

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 556; DDR: VZOG § 8

Zu den Voraussetzungen und zum Umfang der Verfügungsbefugnis, die den Gemeinden, Städten und Landkreisen nach § 8 Abs. 1 Buchst. a des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG) über "volkseigene" Grundstücke im Gebiet der früheren DDR eingeräumt ist.

BGH, Urteil vom 17. Mai 1995 - XII ZR 235/93 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 235/93

Verkündet am:
17. Mai 1995
Riegel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Dr. Hahne und Sprick

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 1. März 1993 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Räumung und Herausgabe eines etwa 8100 qm großen, im früheren Ostteil Berlins gelegenen Grundstücks in Anspruch.

Das Grundstück diente in der früheren DDR als Lager und Umschlagplatz für Betonfertigteile im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus. Es ist im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes ausgewiesen. Als Rechtsträger ist der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Köpenick eingetragen. Das Grund-



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



stück wird zur Zeit von der Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH verwaltet, deren alleiniger Gesellschafter Berlin ist.

Durch Nutzungsvertrag vom 10. April 1986 überließ der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Köpenick dem Wohnungsbaukombinat E. die streitige Teilfläche "zum Zwecke als Umschlaganlage für Bauelemente" gegen ein Nutzungsentgelt von 810 M/Monat. Das Nutzungsverhältnis konnte nach § 3 des Vertrages monatlich, vier Wochen im voraus, gekündigt werden. Nach § 4 des Vertrages verpflichtete sich der Nutzer, nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses das Grundstück ordnungsgemäß an den Überlasser zu übergeben. Das Wohnungsbaukombinat E. errichtete auf dem Grundstück u.a. eine Laderampe und eine Betonauffahrt; die Deutsche Reichsbahn verlegte ein Anschlußgleis.

Die Beklagte ist aus dem Bereich "Vorfertigung" des inzwischen aufgelösten Wohnungsbaukombinats E. hervorgegangen. Sie lieferte über das Gelände Betonelemente für Berliner Baustellen an. Auf dem Grundstück lagern noch Betonfertigteile.

Nach Auflösung des Wohnungsbaukombinats versuchte die Beklagte im Dezember 1990, das Grundstück selbst in Rechtsträgerschaft zu übernehmen. Sie entrichtete das vereinbarte Nutzungsentgelt eine Zeitlang weiter. Mit Schreiben vom 15. Mai 1991 kündigte sie gegenüber der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Köpenick mbH den Nutzungsvertrag vom 10. April 1986. Mit weiterem Schreiben vom 19. August 1991 bezog sie sich auf die erklärte Kündigung des Nutzungsverhältnisses über das Grundstück, "das wir als Umschlagplatz

für Bauelemente anmieteten", und bat um Bestätigung ihrer Kündigung. Im Anschluß an die Kündigung fanden am 23. Oktober 1991 und am 10. Juli 1992 Besichtigungen des Grundstücks statt, an denen jeweils zwei Vertreter der Beklagten und ein bzw. mehrere Vertreter der Köpenicker Wohnungsgesellschaft teilnahmen. Bei der Besichtigung vom 23. Oktober 1991 wurde übereinstimmend festgestellt, daß das Grundstück noch nicht geräumt sei.

Das Bestreben des Klägers im vorliegenden Verfahren ist insbesondere auf die Beseitigung der baulichen Anlagen und die Entfernung der auf dem Grundstück lagernden Betonfertigteile gerichtet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da nicht hinreichend dargetan sei, daß die Beklagte Rechtsnachfolgerin des früheren Wohnungsbaukombinats E. geworden und damit für den auf §§ 985, 1004, 556 BGB gestützten Anspruch passiv legitimiert sei. Die hiergegen eingelegte Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Kammergericht.

1. Das Kammergericht hat die Aktivlegitimation des Klägers verneint und dazu ausgeführt:

Ein auf § 4 des Nutzungsvertrages vom 10. April 1986 gestützter - oder auch aus § 556 BGB herzuleitender - Räumungs- und Herausgabeanspruch stünde dem Kläger nur zu, wenn er Rechtsnachfolger des früheren Rechtsträgers VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Köpenick geworden wäre, der den Nutzungsvertrag geschlossen habe. Dies habe der Kläger jedoch nicht dartun können. Eine Rechtsnachfolge hinsichtlich der Rechte aus dem Nutzungsvertrag könnte entweder nach Art. 21 Abs. 1 oder nach Art. 22 Abs. 4 EinigV in Betracht kommen. Die Voraussetzungen beider Bestimmungen seien aber nicht erfüllt. Nach Art. 21 Abs. 1 EinigV wäre für das Eigentum des Klägers Voraussetzung, daß das Vermögen, d.h. das Grundstück und die Rechte aus dem Nutzungsvertrag, überwiegend für Verwaltungsaufgaben bestimmt gewesen wäre, die nach dem Grundgesetz von Ländern oder Gemeinden wahrzunehmen seien. Das Grundstück habe ersichtlich nur der Lagerung von Baumaterialien für staatliche Baumaßnahmen zum Wohnungsbau in der ehemaligen DDR gedient. Soweit die Errichtung von Wohnungen überhaupt Verwaltungsaufgabe, und zwar im Sinne schlichter Hoheitsverwaltung sei, könne diese Aufgabe sowohl dem Bund als auch den Ländern und Gemeinden oder auch sonstigen Körperschaften zufallen. Es handele sich also nicht um eine Verwaltungsaufgabe, die nach dem Grundgesetz nur Ländern und Gemeinden zugewiesen sei. Die Voraussetzungen des Art. 22 Abs. 4 EinigV seien ersichtlich ebenfalls nicht gegeben. Soweit in dieser Vorschrift von volkseigenem Vermögen die Rede sei, das zur Wohnungsversorgung genutzt werde, handele es sich offenbar um bereits

fertiggestellte Wohnungen; andernfalls verbleibe es bei dem Grundsatz des Art. 21 Abs. 1 EinigV, wonach das Vermögen in die Treuhandverwaltung des Bundes falle. Da das hier streitige Grundstück ausschließlich zur Vorbereitung von Wohnungsbauten gedient habe, könnten also sowohl das Eigentum an dem Grundstück als auch die Rechte aus dem Nutzungsvertrag nach Art. 21 Abs. 1 EinigV nur in das Bundesvermögen gefallen sein, so daß der Kläger nicht als aktivlegitimiert angesehen werden könne. Damit scheide auch ein Herausgabeanspruch des Klägers aus § 985 BGB aus.

Unter diesen Umständen bedürfe es keiner Aufklärung, ob und ggf. inwieweit die Beklagte Rechtsnachfolgerin des Wohnungsbaukombinats E. hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag vom 10. April 1986 geworden sei.

2. Diesen Ausführungen tritt die Revision zu Recht entgegen.

a) Der Nutzungsvertrag vom 10. April 1986 war ein Vertrag im Sinne der §§ 71, 72 des DDR-Vertragsgesetzes, der seinem Inhalt nach als Mietvertrag zu qualifizieren ist. Als solcher unterliegt er seit dem 3. Oktober 1990 den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Art. 232 § 2 EGBGB.

Nach dem Klagevortrag ist der Vertrag durch das Schreiben der Beklagten (als Mieterin) vom 15. Mai 1991 gekündigt und damit beendet worden. Ob das zutrifft, hat das Kammergericht offengelassen. Für das Revisionsverfahren ist daher davon auszugehen, daß das Mietverhältnis beendet ist.

b) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter gemäß § 556 Abs. 1 BGB verpflichtet, die gemietete Sache zurückzugeben; entsprechend sah § 4 Satz 2 des Nutzungsvertrages vom 10. April 1986 vor, daß der Nutzer das Grundstück nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses ordnungsgemäß an den Überlasser zu übergeben habe.

Die Rückgabepflicht des Mieters aus § 556 Abs. 1 BGB umfaßt außer der Verschaffung der tatsächlichen Gewalt auch die Räumung (ständige Rechtsprechung, vgl. Senatsurteil vom 5. Oktober 1994 - XII ZR 53/93 = BGHR BGB § 556 Abs. 1 Rückgabe 2; BGHZ 104, 285, 288 m.w.N.) einschließlich der Entfernung von Einrichtungen, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat (vgl. Emmerich/Sonnenschein, Miete, 6. Aufl. § 556 BGB Rdn. 13).

c) Der Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 556 BGB steht grundsätzlich dem Vermieter zu, im Falle einer Rechtsnachfolge in die Position des ursprünglichen Vermieters dem derzeitigen Vertragspartner auf der Vermieterseite.

aa) Rechtsnachfolger des "Überlassers", des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Köpenick, ist der Kläger nicht.

bb) Ob er auf andere Weise in das am 10. April 1986 begründete Mietverhältnis eingetreten ist, etwa durch gesetzlichen Erwerb des Eigentums an dem streitigen Grundstück nach Maßgabe des Art. 22 Abs. 4 EinigV (vgl. hierzu allgemein Schmitt-Habersack in Kimme, Offene Vermögensfragen,

Art. 21 EinigV Rdn. 8; Art. 22 Rdn. 43; Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Schmidt/Leitschuh Art. 21 EinigV Rdn. 13; Art. 22 Rdn. 24 bis 26; Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR Teil 2 D Rdn. 57 ff; Arbeitsanleitung des Bundesministers des Inneren zur Übertragung kommunalen Vermögens und zur Förderung von Investitionen durch die Kommunen, im folgenden: "Infodienst Kommunal", Nr. 24 vom 19. April 1991 S. 12; Lange in DtZ 1991, 329, 334 ff; Messerschmidt in VIZ 1993, 373, 374; Söfker in VIZ 1991, 44, 45; auch BT-Drucks. 11/7760, 355, 365 und BR-Drucks. 227/92 S. 284), braucht entgegen der Auffassung des Kammergerichts nicht entschieden zu werden.

cc) Der Kläger ist nämlich jedenfalls kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung in § 8 Abs. 1 Buchst. a und Abs. 1a des Vermögenszuordnungsgesetzes (i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. März 1994, BGBl I 709 - VZOG; früher § 6 des Gesetzes) berechtigt, den Räumungsanspruch aus dem durch Kündigung beendeten Nutzungsvertrag vom 10. April 1986 geltend zu machen und vor Gericht durchzusetzen. Nach § 8 Abs. 1 VZOG sind "zur Verfügung über Grundstücke und Gebäude, die im Grundbuch noch als Eigentum des Volkes eingetragen sind ... befugt: a) die Gemeinden, Städte und Landkreise, wenn sie selbst oder ihre Organe oder die ehemaligen volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft im Zeitpunkt der Verfügung als Rechtsträger des betroffenen Grundstücks oder Gebäudes eingetragen sind ...". Das ist hier der Fall. Das streitige Grundstück ist im Grundbuch als Eigentum des Volkes, und der frühere VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Köpenick ist als Rechtsträger einge-

tragen. Damit ist dem Kläger - als Stadt Berlin (vgl. dazu Verfassung von Berlin vom 1. September 1950, neue Fassung, Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 2) - gemäß § 8 VZOG die unmittelbare Verfügungsbefugnis mit dem Charakter einer gesetzlichen Vollmacht eingeräumt, die kraft Gesetzes besteht und entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung zu ihrer Entstehung keiner besonderen Verleihung bedurfte (vgl. Schmidt-Räntsch, ZIP 1991, 973, 977 unter III 1; Söfker VIZ 1991, 44, 46 unter 2b; Messerschmidt VIZ aaO S. 374 unter III 2; Infodienst Kommunal aaO S. 22 unter III).

Der Zuordnungsbescheid, auf den sich die Revisionserwiderung zur Begründung ihrer Ansicht bezieht, regelt nach § 8 Abs. 3 VZOG (nicht den Beginn, sondern) das Ende der gesetzlichen Verfügungsbefugnis aus Abs. 1 der Vorschrift. Grundsätzlich muß für jeden Gegenstand des staatlichen Vermögens ein Zuordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sich die Berechtigung (das Eigentum an dem Vermögensgegenstand) anders nicht darlegen läßt. Da die Zuordnung, insbesondere bei streitigen Entscheidungen, Zeit in Anspruch nehmen (vgl. § 6 VZOG) und damit notwendige Investitionen verzögern kann, ist das Zuordnungsverfahren um die formale Verfügungsbefugnis der Gebietskörperschaften nach § 8 Abs. 1 VZOG ergänzt worden, die diesen ein sofortiges Handeln ermöglicht (Schmidt-Räntsch aaO; Schmitt-Habersack aaO § 6 VZOG Rdn. 1 ff). Diese Verfügungsbefugnis findet ihr Ende, wenn die Vermögenszuordnung durchgeführt, also der Berechtigte ermittelt und festgestellt ist. Insoweit schreibt § 8 Abs. 3 Buchst. a und b VZOG die Beendigung der Verfügungsbefugnis nach Abs. 1 vor, wenn ein Zuordnungsbescheid nach §§ 2, 4 und 7 des Gesetzes über das betroffene

Grundstück oder Gebäude unanfechtbar geworden und ein Nachweis hierüber dem Grundbuchamt vorgelegt worden ist (vgl. dazu Infodienst Kommunal aaO S. 19 bis 21). Daß dies im vorliegenden Fall geschehen wäre, ist weder festgestellt noch überhaupt von der Beklagten behauptet worden.

Die dem Kläger danach zustehende Verfügungsbefugnis umfaßt das Recht, die im vorliegenden Rechtsstreit geltend gemachte Räumung des Grundstücks nach Beendigung des im Jahre 1986 geschlossenen Miet-(Nutzungs-)Vertrages zu verlangen. Nach ersichtlich allgemeiner Auffassung, auch der Bundesregierung (vgl. insoweit Infodienst Kommunal aaO S. 21), ist der Begriff der Verfügungsbefugnis in § 8 Abs. 1 VZOG weit auszulegen. Er umfaßt neben Verfügungen im Rechtssinn - wie Übertragung des Eigentums, Begründung, Bestellung und Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken - die schuldrechtlichen Verträge, die den genannten Verfügungen zugrunde liegen, und schließt auch Vermietung und Verpachtung volkseigener Grundstücke oder Gebäude mit ein (vgl. Schmidt-Räntsch DtZ 1991, 169, 173 unter V 3 b und ZIP 1991, 973, 977 unter III 3.2; Schmitt-Habersack aaO § 6 VZOG Rdn. 6; auch BR-Drucks. 227/92 S. 286). Dieses Verständnis ist nach dem erkennbar gewollten Sinn und Zweck der Vorschrift geboten. Eine abweichende, engere Auslegung würde zu dem nicht überzeugenden Ergebnis führen, daß der Verfügungsberechtigte zwar einen weitgehenden Nießbrauch rechtswirksam bestellen könnte, zur Begründung einer weniger weitgehenden Nutzungsform durch Abschluß eines Pachtvertrages hingegen nicht befugt wäre (vgl. Schmidt-Räntsch aaO).

Die dargelegte Auffassung wird im übrigen inzwischen bestätigt durch die mit der Neufassung des Vermögenszuordnungsgesetzes vom 29. März 1994 (BGBl I 709, 714) erfolgte Einfügung des Satzes 3 in § 8 Abs. 1a des Gesetzes, nach dem § 571 BGB entsprechend gilt, wenn "im Rahmen der Verfügungsbefugnis Besitz an einem Grundstück oder Gebäude vertraglich überlassen" wird.

War der Kläger hiernach gemäß § 8 Abs. 1 VZOG berechtigt, über das streitige Grundstück Miet- oder Pachtverträge abzuschließen und diese zu erfüllen, so schließt die Befugnis nach der Natur der Sache auch das Recht ein, die entsprechenden Verträge zu kündigen und die nach der Kündigung erforderlichen Maßnahmen zur Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses zu treffen. Für die finanzielle Abwicklung (nach Veräußerung) sieht § 8 Abs. 4 VZOG insoweit ein von der verfügenden Stelle einzuhaltendes besonderes Verfahren vor. Für die sonstige Abwicklung, insbesondere die Geltendmachung der Rechte zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks nach Maßgabe des § 556 BGB, kann die rechtliche Befugnis (die "gesetzliche Vollmacht") der verfügenden Stelle aus den dargelegten Gründen nicht in Zweifel gezogen werden. Andernfalls würde die gesetzlich angeordnete Verfügungsbefugnis in einem nicht unwesentlichen Teilbereich leerlaufen.

Damit ist die Aktivlegitimation des Klägers entgegen der Auffassung des Kammergerichts zu bejahen. Das angefochtene Urteil kann daher nicht bestehen bleiben.

3. Es kann auch nicht mit anderer Begründung gehalten werden (§ 563 ZPO), da das Kammergericht zu den weiteren verfahrenserheblichen Fragen - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen hat.

Für die weitere Prüfung weist der Senat vorsorglich darauf hin, daß die Passivlegitimation der Beklagten mit der von dem Landgericht gewählten Begründung nicht abschließend zu verneinen sein dürfte. Es wird vielmehr zu klären und tatrichterlich zu würdigen sein, ob die gesamten Umstände und die eigene Vorgehensweise der Beklagten hinreichende Anhaltspunkte dafür bieten, daß die Beklagte im Einvernehmen mit dem Kläger (dieser vertreten durch die Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH) nach der Auflösung des Wohnungsbaukombinats E. durch schlüssiges Verhalten als Nachfolgerin auf der Mieterseite in den Nutzungsvertrag - zu dessen im übrigen unverändert gebliebenen Bedingungen - eingetreten ist (vgl. Heile in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl. Kap. II Rdn. 723).

Andernfalls wird der Frage nachzugehen sein, ob die Beklagte als Störer i.S. von § 1004 BGB (Art. 233 § 2 Abs. 1 und 2 EGBGB) verpflichtet ist, zumindest die Betonfertigteile von dem streitigen Grundstück zu entfernen, die sie selbst dort angeliefert hat.

Hinsichtlich der baulichen Anlagen kann sich - je nach dem Ergebnis der weiteren Prüfung - die Frage stellen, welche Regelung mit der Vereinbarung in § 4 des Nutzungsvertrages vom 10. April 1986 getroffen werden sollte, wonach

der Nutzer das Grundstück nach Ablauf des Nutzungsverhältnisses "ordnungsgemäß" an den Überlasser zu übergeben hatte (vgl. dazu Kommentar zum DDR-Vertragsgesetz, Berlin, 1989 § 72 Anm. 2.4), und wie sich diese Vereinbarung ggf. zu § 556 Abs. 1 BGB (vgl. oben unter 2 b) verhält.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Hahne

Sprick