner Rechte erforderlichen Maßnahmen zudem nur gegenüber dem Bevollmächtigten als dem tatsächlichen Verwalter und Repräsentanten des Eigentümers effektiv ergreifen.

18 (4) Diese Voraussetzung lag hier nach den von dem Berufungsgericht, wenn auch unter einem anderen Blickwinkel, getroffenen Feststellungen nicht vor. Die Beklagte hat das Grundstück zwar bis zu dessen Übergabe an die G. AG verwaltet. Aufgrund des Einbringungsvertrags des Landes Berlin mit der G. AG war aber, im Vorgriff auf den Vollzug des Vertrags, allein diese Gesellschaft zur Nutzung des Grundstücks berechtigt. Die Beklagte hat ihr das Grundstück deshalb zur alleinigen Nutzung übergeben. Es ist fortan auch allein von dieser verwaltet worden. Mieten hat nur die G. AG eingenommen, nicht die Beklagte. Die Klägerin hat die geschuldete Mietabrechnung deshalb auch nicht von der Beklagten, sondern von der G. AG erhalten.

19 (5) Darin unterscheidet sich der vorliegende auch von den anderen von dem Senat entschiedenen Fällen, in denen die Beklagte von Restitutionsberechtigten auf Herausgabe von Mieten nach § 7 Abs. 7 VermG in Anspruch genommen und in denen ihre Passivlegitimation nicht angezweifelt worden ist. In diesen Verfahren ist zwar in den Berufungsurteilen teilweise auch offen gelegt worden, dass die Beklagte (lediglich) Rechtsnachfolgerin des früheren Rechtsträgers von Volkseigentum ist (vgl. Urt. des Kammergerichts v. 19. Januar 2006, 1 U 38/05, bestätigt durch Senatsbeschl. v. 30. November 2006, V ZR 68/06). Unstreitig war aber auch in diesen Fällen, dass die Beklagte die Grundstücke allein verwaltet, die Mieten eingenommen und das Land Berlin als Eigentümer der betreffenden Grundstücke umfassend vertreten hat.

20 (6) Das Vertrauen der Klägerin, dass es sich hier genauso verhalte, vermag die Passivlegitimation der Beklagten nicht zu begründen und hindert diese auch nicht daran, sich auf ihre fehlende Passivlegitimation zu berufen. Der Umstand, dass die G. AG in Mietverträgen die Beklagte als Vermieterin genannt haben mag, ändert daran nichts. Dass das Land Berlin Eigentümer war, ergab sich spätestens aus dem Restitutionsbescheid. Dass die G. AG die Mieten eingenommen hatte, ergab sich aus der Abrechnung, die diese der Klägerin erteilt hatte. Danach war auch für die Klägerin klar, dass die Verfügungsberechtigung der Beklagten – anders als sonst – nicht vorausgesetzt werden konnte, sondern aufgeklärt werden musste. Wäre das geschehen, hätte sich die fehlende Passivlegitimation der Beklagten herausgestellt.

21 2. Der Beklagten stehen die Mieten im Übrigen auch nicht im Sinne von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG zu. Mieten können einem Verfügungsberechtigten zwar in diesem Sinne auch zustehen, wenn er sie nicht selbst eingenommen hat, wohl aber von einem Dritten ihre Herausgabe verlangen kann (Senat, Urt. v. 27. Oktober 2006, V ZR 58/06, NJW-RR 2007, 372, 373; Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 430/02, VIZ 2003, 526, 528). Ein solcher Anspruch steht der Beklagten hier aber nicht zu. Die G. war von der Beklagten nicht beauftragt. Eine Geschäftsführung ohne Auftrag für die Beklagte scheidet schon im Ansatz aus. Geschäftsführung ohne Auftrag setzt nämlich nach § 677 BGB voraus, dass der Geschäftsführer zur Geschäftsführung nicht aus einem anderen Grund berechtigt ist. Das war hier aber der Fall. Die G. AG sollte das Grundstück im Vorgriff auf den Vollzug des Einbringungsvertrags selbst nutzen dürfen. Damit endete die Nutzungsbefugnis der Beklagten, deren Geschäfte sie mit der Wahrnehmung ihrer eigenen vertraglichen Befugnisse deshalb auch nicht mehr führen konnte, selbst wenn sie eine solche – eher fern liegende – Vorstellung gehabt haben sollte.

III.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 19.07.2005 - 31 O 616/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 21.12.2006 - 1 U 74/05 -