BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 148/04

Verkündet am:
4. März 2005
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 7 Abs. 1

Bauliche Investitionen, die ein freischaffender Künstler aufgrund eines Pachtvertrages auf einem volkseigenen Grundstück vorgenommen hat, werden von § 7 Abs. 1 SachenRBerG nicht erfaßt.

BGH, Urt. v. 4. März 2005 - V ZR 148/04 - Brandenburgisches OLG
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 3. Juni 2004 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 23. Februar/16. März 1979 pachtete der frühere Kläger zu 2, der nach Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht verstorben ist und dessen Alleinerbin die Klägerin ist, von dem damaligen Rechtsträger, dem Rat der Stadt P. , das seinerzeit volkseigene Grundstück H. in P. , das mit einer unter Denkmalschutz stehenden Friedhofskapelle bebaut war. Der Pächter war nach dem Vertrag berechtigt, die stark geschädigte Kapelle instand zu setzen, auszubauen und für seine Zwecke zu nutzen. Näheres regelte eine Vereinbarung vom 2. Juli 1979.

Mit ergänzendem Vertrag vom 29. Januar/4. Februar 1980 trat die Klägerin dem Pachtvertrag auf seiten der Nutzer bei. Beide führten in den Jahren 1979 bis 1982 eine denkmalgerechte Sanierung durch und bauten die Kapelle

in ein Atelier mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen für ihre Werke als Grafiker, Maler und Bildhauer aus. Hierfür wandten sie etwa 255.000 Mark auf und wurden dabei in Höhe von 40.000 Mark vom Rat der Stadt aus Mitteln der Denkmalpflege unterstützt.

Nach einem mit der Stadt P. in einem Rechtsstreit am 4. August 1994 geschlossenen Vergleich wurde der Pachtvertrag bis Ende 2004 fortgesetzt. Die Beklagte ist aufgrund Rückübertragungsbescheides seit dem 20. August 1998 Eigentümerin des Grundstücks.

Die Kläger haben die Auffassung vertreten, ihnen stünden Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu. Das Landgericht hat ihrer auf Feststellung der Anspruchsberechtigung gerichteten Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der für beide Kläger eingelegten, von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision wird die Wiederherstellung der landgerichtlichen Entscheidung angestrebt. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint eine Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, weil die Kläger das Grundstück lediglich aufgrund Pachtvertrages genutzt hätten (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG) und eine nach § 7 SachenRBerG geschützte bauliche Investition nicht gegeben

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

sei (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2a SachenRBerG). Zwar genüge die umfassende Renovierung der Friedhofskapelle den Anforderungen des § 12 Abs. 1 SachenRBerG; es fehle jedoch an den Voraussetzungen der von § 7 SachenRBerG geregelten Sachverhalte. Absatz 2 Nr. 6 der Norm greife nicht ein, weil die Kläger keiner gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeit nachgegangen seien, sondern sich künstlerisch betätigt hätten. Auf § 7 Abs. 1 SachenRBerG könne nicht zurückgegriffen werden, da hiervon rein schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse grundsätzlich nicht erfaßt würden. Erforderlich sei - und das fehle hier gerade -, daß nach dem Recht der DDR eine über die vertragliche Regelung hinausgehende Sicherung der Rechtsposition des Nutzers vorgesehen gewesen sei. Eine analoge Anwendung von § 7 Abs. 2 Nr. 6 SachenRBerG komme auch nicht in Betracht; private Handwerker und Gewerbetreibende seien vom Gesetzgeber bewußt begünstigt worden, Künstler und freiberuflich Tätige nicht. Diese Differenzierung, der sachliche Erwägungen zugrunde lägen, könne nicht durch eine entsprechende Anwendung der Norm aufgehoben werden.

II.

Die Revision, die allein für die Klägerin eingelegt gilt, ist zulässig. Dem steht nicht entgegen, daß sie noch den früheren Kläger zu 2 mit als Rechtsmittelführer angibt. Zwar ist ein Rechtsmittel, das für eine nicht existente Partei eingelegt worden ist, grundsätzlich unzulässig (vgl. BGHZ 146, 341, 357). Doch gilt es im Zweifel als für die Erben eingelegt (BGHZ 121, 263, 265), legitimiert durch die fortwirkende (§ 86 ZPO) vorinstanzliche Prozeßvollmacht, die

auch die Bevollmächtigung des Revisionsanwalts deckt (vgl. BGH, Urt. v. 8. November 1993, II ZR 26/93, NJW 1994, 320 m.w.N.). So war es hier.

III.

Das Rechtsmittel ist aber unbegründet.

Die Revision stellt nicht in Frage, daß die Voraussetzungen für eine unmittelbare Anwendung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 SachenRBerG nicht gegeben sind. Sie hält jedoch im konkreten Fall eine entsprechende Anwendung der Norm für geboten. Dem folgt der Senat nicht.

1. Richtig ist, daß der Katalog des § 7 Abs. 2 SachenRBerG nicht erschöpfend ist. Er enthält lediglich Regelbeispiele für eine der Sachenrechtsbereinigung unterfallende bauliche Nutzung fremder Grundstücke und versperrt daher nicht die Erfassung auch anderer Sachverhalte, und zwar über die als Auffangtatbestand ausgestaltete Regelung des Absatzes 1 (vgl. Senat, BGHZ 134, 50, 53; Urt. v. 25. September 1998, V ZR 166/97, Umdruck S. 5, nicht veröffentlicht). Es bedarf dann keiner Analogie zu einem der Regelbeispiele des Absatzes 2; andererseits liegt eine Anwendung des Absatzes 1 um so näher, je ähnlicher der nicht expressis verbis geregelte Sachverhalt einem der Regelbeispiele ist.

2. Die Nutzung der Klägerin zu 1 und des verstorbenen früheren Klägers zu 2 wird von § 7 Abs. 1 SachenRBerG nicht geschützt.

a) Die Norm unterstellt der Sachenrechtsbereinigung bestimmte Rechtsverhältnisse in bezug auf Grundstücke, die für land- oder forstwirtschaftliche sowie für gewerbliche Zwecke baulich verwendet worden sind (vgl. Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 7 Rdn. 33). Sie setzt grund-

sätzlich eine bauliche Investition des Nutzers voraus, die nach dem Boden- und dem Wirtschaftsrecht der DDR durch Verleihung eines Nutzungsrechts hätte abgesichert werden können, mag es auch im Einzelfall hierzu nicht gekommen sein (Senat, BGHZ 134, 50, 53 f.). Daran fehlt es im vorliegenden Fall.

b) Diesem Gedanken sind auch die Regelbeispiele des Absatzes 2 verhaftet, in Nr. 6 allerdings nur ansatzweise. Die Nutzung volkseigener Grundstücke für privatwirtschaftliche Zwecke war zwar nicht verboten, genoß aber, da sie den Grundsätzen einer sozialistischen Wirtschaftsordnung nicht entsprach, keinen Schutz. Es gab daher bis März 1990 keine Rechtsvorschriften, die Möglichkeiten einer quasi dinglichen Absicherung einer solchen Nutzung boten oder die Entstehung von Privateigentum an gewerblich genutzten Gebäuden auf volkseigenen Grundstücken zuließen (Czub aaO Rdn. 194). Wie das Berufungsgericht im einzelnen dargelegt hat, hat aber noch der DDR-Gesetzgeber der Wendezeit Vorschriften erlassen, die darauf abzielten, ideologisch begründete Benachteiligungen von Gewerbetreibenden in der DDR zu korrigieren. Wenngleich dies nicht mehr den Erfolg hatte, daß Gewerbetreibenden zur Errichtung eines gewerblichen Zwecken dienenden Gebäudes ein Nutzungsrecht verliehen werden konnte, so hat diese Entwicklung doch den Gesetzgeber des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes veranlaßt, die bauliche Nutzung volkseigener Grundstücke durch Gewerbetreibende in den Katalog des § 7 SachenRBerG mit aufzunehmen (vgl. Czub aaO Rdn. 195 f.; Rothe in Eickmann, SachenRBerG, § 7 SachenRBerG Rdn. 54).

Diese Entwicklung blieb aber auf Gewerbetreibende beschränkt. Nur insoweit bestand daher eine Grundlage für eine Nachzeichnung durch Auf-

nahme dieser Sachverhalte in das Regelungskonzept des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Darauf hat sich der Gesetzgeber konsequenterweise beschränkt. Eine Ausweitung auf andere private Nutzer war weder angezeigt, noch ist sie ohne Verstoß gegen die Grundgedanken der Sachenrechtsbereinigung möglich. Eine Anwendung des § 7 Abs. 1 SachenRBerG verbietet sich daher.

Soweit die Revision darauf hinweist, daß freischaffende Künstler denselben Einschränkungen in der DDR ausgesetzt gewesen seien wie Gewerbetreibende, verkennt sie, daß dies kein Anknüpfungspunkt für eine Gleichstellung sein kann. Anders als Gewerbetreibende sind sie von den in der Wendezeit eingeleiteten Privatisierungen nicht erfaßt worden. Für einen sachenrechtlich ausgerichteten Schutz im Wege der Nachzeichnung besteht daher keine Grundlage.

Daß diese Differenzierung weder willkürlich ist, noch die Nutzer vollkommen schutzlos läßt, hat das Berufungsgericht im einzelnen zutreffend dargelegt. Hierauf kann Bezug genommen werden.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Krüger Klein

Lemke Schmidt-Räntsch