

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5zr11500

letzte Aktualisierung: 7. November 2001

<Dokumentnummer> 5zr11500

<Gericht> BGH

<Aktenzeichen> V ZR 115/00

<Datum> 05.09.2001

<Normen> VZOG § 8 Abs. 4, 5

<Titel> [Nutzungen bei Erwerb ehemals volkseigenen Grundstücks](#)

<Fundstelle>

<Leitsatz> Wer das Eigentum an einem ehemals volkseigenen Grundstück durch die Verfügung einer Stadt oder Gemeinde erwirbt, die nach § 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG gegen den Rechtsnachfolger in das Volkseigentum wirksam ist, hat die Nutzungen aus dem erworbenen Grundstück auch dann nicht herauszugeben, wenn der Anspruch aus § 8 Abs. 4 VZOG gemäß § 8 Abs. 5 VZOG durch Rückübertragung des Grundstücks auf den Rechtsnachfolger in das Volkseigentum erfüllt wird.

BGH, Urteil v. 21. September 2001 - V ZR 115/00 - OLG Dresden

LG Chemnitz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juli 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Schneider, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 21. März 2000 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Anspruch der Klägerin auf Erstattung ihrer Zahlungen für den Zeitraum vom 25. August 1992 bis zum 30. Juni 1995 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt worden ist.

Auch in diesem Umfang wird die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz vom 30. Juni 1999 zurückgewiesen.

- II. Auf die Anschlußrevision der Klägerin wird das Berufungsurteil aufgehoben, soweit über die von der Klägerin für den Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 21. Juni 1992 geltend gemachten Ansprüche zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Insoweit wird der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Nutzungen, die seit dem 3. Oktober 1990 aus ehemals volkseigenen Grundstücken gezogen worden sind.

Die Grundstücke P.-Straße und H.-Straße (im folgenden: Grundstücke) in F./S. (im folgenden: Stadt) waren früher Eigentum der C.- und P. AG. Auf ihnen steht ein Wohn- und Geschäftshaus. 1951 wurden die Grundstücke in Volkseigentum überführt. Als Rechtsträger wurde der Rat der Stadt in das Grundbuch eingetragen. Die Verwaltung der Grundstücke erfolgte durch den VEB G. (im folgenden VEB). Seit 1973 nutzte die klagende Sparkasse den überwiegenden Teil des Gebäudes aufgrund entgeltlicher Nutzungsverträge mit dem VEB. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands führte die Stadt die bis zum 3. Oktober 1990 von dem VEB wahrgenommenen Aufgaben im Rahmen eines Eigenbetriebs fort.

Am 19. Juni 1991 beantragte die Klägerin festzustellen, daß sie gemäß Art. 21 Abs. 1, Abs. 2 EV Eigentümerin der Grundstücke sei. Diesem Antrag gab der Präsident der Oberfinanzdirektion C. durch Bescheid vom 14. Juli 1992, bestandskräftig seit dem 18. Juli 1996, statt. Am 4. Juni 1992 beschloß die Stadt, den Eigenbetrieb gemäß § 58 UmWG a.F. in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die Beklagte, umzuwandeln. Die Umwandlungserklärung wurde am 22. Juni 1992 beurkundet. Nach der Anlage zu der Erklärung sollte das Eigentum an den Grundstücken auf die Beklagte übergehen. Am 25. August 1992 wurde die Beklagte in das Handelsregister eingetragen.

Im Dezember 1995 einigten sich die Parteien und die Stadt darauf, das Eigentum an den Grundstücken nach § 8 Abs. 5 VZOG der Klägerin zuzurechnen

zu lassen. Durch Bescheid vom 22. Dezember 1995 ordnete der Präsident der Oberfinanzdirektion das Eigentum an den Grundstücken darauf erneut der Klägerin zu. Auf sein Ersuchen wurde die Klägerin am 22. Januar 1996 in das Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin behauptet, sie habe für die Nutzung der Gebäude zwischen dem 3. Oktober 1990 und dem 30. Juni 1995 insgesamt 760.441,93 DM an die Beklagte bezahlt. Darüber hinaus habe die Beklagte aus der Vermietung der Wohnungen in dem Gebäude an Dritte weitere Einnahmen erzielt. Mit der Klage verlangt die Klägerin die Rückzahlung der von ihr gezahlten Beträge, Auskunft über die von der Beklagten im Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 18. Juli 1996 mit Dritten geschlossenen Mietverträge, deren Vorlage und im Wege der Stufenklage Auskehrung der Mieterträge.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der Berufung der Klägerin teilweise stattgegeben. Es hat festgestellt, daß die Forderung der Klägerin auf Rückzahlung der von ihr zwischen dem 22. Juni 1992 und dem 30. Juni 1995 gezahlten Mieten dem Grunde nach berechtigt ist, und die Beklagte verurteilt, Auskunft darüber zu erteilen in welcher Höhe sie zwischen dem 22. Juni 1992 und dem 22. Januar 1996 von Dritten für die Nutzung des Gebäudes Entgelt erzielt hat, welche Mietverträge sie mit Dritten während dieses Zeitraums geschlossen hat und die Mietverträge vorzulegen. Wegen des Betrags der Zahlungsansprüche hat es den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Mit der Anschlußrevision verfolgt die Klägerin die für den

Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 21. Juni 1992 geltend gemachten Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, bis zur Gründung der Beklagten scheidet ihre Haftung aus. Für die Zeit vom 22. Juni 1992 bis zum 22. Januar 1996 könne die Klägerin dagegen gemäß § 988 BGB Auskehr der von der Beklagten eingekommenen Entgelte verlangen, weil die Klägerin mit der Wiedervereinigung Deutschlands gemäß Art. 21 Abs. 1, 2 EV Eigentümerin der Grundstücke geworden sei und ihr Eigentum durch die Gründung der Beklagten und deren Eintragung in das Grundbuch nicht verloren habe. Die der Stadt durch § 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG a.F., § 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG n.F. eingeräumte Rechtsstellung habe die Übertragung der Grundstücke auf die Beklagte im Wege der Ausgliederung nach § 58 UmwG a.F. nämlich nicht ermöglicht.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung im wesentlichen nicht stand.

II.

Die Revision der Beklagten ist begründet, soweit das Berufungsgericht den Rückzahlungsanspruch für den Zeitraum vom 25. August 1992 bis zum 30. Juni 1995 und die weiter geltend gemachten Ansprüche für den Zeitraum vom 25. August 1992 bis zum 21. Dezember 1995 für begründet erachtet. Insoweit ist die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Im übrigen ist die Revision nicht begründet. Die Anschlußrevision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht, soweit über die von der Klägerin für den Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis zum 21. Juni 1992 geltend gemachten Ansprüche zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

1. Mit der Wiedervereinigung Deutschlands am 3. Oktober 1990 wurde die Klägerin Eigentümerin der Grundstücke. Dies steht aufgrund der bestandskräftigen Entscheidung des Oberfinanzpräsidenten vom 14. Juli 1992 fest. Die Entscheidung bindet die Zivilgerichte (BGHZ 144, 100, 108; Schmitt-Habersack/Dick in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 2 VZOG, Stand Nov. 1996, Rdn. 18). Soweit die Stadt den Besitz an den Grundstücken ausgeübt und Nutzungen aus diesem gezogen hat, ist die Stadt als unentgeltliche Besitzerin der Grundstücke gemäß § 988 BGB verpflichtet, der Klägerin die von ihr gezogenen Nutzungen zu erstatten (BGHZ 144, 100, 117). Zu den Nutzungen gehören die von der Klägerin und von Dritten gezahlten Mieten.

Für die aus der Nutzung der Grundstücke durch die Stadt resultierenden Verbindlichkeiten haftet die Beklagte, sofern diese Verbindlichkeiten mit der Eintragung der Beklagten in das Handelsregister am 25. August 1992 gemäß § 58

Abs. 2, § 55 Abs. 1 UmwG a.F. auf die Beklagte übergegangen sind. Der Übergang folgt entgegen der Meinung der Anschlußrevision allerdings nicht schon daraus, daß die Grundstücke in das Verzeichnis gemäß § 52 Abs. 4 Nr. 1 UmwG a.F. aufgenommen wurden und nach der Umwandlungserklärung vom 22. Juni 1992 alle Aktiva und Passiva des Eigenbetriebs auf die Beklagte übergehen sollten. Zum Übergang der Verbindlichkeiten bedurfte es vielmehr der Aufnahme der übergehenden Verbindlichkeiten in das der Umwandlungserklärung gemäß § 52 Abs. 4 Nr. 2 UmwG a.F. beizufügende Verzeichnis (Dehmer, Umwandlungsrecht, Umwandlungssteuerrecht, § 52 UmwG Anm. 9; Hachenburg/Schilling, GmbHG, 7. Aufl., § 55 UmwG Rdn. 2; Meyer-Landrut in Großkommentar AktG, 3. Aufl., § 55 UmwG Anm. 2). Hierzu fehlt es an Feststellungen des Berufungsgerichts. Diese sind nachzuholen. Insoweit hat die Anschlußrevision der Klägerin Erfolg.

2. Mit der Gründung der Beklagten durch die Beurkundung ihrer Satzung am 22. Juni 1992 kam die Beklagte als Vorgesellschaft zustande. An dem Eigentum der Klägerin an den Grundstücken änderte sich hierdurch noch nichts. Unstreitig übte die Vorgesellschaft fortan den Besitz an den Grundstücken aus. Die Unentgeltlichkeit des Besitzes der Stadt ließ auch den Besitz der Vorgesellschaft unentgeltlich sein (vgl. Senatsurt. v. 24. August 1998, V ZR 22/97, VIZ 1998, 475, 476). Für den Zeitraum vom 22. Juni bis 24. August 1992 sind daher die Voraussetzungen eines Anspruchs der Klägerin auf Nutzungsherausgabe nach § 988 BGB und die Voraussetzungen eines Auskunftsanspruchs nach §§ 260 Abs. 1, 242 BGB (vgl. BGHZ 55, 201, 202 f) gegen die Vorgesellschaft erfüllt. Seit ihrer Eintragung in das Handelsregister haftet die Beklagte für diese Verbindlichkeiten (BGHZ 80, 129, 140; 91, 148, 151; 120, 103, 107). Insoweit ist die Revision nicht begründet.

3. Mit der Eintragung der Beklagten in das Handelsregister am 25. August 1992 ging gemäß §§ 58 Abs. 2, 55 Abs. 1, 52 Abs. 4 Nr. 1 UmwG a.F., das Eigentum an den Grundstücken von der Klägerin auf die Beklagte über. Für die Dauer ihres Eigentums standen der Beklagten damit auch die Nutzungen aus den Grundstücken zu. Die Revision ist insoweit begründet.

a) Die den Städten und Gemeinden durch § 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG eingeräumte Rechtsstellung eröffnete den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen der Umwandlung eines Eigenbetriebs nach § 58 UmwG a.F. auch solche Grundstücke auf eine aus der Umwandlung hervorgehende Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu übertragen, die nicht im Eigentum der Städte und Gemeinden standen, sofern an den Grundstücken bis zum 3. Oktober 1990 Volkseigentum bestanden hatte und die betroffene Stadt oder Gemeinde oder ein Organ der Stadt oder Gemeinde als Rechtsträger des Volkseigentums im Grundbuch eingetragen war. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Grundstücke standen bis zum 3. Oktober 1990 in Volkseigentum. Die Stadt war als Rechtsträger des Volkseigentums im Grundbuch eingetragen. Über die Grundstücke konnte die Stadt daher wirksam im Wege der Umwandlung zugunsten der Beklagten verfügen (Senatsurt. v. 27. November 1998, V ZR 180/97, VIZ 1999, 161, 163; BezG Dresden, VIZ 1993, 160, 161; Schmidt-Räntsch/Hiestand, RVI, Bd. II, Stand Januar 1998, § 8 VZOG Rdn. 6; Messerschmidt, VIZ 1993, 373, 376; Frenz, VIZ 1994, 144; Gohrke, ZOV 1997, 224; a.M. Keller VIZ 1993, 536, 538). Die Frage, ob § 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG in der Fassung des Wohnraummodernisierungssicherungsgesetzes rückwirkend auch die Rechtsmacht verleiht, über nicht entstandenes Volkseigentum wirksam zu verfügen (vgl. Senatsurt. v. 19. Juli 1998, V ZR 356/96, WM 1998, 1832), stellt sich hier nicht. Die Grundstücke waren in die Übersicht des Vermögens aufgenommen, das auf die Beklagte übergehen sollte (§§ 58

Abs. 2, 52 Abs. 4 Nr. 1 UmwG a.F.). Der Übergang wurde mit der Eintragung der Beklagten in das Handelsregister am 25. August 1992 wirksam (§§ 58 Abs. 2, 55 Abs. 1 UmwG a.F.).

b) Die durch § 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a VZOG den Städten und Gemeinden verliehene Verfügungsbefugnis begründete allerdings nur eine Berechtigung zur Verfügung im Verhältnis zum Erwerber, nicht dagegen auch im Verhältnis zum Eigentümer. Hieraus folgt jedoch kein Anspruch des Eigentümers auf Erstattung der von dem Erwerber aus dem Eigentum gezogenen Nutzungen. Das Fehlen der Berechtigung des Verfügenden führt vielmehr dazu, daß der in Zusammenhang mit der Verfügung erzielte Erlös, mindestens aber der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks dem Eigentümer zu erstatten ist (§ 8 Abs. 4 Satz 2 HS 2 VZOG). Die Klägerin konnte mithin von der Stadt Ersatz des Wertes der Grundstücke verlangen. Der Anspruch entstand mit der Eintragung der Beklagten in das Handelsregister am 25. August 1992, die den Verlust ihres Eigentums an den Grundstücken bewirkte. Was die Beklagte mit den Grundstücken nach dem Erwerb des Eigentums tat und ob sie aus diesen Nutzungen zog, war für die Klägerin ohne Bedeutung. Für einen Anspruch auf Auskehrung der von der Beklagten für die Dauer ihres Eigentums an den Grundstücken gezogenen Nutzungen ist kein Raum.

c) Auch aus § 8 Abs. 5 VZOG ergibt sich der geltend gemachte Anspruch nicht. Die Stadt konnte ihre in § 8 Abs. 4 Satz 2 VZOG bestimmte Verpflichtung zum Ersatz des Wertes der Grundstücke gemäß § 8 Abs. 5 VZOG dadurch erfüllen, daß sie der Klägerin das durch die Verfügung vom 22. Juni/25. August 1992 verlorene Eigentum wiederum verschaffte oder ihr Eigentum an anderen Grundstücken beschaffte. Von der ersten Möglichkeit hat die Stadt in Übereinstimmung mit den Parteien Gebrauch gemacht. Ein gesetzlich begründeter An-

spruch der Klägerin gegen die Beklagte, die bis zur Rückübertragung des Eigentums gezogene Nutzungen zu erstatten, folgt hieraus nicht. Daß im Zusammenhang mit der Einigung zwischen der Stadt und den Parteien eine solche Verpflichtung der Beklagten begründet worden wäre, hat die Klägerin nicht behauptet.

4. Der Übergang des Eigentums an den Grundstücken von der Beklagten auf die Klägerin erfolgte unabhängig von ihrer Eintragung in das Grundbuch mit Eintritt der Bestandskraft des Bescheids vom 22. Dezember 1995. Insoweit fehlt es zwar an einer Feststellung durch das Berufungsgericht. Der Senat kann sie aber selbst treffen, weil der Bescheid vom 22. Dezember 1995 vorgelegt worden ist. Er weist keinen Vorbehalt nach § 2 Abs. 1 Satz 5 HS 2 VZOG auf und wurde daher gemäß § 2 Abs. 1 Satz 5 HS 1 VZOG mit seinem Erlaß bestandskräftig.

Ein Recht der Beklagten zum Besitz der Grundstücke bestand fortan nicht mehr. Sie schuldet der Klägerin daher die Herausgabe der seit dem 22. Dezember 1995 gezogenen Nutzungen und Auskunft über diese, weil die

Klägerin in entschuldbarer Weise über den Umfang ihres Anspruches im ungewissen ist und die Beklagte hierüber unschwer Auskunft erteilen kann. In- soweit hat die Revision keinen Erfolg.