

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

EGBGB 1986 Art. 233 § 2 a Abs. 1

- a) Besonderes Gesetz im Sinne von Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 2 EGBGB sind das Sachenrechtsbereinigungsgesetz und das Schuldrechtsanpassungsgesetz in ihrer Gesamtheit.
- b) Das Besitzrecht aus Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB endete mit Ablauf des 31. Dezember 1994. Seit dem 1. Januar 1995 besteht es gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB nur in dem Umfang fort, in dem der Besitzer vom Eigentümer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Übertragung des Eigentums oder Belastung des Grundstücks verlangen kann.

BGH, Urt. vom 27. September 1996 - V ZR 115/95 - OLG Rostock

LG Neubrandenburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 115/95

URTEIL

Verkündet am:
27. September 1996
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

1. Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 7. März 1995 wird zurückgewiesen, soweit die Klägerin zu 1 die Übertragung des mittelbaren Mitbesitzes an dem auf dem Grundstück errichteten alten Wohnhaus und Auskunft über die Höhe, die Dauer der Vermietung und Herausgabe der von der Beklagten durch die Vermietung des Altbaus erzielten Nutzungen für Zeiten vor dem 16. Juni 1993 begehrt.
2. Auf die Revision der Klägerinnen wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 7. März 1995 im übrigen im Umfang der Annahme der Revision durch den Beschluß des Senats vom 21. März 1996 aufgehoben. Auf die Berufung der Klägerinnen wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Neubrandenburg vom 2. Juni 1994 geändert:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Beklagte wird verurteilt, die Flurstücke 5/1, 14 und 25/2 der Flur 2 der Gemarkung V an die Klägerinnen herauszugeben, an die Klägerin zu 2 die Ansprüche auf Herausgabe gegen die Mieter aus den bestehenden Mietverträgen über den auf dem Flurstück 55 errichteten Altbau abzutreten und den Klägerinnen Auskunft über die für Zeiten nach dem 1. Januar 1995 aus der Vermietung des Altbaus erzielten Mieten und die Dauer dessen Vermietung seit dem 1. Januar 1995 zu erteilen.

3. Im übrigen wird der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerinnen sind zu jeweils hälftigem Anteil Mit-eigentümerinnen des im Grundbuch von V Blatt 131 eingetragenen Grundstücks. Das Grundstück wird aus den Flurstücken 5/1, 14, 25/2 und 55 der Flur 2 der Gemarkung V gebildet. Es wurde 1926 mit Wohnhaus, Scheune und Stall bebaut.

Der Miteigentumsanteil der Klägerin zu 1 wurde aufgrund der VO zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBI I 1952, 613) enteignet. Rechtsträgerin war seit 1954 die LPG "J G " (im folgenden LPG), deren Rechtsnachfolgerin die Beklagte ist. Die LPG errichtete auf dem Grundstück zwei Schweineställe, angrenzend an das Wohnhaus ein weiteres Gebäude und führte Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden aus. Die Wohngebäude hat sie vermietet.

Der Miteigentumsanteil der Klägerin zu 1 wurde am 16. Juni 1993 auf diese zurückübertragen. Mit der Klage haben die Klägerinnen Herausgabe des Grundstücks, Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Nutzungsentschädigung für Scheune und Stall, Auskunft über die Höhe der von der Beklagten aus der Vermietung erzielten Einnahmen, deren Auskehrung sowie Untersuchung der Dacheindeckungen auf ihre Funktionsfähigkeit und des Grundstücks auf Schadstoffbelastungen verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Klägerinnen ist erfolglos geblieben. Ihre Revision, mit der sie ihre Begehren weiterverfolgen, hat der Senat nicht angenommen, soweit die Klägerinnen die Verurteilung der Beklagten zu Untersuchungen erstreben.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Beklagte sei aufgrund ihrer Baumaßnahmen gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 lit. a EGBGB zum Besitz des Grundstücks berechtigt. Ansprüchen der Klägerinnen auf Nutzungsentschädigung stehe für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 1994 Art. 233 § 2 a Abs. 3 EGBGB entgegen, für den Zeitraum vom 1. Januar 1995 an fehle es an den in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB genannten Voraussetzungen.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung teilweise nicht stand.

II.

Zum Herausgabeanspruch

Die Voraussetzungen eines Besitzrechts nach §§ 64, 64 b LwAnpG trägt die Beklagte nicht vor. Für den in § 2 Abs. 3 SachRBerG bestimmten Vorrang der Ordnung der Eigentumsverhältnisse nach den Vorschriften des Landwirtschafts-anpassungsgesetzes ist schon wegen des Miteigentums der Klägerin zu 1 kein Raum. Die allgemeine Regelung von Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB begründet ein Recht zum Besitz nur insoweit, wie die Sachenrechtsbereinigung zum

Erwerb des Grundstücks oder zur Bestellung eines Erbbau-
rechts an diesem führen kann.

1. Das durch das 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz als § 2 a in Art. 233 EGBGB eingeführte Moratorium diente der Sicherung des Rechtsfriedens, bis der Gesetzgeber die im Einigungsvertrag nicht mögliche Regelung des Ausgleichs der gegenläufigen Interessen der Grundstückseigentümer und derjenigen geregelt hatte, die aufgrund eines mit einem staatlichen oder treuhänderischen Verwalter geschlossenen Überlassungsvertrages Besitzer eines Wohnhauses waren oder ein fremdes Grundstück bebaut hatten und nach der Rechtssituation in der DDR in die Beständigkeit ihrer Investition vertrauen durften (BT Drucks. 12/2480 S. 1, 36 f; 12/2695 S. 1; Vossius, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Einleitung Rdn. 25; MünchKomm-BGB/Wendtland, 3. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 1).

Der durch Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB in Gestalt eines Besitzrechtes den Nutzern gewährte Schutz endete nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 2 EGBGB mit der gesetzlichen Bereinigung der Rechtsverhältnisse, auf denen das Recht zum Besitz beruhte. Die Bereinigung erfolgte einerseits durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz und andererseits durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz, die die Position der Nutzer in ein entweder von den Vorschriften des Sachenrechts oder denen des Schuldrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches geregeltes Rechtsinstitut überführen. Das hat zur Folge, daß das in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB bestimmte Moratorium mit Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 1995 endete (BT-Drucks.

12/7425 S. 56; MünchKomm-BGB/Wendtland, Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 2); auf dessen Grundlage ist zu beurteilen, ob eine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zu überführende Position zu einem Mietverhältnis führt, das schuldrechtlich Schutz gewährt.

Nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird die Rechtsposition des Nutzers nicht kraft Gesetzes übergeleitet. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz begründet vielmehr einen Anspruch des Nutzers auf Übertragung oder Belastung des Grundstücks. Damit bedurfte das durch Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1, 2 EGBGB bis zum 31. Dezember 1994 gewährte Recht zum Besitz der Erstreckung. Diese erfolgte durch Art. 2 § 5 Nr. 1 lit. a aa SachenRÄndG, durch den Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB ergänzt wurde: Kann der Nutzer nach §§ 3, 4, 121 SachenRBERG Übertragung des Eigentums oder Bestellung eines Erbbaurechtes verlangen, besteht sein Recht zum Besitz über den Ablauf des 31. Dezember 1994 hinaus gemäß der als Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB eingefügten Bestimmung fort. Soweit der Senat im Urteil vom 2. Juni 1995, V ZR 304/93, ZIP 1995, 1633, 1634, den 1. Oktober 1994 als Stichtag bezeichnet hat, hält er hieran nicht fest.

2. Der Umfang des Besitzrechts aus Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB war bis zum 31. Dezember 1994 nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 6 EGBGB zu bestimmen. Hiernach bestand das Recht zum Besitz insoweit, wie die Inanspruchnahme des Grundstücks der Nutzung des errichteten, übertragenen, überlassenen oder gekauften Gebäudes diene (BT-Drucks. 12/2480, S. 78; MünchKomm-BGB/Wendtland, Art. 233

§ 2 a EGBGB Rdn. 13; ferner Senatsurt. v. 13. Oktober 1995, V ZR 254/94, WM 1996, 91, 92). Seit dem 1. Januar 1995 ist der Umfang des Besitzrechts nach den Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu bestimmen, soweit sich die Bereinigung der Rechtsposition des Nutzers nach diesem richtet. Damit ist es auf die Fläche des Grundstücks beschränkt, deren Übertragung oder Belastung der Nutzer verlangen kann. Eine weitergehende Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Nutzer bildet keinen Grund, das Recht des Eigentümers zum Besitz in größerem Umfang einzuschränken, als er die Beeinträchtigung seines Eigentums durch Übertragung oder Belastung hinzunehmen hat.

Die LPG war staatliche Stelle im Sinne von Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 lit. a EGBGB, vgl. § 10 Abs. 1 SachenRBerG. Baumaßnahmen der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften auf der Grundlage ihres gesetzlichen Nutzungsrechtes an den eingebrachten Flächen begründen nach § 22 Abs. 3 SachenRBerG einen Anspruch auf Erwerb oder Belastung nur im Umfang der Funktionsfläche der errichteten Gebäude, zu der bei Betriebsgebäuden die betriebsnotwendige Fläche tritt. Dadurch wird verhindert, daß das aufgehobene Nutzungsrecht aus § 18 LPGG in Gestalt eines umfassenden Erwerbs- oder Belastungsanspruchs in der Sachenrechtsbereinigung fortwirkt (Vossius, § 22 SachenRBerG, Rdn. 8). Der so zu bestimmende Umfang des Anspruchs der Beklagten auf Erwerb oder Belastung des Grundstücks bestimmt den Umfang ihres Besitzrechts gegenüber den Klägerinnen. Die Tatsache, daß die Bebauung des Grundstücks auch in Ausübung der durch die Rechtsträgerschaft der LPG am zeitweilig volkseigenen Miteigentumsanteil der Klägerin zu 1 verliehenen Befugnis

erfolgte, rechtfertigt keine Ausdehnung des Erwerbs- oder Belastungsanspruchs der Beklagten und damit ihres Rechts zum Besitz.

3. Ein Recht der Beklagten zum Besitz des gesamten Grundstücks scheidet hiernach aus.

a) Nach den von den Klägerinnen als Anlagen zu ihrem schriftlichen Vorbringen, auf das das Berufungsurteil Bezug nimmt, vorgelegten Grundbuchauszug und der Flurkarte ist ihr Grundstück insgesamt mehr als 35 ha groß. Die Flurstücke grenzen nicht aneinander. Wohnhaus, Ställe und Scheune stehen auf dem Flurstück Nr. 55, wie das Urteil des Landgerichts im unstreitigen Tatbestand ausführt. Obwohl Berichtigung der entgegenstehenden Wiedergabe im Tatbestand des Berufungsurteils von den Klägerinnen nicht beantragt ist, entfaltet die Darstellung des Berufungsurteils insoweit keine Bindungswirkung, weil sie durch die zur Ergänzung ausdrücklich in Bezug genommene Darstellung des Landgerichts in sich widersprüchlich ist (vgl. Senatsurt. v. 14. Oktober 1988, V ZR 73/87, BGHZ ZPO, § 314, Widersprüchlichkeit 3; BGH, Urteile v. 9. März 1995, III ZR 44/94, BGHR ZPO, § 314 Widersprüchlichkeit 4 und 13. Mai 1996, II ZR 275/94, NJW 1996, 2306, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen). Damit aber ist der Anspruch der Klägerinnen auf Herausgabe der von den Baumaßnahmen der Beklagten nicht betroffenen Flurstücke 5/1, 14 und 25/2 ohne weiteres begründet.

b) Zur Entscheidung über den Anspruch der Klägerinnen auf Herausgabe des mehr als 19.000 qm großen Flurstücks 55 ist der Rechtsstreit im wesentlichen nicht reif.

Soweit der Anspruch auf Erwerb oder Belastung nicht die gesamte Fläche des Grundstücks umfaßt, ist auf der Grundlage von § 12 SachRBERG hinsichtlich jeder Baumaßnahme, wegen derer der Nutzer ein Recht zum Besitz in Anspruch nimmt, zu prüfen, ob die jeweilige Maßnahme eine Bebauung des Grundstücks im Sinne von § 12 SachRBERG bedeutet. Diese Prüfung hat das Berufungsgericht unterlassen, wie die Revision zutreffend geltend macht.

aa) Eine Bebauung des Grundstücks im Sinne von § 12 Abs. 1 1. Alt. SachRBERG setzt voraus, daß die Baumaßnahme des Nutzers zur Errichtung eines Gebäudes geführt hat, die sich nicht in der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes erschöpft. Bauliche Maßnahmen an einem bestehenden Gebäude sind nur dann der Errichtung eines Gebäudes gleichgestellt, wenn sie in der Beseitigung schwerer Bauschäden bestehen und durch sie die Nutzbarkeit des Gebäudes wiederhergestellt wurde (§ 12 Abs. 1 2. Alt. Nr. 1 SachRBERG) oder durch die baulichen Maßnahmen die Nutzungsart des Gebäudes geändert wurde (§ 12 Abs. 1 2. Alt. Nr. 2 SachRBERG). Die Gleichsetzung derartiger baulicher Maßnahmen an einem bestehenden Gebäude mit der Errichtung eines Gebäudes erfordert in beiden Alternativen darüber hinaus, daß die Maßnahmen nach Umfang und Aufwand der Errichtung eines Gebäudes entsprechen (§ 12 Abs. 1 2. Alt. 2. Halbs. SachRBERG). Er gibt die Prüfung, daß ein Anspruch auf Erwerb oder Belastung des Grundstücks besteht, ist die dem jeweiligen Ge-

bäude zukommende Funktions- oder Betriebsfläche zu bestimmen. Hierzu fehlt es an jeglichem Vorbringen der Parteien. Die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückverweisung des Rechtsstreits geben Gelegenheit zur notwendigen Ergänzung.

bb) Entscheidungsreif ist der Rechtsstreit insoweit gegenwärtig nur hinsichtlich des Begehrens der Klägerinnen auf Übertragung des mittelbaren Mitbesitzes an dem 1926 auf dem Grundstück errichteten alten Wohnhaus. Dieses Haus hat die Beklagte vermietet, sie ist mittelbare Besitzerin. Maßnahmen an dem Haus, die gemäß § 12 Abs. 1 2. Alt. SachRBerg einen Anspruch auf Erwerb oder Belastung begründen können, behauptet die Beklagte nicht. Ein Recht zum Besitz gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB besteht gegenüber den Klägerinnen insoweit mithin nicht.

In die zwischen der Beklagten und den Mietern dieses Hauses bestehenden Mietverhältnisse und den mit diesen verbundenen mittelbaren Besitz ist die Klägerin zu 1 durch die Rückübertragung ihres Miteigentumsanteils an dem Grundstück gemäß § 17 VermG am 16. Juni 1993 eingetreten. Ein Anspruch der Klägerin zu 1 auf Übertragung mittelbaren Mitbesitzes an dem Althaus besteht daher nicht, sie hat diesen Besitz. Anders verhält es sich gegenüber der Klägerin zu 2. Ihr ist der mittelbare Mitbesitz antragsgemäß zu übertragen. Die Übertragung hat durch Abtretung des Anspruchs auf Herausgabe aus dem jeweiligen Besitzmittlungsverhältnis zu erfolgen (§ 870 BGB).

III.

Zum Feststellungsanspruch

Die Klägerinnen beantragen, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, vom 1. Januar 1993 an für die Nutzung der Scheune und des 1926 gebauten Stalles in vom Amt für Landwirtschaft in N zu bestimmender Höhe Entschädigung zu zahlen. Da die Beklagte eine Leistungspflicht in Abrede stellt und die Klägerinnen diese von der Bestimmung ihrer Höhe durch einen Dritten abhängig erachten, ist das zur Zulässigkeit der Feststellungsklage notwendige Interesse der Klägerinnen gegeben.

Die begehrte Feststellung kann jedoch schon deshalb nicht getroffen werden, weil über die Höhe eines etwa bestehenden Anspruchs auf Nutzungsersatz nicht vom Amt für Landwirtschaft, sondern durch das Gericht zu entscheiden ist. Die Klägerinnen haben ihre Ansprüche zu beziffern. War die Beklagte wegen der Baumaßnahmen der LPG bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1, 6 EGBGB zum Besitz von Scheune und Stall berechtigt, ist ein Anspruch auf Nutzungsersatz bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 durch Art. 233 § 2 a Abs. 8 Satz 1 EGBGB ausgeschlossen (BT-Drucks. 12/7425 S. 56). Begründen die Baumaßnahmen einen Anspruch auf Erwerb oder Belastung, schuldet die Beklagte seit dem 1. Januar 1995 Nutzungsersatz unter den in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB beschriebenen Voraussetzungen im dort beschriebenen Umfang. Fehlt es hieran, schuldet sie seither Nutzungsersatz nach Maßgabe der §§ 987 ff BGB.

IV.

Zum Anspruch auf Auskunft und Auskehrung vereinnahmter Mieten

1. a) Bis zur Rückübertragung des der Klägerin zu 1 entzogenen Miteigentumsanteils an dem Grundstück am 16. Juni 1993 fehlt dem von ihr geltend gemachten Anspruch auf Herausgabe der von der Beklagten gezogenen Nutzungen eine Grundlage.

b) Ob die Beklagte nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1, 6 EGBGB zum Besitz des Altbaus berechtigt war, ist nach dem Umfang des von ihr am 22. Juli 1992 ausgeübten, durch die Errichtung des Neubaus begründeten Recht zum Besitz zu bestimmen. Bildeten Alt- und Neubau nach ihrer Nutzung eine Einheit, war die Beklagte auch zum Besitz des Altbaus berechtigt. Für den Zeitraum bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 steht Art. 233 § 2 a Abs. 8 Satz 1 EGBGB i.d.F. des Sachenrechtsänderungsgesetzes in diesem Fall einem Anspruch auf Nutzungsersatz entgegen.

Fehlte es an einem Recht der Beklagten zum Besitz des Altbaus, wird das Rechtsverhältnis zwischen ihr und der Klägerin zu 1 insoweit von den Vorschriften der §§ 987 ff BGB bestimmt. Für den Zeitraum zwischen dem 16. Juni 1993 und der Zustellung der Klage am 17. Dezember 1993 kommt es hiernach auf die Redlichkeit der Beklagten im Sinne von § 990 Abs. 1 BGB an. Hierzu fehlt es an Vortrag.

c) Für den Zeitraum ab dem 1. Januar 1995 gilt folgendes: Sofern der Neubau ein selbständiges Gebäude und nicht nur einen Anbau an das alte Wohnhaus bildet und die Beklagte daher zu dessen Besitz berechtigt ist, stehen ihr auch die aus dem Besitz des Neubaus von ihr gezogenen Nutzungen zu. Soweit die Klägerinnen zur Übertragung oder Belastung des Grundstücks an die Beklagte verpflichtet sind, können sie zwar grundsätzlich von der Beklagten unter den in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 beschriebenen Voraussetzungen Nutzungsersatz in der dort bezeichneten Höhe verlangen. Dieser Anspruch ist indessen unabhängig von den seitens der Beklagten durch die Vermietung des Neubaus erzielten Einnahmen.

Bildet der Neubau kein selbständiges Gebäude, fehlt es der Beklagten zu einem Recht zu dessen Besitz. Gemäß § 987 Abs. 1 BGB hat sie die von ihr aus der Nutzung des Gebäudes gezogenen Nutzungen den Klägerinnen zu erstatten. Zur Bezifferung ihres Anspruchs hat sie die verlangte Auskunft ebenso wie für den Altbau zu erteilen, an dem ein Besitzrecht der Beklagten seit dem 1. Januar 1995 in jedem Fall ausscheidet.

2. Was der Nutzung des Miteigentums der Klägerin zu 2 durch die LPG zugrunde lag, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt. Beruhte die alleinige Nutzung des Altbaus durch die LPG innerhalb der Eigentümergemeinschaft zwischen ihr und der Klägerin zu 2 auf bloßer Duldung der Klägerin zu 2, hat es grundsätzlich bei dieser Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bis zur gerichtlichen Geltendmachung eines abweichenden Verlangens der Klägerin zu 2 zu

verbleiben, § 743 Abs. 1 BGB (Senatsurt. v. 29. Juni 1966, V ZR 163/63, NJW 1966, 1707, 1709). Das Fehlen einer entsprechenden Regelung im ZGB führt zu keinem weitergehenden Anspruch.

Aufhebung und Zurückverweisung geben auch insoweit Gelegenheit zu weiterem Vorbringen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein