

Aktuelle Rechtsprechung zum Thema „Wirksamkeit der Dresdner Modrow-Käufe aus dem Jahr 1996“

Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 17.09.2004, Az: V ZR 339/03

Im Urteil vom 17.09.2004 hat der BGH entschieden, dass ein Grundstückskaufvertrag, mit dem eine Gemeinde ein Grundstück zu den Bedingungen des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 07. März 1990 (sog. Modrow-Gesetz) veräußerte, auch dann wirksam ist, wenn der Vertrag nach dem In-Kraft-Treten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum 01. Oktober 1994 geschlossen wurde. Allerdings gilt dies nicht ohne Einschränkungen und ist nach den Ausführungen des BGH von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Ausgangspunkt der aktuellen Entscheidung des BGH war folgender Sachverhalt:

Die in dem Verfahren beklagten Eheleute erhielten 1984 ein dingliches Nutzungsrecht an einem volkseigenen Grundstück und errichteten hierauf ein Eigenheim. Nach Erlass des Modrow-Gesetzes stellten die Eheleute im März 1990 einen Kaufantrag für das Grundstück, auf dem diese ihr Eigenheim auf der Grundlage des Nutzungsrechts errichtet hatten. Dieser Kaufantrag wurde durch die Stadt Dresden zunächst nicht beschieden, da Rückübertragungsansprüche für das Grundstück angemeldet waren. Erst im Jahr 1996 – nachdem alle Rückübertragungsansprüche für das Grundstück rechtskräftig abgewiesen waren – bot die Stadt Dresden den Eheleuten auf der Grundlage eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses den Abschluss eines Kaufvertrages zum Preis von DM 4.250,- an. Der Kaufvertrag wurde im September 1996 abgeschlossen, wobei die Stadt Dresden als Verfügungsberechtigter gemäß § 8 VZOG handelte. Im Januar 1998 wurden die Eheleute als Eigentümer des Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Der im Kaufvertrag vereinbarte und gezahlte Kaufpreis ergab sich auf der Grundlage des Modrow-Gesetzes. Eine Überprüfung durch das Regierungspräsidium Dresden führte im Jahr 2001 zu einer Beanstandung dieser Verfahrensweise der Stadt Dresden, insbesondere bezüglich des extrem niedrigen Kaufpreises, der auf der Anwendung des Modrow-Gesetzes beruhte. Im Hinblick darauf sollte durch die Stadt Dresden die Rückabwicklung der insgesamt geschlossenen 146 Verträge erfolgen, da diese für sittenwidrig erachtet wurden.

In seiner aktuellen Entscheidung tritt der BGH der Auffassung des Regierungspräsidiums Dresden entgegen und legt dar, dass die Verträge im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen geschlossen wurden und auch nicht gegen die guten Sitten verstoßen.

Den Ausgangspunkt der Entscheidung des BGH bildet der Umstand, dass die Stadt Dresden im vorliegenden Fall unter formalen Gesichtspunkten nicht über eigenes Vermögen verfügte. Vielmehr handelte sie als Verfügungsberechtigte Körperschaft gemäß § 8 VZOG, da das vertragsgegenständliche Grundstück als ehemals volkseigenes Grundstück der Stadt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht zugeordnet war. Insoweit bedurfte der Kaufvertrag weder der Genehmigung der Kommunalaufsicht nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGO noch war dieser am Maßstab des § 90 Abs. 1 S. 2 SächsGO zu messen. Auf Fälle, in denen eine Gemeinde über eigenes Vermögen verfügte, ist die aktuelle Entscheidung des BGH demzufolge bereits unter diesem Blickwinkel nicht übertragbar.

Anschließend überprüft der BGH, inwieweit die Verträge unter dem Gesichtspunkt der Schädigung der Allgemeinheit gegen die guten Sitten verstoßen und gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein könnten. Diesbezüglich wird ausgeführt, dass die gegenständlichen Verträge nicht an den engen Grenzen für die Veräußerung kommunalen Vermögens, sondern an dem allgemeinen Grundsatz zu überprüfen seien, dass der Staat nichts verschenken darf. Im Hinblick darauf ist nach der Auffassung des BGH ein Verkauf erst dann zu beanstanden, wenn der gewährte Preisnachlass unter keinem Gesichtspunkt durch die Verfolgung öffentlicher Aufgaben gerechtfertigt werden kann. Gerade dies ist bei den gegenständlichen 146 Kaufverträgen jedoch der Fall. Der Abschluss dieser Verträge diene nach Auffassung des BGH der Beseitigung der Ungleichbehandlung, die entstanden war, weil die Kaufanträge nach dem Modrow-Gesetz nicht nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs oder anderen sachlichen Kriterien abgearbeitet worden waren. Vielmehr erfolgte die Abarbeitung dieser Anträge nach nicht nachvollziehbaren Kriterien, so dass es lediglich vom Zufall abhing, ob ein Kaufvertrag noch vor dem 03. Oktober 1990 abgeschlossen werden konnte. Der nachträgliche Verkauf zu den Bedingungen des Modrow-Gesetzes stellt nach Auffassung des BGH ein geeignetes Instrument dar, die notwendige Gleichbehandlung wieder herzustellen. Dies ist eine legitime öffentliche Aufgabe, die die gewährten erheblichen Preisnachlässe zu rechtfertigen vermag. Dem steht nach Auffassung des BGH auch das In-Kraft-Treten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum 01. Oktober 1994 nicht entgegen, das den Verkauf der Grundstücke zum halben Bodenwert vorsieht. Dies gelte insbesondere dann, wenn ein Komplettierungskauf vor dem 01. Oktober 1994 an der ausstehenden Vermessung oder einer noch nicht erfolgten bestandskräftigen Abweisung vermögensrechtlicher Ansprüche gescheitert war.

Abschließend führt der BGH jedoch auch aus, dass die vorstehend geschilderte historische Sondersituation nicht geeignet ist, die Abweichung von den üblichen Grundsätzen der Veräußerung kommunalen Vermögens zeitlich unbefristet zu rechtfertigen. Nach Auffassung des BGH kann eine entsprechende Maßnahme zur Bewältigung der historischen Sondersituation vielmehr auch bereits beendet werden, wenn noch nicht alle Fälle behandelt oder abgeschlossen wurden. Dies setzte allerdings die nach außen erkennbare Beendigung der Maßnahme voraus. Zum Zeitpunkt des streitgegenständlichen Vertragsschlusses im September 1996 war dies nach Auffassung des BGH jedenfalls noch nicht der Fall, da es zu diesem Zeitpunkt an einer einheitlichen Aussage der zuständigen Innenministerien der Länder fehlte. Inwieweit dies auch für spätere Vertragschlüsse gilt, lässt der BGH demgegenüber ausdrücklich offen. Ebenso ausdrücklich offen lässt der BGH die Frage der Sittenwidrigkeit von Komplettierungsverkäufen, die eine der engen Voraussetzungen des vorliegenden Falles (Bestehen eines dinglichen Nutzungsrechts, Kaufantrag vor dem 30.06.1990, kein Vertragschluss bis zum 01. Oktober 1994 wegen fehlender Vermessung oder Bestehen vermögensrechtlicher Ansprüche) nicht erfüllen.

Insoweit bleibt festzuhalten, dass das aktuelle Urteil des BGH nicht ohne weiteres auf alle Komplettierungskäufe übertragen werden kann und Raum für weitere gerichtliche Entscheidungen verbleibt.