BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 63/04

Verkündet am:
15. Oktober 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VZOG § 11
SachenRBerG § 121 Abs. 6

a) Ein Kaufvertrag, der weder zur Eintragung der beabsichtigten Auflassung noch zu einem Eintragungsantrag oder auch nur zur Eintragung einer Vormerkung geführt hat, steht der Restitution nach Art. 21 EV gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG nicht entgegen (Fortführung von BVerwG, NJW 1995, 1508).

b) Die Rechte und Pflichten aus einem Kaufvertrag, der die Restitution nach Art. 21 EV gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG nicht ausschließt, gehen nicht auf den Restitutionsberechtigten über.

c) § 121 Abs. 6 SachenRBerG ist auf den Fall entsprechend anzuwenden, daß ein Kauf nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157) an der Restitution des Grundstücks nach Art. 21 EV scheitert (Fortführung von Senatsurt. v. 19. März 1990, V ZR 214/03, VIZ 2004, 374).

BGH, Urt. v. 15. Oktober 2004 - V ZR 63/04 - OLG Brandenburg
LG Frankfurt/Oder

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 15. Oktober 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 4. Februar 2004 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger schlossen mit der Unterkunftsabteilung der Nationalen Volksarmee der DDR (NVA) über das von ihnen damals bewohnte Hausgrundstück K. -Str. in S. am 25. Juni 1990 einen privatschriftlichen Kaufvorvertrag zum Preise von 50.550 Mark/DDR und am 12. Juli 1990 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag zum Preise von 50.550 DM. Sie zahlten auf Grund des Vorvertrags am 26. Juni 1990 13.000 Mark/DDR und auf Grund des notariellen Kaufvertrags am 15. August 1990 weitere 36.799 DM auf das in dem Vertrag angegebene Konto der NVA in S. . Zur Eintragung der Kläger in das Grundbuch kam es nicht. Am 16. Juni 1993 teilte die Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) den Klägern mit, der Vertrag werde nicht vollzogen, weil das Grundstück der Treuhandanstalt zugefallen sei. Durch Bescheid des Präsidenten der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) vom 17. Mai 1996 wurde das Grundstück im Wege der Re-

stitution der Beklagten zugeordnet und von dieser 1998 für 84.915 DM an den Sohn und die Schwiegertochter der Kläger verkauft. Die Bundesrepublik Deutschland und die Beklagte lehnten vorprozessual eine Erstattung des Kaufpreises unter Hinweis auf die Haftung des jeweils anderen ab.

Die Kläger sind der Meinung, daß die Verpflichtung zur Rückzahlung des Kaufpreises mit der Restitution auf die Beklagte übergegangen ist. Die Beklagte ist demgegenüber der Ansicht, daß die Restitution des Grundstücks an sie nicht auch zum Übergang der Rückzahlungspflicht geführt habe. Hilfsweise rechnet sie mit Ansprüchen auf Nutzungsentschädigung auf.

Das Landgericht hat die Klage mangels Passivlegitimation der Beklagten abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit ihrer von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Rückzahlungsverpflichtung nicht auf die Beklagte übergegangen. Sie stehe nicht in einem engen Zusammenhang mit dem Grundstück. Ihr Übergang laufe dem Zweck der Restitution zuwider. Die Beklagte hafte auch nicht analog § 121 Abs. 6 SachenRBerG, weil danach die Gebietskörperschaft verpflichtet sei, die den Betrag erhalten habe. Das sei die Beklagte nicht.

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

II.

Das hält einer revisionsrechtlichen Prüfung stand. Das Berufungsgericht hat eine Verpflichtung der Beklagten zur Rückzahlung des Kaufpreises zu Recht verneint.

1. Eine originäre eigene Verpflichtung der Beklagten aus ungerechtfertigter Bereicherung nach dem insoweit anwendbaren § 812 BGB scheidet aus, weil sie selbst nicht auf Kosten der Kläger bereichert ist. Sie hat den Kaufpreis nicht erhalten. Der Kaufpreis ist auch nicht auf das ihr restituierte Grundstück verwandt worden. Anhaltspunkte dafür, daß sie sonst auf Kosten der Kläger bereichert sein könnte, bestehen nicht.

2. Auch aus dem Kaufvertrag der Kläger mit der NVA vom 12. Juli 1990 oder seiner Rückabwicklung ist die Beklage nicht verpflichtet.

a) Der Kaufvertrag der Kläger vom 12. Juli 1990 war allerdings nicht nichtig und wurde es auch später nicht. Das Erfordernis einer Genehmigung des Vertrags durch das Ministerium der Finanzen der DDR nach § 56 Abs. 1 des Gesetzes über die Haushaltsordnung der Republik der DDR vom 15. Juni 1990 (GBl. I S. 313) ist mit dem Inkrafttreten der Zweiten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 22. August 1990 (GBl. I S. 1260) am 30. August 1990 entfallen, weil die Treuhandanstalt seitdem jedenfalls über die - wie das verkaufte Grundstück - ausgesonderten Gegenstände des NVA-Vermögens verfügungsberechtigt (BVerwGE 109, 134, 138) und das Genehmigungserfordernis damit unvereinbar war. Das Inkrafttreten dieser Verordnung hat vorher abgeschlossenen Kaufverträgen auch nicht nachträglich die Grund-

lage entzogen (Senatsurt. v. 20. September 1996, V ZR 283/94 VIZ 1997, 47, 48; BVerwG in BVerwGE 117, 233, 237).

b) Auch wären solche Ansprüche nicht verjährt. Für sie galten nach Art. 231 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB von dem 3. Oktober 1990 an nicht mehr die Verjährungsfristen des § 474 Abs. 1 ZGB, sondern die regelmäßige Verjährungsfrist des § 195 BGB a. F., die bei Klageerhebung nicht abgelaufen war. Seit dem 1. Januar 2002 unterliegt der Anspruch nach Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB der regelmäßigen Verjährungsfrist der §§ 195, 199 BGB, die nach Art. 229 § 6 Abs. 2 EGBGB gemäß § 204 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 6 BGB gehemmt ist.

c) Die Beklagte ist aber weder in die Pflichten aus dem Kaufvertrag noch in eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Kaufpreises eingetreten.

aa) Ein Übergang der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag auf die Beklagte scheitert an § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG. Zwar führt die Rückübertragung eines Grundstücks, die, wie hier, im Wege der Restitution nach Art. 21 EV erfolgt, gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 VZOG zum Übergang auch aller Verbindlichkeiten und Rechtsverhältnisse, die zu ihm einen konkreten Bezug aufweisen (so BVerwGE 96, 231, 236) oder in einem engen und unmittelbaren Zusammenhang stehen (so BGHZ 128, 393, 399 f.; 145, 145, 148). Für eine Veräußerungsverpflichtung gilt das aber nicht. Der Übergang einer Veräußerungsverpflichtung auf den Restitutionsberechtigten widerspräche nämlich der Konzeption des Restitutionsanspruchs. Die Veräußerung eines Vermögensgegenstands, der nach Art. 21 Abs. 3 EV restituiert werden muß, soll nach § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG eine Restitution nur dann ausschließen, wenn

das Eigentum im Zeitpunkt der Entscheidung bereits übergegangen ist oder der Erwerber nach § 878 BGB geschützt ist. Selbst die Eintragung einer Auflassungsvormerkung stünde der Restitution nicht entgegen (BVerwG, NJW 1995, 1508, 1509). Ginge die Verpflichtung aus einem Kaufvertrag, der wie der der Kläger weder zur Eintragung der beabsichtigten Auflassung noch zu einem Eintragungsantrag oder auch nur zur Eintragung einer Vormerkung geführt hat, auf den Restitutionsgläubiger über, würde dieser gezwungen, die erfolgte Restitution wirtschaftlich wieder rückgängig zu machen. Das will das Gesetz mit den Bedingungen für einen Restitutionsausschluß in § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 VZOG gerade verhindern. Das Ziel des Gesetzgebers läßt sich nur erreichen, wenn Kaufverträge, die die Restitution nicht ausschließen auch nicht auf den Restitutionsberechtigten übergehen. So liegt es hier. Die Beklagte ist nicht aus dem Kaufvertrag vom 12. Juli 1990 verpflichtet.

bb) Daß die Beklagte aus dem Kaufvertrag nicht verpflichtet ist, zwingt zwar nicht auch zu dem Schluß, daß sie nicht zu seiner Rückabwicklung verpflichtet sein kann. Eine solche Verpflichtung des Restitutionsgläubigers läßt sich aber nach dem Zweck des § 11 Abs. 2 VZOG nur begründen, wenn diesem ein mit der Rückzahlungsverpflichtung „belasteter“ Vermögensvorteil zugeflossen ist. Daran fehlt es hier. Erhalten hat die Beklagte im Rahmen der Restitution das Grundstück, das den Klägern zwar übereignet werden sollte, aber nicht übereignet worden ist. Der von den Klägern an die NVA gezahlte Kaufpreis ist nicht an die Beklagte weitergeleitet, sondern an den Staatshaushalt der DDR abgeführt und mit diesem von der Bundesrepublik Deutschland vereinnahmt worden. Auskehrung dieses Kaufpreises könnte die Beklagte nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VZOG nur verlangen, wenn die Restitution an der Veräußerung an die Kläger gescheitert wäre. Das ist gerade nicht der Fall. Gebrauchs-

vorteile, die zu entschädigen wären, sind der Beklagten nicht zugeordnet worden. Eine solche Zuordnung oder die Herausgabe solcher Gebrauchsvorteile könnte die Beklagte nach § 11 Abs. 2 Sätze 2 und 4 VZOG auch nicht verlangen. Danach verbleiben Nutzungsvorteile, die, wie hier, nicht in der Durchführung von Sanierungs- und ähnlichen Maßnahmen bestehen, beim bisherigen Verfügungsberechtigten, hier der BvS, sind also nicht an den Restitutionsgläubiger auszukehren. Damit scheidet aber auch ein Eintritt des Restitutionsgläubigers in mit solchen Vorteilen verbundene Verpflichtungen gegenüber Dritten aus.

cc) Eine andere Beurteilung ist auch nicht im Hinblick auf die Behandlung von Entschädigungsansprüchen gerechtfertigt, die nach dem Entschädigungsgesetz der DDR entschädigungspflichtig waren, bei denen eine Entschädigung aber entweder nicht festgesetzt oder nicht ausgezahlt wurde. Sie sind nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des DDR-Entschädigungserfüllungsgesetzes vom 10. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2471) heute - entsprechend der früheren Rechtslage (BGHZ 145, 145, 148) - von demjenigen zu zahlen, dem der enteignete Vermögenswert auf Grund gesetzlicher Zuweisung oder auf Grund von Restitution zugefallen ist. Der Grund für diese Haftungszuweisung liegt aber in Übereinstimmung mit dem Zuordnungsrecht darin, daß die Entschädigungspflicht gerade durch den Eigentumserwerb ausgelöst wurde und ihm unmittelbar anhaftet. Hier haftet der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch aber nicht dem erfolgten Eigentumserwerb der Beklagten an; er ist umgekehrt die gesetzliche Folge des fehlgeschlagenen Erwerbs der Kläger. Dieser ist aber als Anknüpfungspunkt für einen Schuldübergang auf die Beklagte nicht geeignet.

3. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht auch einen Anspruch der Kläger in entsprechender Anwendung des § 121 Abs. 6 SachenRBerG verneint.

a) § 121 Abs. 6 SachenRBerG ist im vorliegenden Fall nicht unmittelbar anwendbar, weil der Verkauf des Grundstücks an die Kläger nicht an einem Anspruch nach dem Vermögensgesetz scheiterte. Der Senat hat aber entschieden, daß die Vorschrift eine ausfüllungsbedürftige Lücke enthält und auf andere Fälle entsprechend anzuwenden ist, in denen ein nach § 2 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157) i.V.m. § 5 Abs. 1 Satz 1 der Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz vom 15. März 1990 (GBl. I S. 158) verkauftes Grundstück einem anderen zugeordnet wird, ohne daß die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag übergehen (Urt. v. 19. März 2004, V ZR 214/03, VIZ 2004, 374, 375). So liegt es hier. Der Erwerb der Kläger ist daran gescheitert, daß das Grundstück im Wege der Restitution an die Beklagte zurückübertragen worden ist und diese, wie ausgeführt, aus dem Kaufvertrag nicht verpflichtet war. Damit ergibt sich für die Kläger die gleiche Unsicherheit darüber, ob und von wem der Anspruch auf Rückzahlung des verauslagten Kaufpreises zu erfüllen ist. Diese Unsicherheit wird im vorliegenden Fall noch verstärkt, weil das Grundstück vor seiner Rückübertragung an die Beklagte zunächst der Treuhandanstalt zugefallen war. Die Kläger befinden sich damit in der gleichen Schwierigkeit wie die Erwerber in dem in § 121 Abs. 6 SachenRBerG ausdrücklich geregelten Fall der Restitution nach dem Vermögensgesetz oder in dem Fall einer Zuordnung nach der Vierten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz, für den der Senat die entsprechende Anwendung des § 121 Abs. 6 SachenRBerG bereits bejaht hat. Daß der Gesetzgeber diesen Fall anders geregelt und sie dieser Schwierigkeit nicht mit

§ 121 Abs. 6 SachenRBerG enthoben hätte, ist hier wie dort nicht erkennbar. Deshalb gilt § 121 Abs. 6 SachenRBerG auch hier entsprechend.

b) Nach § 121 Abs. 6 SachenRBerG ist aber nicht derjenige ausgleichspflichtig, der das verkaufte Grundstück erhalten hat. Die Haftung trifft vielmehr die Gemeinde oder Gebietskörperschaft, die den Kaufpreis erhalten hat. Dafür kommt es nicht darauf an, wem die Einnahmen aus dem betreffenden Kaufvertrag nach dem Zuordnungsrecht zuzuordnen waren. Entscheidend ist vielmehr, welche Gebietskörperschaft den Kaufpreis im Rahmen der Kassenbestände übernommen hat (Senat aaO). Das ist hier aber nicht die Beklagte, sondern die Bundesrepublik Deutschland. Die Einnahmen aus dem Konto, auf das die Kläger den Kaufpreis gezahlt haben, sind nach dem von ihnen vorgelegten Schreiben des Bundesministeriums der Verteidigung vom 7. September 1998 in dem Staatshaushalt der DDR vereinnahmt worden, den die Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch das Bundesministerium der Finanzen) am 3. Oktober 1990 übernommen hat. Diese, nicht die Beklagte, ist daher für Rückzahlungsansprüche passivlegitimiert.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Tropf Lemke

Schmidt-Räntsch Stresemann