BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 61/06

Verkündet am:
2. März 2007
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 7 Satz 2

Der Berechtigte, dem ein Erbbaurecht restituiert worden ist, kann von dem Verfügungsberechtigten die Herausgabe der seit dem 1. Juli 1994 aus einer Vermietung des Bauwerks gezogenen Nutzungen verlangen. Entsprechendes gilt, wenn die Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war, während des Restitutionsverfahrens abgelaufen und dem Berechtigten deshalb nur ein Entschädigungsanspruch gemäß § 27 ErbbauVO zurückübertragen worden ist.

BGH, Urt. v. 2. März 2007 - V ZR 61/06 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Lemke, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 23. Februar 2006 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Zugunsten der Klägerin, einer heute in Liquidation befindlichen Gesellschaft, waren 1926 und 1927 Erbbaurechte an mehreren Grundstücken in Leipzig begründet worden. In Ausübung dieser für die Dauer von 70 Jahren bestellten Rechte errichtete die Klägerin Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken. 1954 wurde ihr Betriebsvermögen einschließlich der Erbbaurechte entschädigungslos in Volkseigentum überführt. Nachfolgend wurden diese Rechte im Grundbuch gelöscht und die Erbbaugrundbücher geschlossen.

2 1991 beantragte die Klägerin unter anderem die Restitution ihrer früheren Erbbaurechte. Ihre gegen den ablehnenden Bescheid des Landesamts zur Regelung offener Vermögensfragen gerichtete Klage war im Jahr 2000 schließlich erfolgreich. Im Hinblick darauf, dass die wiederzubegründenden

Erbbaurechte inzwischen durch Zeitablauf erloschen gewesen wären, verpflichtete das Bundesverwaltungsgericht den Freistaat Sachsen, zugunsten der Klägerin Entschädigungsansprüche für das jeweilige Bauwerk gemäß § 27 ErbbauVO und an rangbereiter Stelle entsprechende dingliche Rechte nach § 28 ErbbauVO zu begründen. Das geschah durch Restitutionsbescheid vom 29. August 2000.

3 Die Klägerin verlangt die Herausgabe der Mieten, die die Beklagte als Verfügungsberechtigte vereinnahmt hat, und zwar vom 1. Juli 1994 bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erbbaurechte durch Zeitablauf erloschen wären. Ihre Klage hatte in den Vorinstanzen im wesentlichen Erfolg.

4 Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin könne gemäß § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG die Herausgabe der Nutzungen für die Zeit vom 1. Juli 1994 bis zum Erlöschen der Erbbaurechte beanspruchen. Diese Vorschrift, durch die der für den Verfügungsberechtigten zuvor bestehende Anreiz habe beseitigt werden sollen, das Restitutionsverfahren zu verzögern, um länger in den Genuss der Einnahmen aus der Vermietung des zurückzuübertragenden Grundstücks zu kommen, sei im Hinblick auf die vergleichbare Lage auch bei der Wiederbegründung eines Erbbaurechts anzuwenden. Das gelte auch dann, wenn die Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt gewesen sei, vor der Bestandskraft des

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

Restitutionsbescheids abgelaufen sei. Müsste der Verfügungsberechtigte die Mieteinnahmen in diesem Fall nicht herausgeben, bestünde die Gefahr, dass er alles unternehme, um das Restitutionsverfahren bis zu diesem Zeitpunkt zu verzögern. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Restitutionsberechtigte bei einer investiven Veräußerung des Grundstücks keinen Anspruch auf die von dem Verfügungsberechtigten seit dem 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen habe, stehe dem nicht entgegen. Beiden Fällen sei zwar gemeinsam, dass der Berechtigte statt des zu restituierenden Vermögensgegenstands nur ein Surrogat erhalte. Der Grund hierfür sei aber völlig verschieden. Während die ursprüngliche Vermögenszuordnung bei der investiven Veräußerung nicht wiederhergestellt werde, entfalle der Restitutionsanspruch bei einem durch Zeitablauf erloschenen Erbbaurecht nicht, sondern bestehe mit geändertem Inhalt fort.

6 Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

II.

7 Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Klägerin die Herausgabe der von der Beklagten seit dem 1. Juli 1994 erzielten Mieten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG verlangen kann.

8 Die genannte Vorschrift, die bestimmt, dass der Berechtigte, dem der Vermögenswert restituiert worden ist, die Herausgabe der dem Verfügungsberechtigten zustehenden Entgelte aus einem Miet-, Pacht oder sonstigen Nutzungsverhältnisse für die Zeit seit 1. Juli 1994 verlangen kann, findet auf die Restitution eines Erbbaurechts Anwendung.

9

1. Dem steht nicht der Einwand der Revision entgegen, die Regelungen in § 7 Abs. 7 VermG beträfen nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur die Restitution von Eigentum, nicht aber von dinglichen Rechten. Hieraus folgt nicht, dass die Wiederbegründung eines Erbbaurechts von der Vorschrift nicht erfasst wäre.

10 a) Zum einen lässt sich der Systematik des Vermögensgesetzes entnehmen, dass der in § 7 Abs. 7 VermG verwendete Eigentumsbegriff im weiteren Sinne zu verstehen ist und schon deshalb das Erbbaurecht einschließt. Die Vorschrift des § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG ist Ausdruck der Konzeption des Vermögensgesetzes, nach der der zu restituierende Vermögenswert bis zur Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids im Eigentum des Verfügungsberechtigten verbleibt. Der Grundsatz, dass ihm so lange auch die Nutzungen des Vermögensgegenstands zustehen, gilt daher für alle restitutionsfähigen Vermögenswerte, mithin auch für solche, an denen es kein Eigentum im zivilrechtlichen Sinn gibt (z.B. dingliche Rechte, Urheberrechte, Kontoguthaben und sonstige Forderungen, vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 2 VermG). Das rechtfertigt den Schluss, dass der in § 7 Abs. 7 VermG verwendete Eigentumsbegriff alle Rechte an Vermögenswerten im Sinne des § 2 Abs. 2 VermG meint, die diese Werte ihrem Inhaber ebenso ausschließlich zur privaten Nutzung und zur eigenen Verfügung zuweisen wie das Eigentum an einer Sache. Hierzu zählt auch das Erbbaurecht (vgl. BVerfGE 79, 174, 191).

11 b) Selbst wenn aber der in § 7 Abs. 7 VermG verwendete Eigentumsbe-griff im engeren zivilrechtlichen Sinn zu verstehen sein sollte, wäre die Vorschrift auf die Rückübertragung eines Erbbaurechts jedenfalls entsprechend anzuwenden. Denn das Erbbaurecht zeichnet sich durch einen eigentumsähnlichen Charakter aus und wird deshalb weitgehend wie Grundeigentum behandelt (vgl. BVerfGE 99, 129, 140 f.; Senat, BGHZ 62, 179, 180 f.). Eine unter-

schiedliche Behandlung der von dem Verfügungsberechtigten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG herauszugebenden Nutzungen, je nachdem, ob dem Berechtigten das Eigentum oder ein Erbbaurecht an dem Grundstück zurückübertragen worden ist, käme deshalb im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG nur in Betracht, wenn hierfür ein sachlicher, die Differenzierung rechtfertigender Grund bestünde (vgl. BVerfGE 99, 129, 141). Entgegen der Auffassung der Revision rechtfertigen es die strukturellen Unterschiede zwischen Grundeigentum und Erbbauberechtigung jedoch nicht, bei der Rückübertragung eines Erbbaurechts von der Anwendung des § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG abzusehen.

12 aa) Aus Sinn und Zweck des Anspruchs gemäß § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG lassen sich keine Gründe für eine Differenzierung herleiten. Grund für die Einführung des Anspruchs durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz vom 27. September 1994 war es, dem Misstand abzuhelfen, dass die Mieteinnahmen aus restitutionsbelasteten Immobilien vielfach nicht für notwendige Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen zugunsten des Objekts eingesetzt, sondern für andere Zwecke verwendet wurden. Zugleich sollte ein Beitrag zur zügigen Rückübereignung der zu restituierenden Immobilien geleistet werden, indem finanzielle und betriebliche Interessen der Verfügungsberechtigten an der Aufrechterhaltung der Verwaltung und damit an einer Verzögerung der Restitutionsverfahren entfielen (vgl. Senat, BGHZ 141, 232, 235; Urt. v. 25. Februar 2005, V ZR 105/04, ZOV 2005, 88; Urt. v. 10. Oktober 2003, V ZR 39/02, WM 2004, 889, 890; BGH, Urt. v. 19. März 1998, III ZR 145/97, WM 1998, 1348, 1349).

13 Die Annahme der Revision, der Misstand, dem § 7 Abs. 7 Abs. 2 VermG begegnen will, könne bei der auf Wiederbegründung eines Erbbaurechts gerichteten Restitution nicht auftreten, weil der Verfügungsberechtigte

- anders als bei der Restitution von Eigentum - ein eigenes Interesse an der Instandhaltung der Immobilie habe, ist nicht stichhaltig. Denkbar ist zwar, dass der Verfügungsberechtigte bei der Entscheidung über die Verwendung der Mieteinnahmen berücksichtigt, dass das Bauwerk mit dem Ablauf des zu restituierenden Erbbaurechts an ihn zurückfällt, so dass vor der Restitution getätigte Investitionen in das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt auch ihm als Grundstückseigentümer zugute kommen. Gleichzeitig wird er allerdings bedenken, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten nach dem Erlöschen des Erbbaurechts eine Entschädigung für das Bauwerk leisten muss (§ 27 ErbbauVO), die sich in der Regel nach dem Verkehrswert des Bauwerks richtet und daher umso höher ausfällt, je besser der Zustand der Immobilie im Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts ist. Diese Entschädigungspflicht, die den Erbbauberechtigten motivieren soll, sich auch gegen Ende der Laufzeit des Erbbaurechts um die Instandhaltung des Bauwerks zu bemühen (vgl. Staudinger/Rapp, BGB [2002], § 27 ErbbauVO Rdn. 8), wird den Verfügungsberechtigten jedenfalls dann, wenn die Wiederbegründung eines Erbbaurechts mit nur noch geringer Laufzeit absehbar ist, im Allgemeinen davon abhalten, größere Investitionen zu tätigen, weil er andernfalls einem höheren Entschädigungsanspruch der Erbbauberechtigten ausgesetzt wäre.

14 Hat das zu restituierende Erbbaurecht eine längere Restlaufzeit, wird das Interesse des Verfügungsberechtigten, die Mieteinnahmen in größerem Umfang für die Instandhaltung des Gebäudes zu verwenden, ohnehin gering sein, weil die Investitionen nach der Restitution unmittelbar dem Erbbauberechtigten zugute kämen. Anders als die Revision meint, ist in der Regel auch nicht zu erwarten, dass der Verfügungsberechtigte die Mieteinnahmen aufgrund der Erwägung in das Bauwerk investiert, dass sich die Instandsetzung eines vernachlässigten Gebäudes in der Regel als wesentlich teurer erweist, als es die laufende Instandhaltung gewesen wäre. Da der Verfügungsberechtigte nicht

vorhersehen kann, ob der Berechtigte nach der Wiederbegründung des Erbbaurechts das Bauwerk seinerseits sorgfältig instandhalten wird, kann er, wenn das Erbbaurecht noch eine längere Laufzeit hat, nicht davon ausgehen, dass sich die während der Dauer des Restitutionsverfahrens getätigten Investitionen für ihn bei Erlöschen des Erbbaurechts noch bezahlt machen.

15 bb) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich ein erheblicher struktureller Unterschied zu der Rückübertragung von Eigentum auch nicht daraus, dass der Berechtigte eines Erbbaurechts hinsichtlich der vereinnahmten Mieten und der gemäß § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG anrechenbaren Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten einerseits annähernd so gestellt wird, als wäre das Erbbaurecht bereits zum 1. Juli 1994 wiederbegründet worden, andererseits aber, solange die Restitution nicht erfolgt ist, keinen Erbbauzins zahlen muss. Letzteres ist nämlich unzutreffend. Der Berechtigte, der die Nutzungen des Erbbaurechts für die Zeit vom 1. Juli 1994 bis zur Bestandskraft des Restitutionsbescheids bzw. bis zum Ablauf des Zeitraums, für den das Erbbaurecht bestellt war, herausverlangt, muss sich hierauf - sofern es sich bei dem Verfügungsberechtigten um den Grundstückseigentümer handelt - den fiktiven Erbbauzins anrechnen lassen, den er bei einer Wiederbegründung der Erbbauberechtigung geschuldet hätte. Das folgt aus dem Sinn und Zweck des § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG, den Berechtigten hinsichtlich der Nutzungen so zu stellen, wie er bei zügiger Abwicklung des Restitutionsverfahrens stünde (vgl. Senat, BGHZ 142, 111, 115). Wenn der Berechtigte von diesem Anspruch Gebrauch macht, muss er sich im Verhältnis zum Verfügungsberechtigten hinsichtlich des Erbbauzinses ebenfalls so behandeln lassen, als wäre es zum 1. Juli 1994 zu einer Restitution der Erbbaurechte gekommen. Andernfalls stünde er besser als im Fall einer Rückübertragung seiner Rechte. Das ginge über die Zielsetzung des § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG hinaus und ist von dem Gesetzgeber, wie die Ver-

rechnungsmöglichkeiten in § 7 Abs. 7 Satz 4 VermG deutlich machen, auch nicht gewollt.

16 Die im Berufungsurteil nicht angesprochene Möglichkeit, dem Herausgabeverlangen der Klägerin den seit dem 1. Juli 1994 fiktiv geschuldeten Erbbauzins entgegenzuhalten, kann der Revision allerdings nicht zum Erfolg verhelfen, weil sie nicht aufzeigt, dass die Beklagte sich in den Tatsacheninstanzen auf diese Verrechnungsmöglichkeit berufen und sie beziffert hat.

17 2. Das Berufungsgericht hat ferner zu Recht angenommen, dass der Anspruch auf Herausgabe der Mieteinnahmen nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Klägerin statt der erloschenen Erbbaurechte die jeweiligen Entschädigungsansprüche nach § 27 ErbbauRVO mit den dazugehörigen dinglichen Rechten (§ 28 ErbbauVO) zurückübertragen worden sind.

18 a) Die Revision weist allerdings zutreffend darauf hin, dass der Anspruch aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG die Rückübertragung des Vermögenswerts, dessen Nutzungen der Verfügungsberechtigte herausgeben soll, auf den Berechtigten voraussetzt (vgl. § 7 Abs. 7 Satz 3 VermG sowie Senat, BGHZ 142, 111, 113; Urt. v. 25. Februar 2005, V ZR 105/04, ZOV 2005, 88). Hieran fehlt es, wenn der Vermögensgegenstand, wie bei einer investiven Veräußerung, auf einen Dritten übertragen wird. Da der Anspruch des Berechtigten auf Rückübertragung in diesem Fall erlischt, kann der Berechtigte auch nicht die Herausgabe der von dem Verfügungsberechtigten gezogenen Nutzungen verlangen (vgl. Senat, Urt. v. 28. Oktober 2005, V ZR 70/05, NJW-RR 2006, 160, 161). Statt des Rückübertragungsanspruchs nach § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG und des Anspruchs aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG erhält er einen Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der auf den Vermögenswert entfallenden Geldleistung aus dem investiven Vertrag, mindestens aber in Höhe des Verkehrswerts (§ 16 Abs. 1 Satz 1 InVorG). Das bedeutet eine in sich geschlossene, mit der Grundregel von § 7 Abs. 7 Satz 1 VermG in Einklang stehende Regelung (Senat, BGHZ 142, 111, 114).

19 Kommt es hingegen zu einer Rückübertragung auf den Berechtigten, steht diesem der Anspruch aus § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG auch dann zu, wenn der Vermögenswert von vornherein nur befristet entstanden war und nach dem 1. Juli 1994 im Laufe des Restitutionsverfahrens erloschen ist. Das folgt daraus, dass § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG die Wirkungen der Restitution teilweise vorwegnimmt und den Berechtigten in Bezug auf die anfallenden Entgelte aus Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen so stellt, als sei es bereits am 1. Juli 1994 zu einer Rückübertragung des Vermögenswerts gekommen (vgl. Senat, BGHZ 142, 111, 115). Demgemäß entspricht es der Intention des Gesetzes, dass der Berechtigte, der die Wiederbegründung eines am 1. Juli 1994 noch bestehenden Erbbaurechts erstrebt hat, die Herausgabe der Entgelte auch dann verlangen kann, wenn die Rückübertragungsentscheidung länger auf sich warten lässt und das wiederzubegründende Erbbaurecht bei Abschluss des Restitutionsverfahrens infolge Zeitablaufs nicht mehr besteht. Andernfalls bestünde gerade bei Erbbaurechten mit geringer Restlaufzeit ein erheblicher Anreiz für den Verfügungsberechtigten, das Restitutionsverfahren bis zum Ablauf der Zeit zu verzögern, für die das Erbbaurecht bestellt war, und so die Herausgabe der zuvor gezogenen Nutzungen zu vermeiden. Ein solches Verhalten sollte durch die Einführung des § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG gerade verhindert werden.

20 b) Eine Gleichbehandlung mit den Fällen der investiven Veräußerung ist auch nicht deshalb geboten, weil an die Stelle der erloschenen Erbbaurechte Entschädigungsansprüche nach § 27 ErbbauVO getreten sind. Diese Ansprüche stehen dem Geldausgleich, den der Berechtigte im Fall der investiven Veräußerung seines Vermögenswerts erhält, schon deshalb nicht gleich, weil sie nicht an die Stelle des Rückübertragungsanspruchs nach § 3 Abs. 1 Satz 1 VermG treten, sondern den Restbestand des an die Klägerin restituierten Vermögenswerts darstellen. Der Entschädigungsanspruch nach § 27 Erb-

bauVO und das dazugehörige dingliche Recht nach § 28 ErbbauVO gehören zum originären Inhalt des Erbbaurechts und sind daher von dem Anspruch auf Restitution dieses Rechts von vornherein umfasst (vgl. BVerwG VIZ 2000, 405, 407). Beschränkt sich die Restitution infolge der befristeten Bestellung auf diesen Teil des Erbbaurechts, handelt es sich dennoch um eine Rückübertragung der alten Rechtsposition und nicht um einen Geldausgleich für den Verlust des Rückübertragungsanspruchs aus § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 34 Abs. 1 VermG.

III.

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

Krüger Klein Lemke

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Leipzig, Entscheidung vom 12.10.2005 - 15 O 8082/04 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 23.02.2006 - 10 U 2028/05 -