



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 134/10

Verkündet am:  
4. Februar 2011  
Mayer  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

VermG § 7 Abs. 7 Satz 2; InVorG § 21b

- a) § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG gilt auch dann entsprechend, wenn die Restitution des Grundstücks im Wege der vereinfachten Rückübertragung nach § 21b InVorG an einen von mehreren Berechtigten allein erfolgt.
- b) In diesem Fall kann der anteilig Berechtigte von dem Verfügungsberechtigten nicht nur eine anteilige, sondern vollständige Herausgabe der Nutzungsentgelte verlangen. Daran hat er die übrigen anteilig Berechtigten in erster Linie nach den getroffenen Vereinbarungen, sonst entsprechend den Vorschriften über die Gemeinschaft zu beteiligen.

BGH, Urteil vom 4. Februar 2011 - V ZR 134/10 - KG Berlin  
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 15. April 2010 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Schlussurteil der Zivilkammer 8 des Landgerichts Berlin vom 30. Oktober 2009 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte war Verfügungsberechtigt über ein Grundstück im früheren Ostteil von Berlin, für das mehrere Antragsteller, darunter die Klägerin, Restitutionsansprüche nach dem Vermögensgesetz angemeldet hatten. Dieses Grundstück wurde durch Restitutionsbescheid vom 12. Januar 1999 der Klägerin zu einem Bruchteil von 72,2% und im Übrigen zwei anderen Antragstellern zu unterschiedlichen Bruchteilen zurückübertragen. Der Bescheid ist mit einer Änderung des ursprünglich festgesetzten Ablösebetrags und mit einer Umstellung von der Rückübertragung des Eigentums auf eine Feststellung der Restitu-

tionsberechtigung seit dem 23. Mai 2002 bestandskräftig. Ob das auch für eine Herabsetzung des Bruchteils der Klägerin auf 36,5% und die entsprechende Erhöhung der Bruchteile der beiden anderen Berechtigten gilt, die die zuständige Behörde in einer Erklärung gegenüber dem Verwaltungsgericht Berlin vom 17. April 2002 ausgesprochen hat, ist zwischen den Parteien streitig.

2 Durch Investitionsvorrangbescheid nach § 21b InvorG vom 28. Dezember 2000 wurde das Grundstück der Klägerin zu Alleineigentum übertragen und ihr am 14. März 2001 übergeben. Die Klägerin verlangt von der Beklagten nach auf entsprechende Verurteilung hin erfolgter Auskunft die vollständige Herausgabe der Nutzungsentgelte, die der Beklagten bis zur Übergabe zustanden. Diese betragen abzüglich einer hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung der Beklagten nach einem Zwischenvergleich der Parteien 139.309,28 €. Die Beklagte beruft sich auf Verjährung.

3 Das Landgericht hat die Beklagte durch Schlussurteil zur vollständigen Herausgabe der Nutzungsentgelte verurteilt. Auf deren Berufung hin hat das Kammergericht sie unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, der Klägerin einen Teil der Entgelte, 45.796,28 €, herauszugeben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision möchte die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

4 Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann die Klägerin entsprechend § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG von der Beklagten Herausgabe der Nutzungsentgelte verlangen, die dieser bis zur Übergabe des Anwesens zustanden, allerdings

nicht in vollem Umfang, sondern nur anteilig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei die Norm entsprechend anzuwenden, "soweit" die Restitution nach § 21b InVorG durch Übertragung des Eigentums auf den Berechtigten erfolge. Bei der Restitution des Grundstücks nach dem Vermögensgesetz hätte die Klägerin die herausgegebenen Nutzungsentgelte mit den beiden anderen Berechtigten teilen müssen. Einen Grund, sie bei der erfolgten Restitution durch Investitionsvorrangbescheid besser zu stellen, gebe es nicht. Die Beklagte werde dadurch nicht zufällig begünstigt. Die Nutzungsentgelte verblieben ihr auch, wenn die Restitution an einen Anmelder erfolge, der nicht Berechtigter sei. Der wirkliche Berechtigte müsse sich dann mit der Entschädigung zum Verkehrswert begnügen und könne Herausgabe der Nutzungsentgelte nicht verlangen. Die Höhe des Anteils der Klägerin an der Restitution richte sich nicht nach dem in dem ursprünglichen Restitutionsbescheid bestimmten Bruchteil von 72,2%, sondern nach dem Bruchteil von 36,5%, den die Behörde in ihrer Mitteilung an das Verwaltungsgericht Berlin festgelegt habe. Das ergebe den ausgerichteten Betrag.

## II.

5            Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch in voller Höhe zu.

6            1. Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Die Klägerin kann von der Beklagten nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG dem Grunde nach Herausgabe der Entgelte verlangen, die dieser aus Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen zustehen.

7            a) Unmittelbar anwendbar ist diese Vorschrift allerdings nicht. Sie setzt nämlich voraus, dass der Berechtigte Eigentümer des Restitutionsgrundstücks geworden und dass Grundlage seines Eigentumserwerbs ein Restitutionsbe-

scheid nach dem Vermögensgesetz ist. Daran fehlt es hier. Die Klägerin ist zwar Alleineigentümerin des Restitutionsgrundstücks geworden. Ihr Eigentumserwerb beruht aber nicht auf dem Restitutionsbescheid, den das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen unter dem 12. Januar 1999 erlassen hat. Dieser Bescheid sprach ihr ursprünglich nur einen Bruchteil zu und ist, da durch den Investitionsvorrangbescheid insoweit prozessual überholt, unbeschadet der Frage nach der Verteilung der Bruchteile unter den Berechtigten jedenfalls nur als Feststellungsbescheid bestandskräftig geworden.

8            b) Nach der Rechtsprechung des Senats ist § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG aber entsprechend anzuwenden, wenn die Restitution nicht durch einen Restitutionsbescheid des zuständigen Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen nach dem Vermögensgesetz, sondern im Wege der vereinfachten Rückübertragung durch einen Investitionsvorrangbescheid nach § 21b Abs. 1 Satz 1 InVorG an den Berechtigten erfolgt (Urteil vom 25. Februar 2005 - V ZR 105/04, ZOV 2005, 88, 89). Dafür ist es ohne Bedeutung, ob bei Erlass des Investitionsvorrangbescheids im Restitutionsverfahren noch nicht entschieden war oder ob der Restitutionsbescheid - wie hier - bei Erlass des Investitionsvorrangbescheids schon erlassen, aber noch nicht bestandskräftig war. Denn auch im zweiten Fall dient der Investitionsvorrangbescheid der Vereinfachung der Restitution. Er ermöglicht dann nämlich eine Übertragung des Grundstückseigentums noch bevor der Restitutionsbescheid bestandskräftig wird. Das hat der Senat bislang zwar noch nicht ausdrücklich ausgesprochen. Dem Urteil vom 25. Februar 2005 (V ZR 105/04, aaO) lag aber die zweite Fallgestaltung zugrunde, für die er eine entsprechende Anwendung von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG bejaht hat.

9            c) Zu Recht hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass der Anspruch auf Herausgabe von Nutzungsentgelten entsprechend § 7 Abs. 7 Satz 2

VermG auch dann besteht, wenn das Grundstück einem von mehreren anteilig Berechtigten allein übertragen wird.

10           aa) Diese Frage hat der Senat bislang noch nicht entschieden. In dem Fall, der dem von dem Berufungsgericht als Beleg angeführten Senatsurteil vom 25. Februar 2005 (V ZR 104/05, ZOV 2005, 88, 89) zugrunde lag, war das Grundstück zwar konkurrierenden Anmeldern durch einen Investitionsvorrangbescheid zu Miteigentum übertragen worden. Einer dieser Anmelder war aber alleiniger Berechtigter, und dieser verlangte die Herausgabe der Mieten.

11           bb) In der Sache ist dem Berufungsgericht zuzustimmen. Der durch den Investitionsvorrangbescheid allein begünstigte Berechtigte ist bei anteiliger Berechtigung mehrerer Anmelder jedenfalls auch Berechtigter. Er hätte, wenn auch zusammen mit den anderen Berechtigten, Herausgabe der Nutzungsentgelte nach Maßgabe von § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG verlangen können und darf bei einer vereinfachten Rückgabe nach § 21b InVorG nicht schlechter gestellt werden als im Restitutionsverfahren nach dem Vermögensgesetz.

12           2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber angenommen, der nur anteilig berechtigte Anmelder könne auch nur anteilig Herausgabe von Nutzungsentgelten verlangen.

13           a) Zutreffend ist allerdings auch hier der Ausgangspunkt. Der Berechtigte soll durch die Rückgabe des Grundstücks nach § 21b InVorG nicht schlechter, aber auch nicht besser stehen als bei einer Restitution nach dem Vermögensgesetz. Das folgt aus dem Zweck der Vorschrift. Sie soll zwar (im Zusammenspiel mit § 21a InVorG) die Modernisierung von Wohnraum erleichtern, aber nicht in erster Linie durch eine Erweiterung der Handlungsbefugnis des Verfügungsberechtigten, sondern durch eine Beschleunigung der Restitution an den Berechtigten (Beschlussempfehlung zum Wohnraummodernisierungssiche-

rungsgesetz in BT-Drs. 13/7275 S. 30). Dazu soll das Ergebnis des Restitutionsverfahrens, nämlich die Rückübertragung des Grundstücks auf den Berechtigten, vorweggenommen werden und die Prüfung seiner Berechtigung nachträglich erfolgen. Hat die vereinfachte Rückgabe nach § 21b InVorG in diesem Sinne durch Rückgabe des Grundstücks an einen Anmelder, der Berechtigter ist, Erfolg, kann und soll nichts anderes gelten, als wenn die Restitution durch einen Restitutionsbescheid nach dem Vermögensgesetz erfolgt wäre.

14            b) Anders als das Berufungsgericht meint, steht die Klägerin bei der hier durchgeführten vereinfachten Rückgabe nach § 21b InVorG nicht besser als bei einer Restitution nach dem Vermögensgesetz, wenn sie von der Beklagten die Auskehrung aller Mieten verlangen kann.

15            aa) Das Berufungsgericht sieht die Besserstellung der Klägerin im Wesentlichen darin, dass ihr dann die Mieten ganz zukämen. Sie sei den übrigen Restitutionsberechtigten gegenüber nämlich mangels Innenverhältnisses nicht ausgleichspflichtig. Bei einer Restitution müsse sie die Mieten dagegen mit den anderen Restitutionsberechtigten teilen. Dieser Unterschied besteht aber nicht.

16            bb) Die vereinfachte Rückgabe nach § 21b InVorG an einen von mehreren Berechtigten nimmt in der Sache eine Auseinandersetzung der Gemeinschaft der Berechtigten nach erfolgter Restitution vorweg. Sie ist nicht anders zu behandeln als diese und hat im Innenverhältnis der Berechtigten untereinander auch keine anderen Wirkungen.

17            (1) Die Restitution des Grundstücks an mehrere Berechtigte, sei es zu Bruchteilen, sei es in einem anderen Gemeinschaftsverhältnis, schließt zunächst nur das förmliche Restitutionsverfahren ab. Bei der damit entstehenden gemeinschaftlichen Berechtigung wird es gewöhnlich auf Dauer nur bleiben, wenn die Berechtigten einen gemeinsamen Plan für die weitere Nutzung des

Grundstücks haben. Fehlt es an einem solchen Plan, werden sie ihre Gemeinschaft auflösen. Das kann auch in der Weise geschehen, dass einer der Berechtigten das Grundstück allein übernimmt und die anderen abfindet. Diese Form der Auseinandersetzung nimmt die vereinfachte Rückgabe an einen der Berechtigten inhaltlich vorweg.

- 18           (2) Im Restitutionsfall führt diese Form der Auseinandersetzung nicht zu einem teilweisen Verlust von Ansprüchen. Der Herausgabeanspruch nach § 7 Abs. 7 Satz 2 VermG beschränkt sich nicht auf die Herausgabe eines der bisherigen Beteiligung des übernehmenden Berechtigten an dem Grundstück entsprechenden Anteils. Der übernehmende Berechtigte kann den Anspruch vielmehr in voller Höhe gegenüber dem Verfügungsberechtigten geltend machen. Wie die herauszugebenden Mieten dann unter den Berechtigten verteilt werden, bestimmt sich nach ihren bei der Auseinandersetzung getroffenen Vereinbarungen. Die Berechtigten wären auch nicht gezwungen, dabei überhaupt eine Nachverteilung der von dem Verfügungsberechtigten eingezogenen Mieten vorzusehen. Sie könnten hierauf verzichten oder einen Ausgleich etwa durch eine höhere Abfindung für die Beteiligung der übrigen Berechtigten an dem Grundstück vorsehen.
- 19           (3) Daran ändert sich nichts, wenn die Auseinandersetzung der Gemeinschaft nicht nach erfolgter Restitution rechtsgeschäftlich, sondern im Vorgriff auf die Restitution dadurch erreicht wird, dass einem der Berechtigten das Eigentum an dem Grundstück auf öffentlich-rechtlichem Wege durch einen Investitionsvorrangbescheid nach § 21b InVorG übertragen wird.
- 20           (a) Diese Form der Übernahme des Grundstücks durch einen der mehreren Berechtigten kann und wird in vielen Fällen auf einer Auseinandersetzungsvereinbarung der Berechtigten beruhen. Denn die zuständige Behörde hat das

Grundstück bei einer vereinfachten Rückübertragung nach § 21b InVorG gemäß § 21b Abs. 3 Satz 2 InVorG in erster Linie demjenigen zu übertragen, auf den sich die Anmelder im Anhörungstermin verständigt haben. Nicht anders wäre es, wenn sich die Berechtigten im Vorfeld des Anhörungstermins auf die Übernahme durch einen von ihnen verständigen und dieser den Anhörungstermin dann - wie hier - von vornherein allein wahrnimmt und das Grundstück allein übernimmt.

- 21 (b) Der Berechtigte, der das Grundstück im Wege der vereinfachten Rückübertragung übernimmt, ist den weichenden Berechtigten gegenüber auch dann zum Ausgleich verpflichtet, wenn die Rückgabe des Grundstücks an ihn nicht auf einer Absprache mit den anderen Berechtigten beruht. Dann nämlich setzt der übernehmende Berechtigte in der Sache seinen gesetzlichen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft - bei einer Berechtigung nach Bruchteilen gemäß § 749 Abs. 1 BGB - gegenüber den anderen durch. Das führt nicht dazu, dass der den anderen Mitberechtigten als Folge der Aufhebung der Gemeinschaft zustehende Anspruch auf Beteiligung an dem Auflösungsergebnis nach §§ 742, 749 Abs. 1 BGB ersatzlos entfällt. Dieser Anspruch setzt sich vielmehr in der treuhandähnlichen Verpflichtung des übernehmenden Berechtigten fort, den noch ausstehenden Teil der Aufhebung der Gemeinschaft nachzuholen und diese an dem „Restitutionsergebnis“ zu beteiligen. Ihren Anteil daran können die anderen Berechtigten von ihm entsprechend § 667 BGB herausverlangen. Zu dem auszugleichenden Gesamtergebnis der Rückübertragung nach § 21b InVorG gehört dann - nicht anders als bei einer Auseinandersetzung nach erfolgter Restitution - nicht nur das übernommene Grundstück, sondern auch der Erlös aus der Einziehung der Mieten nach Maßgabe von § 7 Abs. 7 Sätze 2 und 4 VermG.

22 c) Dem steht nicht entgegen, dass dem übernehmenden Anmelder nach § 21b Abs. 1 Satz 5 InVorG aufzugeben ist, bei Ablehnung oder Rücknahme seines Rückübertragungsantrags an den Verfügungsberechtigten oder den Berechtigten den im Anhörungstermin nach § 21b Abs. 2 Satz 2 InVorG gebotenen Betrag, mindestens aber den Verkehrswert zu zahlen und zu verzinsen.

23 Diese Verpflichtung gilt, wie die Regelungen in § 16 InVorG und § 3 Abs. 4 Satz 3 VermG, an die sie sich anlehnt, nur für den Fall der Zurückweisung (oder Rücknahme) des Antrags, zu der es bei der Feststellung mehrerer Berechtigter schon von vornherein nicht kommt. Als Regelung für den Innenausgleich unter den Berechtigten ist sie zudem weder gedacht noch geeignet. Ein sachgerechter Ausgleich im Innenverhältnis unter den Berechtigten kann zwar im Streitfall letztlich auch nur durch die Verwertung des gemeinschaftlichen Gegenstands erreicht werden (§ 753 BGB). Die Berechtigten haben es aber in der Hand, die Art und Weise ihres Innenausgleichs selbst zu regeln. Das soll, wie sich aus der bereits erwähnten Regelung in § 21b Abs. 3 Satz 2 InVorG ergibt, auch bei der vereinfachten Rückübertragung gelten. Damit wäre es nicht zu vereinbaren, den Berechtigten eine Ausgleichsregelung für das Innenverhältnis selbst dann aufzuzwingen, wenn sie der Aufforderung der Behörde Folge leisten und sich (auch insoweit) einigen.

24 Die zuständige Behörde hat die Vorschrift auch nicht anders verstanden. Sie hat der Klägerin eine Ausgleichspflicht nur zugunsten der Beklagten und nur für den (nicht eingetretenen) Fall auferlegt, dass ihr Antrag zurückgewiesen oder zurückgenommen wird.

25 3. Da die Klägerin danach auch als anteilig Berechtigte vollständige Herausgabe der Nutzungsentgelte verlangen kann, kommt es auf die zwischen den Parteien streitige Frage nach dem Umfang ihrer Berechtigung nicht an.

26 4. Der Anspruch ist nicht verjährt. Insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts Bezug genommen.

III.

27 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 30.10.2009 - 8 O 119/03 -

KG Berlin, Entscheidung vom 15.04.2010 - 16 U 31/09 -