



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XI ZR 46/99

Verkündet am:  
18. Januar 2000  
Weber,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                   nein

-----

BGB § 607

Bei der Prüfung, ob auf der Grundlage des § 16 Finanzierungsverordnung (DDR) aufgenommene Instandhaltungs- und Instandsetzungskredite ausgezahlt worden sind, sind auch besondere in der DDR bei der Kreditvergabe übliche Gepflogenheiten zu berücksichtigen (Ergänzung zum Urteil vom 2. März 1999 - XI ZR 124/98; WM 1999, 899).

BGH, Urteil vom 18. Januar 2000 - XI ZR 46/99 - KG Berlin  
LG Berlin



Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 2000 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Schramm, Dr. Siol, Dr. van Gelder und Dr. Joeres

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt als Rechtsnachfolgerin der Sparkasse der Stadt Berlin (Ost) (im folgenden: Sparkasse Ost) die Rückzahlung von gekündigten DDR-Altcredits in Höhe von 673.356,31 DM nebst 8% Zinsen seit dem 1. April 1995 und aus eingetragenen Grundpfandrechten die Duldung der Zwangsvollstreckung in das im Grundbuch von B. Blatt ... eingetragene Grundstück der Beklagten.

Die Beklagte ist ein Wohnungsbauunternehmen, das früher seinen Sitz in Ost-Berlin hatte und Eigentümer dort gelegener Grundstük-

ke ist. Eine im Jahre 1949 in West-Berlin gegründete Zweigniederlassung der Beklagten verselbständigte sich infolge der politischen Entwicklung. Der Magistrat von Groß-Berlin bestellte 1950 und in der Folgezeit für die Beklagte Treuhänder "zwecks Sicherung der Weiterarbeit der zur Zeit unvertretenen und unserer Aufsicht unterstellten Wohnungsgenossenschaften". Diese ließen die Verwaltung des Grundbesitzes der Beklagten durch den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung B. (im folgenden: KWV), die Rechtsvorgängerin der Streithelferin, durchführen. Die KWV beantragte unter Mitwirkung des jeweiligen Treuhänders in den Jahren 1965 bis 1990 bei der Sparkasse Ost Kredite zur Finanzierung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Grundlage der Kreditgewährung waren jeweils Baumaßnahmen gemäß der Verordnung über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (FinanzierungsVO – GBl. DDR I S. 351; vom Magistrat von Groß-Berlin übernommen durch Verordnung vom 30. September 1960, VOB1. für Groß-Berlin I S. 691). Zur Sicherung der Kredite wurde das Grundstück der Beklagten mit einer Aufbaugrundschild (Abt. III lfd. Nr. 19) und 6 Aufbauhypotheken (Abt. III lfd. Nr. 20–25) belastet.

Die Beklagte hat u.a. geltend gemacht, nicht sie, sondern die KWV bzw. die Treuhänder seien Vertragspartei der mit der Sparkasse Ost geschlossenen Kreditverträge. Im übrigen seien die Grundpfandrechte nicht entstanden, da weder die Auszahlung der Kreditbeträge an den Treuhänder noch ihre Verwendung für Baumaßnahmen auf dem belasteten Grundstück belegt seien. Tatsächlich hätten die Kredite der Finanzierung der KWV gedient. Die Grundpfandrechte seien eingetragen worden, um gezielt die Überschuldung des Grundstücks herbeizuführen und dieses enteignen und in Volkseigentum überführen zu können.

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Kammergericht hat durch Teilurteil die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, soweit sie verurteilt worden ist, an die Klägerin 491.579,65 DM nebst 8% Zinsen seit dem 1. April 1995 zu zahlen und die Zwangsvollstreckung aus den Grundpfandrechten zu dulden. Wegen des weitergehenden, Kreditzinsen betreffenden Zahlungsanspruchs hat es die Sache noch nicht für entscheidungsreif gehalten. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

#### I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin sei zur Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche legitimiert; dies folge bereits aus dem Senatsurteil vom 6. Oktober 1998 (XI ZR 36/98, WM 1998, 2423).

Die Beklagte sei passivlegitimiert. Die vom Magistrat von Groß-Berlin wirksam bestellten Treuhänder hätten bei den Kreditaufnahmen als Vertreter der Beklagten gehandelt. Dies folge zum einen aus dem Wortlaut der Bestallungsurkunden. Zum anderen hätten die jeweiligen

Treuhänder in dieser Eigenschaft die Kreditanträge genehmigt, so daß sie ersichtlich die Kredite nicht im eigenen Namen beansprucht hätten.

Es sei auch die für einen Anspruch der Klägerin erforderliche Kreditvalutierung anzunehmen. Zur Darstellung der Valutierung genügten die Vorlage der Kreditverträge, der Kontenkarten, Darlehensjournale und Abrechnungslisten, wobei die erfolgte Bestellung der Aufbauhypotheken ein Indiz dafür sei, daß die hierdurch gesicherten Darlehensforderungen auch tatsächlich ausgekehrt worden seien.

Anhaltspunkte für ein kollusives Zusammenwirken zwischen Darlehensgeber und Verwalter im Sinne einer gemeinsamen Schädigungsabsicht hinsichtlich des Vermögens der Beklagten lägen nicht vor. Daß im konkreten Fall eine gezielte Überschuldung herbeigeführt worden sei, sei nicht hinreichend dargetan.

Die Kreditverträge seien auch formwirksam. Dies ergebe sich zum einen aus §§ 241 Abs. 2, 453 Abs. 1 ZGB, wonach zum Entstehungstatbestand für Kreditvertrag und Hypothek ein schriftlicher Vertrag erforderlich gewesen sei. Zum anderen gelte zugunsten der Klägerin für die aufgrund der Kreditverträge eingetragenen Grundpfandrechte der öffentliche Glaube des Grundbuchs.

Diese Ausführungen halten in einem wesentlichen Punkt revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der Klägerin festgestellt. Funktionsnachfolger der Sparkassen der ehemaligen DDR als Teile der volkseigenen Wirtschaft sind in bezug auf das Verwaltungsvermögen nach Art. 21 des Einigungsvertrages die durch Landesgesetze bestimmten öffentlichen Kreditinstitute (Senatsurteil BGHZ 139, 357, 365), hier die Klägerin. Das wird von der Revision nicht in Frage gestellt.

2. Das Berufungsgericht hat auch rechtsfehlerfrei die Passivlegitimation der Beklagten bejaht. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Treuhänder seien durch den Magistrat von Groß-Berlin wirksam für die Beklagte bestellt worden, läßt Rechtsfehler nicht erkennen und wird von der Revision nicht angegriffen.

Die Treuhänder haben bei der Kreditaufnahme entgegen der Ansicht der Revision nicht im eigenen Namen, sondern mit Vertretungsmacht für die Beklagte gehandelt. Das Berufungsgericht hat zutreffend auf die Bestellungsurkunden abgestellt, nach denen den Treuhändern zwecks Sicherung der Weiterarbeit der zur Zeit unvertretenen und der Aufsicht des Magistrats unterstellten Beklagten Vertretungsmacht für die Beklagte eingeräumt wurde, die u.a. die Aufnahme von Krediten für Baumaßnahmen bei der Sparkasse Ost und das Recht zur Bestellung von Grundpfandrechten nach der FinanzierungsVO vom 28. April 1960 (GBl. DDR I S. 351) umfaßte. Ob die den Bestellungsurkunden zugrundeliegenden Rechtsnormen eine derartige Verfügung rechtfertigten, bedarf keiner Entscheidung; denn nach allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts, die sich in der ehemaligen DDR entwickelt hatten, hatten staatliche Einzelentscheidungen die Vermutung der Gesetzlichkeit für sich und waren auch im Fall der Fehlerhaftigkeit zwar aufhebbar, aber grundsätzlich rechtswirksam (vgl. Senatsurteile vom 15. No-

vember 1994 – XI ZR 64/94, WM 1995, 150, 151 und vom 2. März 1999 – XI ZR 124/98, WM 1999, 899, 901). Eine besonders schwerwiegende und für den Adressaten des Verwaltungshandelns objektiv unzweifelhaft erkennbare Gesetzesverletzung, die zu einer Nichtigkeit des Verwaltungshandelns geführt hätte, liegt nicht vor.

Daß die Kredite nicht – wie die Revision geltend macht – von der KWV im eigenen Namen aufgenommen wurden, ergibt sich daraus, daß diese als vom Treuhänder bevollmächtigte Verwalterin tätig wurde. Sie hat die Kreditverträge auf der Grundlage der FinanzierungsVO geschlossen und damit den in der Kopfzeile der Kreditverträge aufgeführten Grundstückseigentümer berechtigt und verpflichtet (vgl. Senatsurteile vom 15. November 1994 und 2. März 1999 aaO).

3. Die Kreditverträge sind nicht formunwirksam. Entgegen der Ansicht der Revision muß den Ausführungen des Berufungsgerichts entnommen werden, daß es von vorliegenden, der Schriftform des § 241 Abs. 2 Satz 1 ZGB genügenden Verträgen ausgeht. Im übrigen wäre ein Mangel der Form geheilt, wenn der Kreditbetrag - wie von der Klägerin geltend gemacht - ausgezahlt worden ist (§ 241 Abs. 2 Satz 2 ZGB).

4. Ansprüche der Klägerin sind auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Sparkasse Ost an einer "gezielten Überschuldung" des Grundstücks zum Nachteil der Beklagten mitgewirkt hätte. Das hat das Berufungsgericht mangels konkreten Vorbringens der Beklagten rechtsfehlerfrei verneint. Entgegen der Ansicht der Revision kann in diesem Zusammenhang aus dem Umstand, daß Zahlungen zu Lasten der Beklagten direkt an die Bauhandwerker geleistet worden sein sollen, nichts zugunsten der Beklagten hergeleitet werden, zumal dann

nicht, wenn dies - wie die Klägerin behauptet - der in der DDR seiner Zeit allgemein üblichen Praxis entsprach. Der Sparkasse Ost oblag keine Kontrolle, ob die Überweisungen an die Handwerker wegen entsprechender Baumaßnahmen auch berechtigt waren.

5. Nicht gefolgt werden kann jedoch der Ansicht des Berufungsgerichts, die bisher getroffenen Feststellungen rechtfertigten die Annahme, die streitigen Kreditbeträge seien ausgezahlt worden, Zahlungs- und Duldungsanspruch damit gegeben. Die vom Berufungsgericht dafür als Indizien angeführten Verträge, internen Dokumente und Eigenbelege der Sparkasse Ost lassen diesen Schluß noch nicht zu.

Nach der Rechtsprechung des Senats - zu deren Änderung kein Anlaß besteht - sind an die Darlegung und den Beweis der Valutierung des Darlehens grundsätzlich nicht geringere Anforderungen zu stellen, als im Bereich des § 607 BGB. So genügen bloße, der eigenen Wahrnehmung des Vertragsgegners entzogene rein interne Dokumentationen des Kreditgebers für sich allein genommen nicht den Anforderungen, die an den Beweis einer Auszahlung der Darlehensvaluta zu stellen sind (Senatsurteil vom 2. März 1999 - XI ZR 124/98, WM 1999, 899, 901). Auch aus der Tatsache der Grundpfandrechtlichen Sicherung der Darlehen kann die Klägerin - wie der Senat im Urteil vom 15. November 1994 (XI ZR 64/94, WM 1995, 150, 152) im einzelnen dargelegt hat - für sich nichts herleiten. Das schließt allerdings keineswegs aus, bei der Prüfung der Kreditvalutierung besondere, in der DDR bei der Kreditvergabe übliche Gepflogenheiten zu berücksichtigen.

Das ist bisher nicht geschehen. Aufgrund seiner rechtsfehlerhaften Ansicht hat es das Berufungsgericht, wie die Revisionserwiderung zu Recht rügt, unterlassen, dem unter Beweis gestellten Vortrag der

Klägerin zur Kreditvergabe- und -auszahlungspraxis in der ehemaligen DDR nachzugehen und dazu Feststellungen zu treffen. Die Klägerin hat insoweit insbesondere behauptet, seit dem Jahr 1970 seien zwischen der Sparkasse Ost und der KWV für jedes Planjahr zunächst Globalkreditverträge über die Bereitstellung von Kreditmitteln für sämtliche von der KWV geplante Baumaßnahmen geschlossen worden. Nach dieser Kreditzusage habe die KWV Bauaufträge für die von ihr verwalteten, verschiedenen Eigentümern gehörenden Hausgrundstücke erteilt. Die Handwerkerrechnungen seien dann von der Sparkasse Ost mit den bereitgestellten Kreditmitteln direkt bezahlt worden. Erst nach Zusammenstellung der auf ein bestimmtes Grundstück entfallenden bereits bezahlten Handwerkerrechnungen in einer "Schlußabrechnung" seien die vorgelegten Einzelkreditverträge abgeschlossen und die Aufbauhypotheken über die Kreditsummen bewilligt worden.

Das Berufungsgericht hat deshalb auch eine Prüfung der Frage unterlassen, ob die Einzelkreditverträge auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin den Charakter von Schuldurkunden haben, die zusammen mit den vorgelegten Rechnungen, Abrechnungslisten und Überweisungsbelegen eine Valutierung der streitigen Kredite belegen.

6. Entgegen der Ansicht der Revision ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsurteil keine Ausführungen zu einer etwaigen Haftungsbeschränkung nach §§ 16, 18 VermG enthält. Die vom Landgericht verneinten Voraussetzungen liegen ersichtlich nicht vor. § 1 Abs. 4 Fallgruppe 2 VermG, der hier allein in Betracht zu ziehen ist, greift nicht ein, da es sich bei der Beklagten nicht um eine juristische Person mit Sitz in Berlin (West) handelt, deren "Ostvermögen" gem. § 1 Abs. 4 Fallgruppe 2 VermG unter vorläufige staatliche Verwaltung gestellt worden war. Sie war vielmehr eine juristische Person mit Sitz in

Ost-Berlin, die im Westteil lediglich eine Zweigniederlassung gegründet hatte, die sich später verselbständigt hat.

III.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO). Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat deshalb nicht möglich, weil weitere Feststellungen zur Frage der Kreditvalutierung zu treffen sind. Die Klägerin wird auch Gelegenheit haben, ihren auf Duldung der Zwangsvollstreckung gerichteten Klageantrag zur präzisieren (vgl. z.B. Staudinger/Scherübl, BGB 12. Aufl. § 1147 Rdn. 22).

Nobbe

Dr. Schramm

Dr. Siol

Richter am Bundes-  
gerichtshof  
Dr. van Gelder ist  
wegen Urlaubs an  
der Unterzeichnung  
verhindert

Dr. Joeres

Nobbe