Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 30. Juni 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der V. d. g. B. B. H. e.G. (im folgenden: BHG). Diese mietete im Jahr 1959 von dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Treptow (im folgenden: VEB), dessen Rechtsnachfolger die Wohnungsbaugesellschaft T. mbH ist, ein im Volkseigentum stehendes Grundstück, das nunmehr dem Land Berlin gehört. Sie errichtete darauf eine Lagerhalle und unterhielt einen Vertrieb von Baustoffen sowie Artikeln für Haus, Hof und Garten. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis zum 31. März 1991.

Mit privatschriftlichem Vertrag vom 16. Juli 1991 veräußerte die Klägerin an die Beklagte u.a. die Lagerhalle, den Verkaufsladen, die Einfriedung und das Außenlager. Die Beklagte mietete das Grundstück von der Wohnungsbaugesellschaft T. mbH zum 1. Juli 1991 zur Nutzung als Bau- und Gartencenter.

Ende 1991 gab die Beklagte den Geschäftsbetrieb auf. Ab dem 16. April 1992 betrieb die Firma T. Bau- und Gartencenter GmbH, deren Geschäftsführerin und Mitgesellschafterin die Beklagte war, auf dem Grundstück ein Bau- und Gartencenter. Die Gesellschaft wurde am 29. September 1994 aufgelöst. Ab dem 22. Februar 1995 nutzte die Firma S. Bau- und Gartencenter GmbH, deren Geschäftsführerin die Beklagte zeitweilig war, das Grundstück nebst Aufbauten. Das Bezirksamt T. kündigte das Mietverhältnis mit der Beklagten zum 30. Juni 1994, schloß jedoch zum 1. Juli 1994 mit der Beklagten und einem Dritten einen neuen Mietvertrag zur Nutzung des Grundstücks als Bau- und Gartencenter durch die Firma J. GmbH ab.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Herausgabe der Lagerhalle nebst Verkaufsladen, Einfriedung und Außenlager sowie Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Juli 1992 bis zur Herausgabe. Das Landgericht hat der Herausgabeklage stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von 139.119,75 DM zuzüglich Zinsen sowie einer monatlichen Nutzungsentschädigung von 1.925 DM zuzüglich Mehrwertsteuer und Zinsen bis zur Herausgabe der Baulichkeiten verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Verurteilung zur Herausgabe bestätigt; den Zahlungsanspruch hat es in Höhe von 75.336,75 DM nebst Zinsen sowie wegen der monatlichen Nutzungsentschädigung aufrechterhalten.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Klägerin nicht Eigentümerin der Baulichkeiten; deshalb habe die Beklagte lediglich den Besitz durch Leistung der Klägerin erlangt, und zwar ohne Rechtsgrund, weil der Geschäftsübernahmevertrag formnichtig sei. Daraus ergebe sich ein Herausgabeanspruch der Klägerin aus ungerechtfertigter Bereicherung, auch wenn der Beklagten die Herausgabe nicht möglich sein sollte. Weiter stehe der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung für die Zeit bis zur Herausgabe der Baulichkeiten zu; auf einen Wegfall der Bereicherung wegen erbrachter Aufwendungen könne die Beklagte sich nicht berufen.

II.

Dies hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Nicht gefolgt werden kann schon der Auffassung, die Beklagte habe den Besitz deswegen rechtsgrundlos erlangt, weil der Geschäftsübernahmevertrag formnichtig sei. Geht man mit dem Berufungsgericht davon aus, daß selbständiges Gebäudeeigentum nicht entstanden ist, kommt es auf die Form-

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

frage nicht an. Der Vertrag ist vielmehr auf eine unmögliche Leistung gerichtet und deswegen nach § 306 BGB nichtig.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es die Entstehung selbständigen Gebäudeeigentums nach § 295 Abs. 2 i.V.m. § 459 Abs. 1 oder 4 ZGB verneint, sind allerdings nicht frei von Rechtsirrtum, im Ergebnis aber zutreffend.

a) Bereits die Auffassung, daß die Zurückweisung des von der Klägerin nach Art. 233 § 2 b Abs. 3 EGBGB gestellten Antrages auf Feststellung ihres Eigentums unerheblich sei, weil das Vermögenszuordnungsverfahren eine zivilprozessuale Eigentumsstreitigkeit nicht ausschließe, begegnet in dieser Allgemeinheit rechtlichen Bedenken. Der feststellende Bescheid ist für einen Zivilrechtsstreit jedenfalls dann nicht ohne Bedeutung, wenn die Parteien Beteiligte am Feststellungsverfahren sind; denn er wirkt nach Art. 233 § 2 b Abs. 3 Satz 2 EGBGB i.V.m. § 2 Abs. 3 VZOG für und gegen sie mit der Folge, daß sie an das Ergebnis des Verfahrens gebunden sind und sich im Zivilprozeß nicht von der Entscheidung des Präsidenten der Oberfinanzdirektion lossagen können (vgl. Senatsurt. v. 14. Juli 1995, V ZR 39/94, WM 1995, 1726, 1727). Ob hier die Beklagte an dem Verfahren nach Art. 233 § 2 b Abs. 3 EGBGB beteiligt war oder nicht, hat das Berufungsgericht bisher nicht festgestellt.

b) Die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Begründung selbständigen Gebäudeeigentums nach § 295 Abs. 2 ZGB i.V.m. § 459 Abs. 1 oder 4 ZGB liegen neben der Sache. Zwar konnte nach § 295 Abs. 2 ZGB durch Rechtsvorschriften das Bestehen selbständigen Eigentums an Gebäuden und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden festgelegt werden; dies betraf

u.a. auch die Fälle der Errichtung von Gebäuden und Anlagen durch volkseigene Betriebe, staatliche Organe oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten Grundstücken (§ 459 Abs. 1 ZGB) sowie der Durchführung bedeutender Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen an vertraglich genutzten Grundstücken durch sozialistische Genossenschaften oder gesellschaftliche Organisationen (§ 459 Abs. 4 ZGB). Aber § 459 ZGB findet hier keine Anwendung, weil die Baulichkeiten auf einem volkseigenen Grundstück errichtet wurden. Zu den vertraglich genutzten Grundstücken im Sinne der Vorschrift gehören jedoch nur nichtvolkseigene Grundstücke. Anderenfalls wäre sie überflüssig. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, für die von volkseigenen Betrieben und anderen Rechtsträgern sozialistischen Eigentums auf nichtvolkseigenen Grundstücken getätigten Aufwendungen spezielle Sicherheiten zur Verfügung zu stellen, die den besonderen Schutz des sozialistischen Eigentums gewährleisten (vgl. Kommentar zum ZGB der DDR, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, Berlin 1985, Vorbem. vor § 459). Solcher Sicherheiten bedarf es beim Einsatz materieller und finanzieller Mittel auf volkseigenen Grundstücken nicht. Denn daß auf ihnen errichtete Gebäude und bauliche Anlagen Volkseigentum sind, ergibt sich schon aus §§ 295 Abs. 1, 467 Abs. 2 und 3 ZGB, und daß ein volkseigener Miteigentumsanteil an einem volkseigenen Grundstück oder Gebäude nicht entstehen kann, versteht sich von selbst; schließlich gelten für Wertverbesserungen an volkseigenen Grundstücken die §§ 3 Abs. 1, 6 Abs. 4 und 5 der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 11. Oktober 1974, GBl. DDR I, S. 489, 490 (vgl. Kommentar zum ZGB der DDR, aaO, Anm. 4 zu § 459).

2. Das Urteil hat aber auch deswegen keinen Bestand, weil das Berufungsgericht nicht geprüft hat, ob die Halle nicht Scheinbestandteil des Grund-

stücks war und deswegen wie eine bewegliche Sache veräußert werden konnte mit der Folge, daß der Geschäftsübernahmevertrag nicht nach § 306 BGB nichtig wäre. Dies hängt davon ab, ob die Halle nach dem 3. Oktober 1990 errichtet und nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden wurde. Das hat das Berufungsgericht zu Unrecht offengelassen.

Der Annahme eines Scheinbestandteils stünde der zwischen dem VEB und der BHG auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag nicht entgegen. Denn ob eine Sache zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden wird, beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt in Einklang zu bringen ist (Senatsurt. v. 15. Mai 1998, V ZR 83/97, WM 1998, 1633, 1634). Verbindet - wie hier - ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, daß dies mangels besonderer Vereinbarung nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht; diese Vermutung ist nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrages entkräftet (Senatsurt. aaO, 1634 f, m.w.N.). Daß der Mietvertrag im Jahr 1959 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, spielt daher für die Frage, ob eine dauerhafte oder vorübergehende Verbindung mit dem Grund und Boden gewollt war, ebensowenig eine Rolle wie die Bauweise der Lagerhalle. Von einem auf Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk ist in diesen Fällen vielmehr nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien oder aus den sonstigen Umständen ergibt, daß der Erbauer bei der Errichtung des Baus den Willen hat, das Bauwerk bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum sei-

nes Vertragspartners übergehen zu lassen (Senatsurt. aaO, 1635 m.w.N.). Daran fehlt es im Zweifel auch, wenn eine massive Bauart zur Folge hat, daß der schuldrechtlich Berechtigte das Gebäude nicht entfernen kann, ohne es zu zerstören; auch dann will er sich im Regelfall vorbehalten, über die von ihm getätigte Investition während oder nach Ablauf der Nutzungszeit auf eigene Rechnung zu disponieren (Senatsurt. aaO).

Einen solchen Willen hat das Berufungsgericht bisher nicht festgestellt. Er kann sich allerdings aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Geschäftsübernahmevertrag ergeben. Nach dessen § 1 war Vertragsgegenstand u.a. die Lagerhalle; sie wurde nach § 3 (2) an die Beklagte veräußert. Diesen Vereinbarungen läßt sich entnehmen, daß die Vertretungsberechtigten der Klägerin von deren Eigentum ausgingen. Da für die Entstehung selbständigen Gebäudeeigentums (§ 295 Abs. 2 ZGB) nichts ersichtlich ist, gründete sich diese Rechtsauffassung möglicherweise auf den Willen der für die BHG Handelnden, die Lagerhalle ausschließlich im Interesse der BHG für die Dauer des Mietverhältnisses zu errichten. Dies wird das Berufungsgericht aufzuklären haben. Es wird dabei auch klären müssen, ob die in § 10 des im Jahr 1959 abgeschlossenen Mietvertrages vereinbarte Verpflichtung der BHG, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Grundstück sowie die Baulichkeiten in geräumtem Zustand an den VEB zurückzugeben, nur damals bereits vorhandene Bauwerke oder auch neu hergestellte betrifft.

3. Das Berufungsgericht hat auch keine Feststellungen dazu getroffen, wann und von wem die übrigen von der Klägerin herausverlangten baulichen Anlagen errichtet wurden. Möglich ist, daß dies ebenfalls durch die BHG unter der Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuches, nämlich zwischen dem Abschluß

des Mietvertrages und dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR am 1. Januar 1976, geschah. Für diesen Fall gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Auch insoweit ist weitere Aufklärung erforderlich.

4. Zu Unrecht hat außerdem das Berufungsgericht die Beklagte für verpflichtet erachtet, die Baulichkeiten unabhängig davon herauszugeben, ob sie sie noch in Besitz hat.

a) Ohne Erfolg stellt die Revision allerdings in Frage, daß die Klägerin der Beklagten den Besitz geleistet hat. Nach der revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellung des Berufungsgerichts erlangte die Beklagte auf vertraglicher Grundlage von der Wohnungsbaugesellschaft T. mbH und dem Bezirksamt T. lediglich den Besitz am Grundstück. Der Besitz an den Baulichkeiten wurde ihr von der Klägerin übertragen. Dies gilt auch, wenn es sich um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelte; auch dann können Besitz am Grundstück und Besitz an den Baulichkeiten auseinanderfallen und getrennt übertragen werden. Selbst der Umstand, daß das Mietverhältnis der Klägerin mit der Wohnungsbaugesellschaft T. mbH bereits vor dem Übergang des Besitzes auf die Beklagte beendet war, steht der Annahme einer Leistung der Klägerin nicht entgegen; auch wenn sie gegenüber dem Grundstückseigentümer nicht zum Besitz berechtigt gewesen sein sollte, konnte sie ihren Besitz auf die Beklagte übertragen.

b) Fehlerfrei geht das Berufungsgericht ferner davon aus, daß § 283 BGB auch für Bereicherungsansprüche gilt (Staudinger/Löwisch, BGB [1995], § 283 Rdn. 6; MünchKomm-BGB/Emmerich, 3. Aufl., § 283 Rdn. 5). Dies darf jedoch nicht zu einer Haftungserweiterung des Schuldners gegenüber dem Be-

reicherungsrecht führen (Staudinger/Löwisch, aaO, Rdn. 7). Während der Schuldner eines vertraglichen oder dinglichen Herausgabeanspruchs bei Unmöglichkeit der Leistung auf Schadensersatz haftet, ist der Bereicherungsschuldner nur zum Wertersatz verpflichtet. Diese Haftungsbegrenzung darf nicht durch eine im Hinblick auf ein Vorgehen nach § 283 BGB erfolgte Verurteilung zur Leistung umgangen werden. Deswegen kommt - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - eine Verurteilung zur Herausgabe nicht wie bei einem vertraglichen oder dinglichen Herausgabeanspruch auch dann in Betracht, wenn lediglich die Möglichkeit besteht, daß der Schuldner erfüllen kann (Senatsurt. v. 26. März 1999, V ZR 368/97, NJW 1999, 2034, 2035), sondern nur dann, wenn feststeht, daß er erfüllen kann (vgl. MünchKomm-BGB/ Emmerich, aaO, Rdn. 7) oder für die Unmöglichkeit nach §§ 818 Abs. 4, 819 Abs. 1, 292 Abs. 1, 989 BGB einzustehen hat. Anderenfalls könnte der Schuldner über ein Vorgehen nach § 283 BGB in Fällen auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Anspruch genommen werden, in denen er nach § 818 Abs. 2 BGB nur auf Wertersatz haftet. Deswegen kommt es darauf an, ob die Beklagte zur Herausgabe der Baulichkeiten imstande ist oder den Mangel des rechtlichen Grundes gekannt hat. Auch hierzu fehlen die erforderlichen Feststellungen.

5. Fehlerhaft ist schließlich die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Baulichkeiten an die Klägerin.

Der Anspruch auf Nutzungsherausgabe bezieht sich nach § 818 Abs. 1 BGB nur auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen. Damit ist hier nur die Zeit bis Ende 1991 erfaßt. Für die Zeit danach hat das Berufungsgericht gezogene

Nutzungen nicht festgestellt. Ob eine Nutzungsmöglichkeit bestand, ist unerheblich, weil eine verschärfte Haftung der Beklagten nach §§ 819 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 2 BGB ebenfalls nicht festgestellt ist. Zudem entfällt eine Nutzungsmöglichkeit ab dem Zeitpunkt, ab dem die Beklagte nicht mehr Besitzerin ist. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte sei in der Zeit nach dem 31. Dezember 1991 persönliche Besitzerin der Lagerhalle gewesen, findet in dem Vorbringen der Parteien keine Stütze.

6. Schließlich ist der Revision auch darin zu folgen, daß das Berufungsgericht zu Unrecht die von der Beklagten getätigten Investitionen als unerheblich angesehen hat. Vielmehr sind solche Aufwendungen unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) zu berücksichtigen, wenn sie in innerem Zusammenhang mit den durch die Nutzung gezogenen Vorteilen stehen (vgl. Senat, BGHZ 137, 314, 317). Dies wird das Berufungsgericht zu beachten haben, falls die Beklagte die Herausgabe von Nutzungen schuldet.

Wenzel Lambert-Lang

Tropf

Klein Lemke