



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 214/03

Verkündet am:
19. März 2004
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 121 Abs. 6

- a) § 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 einer Zuordnung nach der Vierten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz scheiterte.
- b) Im Sinne von § 121 Abs. 6 SachenRBerG hat eine Kommune den Kaufpreis erhalten, wenn und soweit sie ihn (im Rahmen der Kassenbestände) von dem örtlichen Rat übernommen hat. Ob diese Bestände der Kommune nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts als Kommunalvermögen zuzuordnen gewesen waren, ist ohne Belang.

BGH, Urt. v. 19. März 2004 - V ZR 214/03 - OLG Brandenburg

LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 3. Juli 2003 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 12. März 1990 kaufte die Klägerin von dem Rat der Stadt F. für 24.550 Mark/DDR das volkseigene Eigenheim und am 3. Mai 1990 für 5.355 Mark/DDR auch das Grundstück Sp. Str. 54 in F., das damals in Volkseigentum in Rechtsträgerschaft des Rats der Stadt F. stand. Die Klägerin zahlte am 14. März und am 3. Mai 1990 die Kaufpreise auf das Konto des Rats der Stadt F. ein. Zum weiteren Vollzug der Verträge kam es nicht.

Das Grundstück wurde durch Zuordnungsbescheid der Präsidentin der Treuhandanstalt vom 13. August 1993 als Vermögen des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit der Treuhandanstalt zugeordnet. Am 23. November 1998 kaufte die Klägerin das Grundstück für 150.000 DM von der (Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG). In dem von der Treuhandanstalt ge-

nehmigten Vertrag verpflichtete sich die Klägerin zur Zahlung von 14.927,50 DM für den Fall, daß es der für die Treuhandanstalt handelnden TLG nicht gelinge, bis zum Ablauf des 1. März 1999 die Kaufpreise aus den Verkäufen vom 12. März und 3. Mai 1990 bei der beklagten Stadt zurückzuerlangen. Dieser Fall trat ein. Die Klägerin zahlte den genannten Betrag; der Kaufvertrag vom 23. November 1998 wurde vollzogen.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Rückzahlung der Kaufpreise aus den Kaufverträgen vom 12. März und 3. Mai 1990. Die Beklagte sieht sich nicht als passivlegitimiert an.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die von dem Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage aus § 121 Abs. 6 SachenRBerG begründet. Diese Vorschrift sei auf den Fall, daß ein Verkauf nach dem Gesetz vom 7. März 1990 (GBI. I S. 157) aus anderen Gründen als einer Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz scheitere, entsprechend anzuwenden. Danach sei die Beklagte zur Erstattung der Kaufpreise verpflichtet. Ihr Einwand, sie sei entreichert, sei nicht begründet, weil sie nach eigener

Darstellung die Kaufpreise zur Erfüllung von Selbstverwaltungsaufgaben genutzt habe.

II.

Das hält einer revisionsrechtlichen Prüfung stand.

1. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht einen Zahlungsanspruch in entsprechender Anwendung des § 121 Abs. 6 SachenRBerG zugebilligt und sie nicht auf einen Entschädigungsantrag nach § 7a VermG verwiesen.

a) Der vorliegende Fall wird zwar weder von § 121 Abs. 6 SachenRBerG noch von § 7a VermG unmittelbar erfaßt. Eine planwidrige Lücke weist insoweit aber entgegen der Ansicht der Revision nicht die Entschädigungsregelung des § 7a VermG, sondern die Haftungsregelung des § 121 Abs. 6 SachenRBerG auf.

aa) § 7a VermG löst ein Einzelproblem bei der Anwendung des Vermögensgesetzes. Nach dessen § 7 erfolgt eine Rückübertragung bei Schädigungen durch Rechtsgeschäft nur, wenn dem Berechtigten die Erstattung der auf Grund des schädigenden Rechtsgeschäftes erbrachten Gegenleistung an den Verfügungsberechtigten aufgegeben wird. Ist die Gegenleistung aber nicht an den Berechtigten oder seinen Rechtsvorgänger erbracht worden, sondern an den Staat, so kann dem Berechtigten die Erstattung der Gegenleistung auch nicht aufgegeben werden. Für diesen Fall sieht § 7a VermG eine Entschädigung für die Gegenleistung durch den Entschädigungsfonds vor. Darum geht es bei Verkäufen nach dem Gesetz vom 7. März 1990 nicht. Diese stellen als solche keine Schädigung nach dem Vermögensgesetz dar. Die Zahlung des

Kaufpreises durch den Käufer ist auch keine Leistung durch den Verfügungsberechtigten, sondern die Leistung eines Dritten.

Die Revision weist allerdings zutreffend darauf hin, daß den Käufern fehlgeschlagener Kaufverträge nach dem Gesetz vom 7. März 1990 vor Inkrafttreten des § 121 Abs. 6 SachenRBERG ein Anspruch auf Erstattung des Kaufpreises gegen den Entschädigungsfonds in Analogie zu § 7a Abs. 1 VermG eingeräumt wurde (Eickmann/Wittmer, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 121 SachenRBERG Rdn. 134; Rodenbach, VIZ 1999, 1, 3). Diese Möglichkeit war in der sog. Vorabregelung des Bundesministeriums der Finanzen (Erlaß vom 29. September 1993, V B 6 - VV 5450/98/93) entwickelt und auch nach Inkrafttreten des § 121 Abs. 6 SachenRBERG nicht gänzlich aufgegeben worden (Erlaß des Bundesministeriums der Finanzen vom 12. November 1999, V B 6 – VV 5120 – 13/99). Einzuräumen ist auch, daß man der Einfügung eines Verweises auf § 121 Abs. 6 SachenRBERG in § 7a Abs. 1 VermG durch das Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180) entnehmen kann, daß § 7a VermG gleichwohl grundsätzlich auch auf Zahlungen durch Käufer nach dem Gesetz vom 7. März 1990 anwendbar ist (so Wittmer in Eickmann aaO, § 121 SachenRBERG, Rdn. 137). Das ändert aber nichts daran, daß gerade auch in Fällen der vorliegenden Art eine ausfüllungsbedürftige Lücke bei § 121 Abs. 6 SachenRBERG und nicht bei § 7a Abs. 1 VermG besteht. Zum einen kommt eine Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds nur für Verkaufsfälle in Betracht, die an einer Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz scheiterten. Nur hier wäre eine Erstattungsverpflichtung des Entschädigungsfonds mit seinem Errichtungszweck, Entschädigung in Restitutionsfällen zu leisten (zunächst § 29a VermG, jetzt § 9 EntschG), zu vereinbaren. Um einen solchen Fall handelt es sich nach dem bestandskräftigen Be-

scheid des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen in Brandenburg vom 9. März 2001 hier nicht. Zum anderen ergibt sich aus der erwähnten Ergänzung des § 7a Abs. 1 VermG, daß eine Entschädigung auch im Anwendungsbereich des Vermögensgesetzes nur gewährt werden darf, wenn ein Erstattungsanspruch gegen die eigentlich bereicherte Gebietskörperschaft nicht besteht oder, so der erwähnte Erlaß des Bundesministeriums der Finanzen vom 12. November 1999, wenn ein solcher Anspruch nicht zu realisieren ist.

bb) Eine ausfüllungsbedürftige Lücke besteht bei den anderen Käufen nach dem Gesetz vom 7. März 1990 vielmehr im Zuordnungsrecht und in der Sache nach als Zuordnungsrecht zu qualifizierenden Haftungsregelung des § 121 Abs. 6 SachenRBerG.

Für grundstücksbezogene Verbindlichkeiten haftet nach den allgemeinen Grundsätzen des Zuordnungsrechts derjenige, dem das Grundstück zugeordnet wird, auf das sich die Verbindlichkeit bezieht (vgl. BGHZ 128, 393, 399 f.; 145, 145, 148; Urt. v. 28. Juni 1995, VIII ZR 250/94, MDR 1996, 429; BVerwG, Buchholz 111 Art. 22 EV Nr. 4 und 428.2 § 1a VZOG Nr. 7; §§ 1a, 11 Abs. 2 Satz 1 VZOG). Das würde grundsätzlich auch für Verbindlichkeiten aus einem Kauf nach dem Gesetz vom 7. März 1990 gelten. Wird aber das Grundstück ausnahmsweise einem anderen übertragen, ohne daß die Verbindlichkeit übergeht, etwa bei einer Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz oder in dem hier vorliegenden Fall einer Zuordnung nach der Vierten Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 12. September 1990 (GBl. I S. 1465, geändert durch die Vereinbarung vom 18. September 1990, BGBl. II S. 1239), dann stellt sich die Frage, wer für die aus dem Scheitern des Vertrags folgende

Erstattungsforderung aus § 356 ZGB haftet. Eine solche Forderung könnte von dem zu erfüllen sein, dem der Erlös zugefallen ist; sie könnte aber auch schuldnerlos geworden sein. Diese Unsicherheit bei der Feststellung des Schuldners, aber auch den denkbaren Fortfall jeglichen Schuldners wollte der Gesetzgeber bei Käufen nach dem Gesetz vom 7. März 1990 vermeiden (Czub in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 121 Rdn. 178).

b) Die angestrebte Klärung der Rechtslage ist dem Gesetzgeber mit § 121 Abs. 6 SachenRBerG nur unvollkommen gelungen. Die Frage der Haftung für den Erstattungsanspruch aus einem gescheiterten Kauf nach dem Gesetz vom 7. März 1990 stellt sich nicht nur bei dem gesetzlich geregelten Fall eines Kaufs, der einen Anspruch auf Ankauf der zurückübertragenen Immobilie nach § 121 Abs. 1 oder 2 SachenRBerG auslöst. Sie stellt sich in gleicher Weise auch bei Käufen nach dem Gesetz vom 7. März 1990, die nach den Stichtagen des § 121 Abs. 1 und 2 SachenRBerG geschlossen wurden und deshalb keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auslösen, sowie bei Käufen nach dem Gesetz vom 7. März 1990, die aus anderen Gründen als einer Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz gescheitert sind. Einen sachlichen Grund für das Fehlen einer dem § 121 Abs. 6 SachenRBerG entsprechenden Regelung für diese Fallgruppen gibt es nicht. Der Grund für das Fehlschlagen dieser Käufe rechtfertigt zwar eine unterschiedliche Behandlung bei der Einräumung von Erwerbsansprüchen. Für die Sicherung des durch das Fehlschlagen entstandenen Rückzahlungsanspruchs des Käufers besagen die unterschiedlichen Gründe hingegen nichts. Daß der Kaufpreis nach Bereicherungsgrundsätzen zu erstatten ist, nachdem es zum Vollzug des Kaufvertrags

nicht (mehr) kommen konnte, kann in keiner Fallgruppe zweifelhaft sein. Die rechtliche Absicherung ist aber nur teilweise erfolgt.

c) Diese Lücke entspricht nicht dem Regelungsplan des Gesetzgebers. Der Gesetzgeber hatte eine umfassende Absicherung der Käufer nach dem Gesetz vom 7. März 1990 schaffen wollen. Bei Schaffung des dazu bestimmten § 121 Abs. 6 SachenRBERG hat der Gesetzgeber seinen Blick indes ungewollt auf die Fälle verengt, in denen er einen Ankaufsanspruch nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes eingeführt hat. Das führte dazu, daß die Regelung nur diese Fälle ausdrücklich erfaßte, die anderen Fallgruppen aber überging. Daß der Erstattungsanspruch der Käufer auch in diesen anderen Fallgruppen abgesichert werden sollte, belegen die Argumente, die für § 121 Abs. 6 SachenRBERG angeführt werden. Die Erfüllung der Verträge sei durch die Rückübertragung unmöglich geworden. Die vorgesehene Haftung der Kommunen beruhe nicht auf einer Rechts- oder Funktionsnachfolge, sondern auf dem „rechtsgrundlosen Erwerb der Gegenleistung“ (BT-Drucks 12/5992 S. 207 zu § 120a Abs. 4). Diese Begründung kann eine Beschränkung der Vorschrift auf die geregelten Fälle ersichtlich nicht begründen. Sie zeigt im Gegenteil, daß der Erstattungsanspruch in allen Fallgruppen abgesichert und keine Regelung geschaffen werden sollte, die sich auf die Anwendungsfälle des § 121 Abs. 1 oder 2 SachenRBERG beschränkte und diesen bloß zuordnungsrechtlich abrundete.

d) Wie der Gesetzgeber reagiert hätte, hätte er diese Lücke wahrgenommen, wird in der Literatur, soweit die Frage dort behandelt wird, unterschiedlich beurteilt. Während Wiese (VIZ 1996, 184, 186) eine Analogie ablehnt, sprechen sich Czub (in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbe-

reinigung, § 121 SachenRBERG Rn. 173) und Wittmer (in: Eickmann, Sachbereinigungsgesetz § 121 Rdn. 132 f.) für eine entsprechende Anwendung der Vorschrift aus. Dieser zweiten Ansicht ist zuzustimmen. Schon die Begründung der Vorschrift weist über die geregelten Fälle hinaus. Mit ihr zeigt der Gesetzgeber selbst, daß sich die Frage in den anderen Fällen in gleicher Weise stellt und daß es keinen Grund gibt, sie dort anders zu beantworten. Das Bedürfnis nach einer Absicherung stellte sich zudem gerade bei den Käufen, die keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auslösen. Während in den von der Vorschrift unmittelbar erfaßten Fällen den Käufern ein Anspruch auf Ankauf des Grundstücks zum halben Bodenwert eingeräumt wurde, verblieb den Käufern in den anderen Fällen nur der Rückforderungsanspruch, mit dem sie nicht ausfallen sollten. Ein solcher Ausfall läßt sich nur durch eine entsprechende Anwendung des § 121 Abs. 6 SachenRBERG sicher vermeiden. Dieser Gestaltungswille des Gesetzgebers wird auch durch sein späteres Vorgehen bestätigt. Mit dem Vermögensrechtsbereinigungsgesetz vom 20. Oktober 1998 hat er durch eine entsprechende Ergänzung des § 7a Abs. 1 VermG dem Bereicherungsausgleich nach § 121 Abs. 6 SachenRBERG den Vorrang vor einer Entschädigung nach § 7a VermG eingeräumt. Das baut gedanklich auf der Vorstellung auf, daß ein solcher Bereicherungsausgleich auch in allen relevanten Fällen gesichert ist.

2. In entsprechender Anwendung des § 121 Abs. 6 Satz 1 SachenRBERG ist die Beklagte zur Erstattung der Kaufpreise indessen nur verpflichtet, wenn sie die „Gemeinde oder Gebietskörperschaft, die den Kaufpreis erhalten hat,“ ist.

a) Welche der heute in den neuen Ländern bestehenden Gebietskörperschaften mit dieser Formulierung angesprochen wird, wird unterschiedlich gesehen. Wittmer (in: Eickmann, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 121 SachenRBerG Rdn. 127) meint, es sei, jedenfalls bei Verkäufen durch die örtlichen Räte, immer die Gemeinde, die heute im Gebiet des seinerzeit tätig gewordenen örtlichen Rats besteht. Demgegenüber verweist Czub (Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz; Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 121 SachenRBerG Rdn. 179) auf die Zuordnungsvorschriften. Weder der einen noch der anderen Meinung ist zu folgen. Der Gesetzgeber ist bei Schaffung der Regelung davon ausgegangen, daß die Verkäufe nach dem Gesetz vom 7. März 1990 nach der Durchführungsbestimmung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I S. 590) abgewickelt worden sind (BT-Drucks. 12/5992 S. 207). Nach deren § 5 Abs. 3 sollten die Einnahmen aus solchen Verkäufen den örtlichen Räten als außerplanmäßigen Einnahmen verbleiben. Daß diese außerplanmäßigen Einnahmen bei Entstehen der kommunalen Gebietskörperschaften durch die Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) am 17. Mai 1990 (§ 103 Kommunalverfassung) noch vorhanden und von den heutigen Kommunen als Kassenbestände übernommen wurden, kann nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden. Die Durchführungsbestimmung vom 19. Dezember 1973 ist mit § 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 7. März 1990 aufgehoben und auf Grund von § 7 dieses Gesetzes durch die Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 15. März 1990 (GBl. I S. 158) abgelöst worden, die eine dem § 5 Abs. 3 der Durchführungsbestimmung vom 19. Dezember 1973 inhaltlich entsprechende Regelung nicht (mehr) enthielt. Außerdem war § 5 Abs. 3 der Durchführungsbestimmung vom 19. Dezember 1973 schon längere Zeit vor ihrer förmli-

chen Aufhebung systematisch unterlaufen worden. Die voraussichtlichen Einnahmen aus Gebäudeverkäufen wurden nämlich geschätzt und die den örtlichen Räten zustehenden Zuweisungen aus dem Staatshaushalt der DDR um diesen Betrag gekürzt (Wiese VIZ 1996, 184, 185; Czub aaO. Rdn. 184; Wittmer aaO Rdn. 130). Die Verkaufseinnahmen verblieben den örtlichen Räten also in aller Regel nicht. Sie waren vielmehr schon abgeführt, bevor sie eingenommen worden waren. Allerdings muß das nicht in allen Fällen so gewesen sein. Die Verkaufserlöse des Jahres 1990 werden häufig über den Schätzungen auf der Grundlage der Vorjahreszahlen gelegen haben, weil die Verkäufe angesichts der kommenden Wiedervereinigung sprunghaft und in einem Maß angestiegen waren, daß sie von den örtlichen Räten nicht mehr bewältigt werden konnten. Deshalb hat die heute auf dem Gebiet des beim Verkauf tätig gewordenen früheren örtlichen Rates bestehende Kommune den Kaufpreis im Sinne von § 121 Abs. 6 Satz 1 SachenRBerG (analog) nur erhalten, wenn und soweit sie ihn (im Rahmen der Kassenbestände) von dem örtlichen Rat übernommen hat. Ob diese Bestände der Kommune nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts als Kommunalvermögen zuzuordnen gewesen waren, ist dabei nach Wortlaut und Zweck der Vorschrift ohne Belang.

b) Diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht nicht geprüft. Diese Prüfung kann der Senat aber nachholen, da insoweit ein Geständnis der Beklagten vorliegt.

Die Beklagte hat der Klägerin mit Schreiben vom 10. Mai 1999 mitgeteilt, die „kausalen“ Einnahmen seien zur Bewältigung der Selbstverwaltungsaufgaben genutzt worden, da die Beklagte im Jahre 1990 weder vom Landkreis noch vom Land Brandenburg Finanzausstattung erhalten habe. Dieser Äußerung ist

zu entnehmen, daß die Beklagte die Zahlungen der Klägerin auf das Konto des vormaligen Rates der Stadt F. tatsächlich erhalten hat. Anders hätte sie selbst das Geld nicht für Selbstverwaltungsaufgaben verwenden können. Selbstverwaltungsaufgaben hat es in der früheren DDR auch erst von der Wiedereinführung der Kommunalen Selbstverwaltung durch die Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 an gegeben.

Das Schreiben der Beklagten kann entgegen ihrer Ansicht auch verwertet werden. Die Beklagte hat zwar im Rechtsstreit den Erhalt der Gelder bestritten, aber auf Seite 4 der Klageerwiderung vom 10. Oktober 2001 ausdrücklich erklärt, die in diesem Schreiben enthaltenen Angaben seien zutreffend, und auf der Grundlage dieser Erwiderung auch verhandelt. Dieses Geständnis hat sie im weiteren Verlaufe des Rechtsstreits nicht widerrufen. Sie hat nicht einmal vorgetragen, daß dieses Geständnis unrichtig oder das Schreiben anders zu verstehen sei.

c) Das Berufungsgericht hat schließlich auch eine Entreicherung der Beklagten nach § 121 Abs. 6 Satz 1 SachenRBerG, § 818 Abs. 3 BGB mit Recht verneint.

Die Beklagte hat der Klägerin nämlich in ihrem erwähnten Schreiben vom 10. Mai 1999 mitgeteilt, die Einnahmen seien für Selbstverwaltungsaufgaben verbraucht worden. Entgegen der Ansicht der Beklagten läßt sich mit diesem Hinweis eine Entreicherung nicht begründen. Eine Kommune hat nämlich nicht nur das Recht, ihre Angelegenheiten selbständig und eigenverantwortlich zu regeln. Sie ist zur Wahrnehmung dieser Aufgaben gegenüber den Bürgern auch verpflichtet. Deshalb erspart sie Aufwendungen, wenn sie finanzielle Mit-

tel für Selbstverwaltungsaufgaben verwendet, die sie einem anderen zurückzuerstatten hat. Sie bleibt im Umfang der ersparten Aufwendungen bereichert. Ob eine Bereicherung entfielen, wenn die Beklagte ohne die vereinnahmten Kaufpreise aus den Kaufverträgen der Klägerin mit dem Rat der Stadt F. im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung andere Schwerpunkte gesetzt und bestimmte Ausgaben nicht getätigt hätte, bedarf hier keiner Entscheidung. Die Beklagte hat hierzu nichts vorgetragen; der vergleichsweise geringe Umfang der Kaufpreise läßt eine solche Maßnahme auch nicht erwarten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Lemke

Gaier

Schmidt-Räntsch