BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 220/08

Verkündet am:
3. Juli 2009
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 29 Abs. 1

Die Einrede nach § 29 Abs. 1 SachenRBerG kann erhoben werden, wenn das Grundstück aus rechtlichen Gründen nicht mehr zu dem nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorausgesetzten Zweck genutzt werden darf.

BGH, Urteil vom 3. Juli 2009 - V ZR 220/08 - LG Magdeburg
AG Halberstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 28. Oktober 2008 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Halberstadt vom 23. Januar 2008 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Eigentümerin eines in einer Kleingartenanlage belegenen Grundstücks in Sachsen-Anhalt. Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnlaube, die 1984 auf der Grundlage eines Erholungsnutzungsvertrages von früheren Nutzern errichtet worden ist. Die Bauzeichnung wurde seitens des Kleingartenvereins abgestempelt; eine Baugenehmigung existiert nicht. Die Wohnlaube wurde von Anfang an dauernd zu Wohnzwecken genutzt.

2 Der Kläger nutzt das Grundstück aufgrund eines im Mai 1990 abgeschlossenen Kleingarten-Nutzungsvertrages. Das Haus erwarb er am 1. September 1990 von der Rechtsnachfolgerin der Erstnutzer.

3 Im Mai 2000 wurde dem Kläger von dem zuständigen Landkreis untersagt, die Laube zum ständigen Wohnen zu nutzen. Die dagegen eingelegten Rechtsmittel blieben erfolglos.

4 Der Kläger möchte festgestellt wissen, dass ihm in Bezug auf das Grundstück ein Ankaufsrecht nach dem Sachenrechtsbereinigungsrecht zusteht. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe ein Ankaufsrecht nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG zu. Die Voraussetzungen der Vorschrift lägen vor, insbesondere sei die Wohnlaube am 2. Oktober 1990 zu Wohnzwecken geeignet gewesen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe ferner fest, dass der Kläger bereits zu diesem Zeitpunkt seinen Lebensmittelpunkt auf dem Grundstück gehabt habe. Die spätere Untersagung der Dauerwohnnutzung sei unerheblich, weil es für die Sachenrechtsbereinigung nicht auf die zukünftige Nutzungsmöglichkeit ankomme. Die Beklagte habe der Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken auch nicht unverzüglich wider-

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

sprochen. Dass das Haus mit der Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sei, folge aus § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG.

II.

6 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

7 1. Ohne Erfolg rügt die Revision allerdings, dass die Voraussetzungen für ein Ankaufsrecht des Klägers nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG nicht vorlägen, weil die Wohnlaube nicht mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sei. Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass sich der Kläger auf die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG berufen kann, wonach vermutet wird, dass die bauliche Nutzung des Grundstücks mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt ist, wenn in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vor Ablauf des 2. Oktober 1990 eine behördliche Verfügung zum Abriss nicht ergangen ist.

8 a) Entgegen der Auffassung der Revision erfordert § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG nicht, dass die in der DDR zuständigen Organe der Bauaufsicht Kenntnis von dem Bauwerk erlangt hatten und dennoch fünf Jahre nicht eingeschritten sind. Die Frist beginnt vielmehr mit der Fertigstellung des Gebäudes (vgl. Senat, Urt. v. 12. März 1999, V ZR 143/98, WM 1999, 968, 969; Urt. v. 3. Mai 2002, V ZR 246/01, WM 2002, 1943, 1944; Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, Stand November 2003, § 10 Rdn. 139 ff.; Rothe, in Eickmann, SachenRBerG, Stand Juni 2008, § 10 Rdn. 23; a.A. Gemmeke in Kiethe, SchuldRAnpG, § 43 Rdn. 29; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl., Rdn. 212; Schnabel, DtZ 1995, 258, 260).

9 Dabei kommt es nicht darauf an, ob § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (GBl I S. 433), wonach der Abriss eines Bauwerks nicht mehr verlangt werden konnte, wenn seit dessen Fertigstellung fünf Jahre vergangen waren, in der DDR als sog. Kenntnisfrist angesehen wurde, also die Kenntnis der staatlichen Stellen von dem Vorhandensein eines Schwarzbaus voraussetzte. Die Vermutung des § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG knüpft zwar an diese Regelung an (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 110). Für ihre Auslegung sind aber in erster Linie Sinn und Zweck der Sachenrechtsbereinigung maßgeblich. Die Vermutung des § 10 Abs. 2 SachenRBerG soll den Nachweis erleichtern, dass eine bestehende Grundstücksnutzung nach den DDR-typischen Gegebenheiten als rechtmäßig angesehen wurde (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 104). Handelte es sich bei der nach Satz 2 maßgeblichen Fünfjahresfrist um eine sog. Kenntnisfrist, liefe dieser Zweck jedoch weitgehend leer. Denn der Nutzer wird in aller Regel nicht nachweisen können, ob und wann eine staatliche Stelle, die gegen die Errichtung eines Gebäudes nicht eingeschritten ist, Kenntnis von dem Bauwerk erlangt hat (vgl. Czub, aaO, Rdn. 142).

10 Vor diesem Hintergrund widerspricht die Anwendung von § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG auch dann nicht dem Willen des Gesetzgebers, Schwarzbauten von der Sachenrechtsbereinigung auszunehmen (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 103), wenn die Fünfjahresfrist in § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke in der DDR erst ab Kenntnis der zuständigen Behörden von dem Bau zu laufen begonnen haben sollte. Richtig ist zwar, dass Schwarzbauten, welche auch in der DDR als illegal angesehen wurden, bei denen der Errichter also schon vor dem 3. Oktober 1990 mit einer Abrissverfügung rechnen musste, nicht geschützt werden sollen. Andererseits sollte ein zu DDR-Zeiten eingetretener Bestandsschutz aufrechterhalten bleiben (Czub, aaO, § 10 Rdn. 131; Rothe, aaO, § 10 Rdn. 22). Zu diesem Zweck hat der Ge-

setzgeber in § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG die Regelung in § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke aufgegriffen (vgl. BT-Drucks. 12/5992 S. 110), sich wegen der dargestellten Beweisschwierigkeiten aber für eine nur pauschalierende Nachzeichnung der Vorschrift entschieden (vgl. auch Senat, Urt. v. 30. April 2003, V ZR 361/02, NJ 2003, 540, 541).

11 b) Schließlich steht der Anwendung von § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG nicht entgegen, dass die Grundstücksnutzung dem Recht der DDR in zweifacher Hinsicht widersprach, nämlich zum einen dem materiellen Baurecht (fehlende Baugenehmigung) und zum anderen dem Erholungsnutzungsvertrag (§ 312 ZGB), der nicht dazu berechtigte, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen und zu Wohnzwecken zu nutzen.

12 Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 SachenRBerG knüpft in Satz 1 zwar an eine Baugenehmigung an, ist aber in ihrer Rechtsfolge nicht auf Aspekte des Baurechts beschränkt. Die Vermutung geht vielmehr dahin, dass die bauliche Nutzung des Grundstücks in jeder Hinsicht mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte; sie umfasst daher auch die Berechtigung zur bodenrechtlichen Inanspruchnahme des in fremdem Eigentum stehenden Grundstücks (Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 438/99, VIZ 2001, 503, 504 m.w.N.).

13 Eine einschränkende, auf Verstöße gegen das materielle Baurecht begrenzte Anwendung von § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG ist auch der Sache nach nicht gerechtfertigt (ebenso Rothe, aaO, § 5 Rdn. 49; a.A. Czub, aaO, § 5 Rdn. 126d u. 134y; Rövekamp, aaO, Rdn. 213). Das folgt schon daraus, dass der - dem Recht der DDR zuwiderlaufende - Fall, dass aufgrund eines Erholungsnutzungsvertrages (§§ 312 ff. ZGB) ein als Wohnhaus geeignetes und genutztes Gebäude errichtet wurde, in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG als eigenständiges Regelbeispiel aufgenommen worden ist. Eine

solche Grundstücksnutzung soll also ungeachtet ihrer Unvereinbarkeit mit dem zugrunde liegenden Nutzungsvertrag prinzipiell geeignet sein, Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu begründen. Dann aber verbietet es sich, aus dem - im Fall des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG stets gegebenen - Widerspruch zwischen tatsächlicher und vertraglich gestatteter Grundstücksnutzung eine von dem Gesetzgeber nicht vorgesehene Einschränkung des Anwendungsbereichs von § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG abzuleiten. Dies gilt umso mehr, als das Recht des Überlassenden, eine vertragswidrige Nutzung zu unterbinden, in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e Halbsatz 2 SachenRBerG berücksichtigt worden ist.

14 2. Die Revision rügt aber zu Recht, dass das Berufungsgericht der bestandskräftigen Untersagungsverfügung des Landkreises, das Gebäude zum ständigen Wohnen zu nutzen, keine Bedeutung beimisst.

15 a) Seine Auffassung, für die Sachenrechtsbereinigung komme es auf die künftige Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes nicht an, verkennt die Regelung in § 29 Abs. 1 SachenRBerG. Danach kann der Grundstückseigentümer die Bestellung des Erbbaurechts oder den Verkauf des Grundstücks an den Nutzer verweigern, wenn das Gebäude nicht mehr nutzbar und eine Rekonstruktion nicht mehr zu erwarten ist (Satz 1), oder wenn es nicht mehr genutzt wird und mit einem Gebrauch durch den Nutzer nicht mehr zu rechnen ist (Satz 2).

16 aa) Bei wörtlicher Auslegung erfasst die Vorschrift zwar nur ein Nutzungshindernis tatsächlicher Art bzw. die tatsächliche Aufgabe der bestehenden Nutzung. Nach ihrem Sinn und Zweck findet sie aber auch Anwendung, wenn das Gebäude aus rechtlichen Gründen nicht mehr nutzbar ist und mit einem Fortfall des Nutzungshindernisses nicht zu rechnen ist (vgl. zu § 29 Abs. 2 SachenRBerG: Wilhelms in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz,

SachenRBerG, Stand November 2003, § 29 Rdn. 28; Rothe, in Eickmann, SachenRBerG, Stand Juni 2008, § 29 Rdn. 26). In § 29 SachenRBerG kommt der Grundgedanke des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum Tragen, dass der Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers gerechtfertigt ist, um dem Nutzer eine Fortsetzung seiner zu DDR-Zeiten begründete Grundstücksnutzung zu ermöglichen und so seine Investitionen in das Gebäude zu schützen. Ist diese Nutzung jedoch unmöglich geworden, lässt sich der angestrebte Schutz des Nutzers nicht mehr erreichen (vgl. Rothe, aaO, § 29 Rdn. 2). Entsprechendes gilt, wenn das Gebäude nicht mehr zu dem Zweck genutzt werden kann, der den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und damit die dem Nutzer eingeräumte bevorrechtigte Rechtsstellung begründet. Auch hier fehlt es an der Rechtfertigung, den Grundstückseigentümer zu einer Aufgabe seines Eigentums oder dessen Belastung mit einem Erbbaurecht zu zwingen.

17 Die baulichen Investitionen des Nutzers werden auch in diesem Fall, wenn auch nicht in demselben Maße, geschützt. Der Nutzer kann sein aus § 29 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG folgendes Recht geltend machen und von dem Grundstückseigentümer den Ankauf des Gebäudes verlangen, oder sich gegebenenfalls auf andere bereinigungsrechtliche Vorschriften berufen. Bleibt eine Grundstücksnutzung zulässig, die zwar nicht auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, wohl aber nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz Schutz genießt, kann der Nutzer statt des Rechts nach § 29 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG die sich aus dem Schuldrechtsanpassungsgesetz ergebenden Ansprüche und Einwendungen geltend machen. Damit wird gewährleistet, dass er nicht schlechter steht, als er stünde, wenn die unmöglich gewordene Nutzung schon zu DDR-Zeiten unzulässig gewesen wäre. Beruft sich der Nutzer auf das Schuldrechtsanpassungsgesetz, gehen die daraus folgenden Rechte

dem Wahlrecht des Grundstückseigentümers gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG vor.

18 bb) Ein rechtliches Nutzungshindernis im Sinne des § 29 SachenRBerG ist hier gegeben. Infolge der bestandskräftigen Untersagungsverfügung, die Laube dauerhaft zu bewohnen, kann der Kläger das Grundstück nicht mehr zu Wohnzwecken nutzen. Damit ist der Anknüpfungspunkt für die Einräumung von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz - die Nutzung eines Hauses im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG - entfallen. Die noch zulässige Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken unterliegt nicht dem Schutz des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und steht der Einrede aus § 29 Abs. 1 SachenRBerG daher nicht entgegen.

19 Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist die öffentlich-rechtliche Untersagungsverfügung nicht deshalb unbeachtlich, weil sie der gesetzgeberischen Entscheidung zuwiderläuft, die sog. unechten Datschen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG in die Sachenrechtsbereinigung einzubeziehen. Richtig ist zwar, dass der Bestandsschutz, den die Grundstücksnutzung des Klägers genießt, von den Verwaltungsgerichten enger als nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gezogen worden ist mit der Folge, dass der dem Kläger im Verhältnis zu dem Grundstückseigentümer zustehende zivilrechtliche Anspruch aus Gründen des öffentlichen Rechts nicht durchsetzbar ist. Die Untersagungsverfügung ist indessen bestandskräftig und muss deshalb auch von den Zivilgerichten beachtet werden.

20 cc) Die Beklagte hat die Einrede des § 29 SachenRBerG erhoben. Dazu genügt es, wenn der Wille des Eigentümers zum Ausdruck kommt, den Abschluss des verlangten Kaufvertrages wegen der nicht mehr möglichen Nutzbarkeit des Gebäudes zu Wohnzwecken zu verweigern (vgl. Senat, Urt. v.

20. September 2002, V ZR 270/01, WM 2003, 637, 639). So liegt es, wie die Revision zu Recht geltend macht, auch hier. Die Beklagte hat bereits erstinstanzlich eingewandt, dass dem Kläger kein Ankaufsrecht zustehe, weil ihm die Nutzung der Laube zu Wohnzwecken rechtskräftig untersagt worden ist.

III.

21 Das angefochtene Urteil ist demnach aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann abschließend entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Der erstmals in der Revisionsinstanz erörterte rechtliche Gesichtspunkt, wonach die öffentlich-rechtliche Untersagungsverfügung eine Einrede der Beklagten gemäß § 29 SachenRBerG begründet, erfordert keine Zurückverweisung der Sache an die Berufungsinstanz, da erheblicher Tatsachenvortrag zu diesem Punkt nicht zu erwarten ist.

22 Die Revisionserwiderung verweist im Wege der Gegenrüge zwar auf einen zwischen den Parteien im Februar 2009 geschlossenen Verwaltungsvertrag, in dem sich die Beklagte verpflichtet hat, keinerlei Einwendungen im Sinne des § 29 SachenRBerG zu erheben. Die Gegenrüge ist indessen unzulässig, da sie nicht auf Tatsachen gestützt werden kann, die erst nach der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung entstanden sind.

23 Ob ein erst während der Revisionsinstanz erklärter Einredeverzicht der Beklagten ausnahmsweise berücksichtigt werden könnte, um zu vermeiden, dass ein Urteil ergeht, welches der materiellen Rechtslage nicht entspricht (vgl. BGHZ 53, 128, 130 f.), bedarf keiner Entscheidung. Dem von dem Kläger vorgelegten Verwaltungsvertrag lässt sich nämlich zweifelsfrei entnehmen, dass die Beklagte nur auf Einreden verzichtet hat, die sich aus der Aufgabe der Dauerwohnnutzung ergeben könnten, zu der sich der Kläger in der Vereinbarung

verpflichtet hat. Die Parteien wollten sicherstellen, dass ein etwaiges Ankaufsrecht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht daran scheitert, dass der Kläger die Laube in Erfüllung dieser Verpflichtung nicht mehr zu Wohnzwecken nutzt (vgl. § 29 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG). Das ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsvertrages, wonach Rechtsverluste, die sich für den Kläger aufgrund eines Wechsels des Hauptwohnsitzes ergeben könnten, ausgeschlossen werden sollten. Satz 3 stellt zudem klar, dass der Kläger in den anhängigen Gerichtsverfahren, in denen es um seine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geht, von der Beklagten so zu stellen ist, als habe er seinen Lebensmittelpunkt in der Kleingartenanlage nicht aufgegeben. Auf ihre in dem anhängigen Zivilrechtsverfahren durchgängig erhobene Einwendung, dem Kläger stehe schon deshalb kein Ankaufsrecht nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e SachenRBerG zu, weil er die Laube nicht mehr zu Wohnzwecken nutzen dürfe, wollte die Beklagte ersichtlich nicht verzichten. Ob und inwieweit die bestandskräftige Untersagungsverfügung einem Ankaufsrecht des Klägers entgegensteht, haben die Parteien vielmehr der Klärung durch die Zivilgerichte vorbehalten.

IV.

24 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Roth

Vorinstanzen:
AG Halberstadt, Entscheidung vom 23.01.2008 - 7 C 115/04 -
LG Magdeburg, Entscheidung vom 28.10.2008 - 2 S 59/08 -