BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 262/01

Verkündet am:
27. September 2002
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c) und g), § 12 Abs. 1 und Abs. 2

Bauliche Maßnahmen an einem Eigenheim, die in der Erwartung der Enteignung des Grundstücks und der Verleihung eines Nutzungsrechts am Gebäude vorgenommen wurden, begründen nur dann einen Anspruch nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, wenn sie zu einer Rekonstruktion oder Änderung der Nutzungsart des Gebäudes geführt und nach Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprochen haben; baulichen Maßnahmen aufgrund eines Überlassungsvertrages stehen sie nicht gleich (im Anschluß an Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94).

BGH, Urt. v. 27. September 2002 - V ZR 262/01 - OLG Rostock
LG Neubrandenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 28. Juni 2001 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Erben und Erbeserben der zu Zeiten der DDR im Grundbuch eingetragenen, in der Bundesrepublik lebenden Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in P. . Der Kläger bewohnt das 1932 erstellte Gebäude seit 1985. Auf der Grundlage des Berichts eines Bausachverständigen (Schwerpunkte u.a.: Erneuerung von Dacheindeckung, Außenputz und Sanitäranlage) erteilte ihm der Rat der Stadt am 28. Februar 1985 die Zustimmung zur "Rekonstruktion und Modernisierung" nach den Vorschriften der Eigenheimverordnung. Durch Vereinbarung mit dem Rat des Kreises vom 3. Oktober 1985 verpflichtete sich der Kläger, die Maß-

nahmen mit einer Bausumme von 45.425 M/DDR durchzuführen. Nachdem ihr der Rat des Kreises bestätigt hatte, daß dem Kläger "nach Klärung der Eigentumsverhältnisse" ein Nutzungsrecht an dem Grundstück verliehen werde, stellte ihm die Kreissparkasse ein zweckgebundenes, durch Aufbauhypothek gesichertes Darlehen zur Verfügung. Nach dem 25. Februar 1986 beantragte der Rat der Stadt zur Sicherung von Werterhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude die Enteignung des Grundstücks nach dem Baulandgesetz und seine Bestellung zum Rechtsträger. Der Bezirksbaudirektor stimmte dem nach Prüfung der Werterhaltungsmaßnahmen zu. Zu einer Enteignung ist es nicht gekommen. Ab April 1985 nahm der Kläger Arbeiten an dem Wohnhaus in Angriff.

Der Kläger hat behauptet, er habe bis 1990 61.332,33 M/DDR, in den Jahren 1992/1993 für die Umstellung der Heizungsanlage auf Erdgas weitere 11.274,90 DM aufgewendet. Er hat beantragt, seine Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz festzustellen. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg. Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt offen, ob der Kläger eine Rekonstruktion im Sinne des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes durchgeführt hat. Es könne (nämlich) angenommen werden, daß er Aufwendungen für bauliche Investitionen aufgrund eines Überlassungsvertrages vorgenommen habe, die den für

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

diesen Fall geltenden Anforderungen entsprächen. Aus der Rechtswirklichkeit der DDR, insbesondere aufgrund eines Zeitwertgutachtens aus dem Jahre 1984 und aufgrund des Umstandes, daß Aufbauhypotheken als "Eigentum des Volkes" eingetragen worden seien, ergebe sich, daß das Grundstück unter staatlicher Verwaltung gestanden habe. Der Rat der Stadt habe, auch wenn es zur förmlichen Eintragung des Volkseigentums nicht gekommen sei, gegenüber dem Kläger eine Rechtsstellung eingenommen, als sei er bereits als Rechtsträger im Grundbuch eingetragen. Überlassungsverträgen und den nach Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches abgeschlossenen "Nutzungsverträgen gemäß § 287 ZGB" sei gemeinsam gewesen, daß der Nutzer die öffentlichen Lasten zu tragen und die Instandhaltung von Grundstück und Gebäude zu übernehmen gehabt habe. Auch bei Nutzungen nach § 287 ZGB sei ein Entgelt nicht zwingend zu zahlen gewesen. So hätten die Dinge, wie sich aus der Inanspruchnahme des Grundstücks (nach dem Baulandgesetz) und der Vereinbarung vom 3. Oktober 1985 ergebe, beim Kläger gelegen. Er habe in der, ohne die Veränderung der politischen Verhältnisse begründeten, Erwartung investiert, eine eigentümerähnliche Stellung zu erhalten.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

II.

1. Nach §§ 1 Abs. 1 Nr. 1 c, 4 Nr. 1, 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG ist das Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf den Erwerb oder Bau von Eigenheimen anzuwenden, wenn Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen in Besitz genommen und mit einem Eigenheim bebaut worden sind. Zu den in § 5

Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 genannten Regelbeispielen zählen Bebauungen mit oder an Eigenheimen aufgrund von Überlassungsverträgen (Buchst. c) und der Fall, daß Eigenheime aufgrund einer die bauliche Nutzung des fremden Grundstücks gestatteten Zustimmung nach der Eigenheimverordnung (oder einer anderen Billigung staatlicher Stellen) errichtet wurden, die Zuweisung eines Nutzungsrechtes, die nach den Vorschriften der DDR für diese Art der Bebauung vorgeschrieben war, jedoch ausblieb (Buchst. g). Für bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die im Streitfall nur in Frage kommen, gilt, wenn sie aufgrund eines Überlassungsvertrages erfolgten ("Bebauungen an Eigenheimen"), die Besonderheit, daß sie bereits dann - wie die Errichtung von Gebäuden - zu den Bebauungen zählen, wenn sie die Wohnfläche um mehr als 50 v.H. vergrößerten (§ 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SachenRBerG) oder, worauf das Berufungsgericht abstellt, wenn der Wert der Aufwendungen nach näherer Bestimmung die Hälfte des Sachwertes des überlassenen Gebäudes überstieg (§ 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG). Sonst sind bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden nur dann Bebauungen, wenn sie eine Rekonstruktion des wegen schwerer Bauschäden nicht mehr nutzbaren Gebäudes oder eine Änderung der Nutzungsart zum Gegenstand hatten und die Maßnahmen nach ihrem Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen (§ 12 Abs. 1 SachenRBerG). Das Berufungsgericht hat die Baumaßnahmen des Klägers am Gebäude der Beklagten zu Unrecht wie eine Bebauung aufgrund eines Überlassungsvertrags behandelt. Abzustellen ist auf das Regelbeispiel des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. g SachenRBerG, mit dem sich das Berufungsgericht nicht näher befaßt hat. Diese Vorschrift begründet einen Bereinigungsanspruch (§ 14 SachenRBerG) allerdings nur dann, wenn den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 SachenRBerG genügt ist.

a) Die nach einem Muster des Ministeriums der Finanzen der DDR (später des Amtes für Rechtsschutz der DDR, vgl. BAROV-Schriftreihe Heft 5 - 1993 - S. 11 ff, 65 ff), vornehmlich Anfang der siebziger Jahre über sog. Westgrundstücke abgeschlossenen, Überlassungsverträge waren nach dem Beitritt in ihrer Legitimität und Wirksamkeit umstritten (näher: Staudinger/ Rauscher, BGB, 1996, Art. 232 § 1 a EGBGB, Rdn. 4 f). Das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 bestimmte mit Art. 232 § 1 a EGBGB deren Wirksamkeit und definierte zugleich die Tatbestandsmerkmale des wirksamen Geschäfts. Überlassungsverträge sind danach vor dem 3. Oktober 1990 geschlossene Verträge, durch die ein bisher staatlich verwaltetes (§ 1 Abs. 4 VermG) Grundstück durch den staatlichen Verwalter oder die von ihm beauftragte Stelle gegen Leistung eines Geldbetrages für das Grundstück sowie etwa aufstehende Gebäude und gegen Übernahme der öffentlichen Lasten einem anderen zur Nutzung überlassen wurde. An diese Definition knüpfen die Gesetze zur Überleitung in das Rechtssystem der Bundesrepublik, § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBerG, §§ 28, 34 ff SchuldRAnpG, an. Daß die Voraussetzungen des Art. 232 § 1 a EGBGB im Falle des Klägers nicht erfüllt sind, verkennt auch das Berufungsgericht nicht. Sein Versuch, einen Bereinigungsanspruch auf der Grundlage eines Überlassungsvertrages gleichwohl zu begründen, hat rechtlich keinen Bestand.

b) Eine Anwendung der für Überlassungsverträge geltenden Grundsätze durch Heranziehung des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG, der seinem Wortlaut nach passen könnte, scheidet aus. Nach der Rechtsprechung des Senats ist der für Eigenheimfälle geltende Auffangtatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG (ebenso wie der Auffangtatbestand für gewerbliche und andere Nutzungen, § 7 Abs. 1 SachenRBerG) auf "unentdeckte Fälle" he-

ranzuziehen, die bei wertender Betrachtung einem der Regelfälle, hier des Satzes 2 des § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG, gleichzustellen sind (BGHZ 134, 50, 53; Urt. v. 3. Mai 2002, V ZR 246/01, zur Veröffentl. bestimmt). Der Fall des Klägers steht der Bereinigung aufgrund eines Überlassungsvertrags nicht gleich. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBerG stellt einen der Tatbestände dar, in denen im Wege der Rückausnahme (§ 2 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbs. SachenRBerG) das Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf schuldrechtliche Rechtsverhältnisse anwendbar ist. Der Senat hat diesen Ausnahmecharakter betont und dem Pächter, der mit staatlicher Billigung bauliche Maßnahmen zu Wohnzwecken durchgeführt hatte, einen Bereinigungsanspruch nach den für Überlassungsverträge geltenden Grundsätzen (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c i.V.m. § 12 Abs. 2 SachenRBerG) versagt (Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94). Der vorliegende Fall gibt keinen Anlaß zu abweichender Beurteilung. Hierbei kann es dahinstehen, ob der für die Veräußerung von Vermögenswerten durch den staatlichen Verwalter (§ 1 Abs. 1 Buchst. c VermG) vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Begriff der faktischen Verwaltung (BVerwG KPS § 1 I c VermG 3/94; vgl. aber Senat, Urt. v. 26. April 1994, V ZR 233/92, KPS § 1 I c VermG 2/94) auf den Bereinigungstatbestand übertragen werden könnte. Das Berufungsgericht trifft nämlich keine Feststellungen dazu, daß die Voraussetzungen für die Anordnung einer staatlichen Verwaltung aufgrund der von § 1 Abs. 4 VermG erfaßten Vorschriften gegeben gewesen wären. Aus den einleitenden Angaben des Zeitwertgutachtens ergibt sich lediglich, daß die damaligen Eigentümer in Westdeutschland lebten; der Umstand, daß bereits vor der Finanzierung durch den Kläger Aufbauhypotheken bestellt waren, ist kein zureichender Hinweis auf den Status des Vermögenswertes. Nach der Rechtswirklichkeit der DDR kam für die Verwaltung sog. Westvermögens nicht nur die Einsetzung eines staatlichen Verwalters in Be-

tracht; dies war grundsätzlich nur bei einem illegalen Verlassen der DDR oder bei "altem Westbesitz", d.h. bei Vermögen von Personen, die bereits bei Kriegsende in Westdeutschland lebten, der Fall. Daneben kamen rechtsgeschäftliche Verwaltungen, Verwaltungen aufgrund zivilrechtlicher Pflegschaften oder treuhänderische Verwaltungen auf anderer Rechtsgrundlage in Frage, die einer Verwaltung im Sinne des § 1 Abs. 4 VermG auch faktisch nicht gleichzustellen waren. Auch ein de-facto-Zugriff in Fällen, in denen die Voraussetzungen einer staatlichen Verwaltung nicht vorlagen, führte nicht zu einer § 1 Abs. 4 VermG gleichzustellenden faktischen Verwaltung (BVerwG KPS § 1 IV VermG 2/96). Selbst wenn indessen von einer faktischen Verwaltung auszugehen wäre, die auch im Sinne des Art. 232 § 1 a VermG einer staatlichen Verwaltung nach § 1 Abs. 4 VermG gleichstände, käme der Bereinigungstatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBerG nicht zum Zuge. Zivilrechtliche Verträge zählen, auch wenn sie vom staatlichen Verwalter abgeschlossen wurden, nach dem Gesetzeswortlaut und nach dessen Sinn (Senat, Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, aaO) nicht bereits aus diesem Grunde zu den in die Sachenrechtsbereinigung einbezogenen Überlassungsverträgen. Wesentlich für einen Überlassungsvertrag war, daß der Nutzer bei Vertragsabschluß den Gegenwert für das Grundstück und bei Vorhandensein von Gebäuden auch für diese zu hinterlegen hatte, wofür ihm (bzw. seinen Erben), bei Übernahme der öffentlichen Lasten, nach Ablauf von 20 bis 30 Jahren (in Einzelfällen nach lebenslänglicher Nutzungszeit) ein Erwerbsrecht, allerdings unverbindlich, in Aussicht gestellt wurde (vgl. Schmidt-Räntsch, ZOV 1992, 2, 4 f). Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, daß der Kläger für die Übernahme von Besitz und Nutzungen an Boden- und Wohnfläche ein Entgelt entrichtet hätte. Es geht, wie sich aus den Entscheidungsgründen ergibt, sogar vom Gegenteil aus, denn es argumentiert damit, auch für ein

Nutzungsrecht an einem volkseigenen Grundstück, § 287 ZGB, sei ein Entgelt nicht zwingend vorgeschrieben gewesen. Die Nutzung durch den Kläger einer Nutzung aufgrund eines Überlassungsvertrages gleichzustellen, verkennt die wirtschaftlichen Grundlagen der Überlassung von "Westvermögen" auf der Grundlage des Vertragsmusters der DDR-Verwaltung. Sie liefe auch dem die Sachenrechtsbereinigung mitprägenden Nachzeichnungsgrundsatz zuwider, denn nach einem Beschluß des Ministerrats der DDR vom 23. Dezember 1976 (BAROV-Schriftreihe aaO, S. 178) sollten fortan keine Überlassungsverträge mehr abgeschlossen, sondern ausschließlich die im Zivilgesetzbuch vorgesehenen Gestaltungsformen gewählt werden.

c) Der Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. g ist nach den inhaltlich unstreitigen Dokumenten des Klägers dagegen gegeben. Der Kläger hat die baulichen Maßnahmen am Hausgrundstück der Beklagten aufgrund einer Zustimmung nach der Eigenheimverordnung durchgeführt. Die Enteignung des Grundstücks war durch den Rat der Stadt, der Rechtsträger werden sollte, in die Wege geleitet. Ein Nutzungsrecht an dem Grundstück nach dessen Überführung in Volkseigentum war für den Kläger, wie sich aus der Bestätigung des Rates des Kreises gegenüber der Kreissparkasse ergibt, vorgesehen. Allerdings verlangt der Tatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. g SachenRBerG nach seinem Wortlaut die Errichtung, nicht nur den Ausbau eines Eigenheims. § 12 Abs. 1 SachenRBerG, der neben der Errichtung von Gebäuden auch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen zu den Bebauungen zählt, ist als solcher nicht dazu bestimmt, den sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes über die Tatbestände der §§ 4 bis 7 SachenRBerG hinaus zu erweitern. Er legt nur im Anschluß an Be-

reinigungstatbestände, die von der Bebauung ausgehen, fest, was hierunter zu verstehen ist. Wenn die baulichen Maßnahmen des Klägers indessen die Voraussetzungen der Rekonstruktion oder, was wohl kaum in Frage kommt, der Änderung der Nutzungsart im Sinne des § 12 Abs. 1 SachenRBerG erfüllen, ist es gerechtfertigt, sie den Regeln des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. g SachenRBerG unmittelbar oder in Verbindung mit dem Auffangtatbestand des § 3 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG zu unterstellen. Denn eine Nutzungsrechtsverleihung kam nach den Vorschriften des DDR-Rechts (§§ 287 ff ZGB, § 2 des Nutzungsrechtsgesetzes vom 14. Dezember 1970) auch dann in Frage, wenn die Rekonstruktion von Wohngebäuden in Aussicht genommen war, die nach ihrem Bauzustand für den Abriß vorgesehen waren, oder wenn es um die Umgestaltung früher nicht zu Wohnzwecken bestimmter Gebäude zu Eigenheimen ging. Solche Maßnahmen standen dem Neubau von Eigenheimen gleich (Bodenrecht, Autorenkollektiv unter Leitung von Rohde, 1989, S. 90).

2. Nach Zurückverweisung der Sache wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob die baulichen Maßnahmen des Klägers den Anforderungen des § 12 Abs. 1 SachenRBerG genügen. Hierbei wird es nicht wie bisher auf einen im Jahr 2000 liegenden Wertermittlungsstichtag abstellen können. Unberücksichtigt zu bleiben hat die 1992/1993 erfolgte Umstellung der Heizungsanlage auf Erdgas. Genügen die baulichen Maßnahmen des Klägers den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 SachenRBerG nicht, steht ihm der Bereinigungsanspruch, dessen Feststellung er begehrt, nicht zu.

Im Hinblick auf die Zurückverweisung der Sache erübrigt sich ein näheres Eingehen auf die Gegenrüge des Klägers, insbesondere darauf, ob die behaupteten Tatsachen in irgendeiner Beziehung zum Abschluß eines Überlassungsvertrages stehen könnten.

Wenzel Tropf Lemke

Gaier Schmidt-Räntsch