BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 268/01

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 82 Abs. 1 Nr. 1

a) Die Geltendmachung des Anspruchs auf Ersatz der Aufwendungen für die Beseitigung eines abbruchreifen und nicht mehr nutzbaren Gebäudes bzw. einer entsprechenden baulichen Anlage (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG) setzt den Ankauf des Gebäudes/der baulichen Anlage durch den Grundstückseigentümer voraus.

b) Der dingliche Vollzug des Gebäudekaufs ist nicht Voraussetzung für die Geltendmachung des Anspruchs aus § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG; er kann Bestandteil der einvernehmlich vorgenommenen oder der von dem Notar vermittelten (§§ 87 ff SachenRBerG) Bereinigung sein.

SachenRBerG § 108 Abs. 1

Der Anspruch aus § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG kann Gegenstand einer Feststellungsklage sein. Der Zulässigkeit einer solchen Klage steht nicht entgegen, daß die Feststellung des Anspruchs unter der Bedingung des Ankaufs von Gebäude und/oder baulicher Anlage verlangt wird, sofern das Ankaufsrecht geltend gemacht worden ist.

BGH, Urt. v. 18. Oktober 2002 - V ZR 268/01 - OLG Naumburg
LG Halle

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 26. Juni 2001 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Oberlandesgericht dem Haupt-Feststellungsantrag stattgegeben hat.

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Halle vom 1. Dezember 2000 abgeändert.

Es wird festgestellt, daß die Beklagten verpflichtet sind, die dem Kläger durch die Beseitigung der Bausubstanz der auf den Grundstücken der Gemarkung A. , Flur 2, Flurstücke 4/8 und 4/9 sämtlichen aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen - insbesondere Sauenstall, Wirtschaftsgebäude/Futterhaus, Sauenstall-Eckstall mit Anbau, ein weiteres Stallgebäude, zwei Nebengebäude und Güllegrube - sowie durch die Beseitigung der Bausubstanz der auf dem Grundstück der Gemarkung A. , Flur 2, Flurstücke 4/7 befindlichen zwei Flachsilos entstehenden Aufwendungen nach Ankauf der Gebäude und baulichen Anlagen als Gesamtschuldner zu ersetzen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 1/4 und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 3/4.

Von Rechts wegen

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

Tatbestand:

Die Beklagten sind als Gesellschafter bürgerlichen Rechts Rechtsnachfolger einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, die, bzw. deren Rechtsvorgängerin, auf verschiedenen Grundstücken des Klägers in A. Gebäude und bauliche Anlagen errichtet und betrieben hat. Diese Gebäude und Anlagen sind nicht mehr nutzbar, da sie jahrelang nicht unterhalten worden sind und sich in schlechtem baulichen Zustand befinden. Einer Forderung des Klägers, den Abriß vorzunehmen, sind die Beklagten nicht nachgekommen. Mit der vorliegenden Klage verlangt er – soweit noch Gegenstand des Revisionsverfahrens – die Feststellung, daß die Beklagten verpflichtet sind, die Kosten für den Abriß, hilfsweise nach dem Ankauf der Gebäude und wiederum hilfsweise nach dem Ankauf und dem Ablauf einer angemessenen Frist zur Beseitigung, zu tragen. Das Landgericht hat den ursprünglich allein gestellten Hauptantrag als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihm stattgegeben. Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Haupt-Feststellungsantrag für zulässig. § 104 SachenRBerG stehe dem nicht entgegen, weil ein notarielles Vermittlungsverfahren im Bereich des hier anzuwendenden § 82 SachenRBerG nur

insoweit erforderlich sei, als diese Norm ein Ankaufsrecht begründe. Hier gehe es aber nicht um die Feststellung des Inhalts eines Ankaufsrechts, sondern um Abbruchkosten. Der Anspruch sei nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG auch sachlich begründet. Er setze nicht voraus, daß der Kläger zuvor das Eigentum an den Gebäuden und Baulichkeiten erwerbe. Vielmehr enthalte die Norm eine schuldrechtliche Verpflichtung des Nutzers und Gebäudeeigentümers, den Abriß unter den genannten Voraussetzungen zu dulden und die Aufwendungen für die Beseitigung zu ersetzen.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Die Feststellungsklage ist mit dem Hauptantrag zulässig, aber nicht begründet.

a) Die Zulässigkeit hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht bejaht. Sie ergibt sich aus § 108 Abs. 1 SachenRBerG, wonach sowohl Nutzer als auch Grundstückseigentümer Klage auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens der Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz erheben können, wenn ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung besteht. Eine solche Anspruchsberechtigung ist nicht nur in den Rechten des Nutzers auf Bestellung eines Erbbaurechts oder auf Ankauf des Grundstücks (§ 15 Abs. 1 SachenRBerG) zu sehen, sondern auch in dem Recht des Grundstückseigentümers, unter bestimmten Voraussetzungen im

Eigentum des Nutzers stehende Gebäude oder bauliche Anlagen anzukaufen oder aus baulichen Investitionen entstandene andere als Eigentumsrechte abzulösen (§ 15 Abs. 4 SachenRBerG). Auch diese Berechtigung kann daher Gegenstand einer Feststellungsklage nach § 108 Abs. 1 SachenRBerG sein (Erman/Ebbing, BGB, 10. Aufl., § 108 SachenRBerG Rdn. 1; Vossius, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 2. Aufl., § 108 Rdn. 8). Nicht anders kann der hier vorliegende Fall behandelt werden, daß der Grundstückseigentümer die Feststellung des ihm im Zusammenhang mit dem Ankaufsrecht nach § 81 Abs. 1 SachenRBerG zustehenden (s. zu diesem Zusammenhang noch im folgenden) Anspruchs auf Ersatz der Aufwendungen für den Abriß von Gebäuden und Baulichkeiten nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG begehrt. Auch dabei handelt es sich um eine Berechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, nicht lediglich um bloße Elemente eines Bereinigungsanspruchs, für die § 108 Abs. 1 SachenRBerG nicht gedacht ist (vgl. Tropf, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 108 Rdn. 8). Der Kläger erstrebt nämlich eine Entscheidung über seine Anspruchsberechtigung nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG als solche, nicht lediglich über Teilaspekte dieses Anspruchs oder über die Höhe oder sonstige Umstände, deren Klärung dem notariellen Vermittlungsverfahren vorbehalten ist (§§ 87 ff SachenRBerG; vgl. zur Abgrenzung auch Senat, Urt. v. 18. Mai 2001, V ZR 239/00, NJW 2001, 3053, 3054).

b) Der Haupt-Feststellungsantrag ist – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht begründet, weil der Anspruch aus § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG nach dem gesetzlichen Konzept nicht losgelöst von dem Recht des Grundstückseigentümers auf Ankauf von Gebäuden und Baulichkeiten nach § 81 Abs. 1 SachenRBerG (insbesondere §§ 81 Abs. 1 Nr. 2, 29

SachenRBerG) betrachtet werden kann, die Geltendmachung des Ankaufsrechts vielmehr voraussetzt. Dies berücksichtigt der Haupt-Feststellungsantrag nicht.

aa) Der Interessenwiderstreit zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer findet in den vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz erfaßten Fällen in zwei verschiedenen, sich gegenseitig ausschließenden Regelungen eine Lösung. Im Vordergrund steht das Recht des Nutzers auf Bestellung eines Erbbaurechts oder auf Ankauf des Grundstücks (§ 15 Abs. 1 SachenRBerG). In einer Reihe von Ausnahmefällen, die in § 81 Abs. 1 SachenRBerG geregelt sind, sollen demgegenüber die Rechte des Nutzers hinter dem Interesse des Grundstückseigentümers zurückstehen. Hier kann der Grundstückseigentümer die Bereinigung in der Weise – gleichsam umgekehrt (vgl. Tropf, aaO, § 81 Rdn. 1; Hügel, daselbst, § 15 Rdn. 37) – erreichen, daß er das Gebäude oder die bauliche Anlage von dem Nutzer hinzuerwirbt (oder bestehende andere als Eigentumsrechte ablöst). Das Gesetz gibt ihm dazu ein Ankaufs- bzw. Ablösungsrecht (§§ 15 Abs. 4 Satz 1, 81 Abs. 1 SachenRBerG). Diese Rechte verdrängen die Ansprüche des Nutzers aber erst, wenn sie geltend gemacht werden (§ 15 Abs. 4 Satz 2 SachenRBerG). Nur dann erlischt das Recht des Nutzers auf Bestellung eines Erbbaurechts oder auf Ankauf des Grundstücks.

bb) An diesen Regelungsmechanismus knüpft § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG an. Der dort genannte Fall der nicht mehr nutzbaren und zum Abriß bestimmten Gebäude und baulichen Anlagen nimmt die Regelung des § 81 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG auf, die wiederum auf § 29 SachenRBerG Bezug nimmt. Hierauf aufbauend, gewährt § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG unter den dort genannten Besonderheiten einer nicht mehr nutzbaren Baulichkeit

dem Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Ersatz der für den Abriß erforderlichen Aufwendungen.

Wollte man diesen Anspruch unabhängig von der Geltendmachung des Ankaufs- oder Ablösungsrechts des Grundstückseigentümers zubilligen, blieben nach § 15 Abs. 4 Satz 2 SachenRBerG die Rechte des Nutzers nach § 15 Abs. 1 SachenRBerG bestehen. Das wäre kein sinnvolles Ergebnis. Einen Anspruch auf Ersatz der Abrißkosten kann der Grundstückseigentümer nur haben, wenn er das Grundstück unbelastet im Eigentum behält.

Außerdem wäre der vom Gesetz vorgesehene Abrechnungsmodus gestört. Der Wert des Gebäudes oder der baulichen Anlage gebührt dem Nutzer. Bei einem Ankauf durch den Grundstückseigentümer ist er zu entgelten (§ 81 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG). Zwar entfällt bei der Bemessung dieses Werts bei nicht mehr nutzbaren Baulichkeiten der Bodenwertanteil (§ 81 Abs. 3 SachenRBerG). Der Gebäudewert ist aber grundsätzlich auszugleichen. Ob ein solcher Restwert trotz der Erforderlichkeit des Abrisses gegeben ist – denkbar bei betriebsbedingtem Abriß (dazu Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, § 82 SachenRBerG Rdn. 5) – und in welcher Höhe er anzusetzen ist, ist im notariellen Vermittlungsverfahren zu klären, § 87 Abs. 1 SachenRBerG (vgl. Tropf, aaO, § 81 Rdn. 25; Faßbender, RVI, B 410, § 87 SachenRBerG Rdn. 13). Die Bewertung des Gebäudes und ihre Berücksichtigung zugunsten des Nutzers entfiele, würde man den Anspruch auf Ersatz der Abrißkosten ohne eine Bindung an den Ankauf des Gebäudes oder der baulichen Anlage gewähren. Richtigerweise sind diese Kosten daher im notariellen Vermittlungsverfahren über den Ankauf zu berücksichtigen. Sie vermindern den Kaufpreis bzw. ste-

hen dem Grundstückseigentümer zu, soweit sie ihn übersteigen (vgl. Vossius, § 81 Rdn. 30).

Einer isolierten Gewährung des Anspruchs aus § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG steht auch entgegen, daß in diesem Fall das Nutzungsrecht, welches Grundlage für das Entstehen von selbständigem Gebäudeeigentum war, nicht erlöschen würde, der Berechtigte also an sich zur Wiedererrichtung des abgerissenen Gebäudes berechtigt wäre. Allerdings ist im konkreten Fall das der Rechtsvorgängerin der Beklagten zustehende Nutzungsrecht aus § 18 LPGG durch Außerkrafttreten der Norm mit Gesetz vom 28. Juni 1990 (GBl - DDR I S. 483) erloschen. Doch ist auf diesen Fall Art. 233 § 2 b EGBGB anzuwenden (s. nur Palandt/Bassenge, BGB, 61. Aufl., Art. 233 § 2 b EGBGB Rdn. 1), so daß nach Abs. 4 dieser Vorschrift in Verbindung mit Art. 233 § 4 Abs. 3 EGBGB der Gebäudeeigentümer nach dem Untergang des Gebäudes das Recht behält, ein neues Gebäude zu errichten. Durch den Abriß und die Erstattung der hierfür aufgewendeten Kosten allein wäre daher eine Bereinigung nicht herbeigeführt. Voraussetzung ist vielmehr ein Ankauf des Gebäudes.

Allerdings bedarf es für die Geltendmachung des Anspruchs aus § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG nicht des vorherigen dinglichen Vollzugs des Gebäudekaufs. Es genügt, wenn das Ankaufsrecht geltend gemacht wird. Der dingliche Vollzug kann Bestandteil der einvernehmlich vorgenommenen oder der von dem Notar vermittelten (§§ 87 ff SachenRBerG) Bereinigung sein. Im gerichtlichen Verfahren (§§ 103 ff SachenRBerG) können die erforderlichen Erklärungen (§§ 81 Abs. 5, 78 SachenRBerG, § 875 BGB) Gegenstand des Urteils sein.

2. Zulässig und begründet ist demgegenüber der erste Hilfs-Feststellungsantrag, daß dem Kläger der geltend gemachte Anspruch nach dem Ankauf der Gebäude zustehe.

a) Der Zulässigkeit dieses Antrags steht nicht entgegen, daß der Kläger die Feststellung einer Anspruchsberechtigung unter der Bedingung einer noch fehlenden Voraussetzung, nämlich des Ankaufs der Gebäude und baulichen Anlagen, begehrt. Denn auch mit dieser Besonderheit erstrebt der Kläger – wie von § 256 ZPO (und ebenso von § 108 SachenRBerG) gefordert – eine Entscheidung über das Bestehen eines gegenwärtigen Rechtsverhältnisses (dazu BGH, Urt. v. 10. Oktober 1991, IX ZR 38/91, NJW 1992, 436; Musielak/Foerste, ZPO, 3. Aufl., § 256 Rdn. 3). Es geht nämlich um die Frage, ob zwischen den Parteien ein Rechtsverhältnis besteht, das dem Kläger den geltend gemachten Anspruch aus der Sachenrechtsbereinigung gewährt. Dabei ist sein Interesse nicht auf die Klärung eines nur künftigen, hypothetischen Sachverhalts gerichtet, sondern auf eine schon bestehende Rechtsbeziehung. Der daraus sich nach Auffassung des Klägers ergebende Anspruch ist lediglich noch von einer Bedingung abhängig, dem Ankauf der Baulichkeiten. Das genügt als Grundlage für einen Feststellungsantrag (vgl. BGH, Urt. v. 10. Oktober 1991, IX ZR 38/91, aaO). Der Eintritt dieser Bedingung ist auch nicht eine nur vage Möglichkeit, die das Interesse an einer alsbaldigen Feststellung (§ 256 Abs. 1 ZPO, § 108 Abs. 1 SachenRBerG) entfallen ließe. Vielmehr hat der Kläger mit Schreiben vom 3. November 1999 ein Ankaufsrecht geltend gemacht und so den Boden für den Eintritt der Bedingung bereitet.

b) Die Klage auf Feststellung des Anspruchs nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG ist in Gestalt des ersten Hilfsantrags begründet.

a) Durch die Geltendmachung des Ankaufsrechts mit Schreiben vom 3. November 1999 hat der Kläger die Voraussetzung für die Verfolgung des Anspruchs auf Ersatz der Abrißkosten geschaffen (s.o.).

bb) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht die weiteren Voraussetzungen des § 81 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG bejaht. Nach seinen von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen sind die Baulichkeiten auf den Grundstücken des Klägers aufgrund schlechten baulichen Zustands nicht nutzbar, und zwar weil sie die Beklagten seit 1990/91 nicht mehr instandgesetzt und unterhalten haben.

Wenn die Revision meint, auf die mangelnde Instandhaltung komme es nicht an, da die fehlende Nutzbarkeit auf eine vereinigungsbedingte Aufgabe der Nutzung zurückzuführen und damit der die Beklagten privilegierende Tatbestand des § 82 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBerG anzuwenden sei, verkennt sie das Verhältnis von Abs. 1 und Abs. 2 der Norm. Abs. 1 greift stets ein, wenn der schlechte Zustand der Gebäude auf mangelnde Instandsetzung zurückzuführen ist. Privilegiert wird der Nutzer nach Abs. 2 nur, wenn ihm eine unterlassene Instandhaltung nicht anzulasten ist (Tropf, aaO § 82 Rdn. 10), wenn nämlich andere Gründe dazu geführt haben, daß die Gebäude und baulichen Anlagen nicht mehr genutzt werden. Hier kommt es auch nicht auf die objektiv fehlende Nutzbarkeit an, sondern lediglich darauf, daß die Nutzung aufgegeben wurde. Ebensowenig muß der bauliche Zustand zum alsbaldigen Abbruch nötigen. Vielmehr wird an die Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaf-

tung des Grundstücks angeknüpft. Ob die unterlassene Instandhaltung ihrerseits auf Gründe zurückzuführen ist, die mit den wirtschaftlichen Veränderungen nach der Wiedervereinigung zusammenhängen, ist für die Anwendung des Absatzes 1 ohne Belang. Denn darauf, ob den Nutzer an der Unterlassung ein Verschulden trifft, kommt es nicht an (MünchKomm-BGB/Grüneberg, 3. Aufl., § 82 SachenRBerG Rdn. 6; Vossius § 82 Rdn. 6). Die objektive Zurechenbarkeit, an der hier kein Zweifel besteht, genügt.

Soweit die Revision schließlich Feststellungen zu der Voraussetzung vermißt, daß ein alsbaldiger Abbruch erforderlich ist, rechtfertigt dies nicht die Verneinung des geltend gemachten Anspruchs. Der Kläger hat nämlich – unwidersprochen – vorgetragen, daß die Gebäude und Anlagen baufällig seien. Dann kann im Regelfall davon ausgegangen werden, daß ein alsbaldiger Abbruch geboten ist. Besonderheiten, die einen solchen Schluß im konkreten Fall nicht erlauben, wären von den Beklagten als Nutzern vorzutragen gewesen.

cc) Ob die Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 Satz 1 und 2 SachenRBerG vorliegen (angemessene Frist zur Selbstbeseitigung), bedarf keiner Entscheidung. Das Fehlen einer Fristsetzung hindert nicht die Entstehung des Anspruchs. Abs. 3 der Norm enthält lediglich einen Einredetatbestand. Die Beklagten haben indes ein Selbstbeseitigungsrecht nicht einredeweise geltend gemacht. Sie haben lediglich gerügt, daß die mit Schreiben vom 3. November 1999 gesetzte Frist zu kurz gewesen sei, im übrigen aber eine Selbstbeseitigung und Pflicht zur Kostentragung abgelehnt.

III.

Die Kostentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Lemke Gaier