

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 242 Bb; GenG vor § 1;

DDR: Vertragsgesetz 1982 § 78;

DDR: ZGB § 297

- a) Der Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts der DDR vom 22. September 1960 über die Unanwendbarkeit des Genossenschaftsgesetzes auf die in der DDR bestehenden Konsumgenossenschaften (Neue Justiz 1960, S. 771) hatte nicht zur Folge, daß sich der Übergang von Grundeigentum zwischen Genossenschaften außerhalb des Zivilrechts vollzog.
- b) Die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage können es gebieten, die Zeitdauer von Nutzungsverträgen, die zwischen sozialistischen Wirtschaftseinheiten (Konsumgenossenschaften) auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen worden waren, an die Bedingungen anzupassen, zu denen am Markt gewerbliche Flächen zum Gebrauch oder zur Nutzung überlassen werden; ist Gegenstand des Nutzungsvertrages ein bebautes Betriebsgrundstück, liegt eine beiderseitige Bindung von fünf Jahren ab Herstellung der Wirtschaftseinheit am 1. Juli 1990 an der unteren Grenze.
- c) Die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage können es gebieten, bisher unentgeltliche Nutzungsverträge zwischen ehemals sozialistischen Wirtschaftseinheiten (Konsumgenossenschaften) ab 1. Juli 1990 in der Weise anzupassen, daß von dem Nutzer das marktübliche Entgelt für die eingeräumte Nutzungsbefugnis zu entrichten ist.

BGH, Urt. v. 1. Juni 1994 - V ZR 278/92 - BezG Dresden

KrsG Dresden-Stadt

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 278/92

URTEIL

Verkündet am:
1. Juni 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 1. Senats für Handelssachen des Bezirksamtsgerichts Dresden vom 11. November 1992 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der 1. Instanz tragen die Parteien je zur Hälfte.

Die Kosten der Berufungsinstanz trägt die Klägerin zu 44 v.H., der Beklagte zu 56 v.H.

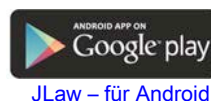
Die Gerichtskosten der Revisionsinstanz trägt die Klägerin zu 19 v.H., der Beklagte zu 81 v.H.

Die außergerichtlichen Kosten der Revisionsinstanz trägt die Klägerin zu 27,5 v.H., der Beklagte zu 72,5 v.H.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Im Grundbuch von D. -A. II Blatt 3672 ist die Klägerin "aufgrund Namensänderung und Genossenschaftsregistereintragung vom 22. April 1991" als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 522/1 eingetragen. Der Beklagte ist Gesamtvollstreckungsverwalter über das Vermögen der S. -

B. GmbH, D. . Diese hat eine Teilfläche des Grundstücks von ca. 7.000 qm in Besitz. Sie unterhielt dort, auch nach Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens am 30. April 1992, einen Bäckereibetrieb.

Die Klägerin ist aus der Verschmelzung der Konsumgenossenschaft Stadt D. e.G. mit einer weiteren Konsumgenossenschaft im Frühjahr 1991 hervorgegangen. Als Voreigentümerin im Grundbuch eingetragen war seit 21. Juli 1953 die Konsumgenossenschaft Stadt D. e.GmbH, deren Eigentümerstellung zum damaligen Zeitpunkt unstreitig ist. Ein Berichtigungsvermerk vom 21. April 1955 weist aus, daß die Genossenschaft jetzt als Konsumgenossenschaftsverband Stadt D. e.GmbH firmiere.

Alleingesellschafterin der S. B. GmbH ist die, inzwischen ebenfalls in Gesamtvollstreckung befindliche, Konsumgenossenschaft O. e.G., D. . Diese ist um die Jahresmitte 1991 aus der Verschmelzung des Konsumgenossenschaftsverbandes Bezirk D. e.G. (nachstehend ohne Genossenschaftszusätze) mit anderen Konsumgenossenschaften hervorgegangen.

Im Jahre 1965 war der Konsumgenossenschaftsverband Stadt D. Mitglied des übergeordneten Bezirksverbandes, des Konsumgenossenschaftsverbandes Bezirk D. . Auf dem Grundstück Flurstück 522/1 betrieb er eine Großbäckerei (Konsum-Bäckerei). In Vollzug einer Planungs- und Leitungsentscheidung des beiden Konsumgenossenschaftsverbänden vorgeordneten Verbandes Deutscher Konsumgenossenschaften beschloß der Genossenschaftsrat des Stadtverbandes am 25. März 1965 die "juristische und ökonomische Verselbständigung" der Konsum-Bäckerei und deren "Unterstellung" unter den Genossenschaftsverband des Bezirks. Einen inhaltsgleichen Beschluß faßte der Genossenschaftsrat des Bezirksverbandes aufgrund einer Vorlage vom 24. Februar 1965. Die Maßnahmen sollten zum 1. April 1965 wirksam werden. Eine Abschreibung des von der Großbäckerei benutzten Teils des Grundstückes unterblieb. Zu einer Auflassung an den Bezirksverband ist es nicht gekommen.

Die Klägerin hat beantragt, festzustellen, daß sie Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 522/1 ist und daß dem Beklagten kein Anspruch auf Übertragung des Eigentums hieran zusteht. Weiter hat sie beantragt, den Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen.

Das Kreisgericht hat den Feststellungsanträgen stattgegeben, die weitere Klage hat es abgewiesen.

Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin das Räumungs- und Herausgabebegehren weiter verfolgt. Der Beklagte hat Abweisung der Feststellungsklage beantragt und widerklagend einen unstreitigen Kaufpreisanspruch über 1.720.735,55 DM

für gelieferte Backwaren geltend gemacht. Demgegenüber hat die Klägerin mit einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung für das Grundstück aufgerechnet. Das Bezirksgericht hat der Widerklage in Höhe von 524.961,36 DM stattgegeben und im übrigen die Berufungen der Parteien zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision hat sich die Klägerin gegen die Abweisung des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe gewandt. In diesem Umfang haben die Parteien, nachdem der Beklagte das Grundstück geräumt hatte, den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Der Beklagte erstrebt mit seinem Rechtsmittel die Abweisung der Feststellungsanträge und die Verurteilung der Klägerin auch insoweit, als die Widerklage abgewiesen wurde. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

A.

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Klägerin mit der im Grundbuch als Voreigentümerin eingetragenen Konsumgenossenschaft Stadt D. identisch ist. Eintragungen im Genossenschaftsregister, wonach es wiederholt zu Auflö-

sungen und Neugründungen gekommen sei, gäben die Vorgänge in der Genossenschaft unzutreffend wieder. Die Verselbständigung der Konsum-Bäckerei und ihre Zuordnung zum Genossenschaftsverband des Bezirks hätten nicht zu einem Eigentumsverlust der Klägerin geführt. Auch für die Übertragung des Eigentums sozialistischer Genossenschaften seien die Vorschriften des Zivilrechts, mithin des damals noch geltenden Bürgerlichen Gesetzbuches, maßgeblich gewesen. Dem Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe könne die Beklagte aber ein Recht der Konsumgenossenschaft O. zum Besitz entgegensetzen. Aufgrund der Beschlüsse der beteiligten Genossenschaftsräte sei im Jahre 1965 ein Nutzungsvertrag des Stadtverbands D. mit dem Bezirksverband zustande gekommen, der zwischen der Klägerin und der Konsumgenossenschaft O. fortbestehe. Die wirtschaftsleitenden Gesichtspunkte, die für die Ausgliederung Anlaß gegeben hätten, seien zwar mit dem Umbruch in der DDR entfallen. Hier von sei aber der mit der Maßnahme verfolgte Zweck, die effektive Führung des Bäckereibetriebes, unberührt geblieben. Ihm dürfe die Klägerin auch dann nicht zuwiderhandeln, wenn zwischen ihr und der Konsumgenossenschaft O. keine mitgliedschaftlichen Beziehungen bestünden. Das Herausgabeverlangen sei deshalb unbegründet, solange die berechtigte Erwartung bestehe, daß der Bäckereibetrieb fortgeführt werde, und die Klägerin nicht zu erkennen gebe, daß sie das Weiterbestehen des Betriebes gewährleiste. Die mit dem Umbruch erlangte wirtschaftliche Selbständigkeit der Genossenschaften führe aber in ergänzender Auslegung des Nutzungsvertrages dazu, daß die Nutzerin verpflichtet sei, ein monatliches Entgelt von 50.000 DM zu entrichten. Dieser Ver-

pflichtung sei der Beklagte beigetreten. Entsprechend habe sich die Widerklageforderung durch Aufrechnung ermäßigt.

II.

1. Die Feststellung des Eigentums der Klägerin hält der Revision stand.

a) Die Klägerin leitet ihre Eigentümerstellung nicht aus einer Einzelrechtsnachfolge, etwa aufgrund Auflassung, von der seit 1953 als Voreigentümerin eingetragenen Konsumgenossenschaft Stadt D. ab. Die für sie sprechende Eigentümervermutung des § 891 BGB könnte mithin, worauf die Revision abhebt, durch den Nachweis widerlegt werden, daß sie mit der früheren Eigentümerin nicht identisch ist. Die Angriffe der Revision auf die gegenteilige Feststellung des Berufungsurteils greifen indessen im Ergebnis nicht durch.

Nach einer Eintragung im Genossenschaftsregister vom 6. April 1955 ist "durch Beschluß des Gründungsverbandstages des Konsumgenossenschaftsverbandstages am 5. September 1954 die Konsumgenossenschaft Stadt D. mit Wirkung vom 31. Dezember 1953 aufgelöst; als Rechtsnachfolgerin ist ab 1. Januar 1954 der Konsumgenossenschaftsverband Stadt D. - gegründet". Es folgt eine Eintragung vom 1. Juli 1965, wonach "laut Beschluß des 7. Kreisverbandstages des KGV Stadt D. vom 16. Mai 1965 der Konsumgenossenschaftsverband Stadt D. mit Wirkung vom 30. Juni 1965 aufgelöst wurde und gleichzeitig die Delegiertenkonferenz die Gründung der Konsumgenossenschaft Stadt D. als Rechtsnachfolge-

rin beschloß". Im Ergebnis rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht zu der Überzeugung gelangt, daß die von den "Auflösungsbeschlüssen" betroffene Konsumgenossenschaft ihre Rechtspersönlichkeit nicht eingebüßt hat. Nach dem zunächst auch in der DDR fortgeltenden Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 20. Mai 1898 (RGBl S. 810 - Genossenschaftsgesetz 1898) war, allgemeinen gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen folgend (vgl. heute §§ 264 ff AktG, §§ 66 ff GmbHG), mit der Auflösung einer Genossenschaft durch das zuständige Organ deren Rechtsfähigkeit nicht erloschen. Sie endete erst mit der vollständigen Vermögensverteilung im Zuge der Liquidation (§§ 78 ff Genossenschaftsgesetz 1898). Nach einem Beschluß des Plenums des Obersten Gerichts der DDR vom 22. September 1960 (NJ 1960, 771) war zwar das Genossenschaftsgesetz auf die in der DDR bestehenden Konsumgenossenschaften nicht anzuwenden (zur Bedeutung solcher Beschlüsse für die Auslegung des DDR-Rechts vgl. BGHZ 123, 65). Dies ändert indessen nichts daran, daß das Genossenschaftsvermögen mit dem Auflösungsbeschluß nicht "herrenlos" werden konnte.

Das Berufungsgericht hat, wie sich aus dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe ergibt, aus dem Umstand, daß nach den beiden Auflösungsbeschlüssen keine Maßnahmen zur Liquidation des Genossenschaftsvermögens ergriffen wurden, den Schluß gezogen, eine Auflösung im Rechtssinne sei nicht gewollt gewesen. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden und entspricht den seinerzeit herrschenden Vorstellungen in der DDR, die einer Liquidation sozialistischer Genossenschaften wegen der Lösung der Mitglieder aus dem Kollektiv und der Gefahr des Übergangs sozialistischen in persönliches Eigen-

tum ablehnend gegenüberstanden (vgl. Herzog, Genossenschaftliche Organisationsformen in der DDR, 1982, S. 66 m.w.N.). Weiter geht das Urteil davon aus, über das Vermögen der "aufgelösten" Genossenschaft habe deren "Rechtsnachfolgerin" verfügt, ohne daß es zuvor zu einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der einzelnen Vermögensgegenstände auf diese gekommen wäre. Auf dieser Grundlage war der weitere Schluß möglich, daß zwischen der "aufgelösten" Genossenschaft und der "Rechtsnachfolgerin" Personengleichheit bestanden hat. Die von der Revision bezeichneten Niederschriften über die Beschlußvorgänge in der Genossenschaft und die Anmeldungen zum Handelsregister stehen zu ihm nicht in Widerspruch. Danach sollte 1954 der Stadtverband "die Rechtsnachfolge der Konsumgenossenschaft der Stadt D. mit allen Rechten und Pflichten übernehmen". Den gleichen Inhalt hatte in diesem Punkte eine Beschlußvorlage für den Stadtverbandstag im Jahre 1965. Hiermit konnte das Berufungsgericht, ohne gegen gesetzliche Auslegungsregeln, gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze zu verstoßen, seine Auffassung für vereinbar halten, das Genossenschaftsvermögen habe seinen Inhaber nicht gewechselt, die Beschlüsse hätten sich vielmehr in Änderungen der Satzung erschöpft. Hierfür kamen nach der Sachlage insbesondere neue Festlegungen über die Bezeichnung der Genossenschaft und deren Stellung im Organisationsaufbau des sozialistischen Genossenschaftswesens in Frage. Entgegen der Auffassung der Revision hatte das Berufungsgericht bei der Auslegung nicht an dem Wortlaut der Beschlüsse zu haften, die mit der "Rechtsnachfolge" die "Auflösung" der Genossenschaft verbunden hatten (§ 133 BGB).

Zu Recht weist die Revision allerdings darauf hin, daß, entgegen einer Feststellung im Berufungsurteil, ausweislich eines vorgelegten Protokollauszugs jedenfalls im Jahre 1954 ein Gründungsverbandstag stattgefunden hat. Diese Rüge erschüttert aber die Auslegungsgrundlage des Berufungsurteils nicht. Wie nach dem Genossenschaftsrecht war auch nach den Musterstatuten für die sozialistischen Konsumgenossenschaften (grundlegend das Musterstatut in der Anlage zum Befehl des Obersten Chefs der sowjetischen Militäradministration Nr. 176 vom 18. Dezember 1945, VOBl PS-1946, S. 3) für die Auflösung einer Genossenschaft allein deren Organ (Generalversammlung), nicht die zur Gründung einer anderen Genossenschaft zusammengetretene Versammlung zuständig. Im übrigen hat der "Gründungsverbandstag" zu der vom Berufungsgericht gewürdigten Rechtsnachfolge ohne Liquidation oder Einzelrechtsübertragung geführt.

b) Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, der Konsumgenossenschaftsverband Stadt D. habe bei der Verselbständigung der Konsum-Bäckerei sein Grundeigentum nicht verloren. Ein Eigentumserwerb der Konsum-Bäckerei selbst, hinsichtlich der das Berufungsgericht offengelassen hat, ob sie im Zuge der Verselbständigung Rechtsfähigkeit erlangt hatte, scheidet nach dem Vortrag der Parteien aus. Die Revision macht geltend, der Bezirksgenossenschaftsverband habe unabhängig von den Vorschriften des Zivilrechts Eigentum erworben. Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint.

aa) Aus dem Beschluß des Obersten Gerichts der DDR vom 22. September 1960 kann die Revision nichts für ihre Rechts-

auffassung herleiten. Das Genossenschaftsgesetz 1898 hatte, wie das geltende Genossenschaftsrecht, das Vereinsrecht der Genossenschaften als Sonderregelung zu §§ 21 ff BGB zum Inhalt. Die Verfügung über das Sacheigentum der Genossenschaften, auch im Verkehr zwischen diesen, gehörte nicht zu seinem Regelungsbereich, war vielmehr dem Sachenrecht vorbehalten. Zwar kann als Folge vereinsrechtlicher Vorgänge auch ein Wechsel des Eigentums eintreten, ohne daß damit ein sachenrechtlicher Übertragungsakt einherginge (vgl. etwa für das geltende Recht die Verschmelzungsfälle der §§ 93 a, 93 s GenG). Durch den, im Regelfalle im Zuge eines Gesamtübergangs des Genossenschaftsvermögens eintretenden, vereinsrechtlichen Eigentumswechsel werden aber die zivilrechtlichen Vorschriften über die Einzelübertragung nicht berührt. Dies galt uneingeschränkt auch für das Genossenschaftsgesetz 1898, das gegenüber einem Übergang des Gesamtvermögens der Genossenschaft besonders restriktiv war und z.B. eine Fusion nur im Wege der Einzelübertragung der Vermögensgegenstände der aufgelösten auf die aufnehmende Gesellschaft zuließ (vgl. demgegenüber die Verschmelzungsnovelle vom 13. April 1943, RGBI I, 251). Der Beschluß des Obersten Gerichts der DDR konnte somit nur dazu führen, daß einem vereinsrechtlichen Übergang des Sacheigentums die bisherige Rechtsgrundlage entzogen wurde. Die Vorschriften des Zivilrechts - bis zum Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR vom 19. Juni 1975 (GBI I, 465 - ZGB) am 1. Januar 1976 (§ 1 EGZGB) für Grundstücke die §§ 873, 925 BGB - blieben entgegen der Auffassung der Revision von ihm unberührt.

bb) Zu Unrecht greift die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts an, ein Eigentumswechsel auf den Bezirks-

verband habe auch in dem Statut des Verbandes der Konsumgenossenschaft (i.d.F. des V. Genossenschaftstages 1963 und in späteren Fassungen) sowie in den Statuten der nachgeordneten Verbände keine Grundlage gefunden. Die Revision sucht für ihre Rechtsauffassung keine nähere Begründung in den Regelungen der Statuten, die sich mit dem Organisationsaufbau der Genossenschaften in der DDR, den Organen der Verbände und deren Finanzen befaßten. Eine solche ist auch nicht erkennbar.

Der These der Revision, aus der Rechtscharakter tragenden statutarischen Ordnung der Konsumgenossenschaften sei allgemein zu schließen gewesen, daß sich die Übertragung des Sacheigentums zwischen ihnen von dem sonst geltenden Recht gelöst habe und eigenen Regeln gefolgt sei, kann nicht beigetreten werden. Die Revision vermag solche Regeln auch nicht aufzuzeigen, sie meint nur, die Beschlüsse der Genossenschaftsräte der beteiligten Verbände im Frühjahr 1965 hätten zum Eigentumswechsel gereicht. Das Recht der DDR hat indessen das sozialistische Eigentum der Genossenschaften nicht aus der Zivilrechtsordnung und den darin vorgesehenen Übertragungsformen gelöst. Es hat vielmehr auch für das sozialistische Eigentum am zivilrechtlichen Eigentumsbegriff festgehalten, ihm allerdings in einer von gesellschaftlichen Aspekten bestimmten Hierarchie einen bevorzugten Platz eingeräumt. Im entwickelten Zivilrecht der DDR, dem Zivilgesetzbuch vom 19. Juni 1975, waren für die Übertragung des Eigentums allgemein, mithin auch des sozialistischen Eigentums, soweit diesem Verkehrsfähigkeit zukam, die Formen der §§ 25 ff vorgesehen; für die Übertragung von Grundeigentum

galt zusätzlich § 297 ZGB. Im betrieblichen Bereich hat zwar die "Fonds inhaberschaft", eine Zusammenfassung von Planungs-, Nutzungs-, Eingliederungs- und Verfügungsbefugnissen, die Bedeutung des Sacheigentums zurücktreten lassen. Eine rechtliche Verwischung der beiden Formen der Zuordnung der Verfügungsmacht ist dadurch aber nicht eingetreten. Mit der Zuweisung eines Grundmittelfonds an einen Betrieb etwa ist, ohne besonderen zivilrechtlichen Übertragungsakt, das Eigentum an den im Fonds befindlichen Grundstücken nicht auf den Betrieb übergegangen. Für den Bereich der Konsumgenossenschaften geht das Statut des zentralen Verbandes, auf das sich die Revision bezieht, ausdrücklich von der Möglichkeit aus, daß das genossenschaftliche Eigentum und seine Nutzung durch den verwaltenden Betrieb auseinanderfallen. Das Berufungsgericht hat deshalb zu Recht aus der von der Revision hervorgehobenen Funktionsgebundenheit des streitigen Grundstücks keinen Wechsel des Eigentums hergeleitet. Allerdings hat das Recht der DDR vereinfachte Formen der Übertragung des Eigentums an Grundstücken (vgl. etwa für eine spätere Zeit das "Vereinfachte Verfahren beim Erwerb von Grundstücksteilen oder Grundstücken" nach der Zweiten Durchführungsverordnung zum Zivilgesetzbuch vom 3. Januar 1979, GBl I 25) oder an der ihm angenäherten Rechtsträgerschaft an volkseigenem Boden (vgl. Anordnung v. 21. August 1956 über das Verfahren bei Veränderungen in der Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken, GBl I 702; Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken v. 7. Juli 1969, GBl II 433) entwickelt. Für den Bereich der Konsumgenossenschaften sind solche Vorschriften aber nicht erlassen worden (vgl. Kollektivkommentar Wirtschaftsrecht, Staatsverlag der DDR, 1985, S. 257).

2. Der negative Feststellungsausspruch läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Auch die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß das Berufungsgericht einen Übereignungsanspruch des Beklagten unberücksichtigt gelassen habe.

III.

Im Ergebnis, nicht jedoch in allen Punkten der Begründung, teilt der Senat die Auffassung des Berufungsgerichts, der Übergang zur Marktwirtschaft in der DDR habe zwar nicht zu einer Beendigung des vertraglichen Nutzungsverhältnisses zwischen den Konsumgenossenschaften (vgl. §§ 73 f, 114 des Vertragsgesetzes i.d.F. v. 25. Februar 1965, GBl I 107 - Vertragsgesetz 1965; §§ 71 f, 118 des Vertragsgesetzes i.d.F. v. 25. März 1982, GBl I 293 - Vertragsgesetz 1982) geführt, wohl aber dessen Weiterbestehen an die Pflicht der Nutzerin zur Leistung eines Entgelts gebunden.

1. Der Bundesgerichtshof hat wiederholt entschieden, daß auf vertragliche Schuldverhältnisse, die vor dem 1. Juli 1990, dem Inkrafttreten des Vertrags über die Schaffung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 (BGBl II 537), entstanden waren, die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage anwendbar sein können (BGHZ 120, 10; Urt. v. 14. Oktober 1992, VIII ZR 100/91, WM 1992, 2151; BGHZ 121, 378).

Das Berufungsgericht hat dagegen - soweit es den Vertrag für abänderungsbedürftig angesehen hat - auf eine ergänzende Auslegung des Wirtschaftsvertrages abgestellt. Dem

kann nicht gefolgt werden, denn der für die Schließung einer Vertragslücke maßgebliche hypothetische Parteiwille (BGHZ 111, 214, 218) führt in einem solchen Falle zu keinem brauchbaren Ergebnis. Die Frage, was die beteiligten Genossenschaften 1965 als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den Zusammenbruch der sozialistischen Wirtschaftsverfassung der DDR ins Kalkül gezogen hätten, läßt sich sinnvoll nicht stellen.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts machen es dem Senat aber möglich, rechtlich davon auszugehen, daß die Geschäftsgrundlage des Nutzungsvertrages in der gemeinsamen Vorstellung der Parteien bestand, der Vertrag werde während der gesamten Dauer seines Bestehens von den für die Wirtschaftsordnung der DDR geltenden Regeln bestimmt werden. Danach arbeiteten die Betriebe zwar gemäß dem "Prinzip der wirtschaftlichen Rechnungsführung", hatten u.a. also auch Gewinn- und Verlustrechnungen aufzustellen. Dem kam aber gegenüber ihrer Einbettung in das Leitungs- und Planungssystem der zentralen Verwaltungswirtschaft nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Die von ihnen abgeschlossenen Wirtschaftsverträge stellten in erster Linie ein Instrument für die Durchsetzung der Lenkungs- und Bilanzierungsentscheidungen der wirtschaftsleitenden Organe dar (vgl. im einzelnen Kollektivkommentar zum Vertragsgesetz 1965, Staatsverlag der DDR, 2. Aufl., Einleitung II; Brunner, Einführung in das Recht der DDR, 2. Aufl., S. 112). Zutreffend geht das Berufungsurteil davon aus, daß die an dem Nutzungsvertrag beteiligten Konsumgenossenschaften mit dessen Abschluß keine eigenverantwortliche unternehmerische Entscheidung getroffen hatten und für dessen wirtschaftliche Folgen auch nicht einzustehen

brauchten. Die Verselbständigung der Konsum-Bäckerei stellte eine auf höherer Planungsentscheidung beruhende Vollzugsmaßnahme bei der "schrittweisen Durchsetzung des neuen ökonomischen Systems der Planung und Leitung" der Volkswirtschaft (Beschlußvorlage des Stadtbezirksverbandes) dar. Dies gilt auch für den hierbei abgeschlossenen Nutzungsvertrag. Diese Vorbedingungen sind mit dem Wegfall der Zentralverwaltungswirtschaft und der Umwandlung der Vertragsparteien in am Markt eigenverantwortlich tätige Gesellschaften weggefallen. Der Klägerin ist die alleinige Entscheidungsbefugnis über die Nutzung ihres Grundeigentums zugewachsen. Die wirtschaftlichen Folgen des Verlustes der Nutzungsbefugnis hat sie allein zu tragen. Dem Beklagten kommen die Vorteile der Nutzung eines fremden Wirtschaftsgutes unmittelbar zustatten. Dem ist bei den künftigen Bedingungen des Nutzungsverhältnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt, mehr hat der Senat nicht zu entscheiden, jedenfalls für die Frage der Entgeltlichkeit des Nutzungsrechtes und die davon nicht zu trennende Vorfrage nach dem Fortbestehen des Vertrages überhaupt.

2. Eine Anpassung des Vertrags nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage scheidet allerdings aus, wenn zur Behebung der aufgetretenen Störung eine besondere gesetzliche Regelung zur Verfügung steht.

Dies ist hier nicht der Fall. Das Vertragsgesetz 1982 (zur Anwendung des Vertragsgesetzes auch nach dem Beitritt vgl. BGHZ 120, 10; 121, 378) enthält zwar in § 78 eine Vorschrift über die Änderung oder Aufhebung von Wirtschaftsverträgen. Sie ist aber allein auf das gesellschaftliche Interesse zugeschnitten, das für den Abschluß und die Durchfüh-

rung des Vertrages damals bestimmend war. Nach Absatz 1 Satz 1 haben die Parteien einen Wirtschaftsvertrag zu ändern oder aufzuheben, wenn dies "im gesellschaftlichen Interesse notwendig ist". In Satz 2 werden zwar verschiedene Aufhebungsgründe angeführt, das entscheidende Kriterium ist aber auch in diesen Fällen das gesellschaftliche Interesse an dem Weiterbestand des Vertrags. Dies gilt für die in Nr. 1 bis 3 angeführten Planentscheidungen ohnehin, aber auch für Nr. 4, wo auf eine Änderung des Bedarfs abgestellt wird (Kollektivkommentar zum Vertragsgesetz 1982, Staatsverlag der DDR, § 78 Anm. 2.2). Zwar wäre es nicht ausgeschlossen, die Anwendung der Vorschrift an der seit dem 1. Juli 1990 geltenden marktwirtschaftlichen Ordnung auszurichten (BGH, Urt. v. 14. Oktober 1992, VIII ZR 153/91, WM 1992, 2155). Dies brächte jedoch gegenüber der unmittelbaren Heranziehung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage keinen Vorteil. Es könnte nur darum gehen, die auf der Anwendung von Treu und Glauben im Individualrechtsverkehr beruhenden Grundsätze der Geschäftsgrundlage in die in einen anderen Zusammenhang gehörende Vorschrift des Vertragsgesetzes 1982 hineinzuinterpretieren und diese damit in ihrem Wesen umzugestalten. Dies erschiene auch unter dem Gesichtspunkt unzulässig, daß das für Streitigkeiten im Bereich des § 78 des Vertragsgesetzes 1982 vorgesehen gewesene Instrumentarium, nämlich das Gestaltungsverfahren vor dem Staatlichen Vertragsgericht über die Aufhebung und Änderung von Verträgen (vgl. Verordnung über die Aufgaben und die Arbeitsweise des Staatlichen Vertragsgerichts vom 18. April 1963, GBl II 293, hier § 18 Abs. 1 Nr. 1), nicht mehr zur Verfügung steht.

3. Das Berufungsgericht geht, an sich rechtsfehlerfrei, davon aus, daß der Nutzungsvertrag eine zeitlich unbegrenzte Verpflichtung des Überlassers zur Nutzungsgewährung zum Inhalt gehabt habe. Auf dieser Grundlage sucht es den eingetretenen Veränderungen Rechnung zu tragen. Dies wird dem Wesen des Nutzungsvertrages als Wirtschaftsvertrag nach dem Vertragsgesetz indessen nicht in vollem Umfang gerecht.

Die Wirtschaftsverträge waren nach § 20 des Vertragsgesetzes 1965 von den Parteien zu ändern oder aufzuheben, wenn sich im Prozeß der Planung und Plandurchführung bessere Möglichkeiten der Erfüllung der Pläne ergaben, insbesondere das volkswirtschaftliche Interesse an der Vertragserfüllung durch die Entwicklung des wissenschaftlich-technischen Fortschritts oder infolge geänderter Marktbedürfnisse weggefallen war oder das in planmethodischen Bestimmungen vorgeschrieben wurde. Später galt der zu Abschnitt 2. erörterte § 78 des Vertragsgesetzes 1982. Auch ein zeitlich unbegrenzter Nutzungsvertrag begründete damit für den Nutzer keine Rechtsstellung, die einem auf gleiche Dauer angelegten Vertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vergleichbar gewesen wäre. Zeitlich unbegrenzt, etwa für die Dauer der betrieblichen Nutzung einer Sache, abgeschlossene schuldrechtliche Verträge finden lediglich in der 30-Jahresfrist des § 567 BGB (zu deren Anwendung auch über das Miet- und Pachtrecht hinaus vgl. BGH, Urt. v. 20. November 1967, VIII ZR 92/65, WM 1968, 7, 9; vgl. auch Urt. v. 20. Februar 1992, III ZR 193/90, BGHR BGB § 567, Dreißig-Jahre-Frist 1) eine zeitliche Grenze. Ein Nutzungsvertrag zwischen sozialistischen Wirtschaftseinheiten hatte demgegenüber jederzeit einer geänderten Planungsentscheidung zu weichen. Dem Bezirks-

genossenschaftsverband war mithin keine auf Dauer gesicherte Rechtsstellung eingeräumt gewesen.

4. Das bedeutet indessen, entgegen der Auffassung der Klägerin, nicht, daß diese sich nach den Vorschriften der Leihe wegen Zweckerreichung oder Zweckermöglichung (§ 604 Abs. 2) oder wegen Eigenbedarfs (§ 605 Nr. 1) von dem Nutzungsverhältnis lösen könnte. Der Umstand, daß der Bezirksverband für die Nutzung des Grundstücks keine Zahlung zu leisten hatte, rückte den Vertrag rechtlich und wirtschaftlich nicht in die Nähe einer unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung (§ 598 BGB). Zweck des Nutzungsvertrags war die intensive Ausnutzung der vorhandenen Grundmittelfonds im gesamtwirtschaftlichen Interesse (Kommentar zum Vertragsgesetz 1965, aaO, § 73 Rdn. 1). Seine Beendigung wurde hierdurch und nicht von dem Umstand bestimmt, ob die beteiligten Wirtschaftseinheiten ein Entgelt vereinbart hatten.

Verfehlt wäre es aber auch, die Fortgeltung des Nutzungsvertrages an den Regeln über die Beendigung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Dauerschuldverhältnisses auszurichten. Die Einräumung eines Rechts zur ordentlichen, an keinen Grund gebundenen Kündigung würde das Risiko, das sich mit der Umwandlung der Wirtschaftsordnung verwirklicht hat, einseitig der Nutzerin zuschieben. Dasselbe gälte, wenn man der Klägerin ein Recht zur außerordentlichen Lösung des Vertragsverhältnisses einräumen würde.

Umgekehrt hätte der vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt gestellte Zweckgesichtspunkt zu einem Ungleichgewicht zu Lasten der Klägerin geführt. Hätte das Nutzungsverhältnis

über das Grundstück so lange Bestand gehabt, wie es der Führung des Bäckereibetriebs dienlich war, hätte die Klägerin allein das mit der wirtschaftlichen Eigenverantwortlichkeit der Vertragsteile an das Nutzungsverhältnis herangetragene Risiko getragen. Die Klägerin wäre an der wirtschaftlichen Verwertung ihres Grundeigentums so lange gehindert gewesen, als dieser das Unternehmensinteresse der Konsumgenossenschaft O. entgegengestanden hätte. Dieses Ergebnis wäre, entgegen der zusätzlichen Überlegung des Berufungsgerichts, auch nicht durch korporationsrechtliche Sonderbeziehungen der Vertragsparteien gerechtfertigt gewesen. Auch wenn die Klägerin, über ihre frühere Zuordnung zum Genossenschaftsverband Bezirk D. , die Mitgliedschaft in der Konsumgenossenschaft O. erlangt und diese, worüber die Parteien streiten, nicht durch Ausübung des Verschmelzungskündigungsrechtes (§§ 93 s, 93 k GenG) wieder aufgegeben hätte, hätte die genossenschaftliche Treuepflicht sie nicht verpflichtet, ihr Eigentum dauernd für Zwecke der Bäckerei zur Verfügung zu halten. Der Anlaß der seinerzeitigen Ausgliederung des Betriebs läßt sich, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, von dem mit ihr verfolgten Zweck nicht trennen. Die den Anlaß der Ausgliederung bildende Direktive des Verbandes deutscher Konsumgenossenschaften zielte im Rahmen des neuen ökonomischen Systems auf die Schaffung eines "einheitlichen sozialistischen Handelsbetriebes" ab, die es wiederum zweckmäßig erscheinen ließ, den Stadtverband "von der Verantwortung für die Produktion zu entlasten" (Stellungnahme des für die Produktion verantwortlichen Sprechers des Bezirksverbandes). Diese Zwecksetzung hatte ihren Platz in der die Wirtschaftstätigkeit aller Konsumgenossenschaften zusammenfassenden Organisation des soziali-

stischen Genossenschaftswesens. Dieser ist weggefallen. Eine Mitgliedschaft der Klägerin in der Konsumgenossenschaft O. -

wäre mit der früheren Eingliederung in den Organisationsaufbau der sozialistischen Genossenschaften nicht vergleichbar. Die beiden Genossenschaften stehen sich heute wirtschaftlich selbständig gegenüber. Unter den jetzigen Verhältnissen bestehende genossenschaftliche Treuepflichten hätten das individualrechtliche Nutzungsverhältnis nicht in der Weise überlagert, daß die Klägerin ihre Geschäftsinteressen denjenigen des Vertragspartners unterzuordnen gehabt hätte.

5. a) Den veränderten Verhältnissen wird eine Anpassung des Nutzungsvertrages gerecht, die sich an den Bedingungen ausrichtet, zu denen gewerbliche Flächen am Markt zum Gebrauch oder zur Nutzung überlassen werden. Hierfür kommen mittel- und langfristige Miet- oder Pachtverträge in Frage, die eine Unternehmensplanung und die Amortisation übernommener Investitionen ermöglichen. Solche Verträge sind häufig mit einer Option auf die Verlängerung der Vertragsdauer, ggf. zu angepaßten Bedingungen, verbunden. Generelle Richtlinien lassen sich hierfür freilich nicht festlegen, für die Anpassung ist vielmehr auf die Verhältnisse des Einzelfalles abzustellen. Bei der Überlassung bebauter Betriebsgrundstücke zur Unternehmensführung, um die es hier geht, wird allerdings eine beiderseitige Bindung von fünf Jahren an der unteren Grenze liegen. In den neuen Bundesländern ist mit Rücksicht auf den zeitweiligen Zusammenbruch des Grundstücksmarktes vielfach noch ein Zuschlag angebracht. Die vom Beklagten verwaltete Gesellschaft hatte bis zum Schluß des schriftlichen Verfahrens vor dem Berufungsgericht am 5. Ok-

tober 1992 das Betriebsgrundstück etwa dreieinhalb Jahre in Besitz. Aus den Feststellungen des Berufungsgerichts und dem Vorbringen der Parteien ergeben sich keine Hinweise darauf, daß bis zu diesem Zeitpunkt die einzuräumende Nutzungsfrist bereits hätte verstrichen sein können.

Die Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens über das Vermögen der Konsumgenossenschaft O. ließ das Vertragsverhältnis unberührt. Wie das Berufungsgericht, von der Revision unangefochten, festgestellt hat, hat der Gesamtvollstreckungsverwalter von dem nach § 9 Abs. 1 oder 3 GesO ihm eingeräumten Recht zur Lösung des Vertrages keinen Gebrauch gemacht.

b) Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht der Konsumgenossenschaft O. das weitere vertragliche Nutzungsrecht nur gegen ein Entgelt zugebilligt. Mit dem Wegfall der von der Zentralverwaltungswirtschaft bestimmten Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft die Möglichkeit erlangt, das Nutzungsrecht uneingeschränkt erwerbswirtschaftlich zu verwerten und damit die sich am Markt bietenden Gewinnchancen zu verwirklichen. Diese Möglichkeit ist der Klägerin entzogen. Es würde die Opfergrenze, die für den Fortbestand der vertraglichen Bindung unter veränderten Verhältnissen maßgeblich ist, überschreiten, wenn der Klägerin das wirtschaftliche Äquivalent hierfür ganz oder teilweise vor-enthalten bliebe. Das Nutzungsverhältnis ist deshalb in der Weise anzupassen, daß die Nutzerin das marktübliche Entgelt für die eingeräumte Nutzungsbefugnis zu entrichten hat. Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils beläuft sich dieses unstreitig auf den bei der Aufrechnung berücksichtigten Betrag

von monatlich 50.000 DM. Dies führt zu der, rechnerisch nicht angegriffenen, Verkürzung der Widerklageforderung.

B.

Die Kosten, die durch den in der Hauptsache erledigten Teil des Rechtsstreits verursacht sind, trägt die Klägerin (§ 91 a ZPO). Ihre Angriffe auf die Feststellung des Berufungsgerichts, daß zwischen dem Stadt- und dem Bezirksverband ein Nutzungsvertrag zustande gekommen ist, hätten nicht durchgegriffen. Weder das Vertragsgesetz 1965 noch das Vertragsgesetz 1982 machten die Wirksamkeit von Leistungsverträgen, zu denen Nutzungsverträge zwischen sozialistischen Konsumgenossenschaften zählten, von der Einhaltung einer Form abhängig (vgl. Kollektivkommentar zum Vertragsgesetz 1965, aaO, § 18 Anm. 2.2; Kollektivkommentar zum Vertragsgesetz 1982, aaO, § 31 Anm. 2.3). Die weitergehende Vorschrift des im April 1965 noch geltenden Vertragsgesetzes vom 22. Dezember 1957 (GBI I 643) war, auch für schon abgeschlossene, aber noch nicht erfüllte Verträge, durch die späteren Fassungen des Gesetzes abgelöst (§ 114 Vertragsgesetz 1965; § 118 Vertragsgesetz 1982). Es kam somit, entgegen der Auffassung der Klägerin, nicht darauf an, daß die Beschlüsse der Genossenschaftsräte Einzelheiten des Nutzungsvertrages offenließen. Die Überlassung der Nutzung mit Rechtsbindungswillen führte konkludent zu einem Vertrag mit dem Inhalt, der den tatsächlich zwischen den Beteiligten geübten Gepflogenheiten entsprach. Daß die Ratsbeschlüsse selbst gegebenenfalls nur vorbereitenden Charakter trugen, bleibt mithin rechtlich ebenfalls ohne Auswirkung. Wie sich

aus Abschnitt A III ergibt, bestand das Nutzungsverhältnis bis zur Räumung des Grundstücks im April 1993 fort.

Hinsichtlich der nicht erledigten Ansprüche beruht die Kostenentscheidung auf den §§ 97, 92 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Räfle

Frau RichterIn am Bundesgerichtshof Dr. Lambert-Lang ist durch Teilnahme an einer Veranstaltung der Deutschen Richterakademie an der Unterschrift verhindert.

Hagen

Wenzel

Tropf