Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 21. Juli 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die nachfolgende Entscheidung hinaus zum Nachteil der Kläger entschieden ist, und das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 6. Februar 1998 zu Ziff. 1 abgeändert und neu gefaßt.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 115.850 DM zuzüglich 4 % Zinsen aus 113.599,20 DM seit dem 3. Juli 1997 und aus weiteren 2.250,80 DM seit dem 1. Oktober 1997 zu zahlen.

Die weitergehenden Rechtsmittel der Kläger werden zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt 23 % der Kosten des ersten und zweiten Rechtszugs und die Kosten des Revisionsverfahrens. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Vergütung für die Nutzung eines Grundstücks.

Eigentümerin des im Grundbuch von L. eingetragenen Grundstücks Flurstück der Gemarkung S. war E. S. . Das insgesamt 69.740 qm Grundstück wurde Anfang der 80er Jahre neben anderen Grundstücken für den Bau der Trabantenstadt L. -G. in Anspruch genommen. Die Überführung des Grundstücks in Volkseigentum oder eine vertragliche Regelung seiner Nutzung unterblieben. Die Beklagte, Rechtsnachfolgerin einer Wohnungsbaugenossenschaft nach dem Recht der DDR, nutzt 11.916 qm des Grundstücks.

1995 leitete die Stadt L. ein Bodensonderungsverfahren ein. Sie ersuchte am 29. Juni 1995 das Grundbuchamt um Eintragung eines Vermerks gemäß § 6 Abs. 4 BoSoG. In der Folgezeit übertrug E. S. das Eigentum an dem Grundstück auf die Kläger. Sie wurden am 27. August 1996 in das Grundbuch eingetragen. Durch für sofort vollziehbar erklärten, von den Klägern angefochtenen Bescheid vom 6. Juni 1997 ordnete die Stadt der Beklagten das Eigentum an der von ihr genutzten Teilfläche des Grundstücks, dem heutigen Flurstück 5 , zu. Der Bescheid wurde vom 30. Juni bis zum 29. Juli 1997 ausgelegt. Am 24. Oktober 1997 wurde die Beklagte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Der Richtwert des Grundstücks betrug zunächst 370 DM/qm. Seit Januar 1997 beträgt er nur noch 320 DM/qm.

Aus eigenem und von E. S. abgetretenem Recht haben die Kläger unter anderem für die Nutzung des Grundstücks im Zeitraum vom 1. Januar 1995 bis zum 31. März 1997 insgesamt 198.399,60 DM und seit dem 1. April 1997 bis zur Beendigung des Bodensonderungsverfahrens vierteljährlich 22.044,40 DM Nutzungsentgelt zuzüglich Zinsen verlangt. Das Landgericht hat den Klägern 15.008,48 DM Nutzungsentgelt zuzüglich Zinsen zugesprochen.

Mit der Berufung haben die Kläger nach teilweiser Rücknahme ihres Rechtsmittels die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von insgesamt 115.850 DM Nutzungsentgelt für den Zeitraum vom 1. Juli 1995 bis zum 24. Oktober 1997 zuzüglich näher aufgegliederter Zinsen verlangt. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 29.876,28 DM Nutzungsentgelt zuzüglich 4 % Zinsen seit dem 3. Juli 1997 verurteilt. Mit der Revision erstreben die Kläger die Verurteilung der Beklagten, soweit das Oberlandesgericht ihrem Antrag nicht stattgegeben hat. Ihre Zinsforderung beschränken sie auf 4 % seit dem 3. Juli 1997. Mit der Anschlußrevision hat die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Der Senat hat die Anschlußrevision nicht angenommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB für die Dauer des Bodensonderungsverfahrens für begründet. Es meint, das Verfahren sei mit Eingang des

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

Ersuchens der Stadt L. auf Eintragung des Bodensonderungsverfahrens am 29. Juni 1995 eingeleitet worden und zwei Wochen nach der Beendigung der Auslegung des Sonderungsbescheides am 12. August 1997 abgeschlossen gewesen. Mit Ablauf dieses Tages habe die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Nutzungsentgelt geendet. Aufgrund der sofortigen Vollziehbarkeit des Sonderungsbescheids sei die Beklagte seit dem 13. August 1997 als Eigentümerin des ihr zugewiesenen Grundstücks anzusehen. Zur Bestimmung des Betrages der Nutzungsentschädigung sei vom jeweiligen Bodenwert des unbebauten Grundstücks auszugehen. Gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG sei die von der Beklagten geschuldete Entschädigung auf 25 % des regelmäßigen Erbbauzinses zu mindern.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung teilweise nicht stand.

II.

1. Gegenstand des Rechtsstreits ist der Anspruch der Kläger auf Nutzungsentgelt für den Zeitraum seit dem 1. Juli 1995. Auf die Ausführungen der Parteien zur Entschädigungspflicht der Beklagten für den Zeitraum vom 1. Januar 1995 bis zum 30. Juni 1995 kommt es daher nicht an.

2. Die Kläger können von der Beklagten gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB Entgelt für die Nutzung des Grundstücks verlangen. Die Entgeltspflicht der Beklagten begann mit der Einleitung des Bodensonderungsverfahrens und endet mit dessen Abschluß. Das Verfahren wurde vor dem 1. Juli 1995 eingeleitet und ist bisher nicht abgeschlossen.

a) Der Feststellung des genauen Zeitpunkts der Einleitung des Verfahrens durch die Stadt L. bedarf es nicht, weil das Grundstück der Kläger jedenfalls am 1. Juli 1995 in das Gebiet des Sonderungsplanes einbezogen war. Das folgt daraus, daß die Stadt zur Sicherung der Durchführung des Bodensonderungsverfahrens angeordnet hatte, daß über die Grundstücke des Planungsgebietes nur mit ihrer Genehmigung verfügt werden könne, und das Grundbuchamt um die Eintragung des Zustimmungsvorbehalts ersucht hatte (§ 6 Abs. 4 Satz 3 BoSoG). Das Eintragungsersuchen ist am 29. Juni 1995 beim Grundbuchamt eingegangen. Die Einbeziehung des Grundstücks der Kläger in das Gebiet des Sonderungsplanes muß mithin vor diesem Zeitpunkt erfolgt sein. Ob und wann eine Mitteilung hiervon an die Parteien erfolgt ist, ist rechtlich ohne Bedeutung (vgl. BVerwGE 71, 63, 70; Knack/Clausen, VwVfG, 6. Aufl., § 9 Rdn. 3.4; Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 5. Aufl., § 9 Rdn. 107; Obermayer, VwVfG, 3. Aufl., § 22 Rdn. 10; a.A. Kopp, VwVfG, 6. Aufl., § 22 Rdn. 8).

b) Das Bodensonderungsverfahren endet mit der Bestandskraft des Sonderungsbescheids. Mit dieser werden die im Sonderungsbescheid bestimmten Änderungen der Zuordnung dinglicher Rechte wirksam (§ 13 Abs. 1 BoSoG). Bestandskraft des Bescheids vom 6. Juni 1997 war bei Ablauf des 24. Oktober 1997 aufgrund seiner Anfechtung durch die Kläger nicht eingetreten.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit des Bescheids ist insoweit ohne Bedeutung. Daher kann offen bleiben, ob die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit eines Bodensonderungsbescheids verwaltungsrechtlich überhaupt zulässig ist (ablehnend Woetzel/Schwarze, VIZ 1999, 190, 191). Nach § 13 Abs. 1 BoSoG tritt die Gestaltungswirkung des Bodensonderungsbe-

scheids erst mit seiner Bestandskraft ein. Das schließt es aus, der Anordnung des Sofortvollzuges dingliche Wirkung beizumessen. Weil eine Maßnahme nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs entfallen läßt und der Sonderungsbescheid vor seiner Unanfechtbarkeit keine Gestaltungswirkung entfaltet, geht die Anordnung seiner sofortigen Vollziehbarkeit ins Leere (Woetzel/Schwarze, VIZ 1999, 189, 190; dies. NJ 1998, 629, 631; ferner Senat, BGHZ 132, 306, 309 zu § 34 Abs. 1 VermG; a.A. Thietz-Bartram, VIZ 1998, 500, 502; LG Leipzig, VIZ 1999, 438; Eyermann/Schmidt, VwGO, 10. Aufl., § 80 Rdn. 47).

Anders als die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit eines Rückübertragungsbescheids nach § 33 Abs. 5 Satz 3 a.F. VermG (jetzt § 33 Abs. 6 Satz 3 VermG) führt eine Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit des Bodensonderungsbescheids nicht zur Vorverlegung des Eigentumsübergangs auf den Nutzer. Dem Bodensonderungsgesetz kann ein Wille des Gesetzgebers nicht entnommen werden, die an die Bestandskraft gebundene Wirkung des Rechtsübergangs durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung vorwegzunehmen. Die Gesetzesmaterialien enthalten keinen Hinweis auf einen solchen Willen. Der Entstehungsgeschichte des Bodensonderungsgesetzes ist vielmehr zu entnehmen, daß der Gesetzgeber es bewußt unterlassen hat, eine § 33 Abs. 5 Satz 3 a.F. VermG entsprechende Regelung in das Bodensonderungsgesetz einzufügen.

Die Bindung der Gestaltungswirkung an den Eintritt der Bestandskraft eines behördlichen Bescheids kann jedoch dazu führen, daß auch durch unbegründete Rechtsbehelfe die Wirkung der Entscheidung verzögert wird. Dem hat das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 für den Be-

reich der Rückübertragung dadurch entgegen gewirkt, daß die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit eines Rückübertragungsbescheides durch § 33 Abs. 5 Satz 3 a.F. VermG gestaltende Wirkung erlangt. Der im weiteren Verfahren möglichen Änderung der Entscheidung wird dadurch Rechnung getragen, daß an die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit gemäß § 34 Abs. 1 Satz 3 a.F. VermG (jetzt § 34 Abs. 1 Satz 8 VermG) die Fiktion der Bewilligung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs geknüpft ist. Daß dem Bodensonderungsgesetz vom 20. Dezember 1993 entsprechende Regelungen fehlen, stellt sich nach der vorangegangenen Ergänzung des Vermögensgesetzes um die Regelungen der gestaltenden Wirkung sofort vollziehbarer Entscheidungen durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz als eine bewußte Entscheidung des Gesetzgebers dar.

Auch das Interesse der Begünstigten oder der Beeinträchtigten gebietet keine gestaltende Wirkung vorläufiger Regelungen. Die Nutzer der auf fremden Grundstücken errichteten Gebäude werden gegen den Herausgabeanspruch der Eigentümer durch das in Art. 233 § 2 a EGBGB näher ausgestaltete Recht zum Besitz geschützt, das bis zur Bereinigung des Nutzungstatbestands fortdauert. Die Interessen der Eigentümer werden demgegenüber dadurch gewahrt, daß - anders als die Nutzung zurückzuübertragender Grundstücke - die Nutzung der der Sachenrechtsbereinigung im weiteren Sinne unterliegenden Grundstücke seitens der Nutzer grundsätzlich zu entgelten ist.

3. a) Für die Bestimmung der Höhe des nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB zu zahlenden Nutzungsentgeltes ist Ausgangspunkt der Wert des betroffenen Grundstücks. Durch das Nutzungsentgelt wird dem Eigentümer ein Äquivalent für die Vorenthaltung der Nutzung seines Eigentums verschafft,

ohne daß dieses Entgelt den marktüblichen Nutzungswert erreichen müßte (vgl. BVerfG, NJW 1998, 3033, 3036). Geht der Wert des Grundstücks während der Dauer des Bodensonderungsverfahrens zurück, mindert dies den Wert der durch das Moratorium dem Eigentümer vorenthaltenen Nutzung. Entsprechend ist das Nutzungsentgelt anzupassen.

b) Nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB finden auf die Bestimmung der Höhe der Entgelts die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zur Höhe des Erbbauzinses Anwendung. Erfolgt die Übertragung des Eigentums in einem Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz, scheidet eine Minderung der Entschädigung entsprechend dem Anspruch des Erbbauberechtigten auf zeitweilige Herabsetzung des Erbbauzinses gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG aus (Woetzel/Schwarze, NJ 1998, 629, 631; a.A. Staudinger/Rauscher [1996] Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 99; Schramm, NJ 1998, 640). Der Zweck von Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB, dem Eigentümer Entschädigung für die Vorenthaltung des Besitzes bis zur Bereinigung des Rechtsverhältnisses durch die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf den Nutzer zu verschaffen, steht der Minderung des Anspruchs entgegen.

Die Herabsetzung des Erbbauzinses ist dem Eigentümer zuzumuten, weil ihm das Eigentum an dem Grundstück bei einer Rechtsbereinigung durch die Begründung eines Erbbaurechts verbleibt und er an einer Steigerung dessen Wertes teilnimmt. Im Hinblick auf die Teilhabe des Eigentümers an der Wertsteigerung des Grundstücks während der Dauer des Bestehens des Erbbaurechts und die Möglichkeit der Anpassung des Erbbauzinses an die Steigerung des Grundstückswertes (§ 46 SachenRBerG) macht die Absenkung des Erbbauzinses in der Eingangsphase bei der Gesamtbetrachtung der Nutzun-

gen des Eigentümers nur einen geringen Betrag aus. Im Hinblick hierauf hat es der Eigentümer hinzunehmen, für die Belastung seines Eigentums mit einem Erbbaurecht zunächst keinen angemessenen Zins zu erzielen und hierdurch einen Weg zu öffnen, auf dem die Nutzer zur Vermeidung von sozialen und wohnungspolitischen Härten im Wege einer Übergangsregelung allmählich an die Erbbauzinspflicht herangeführt werden (BT-Drucks. 12/5992 S. 144; Limmer in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 51 Rdn. 2; Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl., § 51 Rdn. 1; Eickmann/von Schuckmann, SachenRBerG, § 51 Rdn. 2).

Die ergänzende Bodensonderung nach § 1 Nr. 3, Nr. 4 BoSoG läßt die Regelung der Nutzungsverhältnisse an einem Grundstück durch die Begründung eines Erbbaurechtes nicht zu. Ziel eines solchen Verfahrens ist vielmehr der Ausschluß des Eigentümers von dem Eigentum an seinem Grundstück. Die Entschädigung für den Eigentumsverlust ist nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB bis zur Beendigung des Bodensonderungsverfahrens zu bezahlen; an einer späteren Steigerung des Grundstückswertes nimmt der Eigentümer des Grundstücks nicht teil. Für eine langfristige Betrachtung, innerhalb deren eine zeitweilig zu geringe Entschädigung hinzunehmen ist, fehlt es damit an einer Rechtfertigung.

Das nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu bestimmende Entgelt beträgt für den Bereich des staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus ohnehin nur 2 % des Bodenwertes (§ 43 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG). Eine Herabsetzung gemäß § 51 SachenRBerG würde dazu führen, daß dieser Satz auf 0,5 % reduziert würde (Staudinger/Rauscher, aaO, Rdn. 99; Woetzel/Schwarze, NJ 1998, 629, 631). Damit aber ginge die vom

Bundesverfassungsgericht zu Art. 233 § 2 a Abs. 8 EGBGB in der Fassung durch das Sachenrechtsänderungsgesetz für den Zeitraum vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994 gerügte Vorenthaltung eines gesetzlichen Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Nutzungsentschädigung (BVerfG NJW 1998, 3033, 3036), von einer marginalen Minderung abgesehen, bis zur abschließenden Regelung der Eigentumsverhältnisse weiter.

III.

1. Für den Streitfall gilt folgende Abrechnung:

Bis zum 31. Dezember 1996 betrug der Bodenrichtwert des unbebauten Grundstücks, von dem gemäß § 19 Abs. 5 SachenRBerG auszugehen ist, 370 DM/qm. Im Hinblick auf die Bebauung des Grundstücks im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus sind gemäß § 20 Abs. 2 SachenRBerG 2/3 hiervon anzusetzen. Der Entschädigung für die Nutzung des 11.916 qm großen Grundstücks beträgt mithin nach § 43 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG jährlich 2 % von 2.939.280 DM, mithin 58.785,60 DM, monatlich mithin 4.898,80 DM.

Für den Zeitraum vom 1. Januar 1997 bis zum 24. Oktober 1997 beträgt das Nutzungsentgelt ausgehend von einem Bodenrichtwert von 320 DM/qm monatlich 4.236,80 DM, für den Zeitraum bis zum 30. September 1997 mithin 38.131,20 DM, für den Zeitraum vom 1. bis 24. Oktober 1997 3.389,44 DM. Insoweit trifft die Berechnung des von der Beklagten geschuldeten Nutzungsentgelts durch die Kläger zu.

Bei der Addition der Zahlungsbeträge ist den Klägern ein Fehler unterlaufen. Sie bestimmen die Summe des von der Beklagten für den Zeitraum vom 1. Juli 1995 bis zum 24. Oktober 1997 geschuldeten Entgelts auf 115.850 DM. Über diesen Betrag kann die Verurteilung der Beklagten nicht hinausgehen (§ 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Fehler führt nicht im Hinblick auf eine mangelnde Bestimmtheit des Streitgegenstandes zu Unzulässigkeit der Klage. Der Streitgegenstand kann im Wege der Auslegung des Klageantrags vielmehr eindeutig bestimmt werden. Streitgegenstand sind die seit dem 1. Juli 1995 zunächst fällig gewordenen Raten (arg. § 366 Abs. 2 BGB).

In Höhe von 113.599,20 DM war die Beklagte gemäß § 284 Abs. 2 BGB, § 44 Abs. 1 SachenRBerG seit Ablauf des 30. Juni 1997 im Verzug. Sie schuldet daher den Klägern aus diesem Betrag die von ihnen seit dem 3. Juli 1997 verlangten Zinsen von 4 % (§ 288 Abs. 1 BGB). In Höhe der bis zu dem geltend gemachten Betrag von 115.850 DM verbleibenden Differenz von 2.250,80 DM wurde die Forderung der Kläger erst am 30. September 1997 fällig (§ 44 Abs. 1 SachenRBerG). Verzug der Beklagten trat insoweit mithin erst am 1. Oktober 1997 ein.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, § 515 Abs. 3 Satz 1 ZPO.

Wenzel Tropf Krüger

Klein Lemke