

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

DDR:ZGB §§ 295 Abs. 1, 467 Abs. 2, 3

Die zu §§ 93, 94 Abs. 1 BGB entwickelten Grundsätze der Zuordnung des Eigentums bei Teilung eines Grundstücks durch den Eigentümer bestimmen grundsätzlich auch das Verhältnis zwischen § 295 Abs. 1 ZGB und § 467 Abs. 2, 3 ZGB.

EGBGB 1986 Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a;
SachenRBERG § 12 Abs. 1

Wurde dem Nutzer eines Gebäudes die Genehmigung zu dessen Wiederherstellung erteilt, begründeten seine Maßnahmen auch dann ein Recht zum Besitz bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994, wenn aus ihnen kein Anspruch auf Erwerb oder Belastung des Grundstücks gemäß § 12 Abs. 1 SachenRBERG folgt.

BGH, Urt. vom 24. Januar 1997 - V ZR 172/95 - OLG Dresden
LG Leipzig

6

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 172/95

URTEIL

Verkündet am:
24. Januar 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Cornelia G [REDACTED],
2. Andreas G [REDACTED],
beide wohnhaft Z [REDACTED] Straße [REDACTED], W [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

L [REDACTED] G [REDACTED] W [REDACTED], vertreten durch
die Liquidatoren Bernhard Z [REDACTED] Harry S [REDACTED] und Günther M [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. Mai 1995 wird zurückgewiesen, soweit die Klage auf Auskunft über die von der Beklagten durch die Vermietung oder Verpachtung der auf dem Grundstück L[REDACTED]straße in W[REDACTED] errichteten Scheune für den Zeitraum vom 10. März 1993 bis 31. Dezember 1994 abgewiesen worden ist.

Im übrigen wird das Berufungsurteil aufgehoben und der Rechtsstreit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Die Parteien streiten um die Herausgabe einer Scheune auf einem Grundstück der Kläger und um Auskunft über aus Vermietung oder Verpachtung der Scheune erzielte Einnahmen.

Dem liegt folgendes zugrunde: Willy M. war Eigentümer eines Hofgrundstücks, das aus dem Flurstück 100 der Flur 2 der Gemarkung Z. gebildet wurde. Das Grundstück war mit einem Dreiseithof bebaut. Die nach Osten gelegene Scheune verbindet das nördlich gelegene Auszugshaus und die dort gelegenen Stallungen mit den im Süden gelegenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die Scheune wurde nach Eintritt von Willy Müller in eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft, die Rechtsvorgängerin der Beklagten (im folgenden ebenfalls Beklagte) von dieser genutzt. Im Jahre 1965 wurde sie durch einen Brand erheblich beschädigt. Der Schaden wurde von der Beklagten behoben. Die Scheune wird seither wieder von ihr genutzt.

In der Folgezeit wurde das Grundstück geteilt. Die Scheune und der an diese angrenzende Hausgarten bilden das Flurstück 100/4, das Auszugshaus und ein Teil der unbebauten Hofffläche zwischen den Gebäuden das Flurstück 100/1, die Stallungen, übrigen Wirtschaftsgebäude und das Wohnhaus sowie die restliche unbebaute Hofffläche das Flurstück 100/3. 1984 verkaufte Lucia M., Witwe und Alleinerbin von Willy M., das Flurstück 100/3 an die Beklagte. Das Flurstück 100/4 schenkte sie durch Vertrag vom 11. März 1993 den Klägern.

Mit der Klage verlangen sie Herausgabe und Räumung der Scheune und Auskunft über die von der Beklagten aus Vermietung oder Verpachtung seit dem 10. März 1993 erzielten Einnahmen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Die Revision der Kläger erstrebt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat Eigentum der Kläger an der Scheune verneint. Es hat ausgeführt, die Bebauung des ursprünglich ungeteilten Hofgrundstücks habe zum Entstehen eines einheitlichen Gebäudes geführt, dessen verschiedene Bestandteile in ihrem Zusammenwirken der Bewirtschaftung der Hofstelle gedient hätten. Bei der Teilung des Grundstücks sei die Scheune nach den zum Eigengrenzüberbau entwickelten Grundsätzen nicht wesentlicher Bestandteil des aus dem Flurstück 100/4 gebildeten Grundstücks der Kläger geworden, sondern ein solcher des aus dem Flurstück 100/3 gebildeten Grundstücks.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Die Überlassung der Scheune an die Beklagte und die Teilung des Grundstücks haben vor dem 3. Oktober 1990 stattgefunden. Die sachenrechtlichen Wirkungen dieser Maßnahmen sind nach dem in Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB zum Ausdruck kommenden Grundsatz daher nach dem Recht der ehemaligen DDR zu beurteilen. Hiernach ist davon auszugehen, daß die Scheune im Eigentum der Kläger steht.

1. Die Beklagte nutzte die Scheune bis zu deren Brand im Jahre 1965 aufgrund Nutzungsvertrages mit Willy M[REDACTED]. Daß Willy M[REDACTED] das Eigentum an der Scheune bei seinem Eintritt in die Beklagte auf sie übertragen hätte, behauptet die Beklagte nicht. Die Scheune ist mithin nicht genossenschaftliches Eigentum gemäß § 13 Abs. 1 LPG-Gesetz 1959 geworden (vgl. Arlt, Rechte und Pflichten der Genossenschaftsbauern, 99 f).

Das Ausmaß ihrer Beschädigung durch den Brand und der Umfang der Reparaturmaßnahmen der Beklagten sind streitig. Auch wenn diese, wie die Beklagte behauptet, einer Neuerstellung weitgehend gleich kamen, entstand hierdurch kein Eigentum der Beklagten an der Scheune: Die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften erwarben gemäß § 13 Abs. 2 LPGG 1959 Gebäudeeigentum an Gebäuden, die sie aufgrund ihres Nutzungsrechts auf eingebrachtem oder übergebenem Boden neu errichteten (BGH, Urt. v. 29. November 1996, LwZR 8/95, Umdruck S. 15, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; Schramm/Krüger, Boden und Gebäudeeigentum im ländlichen Raum, 1996, 24). So verhält es sich mit der Scheune

unstreitig nicht. Diese ist weder vollständig abgebrannt, noch hat die Beklagte sämtliche Bestandteile der Scheune im Rahmen ihrer Maßnahmen zur Wiederherstellung beseitigt, sondern diese auch nach ihrem Vorbringen in den Wiederaufbau einbezogen.

2. Auf der Grundlage des bisherigen Vorbringens der Beklagten kann auch nicht festgestellt werden, daß die Beklagte das Eigentum an der Scheune durch den Kauf des aus dem Flurstück 100/3 gebildeten Grundstücks und ihre Eintragung als dessen Eigentümerin in das Grundbuch erworben hat.

Gemäß § 295 Abs. 1 ZGB ist davon auszugehen, daß das Eigentum der Kläger am Flurstück 100/4 das Eigentum an der Scheune umfaßt, die auf diesem Flurstück steht. § 295 Abs. 1 ZGB dient wie § 94 Abs. 1 BGB der Rechtsklarheit (vgl. Senatsurt. v. 27. September 1978, V ZR 36/77, NJW 1979, 712). Dieses Ziel kann in Widerspruch zum Ziel von § 467 Abs. 2, 3 ZGB treten, der Zerstörung wirtschaftlicher Werte durch unterschiedliche rechtliche Zuordnung entgegenzuwirken (vgl. zu § 93 BGB BGHZ 27, 197, 201; 53, 5, 11), wenn die Teilung eines Grundstücks dazu führt, daß ein aufstehendes Gebäude von der Grenze der beiden neugebildeten Grundstücke durchschnitten wird (vgl. BGHZ 110, 298, 301; Senatsurt. v. 4. Dezember 1987, V ZR 189/86, NJW-RR 1988, 458).

Die aus den Grundsätzen zum Eigengrenzüberbau entwickelte Regelung der Zuordnung des Eigentums bei Teilung eines Grundstücks durch den Eigentümer läßt in diesem Fall § 93 BGB hinter § 94 Abs. 1 BGB zurücktreten (BGHZ 64, 333;

102, 311). Dies hat auch für das Verhältnis zwischen § 295 Abs. 1 ZGB und § 467 Abs. 2, 3 ZGB zu gelten, die den §§ 93, 94 BGB weitestgehend entsprechen. Voraussetzung einer von § 295 Abs. 1 ZGB abweichenden Zuordnung des Eigentums ist damit jedoch ebenso wie einer von § 93 BGB abweichenden, daß durch die Teilung des Grundstücks ein aufstehendes Gebäude durchschnitten wird.

Ob dies der Fall ist, ist in erster Linie nach der körperlich bautechnischen Beschaffenheit des durchschnittlichen Gebäudes zu bestimmen (Senatsurteile v. 20. Mai 1981, V ZR 102/80, NJW 1982, 756 u. 4. Dezember 1987, V ZR 189/86, NJW-RR 1988, 458). Läßt diese eine Trennung auf der Grenze zu, die weder die körperliche Beschaffenheit zerstört noch die Bestandteile in ihrem Wesen verändert, wird die Grundstücksgrenze nicht von einem Gebäude überspannt. Vortrag der Beklagten hierzu fehlt.

Daß verschiedene Gebäude einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck dienen, rechtfertigt es nicht, den Grundsatz von § 94 Abs. 1 BGB zurücktreten zu lassen. Ohne Bedeutung ist daher, daß zum Betrieb eines Hofes in früherer Zeit Scheune, Wirtschaftsgebäude und Stallungen notwendig waren. Sind diese bautechnisch voneinander getrennt, bilden sie auch nicht deshalb ein Gebäude im Sinne von § 93 BGB, weil sie unmittelbar aneinander grenzen und untereinander Durchgänge aufweisen. Ohne Bedeutung ist insoweit auch, wohin die Außentore weisen. Die Tatsache, daß die Scheune derartige Tore hat, läßt sie selbständig nutzbar sein und spricht daher bautechnisch dagegen, sie als Bestandteil eines einheitlichen Hofgebäudes zu werten.

Auch der Unterschied zwischen § 467 Abs. 2 Satz 1 ZGB und § 93 Satz 1 BGB führt zu keiner anderen Beurteilung. Soweit die Aufhebung der Verbindung nicht zur Zerstörung führt, ist nach § 93 Satz 1 2. Altern. BGB trotzdem Einheitlichkeit anzunehmen, wenn aus der Aufhebung der Verbindung die Veränderung des Wesens eines der beiden Teile folgt. § 467 Abs. 2 Satz 1 2. Altern. ZGB stellt demgegenüber auf die Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Zwecks ab. Im vorliegenden Fall kann daraus nichts zugunsten der Beklagten entnommen werden: Die Bewirtschaftung der Hofstelle als gemeinsamer Zweck aller Hofgebäude wurde mit der Kollektivierung der Landwirtschaft der DDR und der damit verbundenen Überlassung der Scheune durch Willy M. an die Beklagte aufgehoben. Die Aufhebung eines gemeinsamen wirtschaftlichen Zwecks der Gebäude kommt darüber hinaus sinnfällig in der Tatsache zum Ausdruck, daß die Beklagte die Scheune als Lagerraum vermietet oder verpachtet hat.

Die Parteien haben die vom Berufungsgericht zur Grundlage seiner Entscheidung gemachte Frage der Einheitlichkeit der Gebäude des Hofes nicht gesehen. Die Revisionserweiterung der Beklagten weist auf tatsächliche Umstände hin, aus denen diese folgen kann. Die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht geben Gelegenheit zum notwendigen Vortrag.

III.

Ein Anspruch der Kläger auf Auskunft über die von der Beklagten durch Vermietung oder Verpachtung der Scheune er-

zielten Einnahmen besteht nur für den Zeitraum, in welchem die Beklagte nicht zum Besitz der Scheune berechtigt war und ihr Nutzungen aus dem Besitz daher nicht zustanden.

1. Auch wenn die Beklagte nicht Eigentümerin der Scheune ist und ihr auch kein Anspruch auf Erwerb oder Belastung des Grundstücks nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zusteht, war sie gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a, Satz 2 EGBGB aufgrund ihrer von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten Maßnahmen zum Wiederaufbau der Scheune zu deren Besitz bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 (Senatsurt. v. 27. September 1996, V ZR 115/95, Umdruck S. 6, zur Veröffentlichung bestimmt) berechtigt. Da die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, ist ein Anspruch der Kläger auf Nutzungsersatz bis zu diesem Tag damit gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 3 Satz 1, Abs. 8 Satz 1 EGBGB ausgeschlossen.

Die Gleichstellung von Umbau-, Ausbau- und Wiederherstellungsmaßnahmen mit einer Bebauung durch § 12 SachenRBERG führt dazu, das in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB bestimmte Recht zum Besitz auf den Fall zu erstrecken, daß Umbau-, Ausbau- oder Wiederherstellungsmaßnahmen Gegenstand der dem Nutzer erteilten Genehmigung sind. § 12 SachenRBERG stellt derartige Maßnahmen einer Bebauung gleich, soweit sie das in § 12 Abs. 1, 2 SachenRBERG bestimmte Maß überschreiten. Unter den Voraussetzungen der §§ 1, 3, 4 ff SachenRBERG führen sie grundsätzlich zu einem Anspruch auf Erwerb des betroffenen Grundstücks oder Bestellung eines Erbbaurechts an diesem und damit gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB zum Fortbestand des Be-

sitzrechts aus § 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB über den 31. Dezember 1994 hinaus.

Nach dem Zweck des Moratoriums, die Frage des Rechts zum Besitz einstweilen zu regeln (Senatsurt. v. 27. September 1996, V ZR 115/95, aaO), bestand das Recht zum Besitz aufgrund von Maßnahmen nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB bis zum 31. Dezember 1994 nicht nur dann, wenn die Maßnahmen des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ein Recht auf Erwerb der Belastung des Grundstücks begründen, sondern auch dann, wenn aus ihnen kein derartiger Anspruch folgt. Die Bestimmung des zur Begründung eines Anspruchs auf Erwerb oder Belastung des betroffenen Grundstücks notwendigen Umfangs der Baumaßnahmen in § 12 SachenRBERG ließ nicht rückwirkend das Recht zum Besitz entfallen, sofern die genehmigten Maßnahmen des Nutzers den hierzu notwendigen Umfang nicht erreichen oder der Anspruch ausgeschlossen ist, obwohl die für seine Begründung von § 12 SachenRBERG verlangten Voraussetzungen durch die Baumaßnahmen des Nutzers erfüllt werden (vgl. BGH, Urt. v. 29. November 1996, LwZR 8/95, aaO).

2. Ist die Beklagte nicht Eigentümerin der Scheune, endete ihr Besitzrecht mit Ablauf des 31. Dezember 1994. Die Maßnahmen der Beklagten zur Wiederherstellung der Scheune begründen unabhängig von ihrem Umfang keinen Anspruch gemäß § 12 Abs. 1 SachenRBERG auf Erwerb der Scheune und der zu ihrer Nutzung notwendigen Teilfläche des Grundstücks. Das Besitzrecht der Beklagten wurde mithin nicht gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB bis zum Abschluß eines Sachenrechtsbereinigungsverfahrens verlängert.

Auf die vor dem 1. Januar 1976 zwischen den Mitgliedern der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zur Überlassung von Wirtschaftsgebäuden geschlossenen Nutzungsverträge fanden die Bestimmungen der §§ 581 ff BGB Anwendung, soweit diese keine abweichenden Regelungen enthielten oder vom Recht der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften überlagert waren. Einzelheiten zum Inhalt ihres Nutzungsvertrages mit Willy M. [REDACTED] trägt die Beklagte nicht vor. Damit ist davon auszugehen, daß dieser den üblicherweise zwischen den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und ihren Mitgliedern zur Nutzung von Wirtschaftsgebäuden geschlossenen Verträgen entsprach. Diese verpflichteten die Bauern, den Besitz an den betroffenen Wirtschaftsgebäuden den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zu übertragen. Die Genossenschaften hatten die Steueranteile und Versicherungsbeiträge für die überlassenen Gebäude zu bezahlen und die Gebäude in ihrem Wert zu erhalten (vgl. § 13 Abs. 4 MSt LPG-T; § 13 Abs. 4 MSt LPG-P).

Der Nutzungsvertrag wurde durch den Brand der Scheune nicht beendet. Der Brand löste vielmehr die Pflicht der Beklagten aus, die Scheune durch eine Generalreparatur oder Ersatzinvestition entsprechend den Anforderungen einer komplexen Reproduktion der Grundfonds wiederherzustellen (vgl. BGHZ 127, 297, 317; BGH, Urteile v. 5. Februar 1996, II ZR 293/93, WM 1996, 1198 und 29. November 1996, LwZR 8/95, Umdruck S. 13; Wenzel, AgrarR 1996, 37, 40; Kommentar zum Musterstatut der LPG Pflanzenproduktion, § 13 Anm.4.2., Kommentar zum Musterstatut der LPG Tierproduktion, § 13 Anm. 4.2.). Hierfür stand grundsätzlich die Ge-

bäudeversicherungssumme bereit, deren Auszahlung und Empfänger zwischen den Parteien streitig ist.

Die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht begründet, auch wenn sie mit erheblichem Aufwand der Beklagten verbunden war und die in § 12 Abs. 1 SachenRBERG bestimmten Grenzen überschreitet, keinen Anspruch auf Übertragung oder Belastung des Grundstücks. Die Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes würde dazu führen, daß die Beklagte in Höhe des Verkehrswertes ihrer baulichen Investition am Bodenwert beteiligt würde (§§ 29 Abs. 5 Satz 1, 81 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG). Das entspräche nicht dem Ziel der Sachenrechtsbereinigung. Diese will die baulichen Investitionen nur vor Nachteilen durch die Änderung der Rechtsordnung stützen, nicht aber gegenüber dem alten Rechtszustand privilegieren, nach welchem geschuldete Wiederherstellungsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften nicht zu einer dinglichen Rechtsposition führten (BGH, Urt. v. 29. November 1996, LwZR 8/95,

Umdruck S. 16). Ebensowenig sind die geschuldeten Leistungen der Beklagten geeignet, als Verwendung ein Zurückbehaltungsrecht begründen zu können, das die Kläger gegen sich gelten zu lassen hätten.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein