BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 228/03

Verkündet am:
16. Juli 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

SachenRBerG § 3 Abs. 2 Satz 2, § 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2, § 9 Abs. 2 Nr. 3

a) War nach dem Recht der DDR für eine bauliche Investition eine Absicherung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG vorgesehen, scheitert eine Bereinigung des Rechtsverhältnisses nach Satz 2 der Vorschrift (Nachzeichnung) nicht daran, daß die Beteiligten die Absicherung nicht bedacht oder nicht für erforderlich gehalten haben.

b) § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG erweitert die Tatbestände des § 7 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und des § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG auf den Fall, daß der Gemeinschaft für eine Eigeninvestition kein Nutzungsrecht/keine Rechtsträgerschaft übertragen worden war, und sie das Gebäude auch nicht selbst erstellt, sondern dessen Erstellung einem Dritten (Hauptauftraggeber) überlassen hatte.

c) Hatte eine sozialistische Genossenschaft die Finanzierung eines ausschließlich für ihre Zwecke erstellten Bauwerkes übernommen, so wird vermutet, daß sie in der einen Investitionsauftraggeber kennzeichnenden Weise auf die Gebäudeerstellung durch einen Dritten (Hauptauftraggeber) Einfluß genommen hat.

BGH, Urt. v. 16. Juli 2004 - V ZR 228/03 - Brandenburgisches OLG
LG Neuruppin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 26. Juni 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Organisationsvertrag vom Februar 1988 verpflichtete sich der Rat der Gemeinde B. gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der Konsumgenossenschaft W. /P. , auf einem volkseigenen Grundstück "einen Verkaufsstellenneubau (individuelles Projekt) als Initiativmaßnahme" zu errichten. Die Genossenschaft "sicherte die handelstechnische Ausrüstung ab" und übernahm die Verpflichtung, "nach der bauseitigen Fertigstellung des Gebäudes die finanzielle Ablösung des Gebäudes vorzunehmen". Am 8. Dezember 1989 übersandte der Rat der Gemeinde der Konsumgenossen-

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

schaft als "Rechnungsabschluß" die bei dem Bauvorhaben angefallenen Handwerker- und Lieferantenrechnungen "zur Finanzierung der Verkaufsstelle H. " (scil. Ortsteil von B.) und bat "um Überweisung der A u f w e n d u n g e n zur Errichtung der Verkaufsstelle" in Höhe von 158.700 M. Die Leistungen waren, soweit sie von Dritten erbracht worden waren, dem Rat in Rechnung gestellt, soweit dieser selbst Leistungen erbracht hatte (einzelne Materiallieferungen), stellte er Rechnungen auf die Genossenschaft aus. Ob der Betrag gezahlt wurde, ist streitig. Durch privatschriftlichen Vertrag vom 7. Dezember 1989 verkaufte der Rat der Gemeinde "mit dem heutigen Datum den Verkaufsstellenneubau der Gemeinde H. , welcher als Initiativneubau errichtet wurde, lt. bestehenden Organisationsvertrag in Höhe von 158.700 M" an die Genossenschaft.

Die Klägerin begehrt gegenüber der Beklagten, auf die das Eigentum an dem Grundstück übergegangen ist, die Feststellung, daß ihr die Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf Ankauf des Grundstücks, wahlweise auf Bestellung eines Erbbaurechts zustehen. Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den Feststellungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht lehnt einen Bereinigungsanspruch nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG ab; denn die Genossenschaft habe weder das

Grundstück bebaut noch sei ihr eine Rechtsträgerschaft daran übertragen worden. Es könne auch nicht festgestellt werden, daß ihr ein Rechtsträgerwechsel vom Rat der Gemeinde zugesagt worden sei. Allein aufgrund des Organisationsvertrags könne ein solcher Schluß nicht gezogen werden. Die finanzielle Ablösung könne auch bedeuten, daß die Genossenschaft ihren Beitrag zu einer gemeinsamen Baumaßnahme geleistet habe und die Nutzung der Verkaufsstelle im Rahmen eines Nutzungsvertrages erfolgen sollte. Auch aus § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG lasse sich ein Anspruch nicht herleiten. Die unterstellte Zahlung der Rechnungen reiche hierfür nicht aus, solange eine Beteiligung der Genossenschaft an der Planung und Ausführung des Baues nicht ersichtlich sei und vor allem die Beklagte keine näheren Anhaltspunkte dafür vorgebracht habe, daß eine über eine schuldrechtliche Nutzung hinausgehende Absicherung gewollt, jedenfalls nicht ausgeschlossen gewesen sei. Der Vortrag sei erforderlich gewesen, da eine solche Absicherung dem Gesetz zuwider gelaufen wäre, das eine Überlassung von Grundmitteln an Genossenschaften nur durch Nutzungsvertrag vorgesehen habe.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

II.

1. Rechtsfehlerfrei lehnt das Berufungsgericht allerdings einen Bereinigungsanspruch nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG ab. Nicht die Konsumgenossenschaft, sondern der Rat der Gemeinde hat das volkseigene Grundstück bebaut. Ihm war mit Prüfbescheid vom 15. März 1988 die Bebauung genehmigt worden, er hatte den projektleitenden Architekten beauftragt und die Lieferun-

gen und Handwerkerleistungen, soweit er sie nicht selbst vorgenommen hatte, an Dritte vergeben. Der Genossenschaft war auch nicht, was § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG neben der Vornahme der Bebauung und der Finanzierung des Baues mit eigenen Mitteln (zur Vermutung der Investition aus Eigenmitteln, Senat, Urt. v. 21. Januar 2000, V ZR 327/98, VIZ 2000, 234) voraussetzt, die Rechtsträgerschaft übertragen worden. Die weitere Überlegung des Berufungsgerichts, der Genossenschaft sei vom Rat der Gemeinde ein Rechtsträgerwechsel auch nicht zugesagt worden, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Durch diese Zusage könnte der hängende Fall (§ 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG) eines Bereinigungstatbestandes nicht begründet werden. Der hängende Fall ist nicht dadurch gekennzeichnet, daß die Beteiligten konkret beabsichtigten, die bauliche Investition durch eine der in § 3 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG genannten Rechtspositionen (Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum und, beim Genossenschaftsbau regelwidrig, Rechtsträgerschaft) abzusichern. Maßgebend ist, ob im Recht der DDR eine solche Absicherung vorgesehen war. Die Vorstellungen der Parteien über die dem Bebauenden einzuräumende Rechtsstellung können nur mittelbar eine Rolle spielen, insoweit sie nämlich Rückschlüsse auf Art und Inhalt des beabsichtigten Geschäfts zulassen. Führt die Gesamtheit der zur Ermittlung des Geschäftsinhalts maßgeblichen Umstände dazu, daß ein Rechtsverhältnis vorlag, für das nach dem Recht der DDR eine Absicherung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG vorgesehen war, so scheitert die Nachzeichnung gemäß Satz 2 der Vorschrift nicht daran, daß die Beteiligten diese nicht bedacht oder für erforderlich gehalten haben. Im Streitfalle scheitert die Nachzeichnung daran, daß § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG keinen nachzeichnungsfähigen Tatbestand des DDR-Rechts erfaßt. Die Bebauung in Rechtsträgerschaft war zur Sicherung der Eigeninvestition der Genossenschaft an einem volkseigenen Grundstück nach dem

Recht der DDR nicht geeignet (zutr. Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 7 Rdn. 156, 160). Sie war in Verbindung mit einem Nutzungsvertrag über das volkseigene Gebäude das Mittel, volkseigene unbewegliche Grundmittel, wie Gebäude, zu bewirtschaften (§§ 2, 4 der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 - ÜbGrMAO -). Für eine Eigeninvestition, dies läßt das Berufungsurteil unberücksichtigt, war die Bildung von Genossenschaftseigentum aufgrund eines der Genossenschaft verliehenen Nutzungsrechts vorgesehen (§§ 1, 3 ff. NutzungsRG). Hatte eine Genossenschaft eine Eigeninvestition vorgenommen, ohne daß es zur Verleihung des Nutzungsrechts gekommen war, steht ihr ein Bereinigungsanspruch im Nachzeichnungswege gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBerG zu.

2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts bilden aber keine hinreichende Grundlage für die Versagung eines Bereinigungsanspruchs der Klägerin als Rechtsnachfolgerin des Nutzers gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG. Die Vorschrift erweitert die Tatbestände des § 7 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 SachenRBerG auf den Fall, daß der Genossenschaft weder ein Nutzungsrecht noch, regelwidrig, die Rechtsträgerschaft am Grundstück übertragen worden war, sie eine Eigeninvestition vorgenommen, nicht aber als Bauherrin aufgetreten war, die Erstellung des Baus vielmehr einem staatlichen Hauptauftraggeber überlassen hatte. Dieser hatte, im Ansatz dem Generalübernehmer des bürgerlichen Rechts vergleichbar, die Aufgaben der Genossenschaft als Investitionsauftraggeberin bei der Vorbereitung und Durchführung der Investition auf deren Rechnung im eigenen Namen wahrzunehmen und ihr die Investition in nutzungsfähigem Zustand zu übergeben (§ 20 2. DVO VertragsG). Die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG schließt die Regelungslücke, indem sie die

Genossenschaft zum Rechtsnachfolger des Hauptauftraggebers, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBerG Nutzer ist, bestimmt (Senatsurt. v. 30. Mai 2003, V ZR 370/02, WM 2003, 1973). Entsprechend hat der Senat die Vorschrift auf den Fall angewandt, daß die gewerbliche (oder handwerkliche) Genossenschaft nicht formell als Investitionsauftraggeber aufgetreten ist, ihr aber von Anfang an gegenüber der bauausführenden Stelle die Finanzierung des Bauwerks oblag und sie nach der Bauausführung die Nutzung ohne die Einschränkungen der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974 übertragen erhielt (Urt. v. 30. Mai 2003, aaO).

a) Im Streitfalle ist § 9 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG anzuwenden, wenn die Rechtsvorgängerin der Klägerin durch den Organisationsvertrag den Rat der Gemeinde zum Hauptauftraggeber bestimmt hat. Organisationsverträge hatten nach dem Recht der DDR kein abschließend umrissenes Bild. Ihrem Ausgangspunkt nach dienten sie der Zusammenarbeit zwischen staatlichen Organen und Wirtschaftseinheiten oder zwischen diesen und Wirtschaftssubjekten auf anderer, etwa genossenschaftlicher Eigentumsgrundlage. Sie konnten im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 7 VertragsG institutionell verfestigt sein, die Koordinierungszwecke konnten aber auch in loser rechtlicher Form verfolgt werden. Zutreffend weist das Berufungsgericht, wenn auch in anderem Zusammenhang, auf die Möglichkeit hin, Investitionsgemeinschaften auf der Grundlage der Richtlinie über gemeinsame Investitionen vom 26. September 1972 (GBl. II S. 642) zu bilden, die sich des Mittels des Organisationsvertrags, u.a. mit der Bestellung eines Hauptauftraggebers, bediente. Für kommunale Zielsetzungen (Erschließung von Wohnraum, Naherholung, Nutzung von Kindergärten, -krippen und Ferienheimen

u.a.), die hier allerdings nicht im Vordergrund stehen, kam der vom Berufungsgericht genannte Kommunalvertrag in Frage (Richtlinie für die Planung und Finanzierung gemeinsamer Maßnahmen zwischen den Räten der Städte und Gemeinden und den Betrieben und Kombinaten ... vom 22. Juli 1970, GBl. II S. 463 i.V.m. der Verordnung über die Gestaltung der Vertragsbeziehungen zwischen den Räten der Städte und Gemeinden und den Betrieben vom 17. Juli 1968, GBl. II S. 661). Unter dem Gesichtspunkt der Sachenrechtsbereinigung läßt sich aus solchen Einordnungen indessen nichts Endgültiges herleiten. Der zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien geschlossene Organisationsvertrag kommt jedenfalls als Anknüpfungspunkt für § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG in Frage, wenn er dem Rat der Gemeinde die Rolle des Hauptauftraggebers für die Genossenschaft als Investitionsauftraggeberin zuwies. Einer solchen Aufgabenstellung entsprechen die äußeren Umstände der Gebäudeerrichtung, nämlich die Vergabe der Bauaufträge durch den Rat der Gemeinde im eigenen Namen und auf Rechnung der Genossenschaft, die Weiterleitung der Handwerker- und Lieferantenrechnungen an die Genossenschaft zum Zwecke des Aufwendungsersatzes und die Rechnungsstellung an die Genossenschaft, soweit der Rat selbst Leistungen erbracht hatte. In diesem Falle ist es nicht erforderlich, daß die Genossenschaft gegenüber den bauausführenden Stellen unmittelbar die Finanzierung übernommen hatte. Maßgeblich ist, daß im Verhältnis zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien aufgrund des Organisationsvertrags feststand, daß der Bau auf Rechnung der Genossenschaft erstellt wurde. Die vom Berufungsgericht in erster Linie vermißte Abrede über die der Genossenschaft einzuräumenden Rechte an der Investition ist für den Bereinigungsanspruch, wie zu 1 dargestellt, nicht maßgeblich. Das weitere Bedenken, es sei für die Beteiligung der Konsumgenossenschaft an Planung und Ausführung des Geschäfts nichts ersichtlich, geht an der Lebens-

erfahrung vorbei. Auch bei einer genossenschaftlichen Wirtschaftseinheit der DDR ist davon auszugehen, daß sie auf die Planung und Ausführung eines Bauwerks, das allein zu ihren Zwecken und ausschließlich mit ihren Mitteln errichtet wurde, Einfluß nahm. Im Text des Organisationsvertrags kommt das Interesse des Rats, die baulichen Voraussetzungen für die "finanzielle Ablösung des Gebäudes" zu schaffen, jedenfalls im Ansatz zum Ausdruck. Auch die Bauvorlage (Anlage zum Prüfbescheid vom 15. März 1988) geht von einer "allseitigen Absprache" und einem "Projektierungsvertrag" aus.

b) Der Senat hat in der Entscheidung vom 30. Mai 2003 (V ZR 370/02, WM 2003, 1973) darauf hingewiesen, daß die Unterschiede zwischen der vertragsrechtlichen Nutzerstellung nach der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften, die keinen Bereinigungsanspruch begründet, und der Stellung des Rechtsnachfolgers im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG graduell sein können. Im Ausgangspunkt heben sich die beiden Regelungsbereiche allerdings voneinander ab, denn der Anordnung lag das Modell der Übertragung schon vorhandener, sei es vom Staat geschaffener, sei es an sich gebrachter Grundmittel auf unbestimmte Zeit gegen Entgelt zugrunde, während das Nutzungsrecht einer Neuinvestition aus Mitteln des Nutzers die rechtliche Grundlage geben sollte. Wurde auf einem volkseigenen Grundstück ein Neubau errichtet und der Genossenschaft gegen eine Geldleistung zur Verfügung gestellt, konnten allerdings Gemengelagen auftreten. In diesem Falle ist anhand der Gesamtumstände zu prüfen, in welchem Grad der Sachverhalt der einen oder anderen Rechtsposition zugeordnet ist. Hatte die Genossenschaft, wie hier, von vornherein die Übernahme der Investitionskosten zugesagt, bedarf es besonderer Gründe, die Zahlung als Nutzungsentgelt in Höhe des Zeitwertes (§ 5

ÜbGrMAO) aufzufassen. In diesem Falle hatte die Genossenschaft das Risiko der (vollen oder teilweisen) Fehlinvestition übernommen, das den vertraglichen Nutzer nicht trifft. Zugleich fehlte es an einer inneren Rechtfertigung, sie der Rückübertragungspflicht zum Restwert auszusetzen, die § 6 ÜbGrMAO (letztlich) in die Entscheidung des Rats des Kreises stellte (vgl. demgegenüber die engen Voraussetzungen des Entzugs des Nutzungsrechts nach § 6 NutzungsRG). Von einem Nutzungsvertrag ist dagegen auszugehen, wenn die Beteiligten, was hier nicht der Fall ist, sich des in der DDR eingeführten Musters eines Nutzungsvertrags (Bodenrecht, Autorenkollektiv unter Leitung von Rohde, 1989, S. 95 ff.) bedient haben.

3. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht wird zunächst klären müssen, ob die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Investitionsleistung tatsächlich auf sich genommen, d.h. die ihr übermittelten Rechnungen bezahlt hat. Kann hiervon ausgegangen werden, ist weiter zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, daß die Vermutung, der Rat der Gemeinde habe die Rolle des Hauptauftraggebers übernommen (2 a und b), erschüttert ist. Je nach dem Ausgang der Prüfung ist die Geldleistung der Gemeinde rechtlich als Erstattung der Aufwendungen des Rats als Hauptauftraggeber (§ 20 Abs. 2 2. DVO VertragsG) oder als Nutzungsentgelt nach § 5 ÜbGrMAO, § 71 VertragsG zu werten. Besondere Bedeutung hat nach der Rechtsprechung des Senats die Behauptung der Klägerin, der Organisationsvertrag sei zum Zwecke der Ausnutzung der Investitions- oder materiellen Plankennziffern des Rats der Gemeinde erfolgt. Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Rechtsvorgänger bei Abschluß des Organisationsvertrags läßt schließlich der (formnichti-

ge) Kaufvertrag vom 7. Dezember 1989 zu, in dem der Rat der Genossenschaft die Eigentümerstellung an dem Gebäude ohne weitere Gegenleistung zu verschaffen suchte.

Wenzel Tropf Krüger

Gaier Schmidt-Räntsch