

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

DDR:ZGB § 296 Abs. 1 Satz 1; DDR:BauO § 2;

EGBGB 1986 Art. 233 § 2 a

Für eine zu Erholungszwecken überlassene Bodenfläche, auf der ein Wochenendhaus errichtet wurde, ist das Moratorium nicht nach Art. 233 § 2 a Abs. 7 EGBGB ausgeschlossen, wenn das Nutzungsrecht (§ 18 LPG-Gesetz 1982) kraft Gesetzes entfallen ist und der Eigentümer des Wochenendhauses daher ohne das Moratorium nicht mehr zum Besitz berechtigt wäre.

BGH, Urt. v. 8. Oktober 1993 - V ZR 156/92 - BezG Dresden
KrG Bautzen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 156/92

URTEIL

Verkündet am:
8. Oktober 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Bezirksgerichts Dresden vom 29. Mai 1992 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in C. bei B. , dessen von der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft Tierproduktion "Dr. J. C. " - LPG - genutzte Flächen ihm 1991 zurückgegeben wurden. Eine Teilfläche von 2.500 qm hat der Beklagte 1986 bebaut und nutzt sie als Garten- und Erholungsgrundstück. Er hatte 1979 über diese Fläche mit der Zwischenbetrieblichen Einrichtung (P) K. - ZBE - einen Nutzungstausch vereinbart und im Gegenzug eine entsprechende Fläche aus seinem Eigentum zur Nutzung übertragen. Der Beklagte hat Antrag auf Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum auf dieser Teilfläche gestellt, deren Herausgabe der Kläger von ihm verlangt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision des Klägers. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Beklagte Eigentümer des Gebäudes geworden sei, weil er dieses in Ausübung eines ordnungsgemäßen Nutzungsrechts errichtet habe. Bis zum Abschluß des Bodenordnungsverfahrens bleibe das bisherige Nutzungsrecht des Beklagten an der Teilfläche des Grundstücks bestehen.

Dies hält im Ergebnis den Revisionsangriffen stand.

II.

1. Das Berufungsgericht stützt die Verneinung des Klageanspruchs darauf, daß der Beklagte gegenüber dem Herausgabeanspruch des Klägers als Eigentümer (§ 985 BGB, Art. 233 § 2 EGBGB) bis zum Abschluß des Bodenordnungsverfahrens ein Recht zur Verweigerung der Herausgabe habe (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB, Art. 233 § 1 EGBGB, §§ 291, 292 Abs. 1, 3 ZGB,

§ 64 Satz 2 LWAnpG). Diese Ausführungen tragen die Abweisung der Klage nicht.

a) Nach § 64 Satz 2 LWAnpG bleiben zwar bis zum Abschluß des Verfahrens bisherige Rechte bestehen. Die Neuordnung des Eigentums an den Flächen nach §§ 53 ff LWAnpG setzt jedoch voraus, daß auf der Grundlage eines durch Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts Gebäude und Anlagen errichtet wurden, die in selbständigem Eigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften oder Dritter stehen (§ 64 Satz 1 LWAnpG).

Diese Voraussetzungen für eine Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum liegen hier nicht vor, weil der Beklagte kein Gebäudeeigentum (§ 295 Abs. 2 ZGB) erworben hat (vgl. Schweizer, Das Recht der landwirtschaftlichen Betriebe nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz, 1992, S. 157; ferner ZAP-DDR, Nr. 6 v. 17. März 1993, Fach 7 S. 120).

aa) Das Berufungsgericht hat sich insoweit auf die §§ 291, 292 Abs. 3 ZGB gestützt. Danach konnten Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften und andere sozialistische Genossenschaften, soweit Rechtsvorschriften das vorsahen, Bürgern genossenschaftlich genutzten Boden zum Bau von Eigenheimen oder anderen persönlichen Bedürfnissen dienenden Gebäuden zuweisen. Die Zuweisung genossenschaftlich genutzten Bodens zu baulichen Zwecken war jedoch nur nach Maßgabe der Verordnung über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. September 1976, GB1/DDR I 426 statthaft (vgl. ZGB-Komm. § 291 Anm. 1) und setzte voraus,

daß die Bodenfläche der Errichtung und persönlichen Nutzung von Eigenheimen dienen soll. Die Revision rügt insoweit zu Recht, daß die Voraussetzungen dieser Verordnung nicht vorlagen und der Beklagte nicht ein Eigenheim, sondern ein Wochenendhaus errichtet hat. Eine Zuweisung der Bodenflächen durch entsprechende Urkunde kam somit nicht in Betracht und war auch nicht behauptet.

bb) Aus dem Vertrag vom 18. Oktober 1979, dem das Berufungsgericht die Befugnis zur Errichtung eines Gebäudes entnimmt, folgt nichts anderes. Nach § 12 LPG-Gesetz 1959, § 20 LPG-Gesetz 1982 konnten zur Schaffung günstigerer Wirtschaftsbedingungen genossenschaftlich genutzte Flächen mit Flächen anderer Eigentümer oder Rechtsträger getauscht werden. Als Partner des Tausches kamen auch Privateigentümer von Bodenflächen in Betracht (LPG-Gesetz-Komm. § 20 Anm.). Auf der Grundlage dieses ordnungsgemäß erworbenen Nutzungsrechts konnte der Beklagte auf der von ihm eingetauschten Fläche wie auf der von ihm weggetauschten Fläche verfahren und diese unabhängig von den daran bestehenden Eigentumsrechten nutzen. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts umfaßte dies aber nicht die Befugnis zur Errichtung eines Gebäudes durch den Beklagten. Die Befugnis, Neubauten zu errichten und daran Eigentum zu erwerben, war zwar den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften in Ausübung ihres Nutzungsrechts eingeräumt (§§ 18 Abs. 2 Buchst. d, 27 LPG-Gesetz 1982), nicht aber den Bürgern, denen über einen Nutzungstausch ein Nutzungsrecht an der eingetauschten Fläche übertragen wurde.

2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Der Beklagte hat ein Recht zur Verweigerung der Herausgabe der bebauten und bepflanzten Teilfläche, weil ihm ein gesetzliches Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB) für die Dauer des Moratoriums nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Buchst. a EGBGB zusteht.

a) Nach § 312 ZGB konnten land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zum Zweck der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Durch den Vertrag vom 18. Oktober 1979 mit der ZBE wurde dem Beklagten das Nutzungsrecht an der Teilfläche übertragen. Dieser Tausch der Nutzung von Bodenflächen entsprach den damaligen gesetzlichen Regelungen der früheren DDR (§ 12 LPG-Gesetz 1959, § 20 LPG-Gesetz 1982) und begründete ein - abgeleitetes - Recht des Beklagten zur umfassenden Bodennutzung an dieser Teilfläche. Das umfassende und dauernde Nutzungsrecht der LPG beruhte auf der Einbringung des Bodens durch den Kläger (§ 8 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959, § 18 Abs. 1 LPG Gesetz 1982). Es war der ZBE von der ihr angehörenden LPG übertragen (vgl. Nrn. 10 Abs. 1, 16, 24 Abs. 1, 3 Musterstatut für kooperative Einrichtungen der LPG, GPG, VEG und anderen sozialistischen Betrieben der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft vom 8. Juni 1988 - GB1/DDR Sonderdruck Nr. 1310, § 2 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959, § 7 Abs. 1 LPG-Gesetz 1982).

b) Dem Beklagten war damit auch ein Nutzungsrecht im Sinne des § 312 Abs. 1 ZGB, Art. 232 § 4 EGBGB überlassen worden. Eine Beschränkung auf landwirtschaftliche Bewirt-

schaftung dieser überlassenen Fläche - wie die Revision meint - läßt sich weder dem Vertrag von 1979 ("... zur Nutzung") entnehmen, noch folgt sie aus gesetzlichen Regelungen. Die LPG konnte in Ausübung ihres Nutzungsrechts im Rahmen der Rechtsvorschriften Boden für die persönliche Nutzung bereitstellen (§ 18 Abs. 2 Buchst. f LPG-Gesetz 1982) und diese Nutzung nicht nur Genossenschaftsbauern, sondern auch anderen Bürgern, die auf dem Lande wohnten, einräumen; insoweit galten dann ergänzend die Regelungen des Zivilgesetzbuches (LPG-Gesetz 1982-Komm. § 18 Anm. 2 h). Der Vertrag vom 18. Oktober 1979 mit der ZBE entsprach auch den besonderen Voraussetzungen einer vertraglich eingeräumten Nutzung von Bodenflächen zur Erholung, insbesondere war er schriftlich und unbefristet abgeschlossen (§ 312 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 ZGB). Als einfacher Nutzungsvertrag über ein unbebautes Grundstück war er genehmigungsfrei (§ 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB - vgl. Gößmann WM 1991, 1861, 1864).

c) Dem Beklagten als Nutzungsberechtigten war auch gestattet, auf dem Grundstück ein Wochenendhaus zu errichten (§ 313 Abs. 2 ZGB), das als Baulichkeit unabhängig vom Grundeigentum sein Eigentum wurde (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB). Das Berufungsgericht hat sich mit dieser Frage - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - nicht befaßt. Da weiterer Sachvortrag hierzu nicht zu erwarten ist, kann der Senat die erforderliche Feststellung selbst treffen. Diese folgt zwar nicht bereits aus dem Vertragsschluß als solchem oder aus einer ausdrücklichen zusätzlichen Vereinbarung, ergibt sich jedoch aus den gesamten unstreitigen Umständen. Dem Beklagten war ein umfassendes Nutzungsrecht eingeräumt. Die Bebauung mit einem Wochenendhaus im Jahr 1986 war (als Re-

gelfall, vgl. Gößmann, WM 1991, 1861, 1863) von der ZBE als der seinerzeit maßgeblichen Institution geduldet worden. Nach der Erteilung der Bauzustimmung, die sich nach den eingereichten Unterlagen ausdrücklich auf eine Ersatzbebauung für das weggetauschte Grundstück bezog, konnte der Beklagte davon ausgehen, daß ihm die Errichtung des Wochenendhauses gestattet war. Die erforderliche Bauzustimmung wurde durch den damaligen Rat der Gemeinde am 26. Mai 1986 erteilt, so daß dem Vertrag die zivilrechtliche Anerkennung und dem Wochenendhaus die Anerkennung als Baulichkeit (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB) auch nicht wegen des Fehlens der erforderlichen Zustimmung der Genehmigungsbehörde nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 ZGB versagt werden kann. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, daß die Bauzustimmung für eine "Gartenlaube" erteilt wurde und im Antrag der Beklagte als "Grundstückseigentümer" genannt ist. Auch wenn diese Bezeichnungen nicht zutreffend waren, hat sich der Beklagte damit nicht - wie die Revision meint - die Bauzustimmung "erschlichen", da die Baupläne des Wochenendhauses zutreffend waren und auf die Frage der Ersatzbebauung für die weggetauschte Fläche bereits im Antrag hingewiesen war. Das Wochenendhaus stand und steht daher als Baulichkeit im Eigentum des Beklagten als Nutzungsberechtigten und unabhängig vom Grundstückseigentum des Klägers (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB, Art. 231 § 5 Satz 1 EGBGB).

d) Das vom entsprechenden Recht der LPG abgeleitete, die Rechte des Klägers als Eigentümer ausschließende Nutzungsrecht des Beklagten ist durch die Aufhebung des § 18 LPG-Gesetz 1982 mit Wirkung vom 1. Juli 1990 beendet worden (§ 7 Nr. 7 des Gesetzes über die Änderung oder Aufhebung von Gesetzen der Deutschen Demokratischen Republik vom 28. Juni

1990 - GBl/DDR I S. 483; vgl. Nies, Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, Bd. I, § 64 LwAnpG Rdn. 11; Schulze, WR 1993, 405, 406). Damit entfällt der Schutz des Beklagten durch ein Recht zum Besitz nach § 314 ZGB, Art. 232 § 4 EGBGB, da ein Nutzungsverhältnis, das nur unter den dort geregelten Voraussetzungen beendet werden könnte (vgl. § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB; ZGB-Komm. § 314 Anm. 4.2), nicht mehr besteht. Das an dem Wochenendhaus als Baulichkeit erworbene Eigentum des Beklagten bleibt jedoch vom Wegfall des Nutzungsrechts unberührt und bestehen (§ 296 Abs. 1 Satz 1 ZGB, Art. 231 § 5 Satz 1, Art. 233 § 2 EGBGB).

e) Ein Recht im Sinn des § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB folgt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zwar nicht aus § 64 Satz 2 LwAnpG, weil das Wochenendhaus als Baulichkeit wie eine bewegliche Sache behandelt wird (§ 296 Abs. 1 Satz 2 ZGB) und damit nicht unter den Begriff des Gebäudes im Sinne des § 64 Satz 1 LwAnpG fällt. Der Beklagte kann sich aber auf ein gesetzliches Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB) für die Dauer des Moratoriums nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Buchst. a, Satz 2 EGBGB stützen. Die Voraussetzungen dieser Bestimmung liegen vor. Der Gebäudebegriff in dieser Regelung, die eine ordnungsgemäß durchgeführte Bebauung des fremden Grundstücks berücksichtigt, knüpft an die Begriffe des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990, GBl/DDR I 929 an (Palandt/Bassenge, BGB 52. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 3). Nach § 2 Abs. 2 BauO/DDR sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Diese Voraussetzungen sind nach den vorgelegten

Plänen erfüllt. Es kommt daher nicht darauf an, ob an dem Wochenendhaus Gebäudeeigentum entstanden ist oder es als Baulichkeit einzuordnen ist. Die Bebauung erfolgte vor dem 2. Oktober 1990 aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung. Das Haus wird vom Bebauer auch weiterhin benutzt.

Art. 233 § 2 a Abs. 7 EGBGB steht im vorliegenden Fall nicht entgegen. Nach dem Wortlaut dieser Regelung gilt das Moratorium nicht für Nutzungen zur Erholung, Freizeitgestaltung oder zu ähnlichen persönlichen Bedürfnissen. Bereits der Wortlaut knüpft damit an ein Nutzungsverhältnis an, das zwar im Regelfall bestehen wird, hier aber durch die Aufhebung des § 18 LPG-Gesetz 1982 nachträglich entfallen ist. Eine entsprechende einschränkende Auslegung dieser Bestimmung rechtfertigt sich auch aus ihrem Zweck. Die Anwendung des Moratoriums ist nicht geboten, wenn dem Bebauer der Schutz aus § 314 Abs. 3, 4 ZGB, Art. 232 § 4 Abs. 1 EGBGB zur Verfügung steht. Ist dieser Schutz - wie im vorliegenden Fall - nur wegen einer Gesetzesänderung mit anderer Zielrichtung nachträglich entfallen, wäre der Bebauer ohne diese einschränkende Auslegung schutzlos (vgl. § 314 Abs. 5 Satz 1 ZGB). Dies aber wäre mit der Zielrichtung des Moratoriums nicht vereinbar, das durch eine vorläufige Sicherung den - wie auch hier im Hinblick auf das eingeleitete Verfahren nach §§ 53 ff LwAnpG - noch ungeklärten Rechtsverhältnissen zwischen Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern durch ein vorläufiges Besitzrecht Rechnung tragen will (Palandt/Bassenge Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 1). Auch aus Inhalt und Zielsetzung der gesamten einschlägigen Regelungen zur Abwicklung der auf fremdem Grundeigentum erstellten Einrichtungen läßt sich der allgemeine Grundsatz entnehmen, daß das

selbständige Eigentum an Bauwerken auf fremdem Boden nicht nur als solches bestehen bleiben soll, sondern den auf die Billigung früherer staatlicher oder gesellschaftlicher Organe vertrauenden Eigentümer des Bauwerks zumindest vorerst die Berechtigung verbleiben soll, auch die Fläche, auf der sich die Baulichkeiten und Anpflanzungen befinden, zu nutzen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider