

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 68/98

URTEIL

Verkündet am:
27. November 1998
T o r k a ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. Januar 1998 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger bewohnen das Haus F. straße in K. . Das früher in Volkseigentum stehene Gebäude hatten sie vom Rechtsträger des Grundstücks, dem Ministerium für Nationale Verteidigung der DDR, gemietet.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 13. Juni 1990 kauften sie das Haus und beantragten die Verleihung eines Nutzungsrechtes an dem Grundstück. Der Kaufpreis betrug 20.800 M. Diesen Betrag hatte ein Sachverständiger durch Gutachten vom 9. Mai 1990 als Wert des Gebäudes ermittelt. Den Verkauf an die Kläger zu diesem Preis genehmigte der Rat des Kreises am 11. Juni 1990. Der Kaufpreis für das Gebäude wurde von den Klägern bezahlt. Die Zahlung von Miete stellten sie ein.

- 3 -

Die Vertragserklärungen wurden für das Ministerium von dem Justitiar der Nationalen Volksarmee, Herrn R. , abgegeben. Er war hierzu von dem Leiter der örtlich zuständigen Unter- kunftsabteilung der Nationalen Volksarmee, Oberstleutnant G. , in gesiegelter Form bevollmächtigt worden.

Am 14. Juni 1990 schlossen die Kläger mit Oberstleutnant G. als Vertreter des Ministeriums in privatschriftlicher Form einen Vorvertrag über den Erwerb des abzuvermessenden Teils des Grundstücks. Zur Verleihung des beantragten Nutzungs- rechts kam es nicht. Die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes und die Eintragung der Kläger unterblieben. Durch Vermögenszu- ordnungsbescheid vom 18. April 1994 wurde die Treuhandanstalt als Eigentümerin des Grundstücks festgestellt.

Mit der Klage haben die Kläger die Feststellung ihrer Be- rechtigung zum Ankauf des Grundstücks nach dem Sachenrechtsbe- reinigungsgesetz begehrt. Das Landgericht hat der Klage statt- gegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Abwei- sung der Klage.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Kaufvertrag vom 13. Juni 1990 als wirksam angesehen. Der Befehl 44/90 des Ministers für Na- tionale Verteidigung der DDR vom 29. März 1990 habe Oberstleut- nant G. funktionell im Sinne von § 55 Abs. 2 ZGB zum Verkauf



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

des Gebäudes zuständig sein lassen. § 55 Abs. 2 ZGB bedeute einen Fall gesetzlicher Vertretung. Auch ohne in gesiegelter Form zur Vertretung des Ministeriums bevollmächtigt zu sein, habe er daher wirksam Untervollmacht zur Vertretung des Ministeriums erteilen können. Ob die in dem Befehl für den Verkauf des Gebäudes bestimmten Vorgaben eingehalten worden seien, sei für die Wirksamkeit des Vertrages vom 13. Juni 1990 ohne Bedeutung. Nach der Rechtslage am 13. Juni 1990 habe der Verkauf allein zu dem sachverständig ermittelten und genehmigten Preis erfolgen können. Daß die bevorstehende Aufhebung der in der DDR geltenden Preisvorschriften und die damit verbundene Preissteigerung im Juni 1990 absehbar gewesen seien, erlaube es nicht, den Vertrag als sittenwidrig zu qualifizieren.

Das hält im Ergebnis den Angriffen der Revision stand.

II.

Voraussetzung des von den Klägern in Anspruch genommenen Bereinigungstatbestandes aus § 3 Abs. 3 SachenRBERG sind der Abschluß eines wirksamen Kaufvertrages über ein Gebäude, das Ausbleiben der Bestellung eines Nutzungsrechtes, das Ausbleiben der Begründung selbständigen Gebäudeeigentums der Erwerber und die Ausübung des Besitzes an dem Gebäude aufgrund des geschlossenen Kaufvertrages bei Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes am 1. Oktober 1994. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Das auf Antrag der Kläger eingeleitete notarielle Vermittlungsverfahren ist im Hinblick auf die von der Beklagten gegen

die Wirksamkeit des Vertrages vom 13. Juni 1990 erhobenen Einwendungen ausgesetzt. Hieraus folgt das Interesse der Kläger an der Feststellung ihrer Berechtigung.

Die hiergegen von der Beklagten erhobenen Einwendungen sind nicht begründet.

1. Herr R. hat das später im Ministerium für Abrüstung und Verteidigung umbenannte Ministerium für Nationale Verteidigung bei Abschluß des Vertrages vom 13. Juni 1990 wirksam vertreten. Die von Oberstleutnant G. Herrn R. erteilte Vollmacht ist wirksam. Oberstleutnant G. war seinerseits befugt, das Ministerium zu vertreten.

Die Ministerien der DDR waren juristische Personen. Soweit ihre Rechtshandlungen in den Formen des Zivilrechts erfolgten, fanden auf die Vertretung der Ministerien gemäß § 11 Abs. 3 ZGB die Vorschriften des Vertretungsrechtes des Zivilgesetzbuches Anwendung.

Nach § 53 Abs. 3 ZGB konnte die Vertretungsmacht auf rechtsgeschäftlicher Bevollmächtigung oder auf Rechtsvorschriften beruhen. Hierzu gehörten nicht nur die im Gesetzblatt der DDR verkündeten Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse des Ministerrats sowie die Anordnungen der Minister der DDR, sondern auch die von den Ministerien bekanntgegebenen Verwaltungsvorschriften, durch die die Zuständigkeit einer dem Ministerium unterstellten Behörde und die Vertretung des Ministeriums gegenüber den Bürgern geregelt wurde. Dies erfolgte, wie in der Bundesrepublik, durch Organisationserlasse, die ihre Grundlage in der Organisationsgewalt der Ministerien fanden (vgl. § 8

Abs. 3 des Gesetzes über den Ministerrat der Deutschen Demokratischen Republik vom 16. Oktober 1972, GBl I, S. 253). Der Organisationserlaß begründete die Befähigung der zuständigen Amtswalter, mit Wirkung gegen eine staatliche Institution die im Erlaß beschriebenen Handlungen vorzunehmen. Diese Befähigung beruhte nicht auf einer dem jeweiligen Amtswalter erteilten Vollmacht, sondern folgte aus seiner Betrauung mit dem Amt, das nach dem Organisationserlaß die Befähigung zur Vertretung umfaßte. Der Umfang der Befähigung des Amtswalters zur Vertretung wurde durch den Organisationserlaß, im militärischen Sprachgebrauch Befehl, bestimmt (§ 54 Abs. 1 ZGB). Einer besonderen Form bedurfte allein die von dem Amtswalter einem Dritten zur Vertretung ausgestellte Vollmacht, soweit das vorzunehmende Geschäft formbedürftig war (§ 57 Abs. 2 ZGB).

Der vom Ministerium für Nationale Verteidigung im Amtsblatt des Ministeriums bekanntgegebene Befehl 44/90 diente nach seiner Einleitung der Durchsetzung des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl I S. 157) und der hierzu vom Ministerrat erlassenen Durchführungsverordnung vom 15. März 1990 (GBl I S. 158) im Bereich der Zuständigkeit des Ministeriums für Nationale Verteidigung. Ziff. 3 bis 6 des Befehls bestimmten das Verfahren der Entscheidung über den Verkauf und die Bildung des Kaufpreises für die Verträge, die gemäß Ziff. 7 des Befehls durch die Leiter der Unterkunftsabteilungen zu schließen waren.

Aus der Tatsache, daß neben der durch den Befehl 44/90 begründeten Vertretungsbefugnis in anderen Bezirken der DDR einzelnen Leitern der Unterkunftsabteilungen Vollmachten zur Vertretung des Ministeriums erteilt worden sind, ergibt sich

nichts anderes. Grund für die Ausstellung rechtsgeschäftlicher Vollmachten durch den Minister war nach dem unbestrittenen Vortrag der Kläger, daß einzelne Notariate in der DDR zum Nachweis der Vertretungsbefugnis der Leiter der Unterkunftsabteilungen die Vorlage einer Vollmacht für notwendig ansahen und in einer daraufhin anberaumten Besprechung der Minister für Abrüstung und Verteidigung, E. , sich zur Vollmachtsausstellung entschied, um so begründeten Hindernissen beim Verkauf der in der Rechtsträgerschaft des Ministeriums befindlichen Gebäude entgegenzuwirken.

2. Das Berufungsgericht hat zutreffend verneint, daß von der Einhaltung der verfahrensrechtlichen Bestimmungen des Befehls die Wirksamkeit des geschlossenen Vertrages abhing. Die gegenteilige Auffassung der Revision vermischt die von der Willensbildung grundsätzlich zu trennende Willensbetätigung und läuft Ziff. 8 Abs. 1 des Befehls zuwider. Nach dieser Bestimmung oblag es dem Chef Militärbauwesen, die Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens innerhalb des Ministeriums für Nationale Verteidigung sicherzustellen.

Soweit die Revision geltend macht, den Klägern sei bei Abschluß des Vertrages vom 13. Juni 1990 bekannt gewesen, daß die Verfahrensvorschriften des Befehls 44/90 in ihrem Falle nicht eingehalten gewesen seien, verkennt sie, daß die Voraussetzungen einer Unwirksamkeit des Vertrages wegen eines Mißbrauchs der Vertretungsmacht von der Beklagten darzustellen sind. Das kann prozessual wirksam nicht dadurch geschehen, daß die Beklagte die Behauptung der Kläger bestreitet, die Verfahrensvorschriften des Befehls seien im Zusammenhang mit dem Verkauf des Gebäudes eingehalten worden.

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch die Nichtigkeit des Vertrages wegen eines Verstoßes gegen § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB verneint. Ob die Behauptung der Beklagten zutrifft, bei Abschluß des Vertrages vom 13. Juni 1990 habe der Wert des Gebäudes mindestens das Doppelte des vereinbarten Preises betragen, kann dahingestellt bleiben.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat die Auslegung und Anwendung nicht mehr fortgeltenden, wohl aber auf Altfälle nach dem Übergangsrecht des Einigungsvertrages (Art. 230 ff EGBGB) anzuwendenden Rechts der DDR nach der seinerzeit geübten Praxis zu erfolgen (Senat, BGHZ 131, 209, 212; Urt. v. 24. Februar 1995, V ZR 288/93, ZIP 1995, 1454, 1456; BGHZ 123, 65, 68). Danach kann die Nichtigkeit des Vertrages wegen eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht festgestellt werden.

Der für den Verkauf des Gebäudes zu vereinbarende höchstzulässige Preis war gemäß Ziff. 5 des Befehls 44/90 nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln. Im Vertrag vom 13. Juni 1990 wurde der von dem beauftragten Sachverständigen ermittelte Wert des Gebäudes als Preis vereinbart. Dieser Preis war preisrechtlich genehmigt worden. Seine Überschreitung war unzulässig (vgl. Göhring/Posch, Zivilrecht, Lehrbuch, Teil 1, 3.4.4.1., 4.3.2.2.). Nicht zuletzt zur Kontrolle der Preisvereinbarung bedurften Grundstücksverkäufe und die diesen gleichgestellten Verkäufe von Gebäuden in der DDR der Genehmigung. Diese war zu versagen, wenn durch den Vertrag "staatliche oder gesellschaft-

liche Interessen verletzt wurden" (§ 3 Abs. 4 Buchst. d GVO). Auch die Einhaltung des Gebotes aus § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB wurde mithin durch die Genehmigungsbehörde überwacht. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtes wurde der in der grundstücksverkehrsrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung liegenden preisrechtlichen Genehmigung die Wirkung beigemessen, daß die Gerichte nicht befugt seien, darüber zu entscheiden, ob der vereinbarte Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften nicht entspreche oder nicht angemessen sei (vgl. OGZ 8, 24, 30 f; OG NJ 1979, 561, 562; 1981, 188; 1984, 242, 243).

Die Bewertung im Sinne von § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB unter Zugrundelegung des Rechtsverständnisses der DDR entspricht im Ergebnis der Bewertung der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB durch den Senat in ähnlich gelagerten Fällen einer Divergenz zwischen preisrechtlich festgelegtem Preis und dem wahren Wert eines Grundstücks. Danach hat der Umstand, daß ein Stopppreis für ein Grundstück galt und deshalb die Veräußerung zu einem höheren Preis rechtlich nicht zulässig war, zur Folge, daß bei einem den Stopppreis übersteigenden wahren Wert nicht ohne weiteres von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gesprochen werden kann (Senatsurt. v. 9. Juli 1968, V ZR 118/67, WM 1968, 1248, 1249; v. 3. November 1995, V ZR 102/94, ZIP 1996, 155, 156; Senat, BGHZ 131, 209, 213).

Schließlich kann insoweit nicht außer acht gelassen werden, daß das Sachenrechtsbereinigungsgesetz die "hängenden" Kaufverträge, die zu einem erheblichen Teil auf das Gesetz der Volkskammer vom 7. März 1990 zurückgehen, in seine Regelungen einbezog (§ 1 Abs. 1 Buchst. d, § 3 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Ziff. 6 SachenRBerG). Um die Rechtsposition der Bürger der ehemaligen

DDR aus den nicht vollzogenen Gebäudekaufverträgen abzusichern, wurde auf Wunsch der neuen Länder § 3 Abs. 3 SachenRBERG in das Gesetz aufgenommen (BT-Drucks. 12/5992 S. 188, 204 ff). Daß eine große Zahl von Kaufverträgen auf der Grundlage des Gesetzes vom 7. März 1990 geschlossen worden waren, war bei den Beratungen des Sachenrechtsänderungsgesetzes bekannt (Vossius, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 2. Aufl., § 3 Rdn. 10). Das Bestreben insbesondere der Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt ging dahin, den Erwerbern in noch größerem Umfang als letztlich beschlossen die Vorteile aus den von ihnen abgeschlossenen Kaufverträgen zu erhalten. Diese gingen teilweise erheblich weiter als die behauptete Begünstigung der Kläger im vorliegenden Fall (vgl. Vossius, § 121 SachenRBERG Rdn. 2).

Damit scheidet eine Qualifikation des abgeschlossenen Vertrages aus dem Grund, der vereinbarte Kaufpreis sei erheblich hinter dem tatsächlichen Wert des Gebäudes zurückgeblieben, als sittenwidrig aus.

4. Ein Bereinigungsanspruch wäre daher nur dann nicht festzustellen, wenn die Voraussetzungen eines der in § 3 Abs. 3 Satz 2 SachenRBERG beschriebenen Ausschlußtatbestandes vorlägen. Das ist unstreitig nicht der Fall. Aus welchem Grund die Bestellung eines Nutzungsrechtes zugunsten der Kläger ausgeblieben und selbständiges Gebäudeeigentum nicht entstanden ist, ist entgegen der Meinung der Revision ohne Bedeutung.

5. Ebenso ist ohne Bedeutung, daß die Kläger schon zu Zeiten der DDR danach strebten, letztlich nicht nur das Eigentum an dem von ihnen bewohnten Haus, sondern auch das Eigentum an dem Teil des Grundstücks zu erwerben, auf dem das Haus errich-

tet ist, und damit das vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz erstrebte Ziel schon im Juni 1990 verfolgten. Der Erwerb von Gebäudeeigentum war nach dem Kaufvertrag vom 13. Juni 1990 von den Klägern gewollt. Allein das Eigentum an dem Gebäude sollte ihnen auch nach dem Willen des Ministeriums durch den Vertrag verkauft werden. Daß zu einem späteren Zeitpunkt auch das Grundstück an die Kläger verkauft werden sollte, berührt die Wirksamkeit des Vertrages vom 13. Juni 1990 nicht.

Hagen

Lambert-Lang

Wenzel

Krüger

Klein