

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 985, 1004;

EGBGB Art. 233 § 2 a Abs. 9;

SachenRBERG § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4

- a) Art. 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB enthält einen eigenständigen Moratoriumstatbestand zugunsten der öffentlichen Hand.
- b) Das Moratorium des Art. 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB kann auch dann eingreifen, wenn der Inanspruchnahme eines Grundstücks für öffentliche Zwecke eine rechtswidrige Verwaltungsentscheidung oder ein fehlerhaftes Rechtsgeschäft zwischen einer Stelle der DDR und dem Eigentümer zugrunde lag.

BGH, Urt. vom 24. Mai 1996 - V ZR 148/94 - OLG Dresden

LG Dresden

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 148/94

URTEIL

Verkündet am:
24. Mai 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 24. Mai 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 1. Juni 1994 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 2. November 1993 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

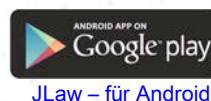
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück 90/3 der Gemarkung O . Im Jahre 1963 errichtete das Verkehrs- und Tiefbaukombinat D (VTK) im Zuge von Straßenbauarbeiten auf dem Grundstück zwei auf gemauerten Fundamenten stehende, durch einen Zwischenbau verbundene Holzbaracken. Das Grundstück brachte der Kläger 1969 in eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) ein.



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



Nach Abschluß der Bauarbeiten überließ das VTK die Baracken der LPG, welche die eine zu Büro- und Veranstaltungszwecken, die andere zum Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen nutzte. Im Juni 1971 verkaufte das VTK eine Baracke an den Rat der Gemeinde O . Über die andere (nebst Zwischenbau) schloß der Rat im Mai 1988 mit der LPG einen Tauschvertrag ab. Seither werden die Baracken, zunächst vom Rat der Gemeinde, nunmehr von der Beklagten als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum genutzt.

Der Kläger hat von der Beklagten verlangt, die Baracken zu entfernen und das Grundstück zu räumen. Hiermit ist er in den Tatsacheninstanzen erfolgreich gewesen.

Mit der Revision strebt die Beklagte die Abweisung der Klage an. Der Kläger tritt dem Rechtsmittel entgegen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Baracken seien nach dem bei ihrer Errichtung in der DDR noch geltenden § 95 BGB Eigentum des VTK geworden. Ein Eigentumserwerb der LPG aufgrund ihres Nutzungsrechtes an dem eingebrachten Grundstück habe nicht stattgefunden. Der Umbau der linken Baracke als Büro- und Veranstaltungsraum sei der Errichtung eines Gebäudes (§ 13 Abs. 2 LPGG/59; § 27 Satz 1 LPGG/82) nicht gleichzusetzen gewesen; der von der Beklagten behaupt-

tete Abriß und Neuaufbau der rechten Zeile habe nur einen Teil des aus beiden Baracken bestehenden einheitlichen Gebäudes zum Gegenstand gehabt. Der Rat der Gemeinde habe durch die Verträge mit dem VTK und der LPG Eigentum an den Baracken erworben. Dieses stehe nunmehr der Beklagten nach Art. 21 Abs. 1 EVertr zu, da sie die Räume zu gemeindlichen Verwaltungszwecken nutze. Indessen fehle ihr ein Recht, die Baracken auf dem Grundstück des Klägers zu unterhalten. Das Moratorium des Art. 232 § 2 a EGBGB komme im Hinblick auf den Umstand, daß es sich bei den Baracken um Scheinbestandteile des dem Kläger gehörenden Grundstücks handle und die Beklagte diese nicht errichtet, sondern nur erworben habe, nicht zum Zuge. Auch auf § 64 Satz 2 LWAnpG könne sich die Beklagte nicht berufen, da die Vorschrift nur Gebäudeeigentum zum Gegenstand habe.

Dies bekämpft die Revision mit Erfolg.

II.

Rechtlich unbedenklich und von der Revision auch nicht beanstandet geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß die Baracken bei ihrer Errichtung nicht Bestandteil des Grundstücks, sondern als selbständige bewegliche Sache Eigentum des VTK wurden. Das Eigentum an einem nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grund und Boden verbundenen Gebäude (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) ist durch das Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR am 1. Januar 1976 (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB) und das Wiederinkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches mit dem Beitritt nicht berührt wor-

den. Zutreffend hat das Berufungsgericht der Beklagten, da sie lediglich Erwerbsverträge über die Baracken abgeschlossen hat, das Moratorium des Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB versagt. Was das Recht des Gebäudekäufers auf den einstweiligen Besitz angeht, folgt das Berufungsgericht im Ergebnis der in der Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung, daß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. d EGBGB nur Kaufverträge über Eigenheime aus Volkseigentum erfaßt (Staudinger/Rauscher, BGB, 12. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 24; MünchKomm-BGB/Wendtland, 3. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 11; Eickmann/Böhringer, Sachenrechtsbereinigung, Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 15; Brandenburg.OLG VIZ 1995, 184); sie kann sich auf die Gesetzesmaterialien stützen (Begr. des Regierungsentw., BT-Drucks. 12/2695 Anl. 1 i.V.m. BT-Drucks. 12/2480 S. 78). In seiner Entscheidung vom 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916 (für BGHZ bestimmt) konnte der Senat die von der Vorinstanz bejahte Frage, ob der Erwerb eines Scheinbestandteiles nach dieser Vorschrift ein Besitzrecht gewährt, offen lassen, da das Moratorium spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 1994 erloschen ist (Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 2 und 3 EGBGB; vgl. auch Czub in OV-spezial 8/96, S. 114 f). Dies gilt hier ebenso, denn eine Verlängerung des einstweiligen Rechts zum Besitz auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes scheidet im Streitfalle aus (unten III). Ein Recht zum Besitz bis zur Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum nach § 64 Satz 2 LwAnpG hat das Berufungsgericht mit zutreffender Begründung verneint (vgl. Schweizer, Das Recht der landwirtschaftlichen Betriebe nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz, 2. Aufl., S. 257 Rdn. 605).

Das Berufungsurteil läßt jedoch unberücksichtigt, daß die Beklagte bis auf weiteres deshalb zum Besitz der Baracken und des dazu gehörigen Grundstücksanteils (Senatsurt. v. 13. Oktober 1995, V ZR 254/94, WM 1996, 91) berechtigt ist, weil diese öffentlichen Zwecken, nämlich kommunalen Verwaltungsaufgaben, dienen.

III.

1. Mit dem Fortbestehen der in der Zeit der DDR in Anspruch genommenen Nutzung privater Grundstücke zu öffentlichen Zwecken hat sich das Sachenrechtsänderungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl I, 2497) unter zwei Gesichtspunkten befaßt. Einmal hat es diese Rechtsverhältnisse aus dem Bereich der Sachenrechtsbereinigung, die dem Ausgleich der privaten Interessen von Eigentümer und Nutzer dient, herausgenommen: Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (Art. 1 SachenRÄndG) ist, mit zwei hier nicht interessierenden Ausnahmen, nicht anzuwenden, wenn der Nutzer das Grundstück mit Gebäuden, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind und bestimmten Verwaltungsaufgaben dienen (insbesondere Dienstgebäuden, Universitäten, Schulen), oder mit dem Gemeingebrauch gewidmeten Anlagen bebaut hat (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBERG). Zum anderen hat das Sachenrechtsänderungsgesetz (Art. 2 § 5 Nr. 2 Buchst. a, cc) für das von der öffentlichen Körperschaft an den Grundstückseigentümer zu entrichtende Entgelt eine einstweilige, nämlich bis 31. Dezember 1998 befristete, Regelung getroffen (Art. 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB). Beide Vorschriften gehen davon aus, daß die Überführung der in der Zeit der DDR begründeten öf-

fentlichen Sachherrschaft in die Formen des geltenden Rechts einem besonderen Gesetz vorbehalten ist (vgl. Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages, BT-Drucks. 12/7425 S. 60) und die öffentliche Nutzung der Grundstücke bis dahin - grundsätzlich - fortbesteht. Deshalb konnte ein Bedürfnis, die Errichtung öffentlicher Gebäude und Anlagen dem Schutz der Sachenrechtsbereinigung (vgl. insbes. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c SachenRBerG) zu unterstellen und die Moratoriumstatbestände des Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB auf die Nutzung öffentlicher Sachen schlechthin zu erstrecken, verneint werden. Art. 233 § 2 a Abs. 9 EGBGB wird unter diesem Blickwinkel in der Literatur als besonderes, mit einem eigenen Endzeitpunkt ausgestattetes Moratorium angesehen (Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 2 Rdn. 106). Dieser Auffassung, die auch in der Einzelbegründung der Beschlußempfehlung des Rechtsausschusses (aaO S. 92) eine Stütze findet, schließt sich der Senat an.

2. Die Voraussetzungen des Moratoriums sind erfüllt. Es setzt, in seinem Regelungskern mit § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBerG übereinstimmend, voraus, daß eine öffentliche Körperschaft das Grundstück zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben nutzt oder ein Gebäude oder eine Anlage dem Gemeingebrauch gewidmet ist. Liegen diese Voraussetzungen vor, besteht nach dem Wortlaut der Vorschrift bis zum 31. Dezember 1998 ein Recht der öffentlichen Hand zum Besitz. Nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland setzt die Bestimmung einer in privatem Eigentum befindlichen Sache zu öffentlichen Zwecken, falls mit ihr kein den Wid-

mungszweck abdeckendes Rechtsgeschäft mit dem Berechtigten einhergeht, eine gesetzliche Eingriffsgrundlage voraus (Senatsurt. v. 7. Juli 1995, V ZR 46/94, WM 1995, 1848, 1853; BVerwG, Urt. v. 1. Februar 1980, NJW 1980, 2538, 2540). Das Verwaltungs- und Bodenrecht der DDR setzte sich, jedenfalls in den späteren Phasen seiner Entwicklung, äußerlich von diesem Grundsatz nicht ab. Für Nutzungsänderungen zur Durchführung von Planaufgaben standen, je nach Art und Intensität der Inanspruchnahme, eine Reihe rechtlicher Instrumente zur Verfügung. In Frage konnte die Übernahme spezifischer Verpflichtungen durch den Eigentümer auf vertraglicher Grundlage, die Begründung vertragsrechtlicher oder sozialistischer Nutzungsverhältnisse an Bodenflächen ohne Veränderung der Eigentumslage, schließlich der zeitweilige oder dauernde Eigentumsentzug, im letzteren Falle unter Begründung von Volkseigentum, kommen (Kollektivlehrbuch Bodenrecht unter Leitung von Rohde, 1989, S. 135 ff). Allerdings wurden, was bei der Schaffung des Moratoriumstatbestandes im Jahre 1994 zutage getreten war, die Rechtsformen vielfach und aus verschiedenen Gründen nicht eingehalten. Solche Fälle sind von dem Moratorium nicht grundsätzlich ausgenommen. Soweit der öffentlichen Bestimmung der Sache eine Verwaltungsentscheidung zugrunde lag, ist vom Fortbestand ihrer Wirksamkeit auszugehen, es sei denn, sie wäre mit einem Mangel behaftet, der bereits nach dem Recht der DDR zu ihrer Nichtigkeit geführt hatte (vgl. Senatsurt. BGHZ 129, 112, 117 ff). Mängel zivilrechtlicher Geschäfte können unbeachtlich sein, wenn sie auf seiten der beteiligten staatlichen Stellen aufgetreten sind und für Vorgänge dieser Art typisch waren. Hierbei kann eine wertende Betrachtung, wie sie der Senat auch zur Abgrenzung

des ausschließlichen Geltungsbereiches des Vermögensrechts vorgenommen hat (vgl. Urt. v. 7. Juli 1995, V ZR 243/94, NJW 1995, 2707, für BGHZ 130, 231 bestimmt), in Frage kommen. Maßstab sind das mit dem Moratorium verfolgte Anliegen und der Schutz des Eigentums. Ins Gewicht fällt dabei, daß einerseits am Fortbestand der Nutzungsbefugnis zu Verwaltungszwecken oder Zwecken des Gemeingebrauchs ein öffentliches Interesse besteht, andererseits die Befugnisse des Eigentümers nur vorübergehend und gegen Entgelt beschränkt werden.

3. Im Streitfalle bestehen an der Nutzungsbefugnis der Beklagten keine Zweifel.

a) Die Förderung kultureller und in diesem Zusammenhang gesellschaftlicher Zwecke im örtlichen Bereich gehörte nach dem Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR vom 4. Juli 1985 (GBl I, 213) zu den Aufgaben der Volksvertretungen und der Räte der Städte und Gemeinden. Nach § 75 dieses Gesetzes (vgl. auch § 65 des vorangegangenen Gesetzes vom 12. Juli 1973, GBl I, 313) hatten sie "auf der Grundlage langfristiger Konzeptionen und der Jahreskulturpläne ein reges geistig-kulturelles Leben zu organisieren, Festtage und Feiern zu gestalten sowie das kulturelle und künstlerische Volksschaffen zu entwickeln". Aufgaben dieser Art zählen auch zur gemeindlichen Selbstverwaltung im Sinne des Art. 28 Abs. 2 GG und der Gemeindeverfassungen der Bundesländer.

b) Nach dem seinerzeit geltenden Recht war der Rat der Gemeinde zur Nutzung der Baracken befugt. Hierbei kann es

dahinstehen, ob er durch die Verträge mit dem VTK und der LPG sukzessive Eigentum erworben hat, wogegen die Feststellung des Berufungsgerichts spricht, es habe sich um ein einheitliches Gebäude, mithin nur um eine Sache gehandelt. Maßgeblich ist, daß der Rat die Baracken aufgrund der von ihm abgeschlossenen Verträge mit der Zustimmung des Eigentümers, sei es des VTK, sei es der LPG nutzte und dieser gegenüber dem Kläger zur Unterhaltung der Bauten auf dem Grundstück befugt war. Hiervon ist nach der - im Zusammenhang mit der Bejahung des Eigentums des VTK - getroffenen Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger habe der Errichtung der Bauten zugestimmt, und aufgrund des Umstandes, daß das Grundstück anschließend in die LPG eingebracht wurde, auszugehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hagen

Tropf

Schneider

Krüger

Klein