

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 288/97

Verkündet am:
16. Juli 1998
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

SachenRBERG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e;
BKleingG § 20 a

Ist auf einem Grundstück aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 bis 315 ZGB DDR) mit Billigung staatlicher Stellen ein als Wohnhaus geeignetes und hierzu dienendes Gebäude errichtet worden, so unterfällt dieses Grundstück auch dann der Sachenrechtsbereinigung, wenn es innerhalb einer Kleingartenanlage liegt.

BGH, Urt. v. 16. Juli 1998 - III ZR 288/97 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 1998 durch die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Kammergerichts vom 1. August 1997 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin eines in der Kleingartenanlage "N. G. I" in Berlin-T. (Beitrittsgebiet) gelegenen Grundstücks. Am 18. Januar 1979 schloß der Kreisvorstand Berlin-T. des Verbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) mit den Klägern einen Kleingarten-Nutzungsvertrag über eine auf dem Grundstück der Beklagten gelegene Kleingartenparzelle ab. Die Vornutzer hatten auf der Parzelle ein Gebäude errichtet, das sie den Klägern zu dem vom Kreisvorstand ermittelten Schätzpreis von 16.584,50 Mark verkauften.

Die Kläger nutzten, ebenso wie die Vornutzer, die im Tauschwege die Stadtwohnung der Kläger erhielten, dieses Gebäude als Wohnung für sich und ihre Kinder. In der Folgezeit führten sie verschiedene Baumaßnahmen durch.

Die Kläger begehren festzustellen, daß ihnen an der Parzelle ein gesetzliches Ankaufsrecht gegen die Beklagte zusteht. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die beantragte Feststellung getroffen. Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Kläger von der Beklagten nach § 61 Abs. 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) die Annahme eines Angebots für einen Kaufvertrag über die von ihnen genutzte Parzelle verlangen können, was zulässigerweise (§ 108 SachenRBerG) im Wege der Feststellungsklage geklärt werden kann.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß eine Sachenrechtsbereinigung auch hinsichtlich solcher baulicher Maßnahmen in Betracht kommt, die - wie hier - im Rahmen eines (Kleingarten-)Nutzungsverhältnisses auf Grundstücken vorgenommen wurden, die innerhalb einer Kleingartenanlage gelegen sind.

a) Die Anpassung der in der ehemaligen DDR begründeten Bodennutzungsverhältnisse an die infolge der Wiedervereinigung veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist Regelungsgegenstand des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538). Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz verfolgt den Schutz erheblicher baulicher Investitionen. Die Bebauung eines fremden Grundstücks durch natürliche Personen - dies geschah typischerweise durch Errichtung eines Eigenheimes - setzte nach dem Recht der DDR grundsätzlich die Verleihung (§§ 287 ff ZGB) oder Zuweisung

(§§ 291 ff ZGB) eines (dinglichen) Nutzungsrechts voraus. An dem vom Nutzer errichteten Gebäude entstand selbständiges, vom Eigentum am Grundstück unabhängiges Gebäudeeigentum (§§ 288 Abs. 4, 292 Abs. 3 ZGB). Die Regelung dieser Rechtsverhältnisse ist der Kern der Sachenrechtsbereinigung (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a und b SachenRBERG).

Demgegenüber erfolgte die Nutzung von Grundstücken zur Erholung, Freizeitgestaltung und kleingärtnerischen Bewirtschaftung im wesentlichen aufgrund von Überlassungsverträgen oder von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 ff ZGB, die auch nach dem Recht der DDR überwiegend schuldrechtlichen Charakter hatten. Eine Verdinglichung dieser vertraglichen Nutzungen und die Begründung eines gesetzlichen Ankaufsrechts wäre nicht gerechtfertigt (vgl. den Gesetzentwurf der Bundesregierung BT-Drucks. 12/5992 S. 57 f); derartige Verträge unterliegen daher grundsätzlich nicht der Sachenrechtsbereinigung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG; § 1 Abs. 1 SchuldRAnpG).

Der Ausschluß der Sachenrechtsbereinigung bei Erholungsgrundstücken gilt jedoch nicht ausnahmslos. So kommt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c SachenRBERG ein Ankaufsrecht (u.a.) auch dann in Betracht, wenn ein Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen von einem anderen als dem Grundstückseigentümer für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wurde. Diese Bestimmung wird durch § 4 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBERG weiter dahin konkretisiert, daß das Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf den Erwerb oder Bau von Eigenheimen insbesondere dann anzuwenden ist, wenn als Wohnhäuser geeignete und hierzu dienende Gebäu-

de aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 bis 315 ZGB) mit Billigung staatlicher Stellen errichtet wurden, es sei denn, daß der Überlassende dieser Nutzung widersprochen hatte.

b) Wenn und soweit auf einem Erholungsgrundstück ein Eigenheim (unechte Datsche) errichtet wurde, ist es für die Beantwortung der Frage, ob diese bauliche Investition der Sachenrechtsbereinigung unterfällt, ohne Belang, ob dieses Grundstück inner- oder außerhalb einer Kleingartenanlage gelegen ist (in diesem Sinne Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBERG, § 5 Rn. 106 ff, Eickmann/Rothe, Sachenrechtsbereinigung, § 5 Rn. 39 ff; Zimmermann/Heller, in: Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, § 5 SachenRBERG, Rn. 17; Mainczyk, BKleingG, 7. Aufl., § 20 a Rn. 4 h; Stang, BKleingG, 2. Aufl., § 20 a Rn. 44; Schmidt-Räntsch, Anmerkung zu LG Berlin KPS § 5 SachenRBERG 101/96; a.A. Schnabel, DtZ 1995, 258, 261 f).

Nach § 312 Abs. 1 ZGB konnten land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Hauptformen dieser Bodennutzung waren Wochenendhäuser und Garagen, Kleingärten außerhalb des VKSK (z.B. Kleinflächen im Rahmen der persönlichen Hauswirtschaft oder zur Futtergewinnung bzw. für Blumengärten) sowie Kleingärten, Mietergärten und Wochenendsiedlergärten im VKSK (Autorenkollektiv Bodenrecht, 9.1. S. 223). § 313 ZGB regelte die Rechte und Pflichten des Nutzungsberechtigten; § 314 ZGB die Beendigung des Nutzungsverhältnisses. § 315 ZGB enthielt

eine Sonderbestimmung bezüglich der Nutzung von Bodenflächen in einer Kleingartenanlage.

Nach dem Recht der DDR war somit die Nutzung eines Kleingartens innerhalb einer Kleingartenanlage nur ein Unterfall der (allgemeinen) Nutzung von Bodenflächen durch Bürger zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung.

aa) Die Unterscheidung zwischen kleingärtnerischer Flächennutzung und sonstiger Bodennutzung ist von Bedeutung dafür, ob ein Bodennutzungsvertrag der Schuldrechtsanpassung unterliegt. Nutzungsverhältnisse an Kleingärten in einer Anlage sind mit Wirkung vom 3. Oktober 1990 in Kleingartenpachtverhältnisse nach Maßgabe des Bundeskleingartengesetzes übergeleitet worden (§ 20 a Nr. 1 BKleingG; vgl. auch Art. 232 § 4 Abs. 3 EGBGB). Bezüglich der sonstigen zu Erholungszwecken genutzten Bodenflächen galten zunächst die §§ 312 bis 315 ZGB weiter (Art. 232 § 4 Abs. 1 EGBGB). Mit Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes zum 1. Januar 1995 sind diese Rechtsverhältnisse in Miet- und Pachtverhältnisse umgewandelt worden (§ 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG). Bezüglich der Nutzungsverhältnisse innerhalb von Kleingartenanlagen wird in § 2 Abs. 3 SchuldRAnpG klarstellend wiederholt, daß insoweit eine Schuldrechtsanpassung nicht stattfindet, es vielmehr mit der Anwendung des Bundeskleingartengesetzes sein Bewenden hat.

bb) Diese die "schuldrechtliche Komponente" betreffende Aufspaltung der Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zu

Erholungszwecken in solche, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes als Kleingartenpachtverträge zu qualifizieren sind, und sonstige Nutzungsverhältnisse findet im Recht der Sachenrechtsbereinigung keine Entsprechung. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBERG erfaßt unterschiedslos alle Verträge zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung nach §§ 312 bis 315 ZGB, ohne daß das Sachenrechtsbereinigungsgesetz eine § 2 Abs. 3 SchuldRAnpG vergleichbare, Kleingartennutzungsverhältnisse ausgrenzende Regelung trifft.

(1) Etwas anderes ergibt sich entgegen der Auffassung der Revision auch nicht aus § 20 a Nr. 8 BKleingG. Nach dieser Bestimmung bleibt eine vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, grundsätzlich unberührt. Diese Bestimmung gewährt, vergleichbar der in den alten Bundesländern bei Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes am 1. April 1983 bestehenden Rechtslage (vgl. § 18 Abs. 2 BKleingG), denjenigen Nutzern Bestandsschutz, die bei Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes im Beitrittsgebiet ihre Laube rechtmäßig zu Wohnzwecken nutzten. Sind die Voraussetzungen des § 20 a Nr. 8 BKleingG erfüllt, so darf die Nutzung zu Wohnzwecken fortgesetzt werden, obwohl sie sich grundsätzlich nicht mit dem Charakter des Kleingartens verträgt (vgl. Mainczyk, aaO, § 18 Rn. 6). Der Umstand, daß das Bundeskleingartengesetz einer nach den Maßstäben des DDR-Rechts rechtmäßigen Wohnnutzung einer Laube Bestandsschutz verleiht, bedeutet jedoch nicht, daß der Gesetzgeber demjenigen Nutzer, der ein Eigenheim errichtet oder erworben hat - was regelmäßig weit größere und damit schutzwürdigere Investitionen erforderlich ge-

macht hat als der Bau einer Laube -, den weitergehenden Schutz der Sachenrechtsbereinigung (Ankaufsrecht, Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung) versagen will (a.A. Schnabel, DtZ 1995, 258, 261 f).

(2) Einer Sachenrechtsbereinigung läßt sich auch nicht - wie die Revision meint - entgegenhalten, daß diese zu einer mit den Zielen des Bundeskleingartengesetzes nicht zu vereinbarenden "Zerstückelung der Kleingartenanlage" führen könnte.

Es trifft zu, daß der Bau und die Nutzung eines Eigenheims, noch mehr als die bloße Wohnnutzung einer Laube, mit der kleingärtnerischen Nutzung nicht in Einklang steht und hierdurch - zumal wenn es sich nicht um einen Einzelfall handelt - die gesamte Anlage den Charakter einer Kleingartenanlage verlieren kann. Indes wäre eine solche Entwicklung schon durch die faktische Bebauung vorgezeichnet worden; sie würde durch eine Sachenrechtsbereinigung im schutzwürdigen Interesse der Nutzer lediglich rechtlich abgesichert und verfestigt.

Im übrigen bestand in diesen Fällen der Widerspruch zwischen der tatsächlichen und der nach Maßgabe des einschlägigen Bodenrechts "idealtypischen" Nutzung nicht erst seit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes im Beitrittsgebiet. Nach § 313 Abs. 2 ZGB durfte der Nutzungsberechtigte auf Erholungsgrundstücken lediglich ein Wochenendhaus oder andere Baulichkeiten errichten, die der Erholung, Freizeitgestaltung oder ähnlichen persönlichen Bedürfnissen dienten. Wenn und soweit in der Rechtswirklichkeit der DDR anders verfahren worden ist - was gerade für den Eigenheimbau in Klein-

gartenanlagen durch § 1 Abs. 5 der Durchführungsbestimmung zur Verordnung über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen vom 18. August 1987 (GBl. DDR I S. 215) seine Bestätigung gefunden hat; danach galten als Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen auch die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Kleingartenanlagen des VKSK, sofern diese ständig für Wohnzwecke genutzt wurden - und der Sachenrechtsbereinigungsgesetzgeber diesem Umstand dadurch Rechnung getragen hat, daß er auch den Um- oder Ausbau eines Wochenendhauses oder einer Laube zu einem Eigenheim aufgrund eines Vertrages im Sinne der §§ 312 bis 315 ZGB in die Sachenrechtsbereinigung mit einbezieht, so wäre es aus Sicht des betroffenen Nutzers eine willkürliche Ungleichbehandlung, wenn eine bauliche Investition nur deshalb aus der Sachenrechtsbereinigung herausfiele, weil sie innerhalb einer Kleingartenanlage vorgenommen wurde (so zutreffend Eickmann/Rothe, aaO, § 5 Rn. 39).

Dem kann auch nicht, mit Blick auf Art. 14 GG, entgegengehalten werden, daß eine Sachenrechtsbereinigung innerhalb einer Kleingartenanlage mit tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, die über die normale Grundstücksteilung hinausgehen (a.A. LG Berlin, VIZ 1998, 157, 158 f).

(3) Die Einbeziehung von Kleingartenparzellen in die Sachenrechtsbereinigung hat entgegen der Auffassung der Revision auch nicht eine sachlich ungerechtfertigte und daher gegen Art. 3 GG verstoßende Schlechterstellung der Grundstückseigentümer im Beitrittsgebiet gegenüber denjenigen in den alten Bundesländern in vergleichbarer Situation zur Folge.

Es kann dahinstehen, ob sich das Wohnen in Wochenendhaus- und Gartenanlagen als Folge einer Wohnungsnot (vor allem) in Nachkriegszeiten und der Um- und Ausbau dieser baulichen Anlagen zu Eigenheimen auch in der alten Bundesrepublik vor dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes in einem nennenswerten Umfang perpetuiert hatte. Selbst wenn es so wäre, so könnte aus dem Umstand, daß das Bundeskleingartengesetz Ansprüche des Nutzers auf nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder auf Erwerb des Eigentums bzw. auf Bestellung eines Erbbaurechts nicht begründet hat, kein Gleichheitsverstoß des Sachenrechtsbereinigungsgesetzgebers hergeleitet werden. Das Bodenrecht der DDR beruhte auf staatlicher Lenkung; auf die von den beteiligten Nutzern und Grundstückseigentümern vereinbarte Vertragsgestaltung bzw. die zivilrechtliche Lage wurde weniger Rücksicht genommen. Schon deshalb war der Gesetzgeber befugt, hinsichtlich des Baus von Eigenheimen auf Kleingartenparzellen in der ehemaligen DDR Sonderregelungen zu treffen, die in dem für die alten Bundesländer geltenden Recht keine Entsprechung finden (vgl. Czub, aaO, § 5 Rn. 106 ff).

2. Das Berufungsgericht hat die tatsächlichen Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG als erfüllt angesehen. Es hat insbesondere festgestellt, daß es sich bei dem auf der Kleingartenparzelle der Beklagten befindlichen Gebäude um ein Eigenheim im Sinne des DDR-Rechts handelte (vgl. insoweit die Begriffsbestimmung in § 1 der bereits erwähnten Durchführungsbestimmung zur Eigenheimverordnung, auf die in der Gesetzesbegründung zu § 5 Abs. 2 Sa-

chenRBERG ein Hinweis enthalten ist; BT-Drucks. 12/5992 S. 104), das den Klägern und (bereits) den Vornutzern auf Dauer als Wohnung diene. Des weiteren hat das Berufungsgerecht angenommen, daß das Gebäude mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden ist. Diese Ausführungen lassen Rechtsfehler nicht erkennen. Sie werden von der Revision auch nicht angegriffen.

3. Vergeblich beruft sich die Revision darauf, eine Sachenrechtsbereinigung stünde vorliegend im Widerspruch zu den in § 3 Abs. 2 SachenRBERG formulierten Regelungszielen des Gesetzes.

Entgegen der Meinung der Revision spricht vieles dafür, daß das hier in Rede stehende Gebäude im Sondereigentum der Kläger steht. Nach § 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB entstand bei der Errichtung von Wochenendhäusern und sonstigen (Erholungs-) Baulichkeiten Sondereigentum, für das nach § 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB die Bestimmungen über das Eigentum an beweglichen Sachen entsprechend galten. Die Frage, ob deswegen eine Sachenrechtsbereinigung (auch) zur Erreichung des Regelungsziels des § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 SachenRBERG (Regelung der Rechte am Grundstück beim Auseinanderfallen von Grundstücks- und Gebäudeeigentum) geboten ist, braucht jedoch nicht vertieft zu werden. Der Gesetzgeber hat sich, wie der konkrete Anwendungstatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBERG zeigt, in Kenntnis der Besonderheiten der unechten Datschen - diese bestanden gerade darin, daß die Rechts- und Verwaltungspraxis der DDR sich generell nicht dazu veranlaßt gesehen hat, wegen des Aus- bzw. Umbaues von Wochenend-

häusern und Datschen zu Eigenheimen die (bloß schuldrechtliche) Grundlage des Nutzungsrechts zu verändern - im Wege einer Kompromißlösung zwischen einem an der Verwaltungspraxis orientierten Schutz der baulichen Investitionen und einer an den rechtlichen Regelungen orientierten Betrachtung (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 104) dazu entschlossen, bei der Errichtung eines Wohngebäudes auf Bodenflächen zur Erholung den Weg der Sachenrechtsbereinigung zu eröffnen. Diese gesetzgeberische Entscheidung darf nicht über den Weg des § 3 Abs. 2 SachenRBerG wieder in Frage gestellt werden. Aus der von der Revision angeführten Entscheidung BGHZ 134, 50 ergibt sich nichts anderes.

Wurm

Streck

Schlick

Dörr

Ambrosius