

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

EGBGB 1986 Art. 233 § 2 a Abs. 1, Abs. 6;

SachenRBERG § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c, § 3 Abs. 2,

§ 7 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2

- a) Einer Bäuerlichen Handelsgenossenschaft, die aufgrund der Zusage des Rats der Stadt, ihr die Rechtsträgerschaft zu übertragen, auf einem volkseigenen Grundstück mit Eigenmitteln ein Gebäude errichtet hat, steht ein Anspruch auf sachenrechtliche Bereinigung auch dann zu, wenn es zu dem Rechtsträgerwechsel nicht gekommen ist; bis zur Durchführung der Bereinigung ist sie zum Besitz des Grundstücks berechtigt.
- b) Das einstweilige Recht einer Bäuerlichen Handelsgenossenschaft zum Besitz eines ehemals volkseigenen Grundstücks, auf dem sie aufgrund einer zugesagten Rechtsträgerschaft mit Eigenmitteln ein Gebäude errichtet hat, kann vom Grundeigentümer nicht durch einseitige Erklärung (Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 EGBGB) beendet werden.
- c) Ein Recht zum Besitz steht dem Nutzer nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) EGBGB auch dann zu, wenn er das Gebäude vermietet hat.
- d) Der Vortrag, Eigentümer eines ehemals volkseigenen Grundstücks zu sein, kann im Prozeß der Behauptung einer Tatsache gleichstehen.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1995 - V ZR 304/93 - OLG Frankfurt (Oder)
KrG Strausberg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 304/93

URTEIL

Verkündet am:
2. Juni 1995
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Bezirksgerichts Frankfurt/Oder vom 25. November 1993 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Grundbuch von A. sind die Grundstücke Flur 5, Flurstück 170/1, 171/1, 171/2 und 173/2 als Volkseigentum in der Rechtsträgerschaft des Rats der Stadt A.

eingetragen. Auf den Grundstücken sind Gebäude errichtet, die, jedenfalls zum Teil, von der Beklagten gewerblich vermietet sind.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin hat die Beklagte aufgrund Eigentums auf Räumung und Herausgabe der Grundstücke in Anspruch genommen. Die Beklagte ist der Behauptung, sie nutze das Grundstück Flurstück 170/1, entgegengetreten, im übrigen hat sie ein Recht zum Besitz geltend gemacht. Die Bäuerliche Handelsgenossenschaft, aus der sie hervorgegangen sei, habe im Jahre 1985 mit dem Rat der Stadt A. eine Vereinbarung über die Übernahme der Rechtsträgerschaft getroffen.

Das Kreisgericht hat die Beklagte zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks Flurstück 171/1 verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Bezirksgericht unter Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite der Klage voll stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klageabweisung fort. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß das Eigentum der Klägerin an den Grundstücken unstreitig ist. Soweit die Beklagte die Nutzung bestreite, sei ihr Vortrag unsubstanti-

liert. Dasselbe gelte, soweit sie sich auf ein vertragliches Nutzungsrecht berufe. Die Voraussetzungen eines Rechts zum Besitz nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB habe die Beklagte nicht dargetan; die Klägerin dagegen habe behauptet, die Flächen seien ohne Baugenehmigung und ohne ihre Einwilligung bebaut worden.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

1. Ohne Erfolg macht allerdings die Revision geltend, die Klägerin habe ihr Eigentum nicht schlüssig dargelegt, da aus der Rechtsträgerschaft an früherem Volkseigentum nicht notwendig die Rechtsinhaberschaft an dem am 3. Oktober 1990 entstandenen Grundeigentum (§ 903 BGB) folge. Die Rechtsprechung stellt tatsächlichen Umständen (§ 138 Abs. 1 ZPO) Tatsachen in ihrer juristischen Einkleidung gleich, wenn dies durch einen einfachen Rechtsbegriff geschieht, der jedem Teilnehmer des Rechtsverkehrs geläufig ist (BGH, Urt. v. 6. März 1952, IV ZR 45/50, IV ZR 16/51, LM BGB § 260 Nr. 1: Erbe; v. 29. Oktober 1979, VIII ZR 293/78, WM 1980, 193, 194: Bürgschaft; Senatsurt. v. 2. Februar 1990, V ZR 245/88, BGHR ZPO § 288 Abs. 1 - Rechtsbegriff 3: Abtretung). Hierher gehört das Sacheigentum, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Herleitung der Eigentümerstellung, wie bei ehemaligem Volkseigentum häufig, rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten begegnet. Maßgeblich ist das von der Partei vorge-tragene Ergebnis dieses Vorgangs, die behauptete Inhaber-

schaft an dem Rechte. Das Berufungsgericht konnte mithin das Eigentum der Klägerin an den Grundstücken als behauptete und nicht bestrittene Tatsache seiner Entscheidung zugrunde legen. Von diesem Tatbestand hat der Senat nach §§ 561 Abs. 1 Satz 1, 314 ZPO auszugehen.

2. Die Feststellung, daß die Beklagte Besitzerin auch des Grundstücks Flurstück 170/1 und damit Schuldnerin eines Herausgabe- und Räumungsanspruchs ist, hält dagegen der Verfahrensrüge nicht stand. Das Berufungsurteil führt zwar in seinem Tatbestand aus, die Grundstücke befänden sich (bis auf einen Teil des Flurstücks 173/2) im Besitz der Beklagten. Dies nimmt aber nicht an der Beweiskraft des § 314 ZPO teil, denn aus den Entscheidungsgründen ergibt sich, daß das Berufungsgericht den Besitz nur deswegen als im Sinne des § 138 Abs. 3 ZPO zugestanden angesehen hat, weil es davon ausgegangen ist, die Beklagte habe ihrer Pflicht zu substantiiertem Bestreiten (§ 138 Abs. 2 ZPO) nicht genügt. Dies prüft das Revisionsgericht nach.

Die Beklagte hat auf den Hinweis des Berufungsgerichts, es gehe davon aus, daß sie auch das Flurstück 170/1 benutze, erklärt, dies sei nicht der Fall; sie nutze das daneben liegende Grundstück Flurstück 185. Dies entspricht den Anforderungen des § 138 Abs. 2 ZPO auch dann, wenn man mit dem Berufungsgericht ein einfaches Bestreiten im Hinblick auf den Umstand, daß die Klägerin eine Bodenskizze vorgelegt hatte, nicht genügen läßt. Auf der Skizze sind die verschiedenen Grundstücke mit ihren Flurstücksnummern verzeichnet. Die Beklagte hat behauptet, das eine Flurstück nicht, wohl aber das andere zu nutzen. Umstände, die der Nutzung des Flur-

stücks 185 durch die Beklagte entgegengestanden hätten, etwa die Ungeeignetheit für deren Zwecke oder die Nutzung durch Dritte, hat die Klägerin nicht vorgetragen. Sie hatte die Klage vielmehr zeitweilig auch auf diese Fläche erstreckt. Der im Berufungsurteil zusätzlich erwähnte Umstand, daß die Beklagte in der Vorkorrespondenz auf die Frage der Nutzung nicht eingegangen ist, kann bei der Beweiswürdigung nach § 286 ZPO eine Rolle spielen. Für die Frage, ob die Beklagte die gegnerische Behauptung im Prozeß wirksam bestritten hat, ist er ohne Bedeutung.

Das Berufungsurteil beruht auf dem Verfahrensfehler (§ 549 ZPO), denn das Berufungsgericht ist, in Übereinstimmung mit der Revision, davon ausgegangen, daß die Beklagte mit der Nutzung nicht nur den mittelbaren Besitz als Vermieterin, sondern den Besitz überhaupt bestritten hat.

III.

Auch die Verneinung eines Rechts der Beklagten zum Besitz (§ 986 BGB) hat keinen Bestand.

1. Das Berufungsgericht verkennt die Voraussetzungen, unter denen Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB dem Nutzer eines im Beitrittsgebiet gelegenen Grundstückes Besitzschutz einräumt. Es unterstellt, alternativ zu einer Bebauung durch die Beklagte, daß die Grundstücke von der Bäuerlichen Handelsgenossenschaft mit Gebäuden versehen worden waren, die Beklagte "Gesamtrechtsnachfolgerin" dieser Genossenschaft ist und die Grundstücke nutzt. Die zur Begründung

des Moratoriums zusätzlich erforderliche Billigung der Bebauung durch staatliche oder gesellschaftliche Organe hat die Beklagte, was das Berufungsgericht übersieht, schlüssig dargetan. Nach dem Vortrag der Beklagten erfolgte die Vereinbarung über den Rechtsträgerwechsel im Jahre 1985 zum Zwecke der Bebauung der Grundstücke durch die Bäuerliche Handelsgenossenschaft. Trifft dies zu, wurden die Bauten mit Billigung einer staatlichen Stelle, nämlich des Rates der Stadt, erstellt. Dies erfolgte, was Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB nach dem Gesetzeswortlaut weiter voraussetzt, entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR. Die Übertragung der Rechtsträgerschaft an einem volkseigenen Grundstück auf eine sozialistische Genossenschaft war in § 2 Abs. 1 Buchst. c der Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom 7. Juli 1969 (GBI II, 433) vorgesehen; damit ist dem Erfordernis jedenfalls genügt. Daß es zur Übertragung der Rechtsträgerschaft vom Rat der Stadt auf die Handelsgenossenschaft nach den Vorschriften des § 3 Abs. 3 der Anordnung nicht mehr gekommen ist, steht dem Eingreifen des Moratoriums nicht entgegen. Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB dient gerade der zeitweiligen Überbrückung sog. hängender Fälle bis zu deren Bereinigung durch ein besonderes Gesetz (Begr. des Reg.Entw. des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992, BR-Drucks. 227/92, S. 234).

Die Vermietung der Flächen steht zu der vom Gesetz geforderten Eigennutzung nicht in Widerspruch. Die Erzielung von Mietzins ist eine Nutzung im Sinne der §§ 100, 99 Abs. 3 BGB. Sie steht anderen Nutzungen, wie dem Gebrauch der Sache oder der Gewinnung von Erzeugnissen oder anderer Ausbeute

(§§ 100, 99 Abs. 1 BGB), auch bei der Anwendung des Moratoriums gleich (OLG Rostock, OLG-NL 1995, 41 und Nichtannahmebeschluß des Senats v. 20. Oktober 1994, V ZR 25/94 unveröffentlicht; ebenso OLG Naumburg DtZ 1993, 252; OLG Dresden VIZ 1994, 489; a.A. Jäckle, OV Spezial 20/93, S. 4). Eine Beschränkung des Moratoriums auf die höchstpersönliche Nutzung, die etwa daran anknüpfte, daß das Gesetz von der Nutzung durch den Berechtigten "selbst" ausgeht, würde dem Zweck der Regelung nicht gerecht. Dieser besteht darin, eine vorläufige Sicherung der Rechtsverhältnisse zu erreichen, die für eine Bereinigung durch sachenrechtliche Teilhabe des Nutzers an Grund und Boden oder am Gebäude in Frage kommen (BR-Drucks. 227/92, S. 234). Für eine Bereinigung unter diesem Gesichtspunkt ist der Umstand, daß der Berechtigte das Gebäude durch Vermietung nutzt, statt den Gebrauch selbst auszuüben, nicht ausschlaggebend. Dies ist durch das am 1. Oktober 1994 in Kraft getretene Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachenRBerG (Art. 1 des Sachenrechtsänderungsgesetzes v. 21. September 1994, BGBl I, 2457) bestätigt worden (vgl. § 9 SachenRBerG).

Revisionsrechtlich ist danach davon auszugehen, daß der Besitz der Beklagten bei Erlaß des Berufungsurteils am 25. November 1993 durch das Moratorium geschützt war. Dieses wirkte nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 2 EGBGB nämlich bis zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse durch besonderes Gesetz, mithin bis 30. September 1994, fort.

2. Das danach begründete Recht zum Besitz besteht gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB bis zur Bereinigung des Rechtsverhältnisses der Parteien nach dem Sachenrechtsberei-

nigungsgesetz weiter. Auf der Grundlage ihres Vortrags steht der Beklagten gegen die Klägerin ein bereinigungsrechtlicher Anspruch nach § 4 SachenRBERG, auf den das Moratorium Bezug nimmt, in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c, § 3 Abs. 2 und § 7 SachenRBERG zu. §§ 4 Nr. 3, 7 Abs. 1 SachenRBERG sehen eine Bereinigung nach den Vorschriften über die Nutzung fremder Grundstücke durch den Bau oder den Erwerb von Gebäuden u.a. für den Fall der Nutzung der Gebäude für gewerbliche Zwecke vor. Eine solche Nutzung ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBERG insbesondere gegeben, wenn Genossenschaften mit gewerblichem Geschäftsgegenstand Rechtsträgerschaften an Grundstücken übertragen worden sind, sie die Grundstücke bebaut und den Bau ganz oder überwiegend mit eigenen Mitteln finanziert haben. Die letzte Voraussetzung ist in das Gesetz aufgenommen worden, um die Fälle auszuscheiden, in denen den Genossenschaften nach § 3 Abs. 2 Buchst. c der Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken zugleich unbewegliche volkseigene Grundmittel (Gebäude und bauliche Anlagen) übertragen worden sind; in solchen Fällen liegt eine, den Bereinigungsanspruch rechtfertigende Investition der Genossenschaft nicht vor (Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBERG, § 7 Rdnrn. 5 bis 8). Der Vortrag der Beklagten genügt dieser Voraussetzung, denn aus dem behaupteten Zweck des Rechtsträgerwechsels folgt, daß der Genossenschaft keine volkseigenen Grundmittel übertragen werden sollten, diese vielmehr eigene bauliche Investitionen beabsichtigte. Das Ausbleiben des Rechtsträgerwechsels steht dem bereinigungsrechtlichen Anspruch der Beklagten nicht entgegen, denn die Bereinigung zur Absicherung baulicher Investitionen, die aufgrund von Rechtsträgerschaften vorgenommen wurden (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2

SachenRBERG), soll nach § 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG auch dann stattfinden, wenn die Absicherung nach den Rechtsvorschriften der DDR vorgesehen war, dann aber nicht erfolgt ist. Hiermit führt das Gesetz die in § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c SachenRBERG aufgenommenen "hängenden Fälle" (mit Billigung staatlicher Stellen von einem anderen als dem Eigentümer für bauliche Zwecke in Anspruch genommene Grundstücke) der allgemeinen bereinigungsrechtlichen Regelung zu.

3. Das Recht der Beklagten zum Besitz wurde nicht durch das Herausgabeverlangen der Klägerin nach Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 EGBGB zum Erlöschen gebracht. Nach dieser Vorschrift kann das Moratorium ohne Einhaltung einer Frist durch einseitige Erklärung des Grundeigentümers beendet werden, wenn es sich um ein ehemals volkseigenes Grundstück handelt und seine Nutzung am 2. Oktober 1990 auf Rechtsträgerschaft beruhte (Satz 4 Fallgruppe c). Zwar zählte die Bäuerliche Handelsgenossenschaft nicht zu den Genossenschaften oder Betrieben, die in dieser Vorschrift von dem Lösungsrecht des Grundeigentümers ausgenommen sind, nämlich den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, volkseigenen Betrieben der Wohnungswirtschaft, Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften oder gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften. Eine Ausdehnung der Befreiung von dem Lösungsrecht auf andere Genossenschaften ist auch nicht möglich, denn die Befreiung steht in innerem Zusammenhang zu dem durch Art. 233 § 2 b EGBGB geschaffenen Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht (Gegenäußerung der Bundesregierung zu dem Vorschlag des Bundesrates, die Möglichkeit weiterer Ausnahmen von dem Lösungsrecht, etwa zugunsten der Konsumgenossenschaften, zu prüfen; BT-Drucks. 12/2695, S. 32). Zu den

Gebäudeeigentümern nach dieser Vorschrift zählen die Nutzer von Gebäuden Bäuerlicher Handelsgenossenschaften nicht.

Für die Revision ist aber davon auszugehen, daß das Lösungsrecht des Grundeigentümers nach seiner Zweckbestimmung auf das Verhältnis der Parteien nicht anzuwenden ist. Nach dem Regelbild des DDR-Rechts war der Rechtsträgerwechsel ein Instrument, sozialistischen Genossenschaften volkseigene Grundstücke in Verbindung mit der Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel zur Verfügung zu stellen (vgl. oben zu 2). In diesem Falle nutzte die Genossenschaft im Rahmen einer ihr übertragenen staatlichen Aufgabe staatliches Vermögen (sog. Fondsbeteiligung; vgl. § 19 Abs. 3 ZGB), ohne eine Investition aus Eigenmitteln vorzunehmen. Eine Rechtfertigung für eine dingliche Teilhabe an der mit staatlichen Mitteln erfolgten baulichen Investition und damit für die einstweilige Einräumung von Besitzschutz bestand dann nicht. Auf diese Sachlage ist Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchst. c EGBGB zugeschnitten. Trat die Rechtsträgerschaft dagegen im Falle der Eigeninvestition der Genossenschaft an die Stelle der Verleihung eines Nutzungsrechtes (§ 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken v. 14. Dezember 1970, GBl I 372), lag ein bereinigungsbedürftiger Tatbestand vor, der eine einstweilige Aufrechterhaltung der Besitzverhältnisse gebot. Diese aus dem Gesetzeszweck hergeleitete Einschränkung des dem Grundstückseigentümer nach dem Gesetzeswortlaut eingeräumten Lösungsrechtes ist durch den Bereinigungsanspruch (s. oben 2) bestätigt worden, der der Genossenschaft, die aufgrund der Rechtsträgerschaft am Grundstück eine bauliche Investition vorgenommen hat, eingeräumt worden ist.

IV.

1. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, denn die Klägerin hat für den Besitz der Beklagten, die Beklagte für ihr Recht hierzu Beweis angetreten, der noch nicht erhoben ist. Im Berufungsrechtszug hat die Beklagte allerdings nur allgemein auf ihren erstinstanzlichen Antrag, den früheren Bürgermeister der Stadt A. zu der Abrede über den Rechtsträgerwechsel zu hören, Bezug genommen. Dies genügt indessen unter den hier vorliegenden Umständen. Für das Kreisgericht war, soweit es die Klage abgewiesen hat, nicht ein Recht der Beklagten zum Besitz, sondern der Umstand maßgeblich, daß es die Tatsache des Besitzes nicht feststellen konnte. Das Berufungsgericht hingegen geht vom Besitz der Beklagten aus und verneint deren Recht hierzu. Liegt der Streitstand so, muß sich das Gericht des zweiten Rechtszuges darüber vergewissern, ob für die das Recht des Beklagten begründenden Umstände in der Vorinstanz Beweis angetreten war (BVerfGE 36, 99 ff; 60, 305, 311; 70, 288, 295). Die in der Berufungsbegründung anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe, § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO) müssen in diesem Falle nämlich einen anderen Streitpunkt, die Würdigung der tatsächlichen Besitzlage im angefochtenen Urteil, zum Gegenstand haben. Mithin liegt unerledigter Beweisantritt vor, der es dem Revisionsgericht verwehrt, nach § 565 Abs. 3 ZPO selbst in der Sache zu entscheiden.

2. Sollte sich bei der erneuten Verhandlung herausstellen, daß die Beklagte außerstande ist, die Grundstücke von ihrer Mieterin zurückzuerlangen, und hat sie ihr Unvermögen nicht nach §§ 989 ff BGB zu vertreten, wird der Klägerin Ge-

legenheit zu geben sein, ihren Antrag auf die Abtretung des
Herausgabeanspruchs umzustellen (BGHZ 53, 29).

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Wiebel