BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 249/04

Verkündet am:
21. Februar 2007
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VZOG § 2 Abs. 3

Der Mieter eines Grundstücks das einem bestimmten, am Zuordnungsverfahren nach dem Vermögenszuordnungsgesetz Beteiligten zugeordnet wurde, kann nicht geltend machen, dass ein anderer am Verfahren beteiligter Zuordnungsprätendent Eigentümer des Grundstücks sei.

BGH, Urteil vom 21. Februar 2007 - XII ZR 249/04 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 2007 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Fuchs und Dr. Ahlt, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 1. November 2004 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Erstattung von Aufwendungen aus einem gewerblichen Mietverhältnis gemäß § 538 Abs. 2 BGB a.F.

2 Im Sommer 1990 mietete die Klägerin bzw. deren Geschäftsführer von der B. G. und H. GmbH im Aufbau (im Folgenden: BGHG) Gaststättenräume im Erd- und Obergeschoss eines im ehemaligen Ostteil von Berlin gelegenen Gebäudes fest auf zehn Jahre. Das betreffende Grundstück war vor dem Beitritt im Liegenschaftsbuch als Eigentum des Volkes eingetragen, Rechtsträger war der zum Parteivermögen der SED gehörende organisationseigene Betrieb Z. B (im Folgenden: VOB Z). Berechtigter Nutzer und Betreiber der Gaststätte war der volkseigene Betrieb Gaststätten HO B., der am 18. Juli 1990 in die BGHG umgewandelt worden war. Die Beklagte ist die Rechtsnachfolgerin der BGHG.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

3 Das Gebäude verfügte von Anfang an nicht über eigene Anlagen zur Beheizung, zur Klimatisierung und zur Versorgung mit Elektrizität und Frischwasser. Die Versorgung erfolgte vielmehr aufgrund eines Nutzungsvertrags mit dem Eigentümer des angrenzenden Gebäudes. Dieses hatte in der Folge der G. Verlag erworben. Mit Schreiben vom 9. Dezember 1993 an die Klägerin machte die BGHG geltend, der Mietvertrag vom Sommer 1990 sei unwirksam. Hilfsweise kündigte sie ihn fristlos wegen angeblicher Vertragsverletzungen der Klägerin, außerdem hilfsweise ordentlich zum 31. März 1994. Kurz zuvor hatte der G. Verlag den erwähnten Nutzungsvertrag gekündigt und mitgeteilt, er werde den klägerischen Betrieb nicht mehr versorgen. Die Klägerin forderte daraufhin die BGHG auf, Abhilfe zu schaffen und für eine eigene Versorgung des Hausgrundstücks zu sorgen. Dies lehnte die BGHG ab. Daraufhin begann die Klägerin, selbst entsprechende Anlagen zu errichten. Am 23. Februar 1994 unterbrach der G. Verlag die Versorgung des klägerischen Betriebs. Die Klägerin ließ zunächst eine elektrische Heizung als Notversorgung installieren. Außerdem sorgte sie für eine provisorische Versorgung mit Frischwasser. Wegen dieser Aufwendungen verlangte die Klägerin in erster Instanz von der Beklagten Zahlung von 99.939,24 DM zuzüglich Zinsen.

4 Am 20. September 1994 erließ die Präsidentin der Treuhandanstalt einen Vermögenszuordnungsbescheid, in dem sie das Eigentum an dem in Rede stehenden Grundstück gemäß Art. 22 Abs. 1 Satz 7, Art. 21 Abs. 3 EinigV i.V.m. § 1 Abs. 1 VZOG der Bundesrepublik Deutschland zuordnete. An dem Verwaltungsverfahren war die Beklagte, nicht aber die Klägerin beteiligt.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin zusätzlich 41.699,15 DM wegen der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Klimaanlage geltend gemacht. Das Kammergericht hat die Klage wegen einer Forderung von 82.605,58 DM für dem Grunde nach gerecht-

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

fertigt erklärt und insoweit die Sache zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen. Im Übrigen hat es die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Klage hinsichtlich der in zweiter Instanz geltend gemachten Forderung abgewiesen.

6 Diese Entscheidung hat der Senat mit Urteil vom 14. April 1999 - XII ZR 60/97 - NJW 1999, 2517 insoweit aufgehoben und an das Berufungsgericht zurückverwiesen, als die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und ihr erweiterter Klageantrag abgewiesen worden war. Dabei ist der Senat unter anderem davon ausgegangen, dass im Dezember 1993 die BGHG Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks war. Daraufhin hat das Kammergericht mit Urteil vom 6. November 2000 die Beklagte entsprechend ihrem Anerkenntnis zur Zahlung von 1.200 DM nebst Zinsen verurteilt und im Übrigen die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und den erweiterten Klageantrag abgewiesen. Hierzu hat es ausgeführt, dass die Beklagte insoweit nicht passivlegitimiert sei. Denn seit dem 20. September 1994 sei die Bundesrepublik Deutschland aufgrund des Zuordnungsbescheids, der auch die Klägerin binde, Eigentümerin des Grundstücks und somit entsprechend § 571 BGB a.F. anstelle der Beklagten in das Mietverhältnis eingetreten. Die Klägerin habe daher gegen die Beklagte keine Ersatzansprüche für Aufwendungen, die sie erst nach diesem Zeitpunkt getätigt habe. Um solche Ersatzansprüche aber handele es sich, soweit die Beklagte nicht anerkannt habe. Die Revision hat das Kammergericht nicht zugelassen.

7 Dieses Urteil hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 7. Januar 2004 - 1 BvR 31/01 - WM 2004, 381 aufgehoben, weil das Kammergericht durch die Nichtzulassung der Revision das grundrechtsgleiche Recht der Klägerin auf den gesetzlichen Richter (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) verletzt habe. Daraufhin hat das Kammergericht mit Urteil vom 1. November 2004 die

Beklagte wiederum entsprechend ihrem Anerkenntnis zur Zahlung von 613,55 € (= 1.200 DM) nebst Zinsen verurteilt und im Übrigen die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die nunmehr vom Kammergericht zugelassene Revision der Klägerin, mit der diese die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von weiteren 28.519,22 € zu erreichen sucht.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Der Vertrag sei nicht etwa deshalb insgesamt nach § 68 Abs. 2 ZGB-DDR unwirksam, weil in ihm der Klägerin ein Vorkaufsrecht formunwirksam eingeräumt worden sei. Denn die Parteien hätten in Nr. XV.1. eine salvatorische Erhaltungsklausel vereinbart, so dass von der Wirksamkeit der Vereinbarungen auszugehen sei, die vom Vorkaufsrecht nicht betroffen seien. Die Beklagte sei jedoch für die Zeit nach dem 20. September 1994 wegen des von der Präsidentin der Treuhandanstalt an diesem Tag erlassenen Vermögenszuordnungsbescheides nicht mehr passivlegitimiert. Zwar habe der XII. Zivilsenat im Urteil vom 14. April 1999 ausgeführt, dass Eigentümerin des Grundstücks seit dem 1. Juli 1990 die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die BGHG, gewesen sei. Hierbei habe der Senat Bezug genommen auf das Urteil des V. Zivilsenats vom 9. Januar 1998 (- V ZR 263/96 - WM 1998, 987), das in einem Räumungsprozess zwischen der Bundesrepublik Deutschland und

der BvS gegen die hiesige Klägerin und deren Geschäftsführer ergangen sei. Das Eigentum der BGHG, deren sämtliche Anteile sich in der Hand der Treuhandanstalt bzw. der BvS befunden hätten, habe nach § 11 Abs. 1 Satz 2 VZOG jedoch nicht die Rückübertragung des Eigentums auf die Bundesrepublik Deutschland ausgeschlossen. Diese sei daher mit Wirkung ab 20. September 1994 Eigentümerin des Grundstücks geworden und entsprechend § 571 BGB a.F. in den Mietvertrag eingetreten; die Beklagte sei ausgeschieden. Dem stehe auch § 565 Abs. 2 ZPO a.F. nicht entgegen, wonach das Berufungsgericht an die rechtliche Beurteilung des Revisionsgerichts gebunden sei. Denn der XII. Zivilsenat habe sich im Revisionsurteil vom 14. April 1999 - XII ZR 60/97 - NJW 1999, 2517 nicht zum Eigentumserwerb der Bundesrepublik Deutschland nach dem Vermögenszuordnungsgesetz geäußert. Auch die Rechtskraft des Urteils des Bundesgerichtshofs vom 9. Januar 1998 - V ZR 263/96 - WM 1998, 97 hindere das Berufungsgericht nicht, den Eigentumserwerb der Bundesrepublik Deutschland nach dem Vermögenszuordnungsgesetz anzunehmen. Zwar habe der Bundesgerichtshof in dem genannten Urteil die Räumungsklage der Bundesrepublik Deutschland und der BvS gegen die hiesige Klägerin und deren Geschäftsführer mit der Begründung abgewiesen, nicht die Bundesrepublik Deutschland, sondern die BGHG sei Eigentümerin des Grundstücks. Doch gelte die Rechtskraft dieses Urteils nur für die Parteien des damaligen Rechtsstreits, nicht aber für die hiesige Beklagte, die nicht Partei des Räumungsprozesses gewesen sei (§ 325 ZPO). Daran ändere auch nichts, dass der Beklagten in dem Räumungsprozess von der Klägerin der Streit verkündet worden sei. Denn die Beklagte mache nicht geltend, dass der Rechtsstreit, wie er dem Richter vorgelegen habe, unrichtig entschieden sei. Sie berufe sich vielmehr auf eine Tatsache, über die der Bundesgerichtshof sich im Urteil vom 9. Januar 1998 nicht geäußert habe. Dies aber verwehre ihr § 68 ZPO nicht.

10 Nach dem Wortlaut des § 2 Abs. 3 VZOG wirke der Bescheid vom 20. September 1994 für und gegen alle an dem Zuordnungsverfahren Beteiligten. Zwar sei die Klägerin an dem Zuordnungsverfahren nicht beteiligt gewesen. Dies aber bedeute nicht, dass der Bescheid gegen sie nicht wirke. Denn Beteiligte im Sinne des § 2 Abs. 3 VZOG könnte nur der Antragsteller und sonstige für das Vermögenszuordnungsverfahren in Betracht kommende potentielle Zuordnungsberechtigte sein. Diese Eigenschaft aber habe die Klägerin nicht. Gegenüber solchen Dritten, die - wie die Klägerin - unter keinen denkbaren Umständen als Zuordnungsberechtigte in Betracht kämen, wirke der Bescheid nach außen hin ohne weiteres. Da somit der Mietvertrag mit dem 20. September 1994 auf die Bundesrepublik Deutschland übergegangen sei, ergebe sich ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte lediglich in Höhe des von dieser anerkannten Betrages. Im Übrigen aber seien die Aufwendungen der Klägerin nach dem 20. September 1994 entstanden, so dass die Klägerin gegen die Beklagte keine weiteren Ersatzansprüche habe.

II.

11 Diese Ausführungen halten im Ergebnis einer revisionsrechtlichen Überprüfung stand.

12 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Mietvertrag nicht insgesamt nach § 68 Abs. 2 ZGB-DDR unwirksam ist, weil in ihm unter Nr. XII. 3. der Klägerin ohne Einhaltung der gesetzlichen Form, die nach § 306 Abs. 1 Satz 1 ZGB-DDR die notarielle Beglaubigung der Unterschriften gefordert hätte, ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden ist. Vielmehr hat es aus der salvatorischen Erhaltungsklausel in Nr. XIV. 1. des Mietvertrages zutreffend geschlossen, dass hier entgegen der Regelung des § 68 Abs. 2

ZGB-DDR, der in etwa dem § 139 BGB entspricht, eine Vermutung für die Wirksamkeit der von der Vereinbarung des Vorkaufsrechts nicht betroffenen mietvertraglichen Regelungen besteht, die die Beklagte nicht widerlegt hat (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226). Insoweit wird das Urteil von den Parteien auch nicht angegriffen.

13 2. Weiter hat sich das Berufungsgericht zu Recht durch § 565 Abs. 2 ZPO a.F. (jetzt § 563 Abs. 2 ZPO) nicht gehindert gesehen, davon auszugehen, dass mit dem Zuordnungsbescheid vom 20. September 1994 die Bundesrepublik Deutschland Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks geworden ist. Denn der Senat ist in seinem Urteil vom 14. April 1999 unter Bezugnahme auf das Urteil des V. Zivilsenats vom 9. Januar 1998 - V ZR 263/96 - WM 1998, 987 f. lediglich davon ausgegangen, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die BGHG, am 1. Juli 1990 (rückwirkend) Eigentümerin des Grundstücks geworden ist und die Beklagte bei Ausspruch der Kündigung im Dezember 1993 Eigentümerin des Grundstücks war. Eine eventuelle spätere Änderung der Rechtslage durch den Zuordnungsbescheid vom September 1994 war dafür ohne Bedeutung. Die Rechtskraft des Urteils des V. Zivilsenats, mit dem die Klage der Bundesrepublik Deutschland gegen die Beklagte auf Räumung des streitgegenständlichen Grundstücks abgewiesen wurde, da die Bundesrepublik Deutschland nicht Eigentümerin des Grundstücks sei, erstreckt sich nicht auf das vorliegende Verfahren. Dies ergibt sich, wie das Kammergericht zutreffend ausführt, schon daraus, dass die Parteien jenes Verfahrens und des vorliegenden Verfahrens nicht identisch sind. Schließlich ist im vorliegenden Verfahren irrelevant, dass die Klägerin in dem vorgenannten Räumungsprozess der Beklagten den Streit verkündet hatte. § 68 ZPO ist hier nämlich schon deswegen nicht anwendbar, weil die Klägerin von der Beklagten nicht Regress wegen eines ihr ungünstigen Ausgangs des Vorprozesses verlangt (vgl. Zöller/Vollkom-

mer ZPO 25. Aufl. § 68 Rdn. 4). Auch die Parteien stellen das Berufungsurteil in den genannten Punkten nicht in Frage.

14 3. Die Klägerin macht geltend, dass der Vermögenszuordnungsbescheid vom 20. September 1994 ihr gegenüber keine Rechtswirkungen entfalte. Deshalb sei die Beklagte über diesen Zeitpunkt hinaus passivlegitimiert und ihr deshalb nach § 538 Abs. 2 BGB a.F. zum Ersatz der getätigten Aufwendungen verpflichtet. Dem ist jedoch nicht zu folgen.

15 a) Insbesondere ergibt sich nicht, wie die Klägerin meint, bereits aus dem Wortlaut des § 2 Abs. 3 VZOG, dass der Bescheid nicht gegenüber der Klägerin wirke. Zwar heißt es in der genannten Vorschrift, dass der Bescheid für und gegen alle an dem Verfahren Beteiligten wirke. Daraus kann jedoch nicht im Umkehrschluss gefolgert werden, dass der Bescheid für alle Personen, die, wie die Klägerin, am Verfahren nicht beteiligt waren, keine Wirkung entfalte. Zwar hat der Bundesgerichtshof, worauf die Klägerin verweist, bereits entschieden, dass ein Zuordnungsbescheid mangels Beteiligung eines Dritten am Zuordnungsverfahren für diesen nicht bindend ist (BGH Urteil vom 23. Februar 2001 - V ZR 463/99 - WM 2001, 1002, 1004). Jener Fall war jedoch dadurch gekennzeichnet, dass der Dritte selbst Eigentumsansprüche geltend machte. Dies ist bei der Klägerin nicht der Fall. Sie ist vielmehr mit dem jeweiligen Eigentümer nur schuldrechtlich verbunden. Hinzu kommt, dass die Klägerin nicht etwa behauptet, ein Dritter sei in Wahrheit Eigentümer des Grundstücks. Vielmehr bestreitet sie den nach § 2 Abs. 3 VZOG ausdrücklich verbindlichen Regelungsinhalt des Zuordnungsbescheids, wonach nämlich im Verhältnis der am Zuordnungsverfahren beteiligten Beklagten und der Bundesrepublik Deutschland letztere Eigentümerin des Grundstücks ist. Mit dieser Einwendung ist die Klägerin jedoch nach Sinn und Zweck des Zuordnungsverfahrens ausgeschlossen. Dieses bezweckt nämlich eine endgültige und abschließende Klärung der materiell-

rechtlichen Zuordnungslage zwischen den Beteiligten (BGH Urteil vom 14. Juli 1995 - V ZR 39/94 - ViZ 1995, 592, 593 f.; Schmidt-Räntsch/Hiestand Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR § 2 VZOG Rdn. 37; Wilhelms VIZ 1994, 465, 466; BT-Drucks. 12/103 S. 57). Dieser Zweck aber wäre verfehlt und der Grundsatz der Rechtssicherheit verletzt, wenn auch nach Bestandskraft eines Zuordnungsbescheids noch jeder Dritte geltend machen könnte, das Eigentum stehe einem anderen am Verfahren beteiligten Zuordnungsprätendenten zu als dem, dem das Eigentum durch den Bescheid für die Verfahrensbeteiligten verbindlich zugeordnet worden ist.

16 Nach Meinung der Revision widerspricht es elementaren Verfassungsgrundsätzen wie Art. 20 Abs. 3 GG und Art. 103 Abs. 1 GG, den Bestimmungen des Vermögenszuordnungsrechts privatrechtsgestaltende Wirkung auch gegenüber solchen Personen zuzumessen, die am Verfahren nicht beteiligt sind. Die Zuordnung von Eigentum zwischen Trägern öffentlicher Gewalt im Rahmen des Zuordnungsverfahrens dürfe Dritten, wie der Klägerin, nicht entgegengehalten werden können, wenn sie weder Kenntnis noch Gelegenheit gehabt hätten, zuvor in dem Vermögenszuordnungsverfahren gehört zu werden und in irgendeiner Weise Einfluss zu nehmen.

17 Dem kann jedoch nicht zugestimmt werden. Die Klägerin ist durch den Eigentumswechsel lediglich in ihrer Stellung als Mieterin betroffen. Dem Mieter gibt die Rechtsordnung jedoch kein Recht, am Wechsel im Eigentum des gemieteten Grundstücks mitzuwirken oder auch nur angehört zu werden. Vielmehr werden seine Interessen dadurch gewahrt, dass gemäß § 566 BGB (§ 571 BGB a.F.) der neue Eigentümer anstelle des alten Eigentümers in das ursprüngliche Mietverhältnis als Vermieter eintritt. Dies ist aber auch dann der Fall, wenn durch einen bestandskräftigen Zuordnungsbescheid das Eigentum an einem

Grundstück festgestellt oder übertragen wird (vgl. BGHZ 133, 363, 367 f.; Senatsurteil vom 17. Mai 1995 - XII ZR 235/93 - WM 1995, 1679, 1680 m.w.N.).

18 b) Weiter macht die Revision geltend, der Zuordnungsbescheid vom 20. September 1994 sei unwirksam, weil obsolet. Eine Eigentumszuordnung nach Art. 22 Abs. 1 EinigV wäre zugunsten der Bundesrepublik Deutschland nur dann in Betracht gekommen, wenn sich das streitgegenständliche Gebäude im Zeitpunkt des Beitritts noch in der Rechtsträgerschaft des VOB Z befunden hätte. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen. Deshalb sei die Eigentumszuordnung gemäß Art. 22 Abs. 1 Satz 7 EinigV gegenstandslos. Zu diesem Ergebnis sei auch der V. Senat in seinem Urteil vom 9. Januar 1998 - V ZR 263/96 - WM 1998, 987, 989 gekommen.

19 Hierauf kommt es jedoch nicht an. Selbst wenn der Vermögenszuordnungsbescheid vom 20. September 1994 unrichtig wäre, so bliebe seine Wirksamkeit hiervon unberührt. Die Rechtswidrigkeit eines Verwaltungsakts zieht nicht seine Nichtigkeit nach sich. Vielmehr bedürfte es nach § 44 VwVfG hierzu eines besonders schweren Mangels, der jedenfalls nicht schon dann vorläge, wenn der Bescheid eine fehlerhafte Zuordnung vorgenommen haben sollte.

20 Die Wirkung des Bescheids trat gemäß § 1 Abs. 2 VZOG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 a VZOG mit seiner Unanfechtbarkeit ein. Bestandskräftig wurde der Bescheid gemäß § 2 Abs. 1 Satz 7 VZOG hier schon mit seinem Erlass, da

er nach vorheriger Einigung der am Zuordnungsverfahren beteiligten Beklagten und der Bundesrepublik Deutschland ohne Widerrufsvorbehalt ergangen ist.

Hahne Fuchs Ahlt

Vézina Dose

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 01.08.1995 - 32 O 793/94 -
KG Berlin, Entscheidung vom 01.11.2004 - 8 U 20/04 -