

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 333/94

URTEIL

Verkündet am:
29. März 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ella L. [REDACTED], E. [REDACTED]straße [REDACTED], Be. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

1. Margita E. [REDACTED],
2. Jürgen E. [REDACTED],
beide wohnhaft Am Bi. [REDACTED] [REDACTED], Be. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 18. Juli 1994 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin war Eigentümerin eines Grundstücks in Be- -K-. Ihr Ehemann und Rechtsvorgänger hatte im Jahre 1936 einen Teil dieses Grundstücks einem Dritten entgeltlich zum Gebrauch überlassen und ihm gestattet, dort zum Betrieb eines Cafés ein Gebäude zu errichten. In der Folgezeit haben die Nutzer mehrfach gewechselt. Dabei wurde jeweils ein neuer Nutzungsvertrag geschlossen. Das Gebäude wurde vom ausscheidenden an den neuen Nutzer veräußert.

Im Jahre 1987 kam es unter Mitwirkung - wie die Klägerin vorgetragen hat - des nach der Verordnung über die staatliche Gewerberaumenlenkung zuständigen Organs der DDR zu

- 3 -

einem erneuten Nutzerwechsel. Die Klägerin schloß auf dieser Grundlage mit der Beklagten am 3. Februar 1987 einen als Pachtvertrag bezeichneten Vertrag über den Grundstücks-
teil zu einem monatlichen Entgelt von 225 Mark/DDR. Der Vertrag berechnete die Beklagte, das Gebäude "zu verkaufen" oder "weiter zu verpachten". Sie erwarb das Gebäude mit Kaufvertrag vom 27. Februar 1987 vom Vorgänger.

Mit Schreiben vom 18. Juni 1992 kündigte die Klägerin das Vertragsverhältnis mit der Beklagten zum 3. Februar 1993, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin. Sie verlangt von beiden Beklagten Herausgabe des Grundstücks nebst Geschäftsgebäude, und zwar - nachdem sie das Grundstück während des Rechtsstreits veräußert hat - an die im Grundbuch eingetragenen Erwerber.

Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, es könne dahingestellt bleiben, ob das Vertragsverhältnis durch Kündigung beendet worden sei. Jedenfalls stehe der Beklagten



gegenüber dem geltend gemachten Herausgabeanspruch nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 d EGBGB ein Recht zum Besitz zu, auf das sich auch der Beklagte berufen könne.

Im Ergebnis hält dies der rechtlichen Prüfung stand.

II.

1. Ein Anspruch auf Herausgabe des von den Beklagten betriebenen Geschäftslokals steht der Klägerin nicht zu.

a) Das Berufungsgericht hat angenommen, daß das im Jahre 1936 errichtete Gebäude nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 Satz 1 BGB) geworden ist, sondern als Scheinbestandteil im Sinne von § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB im Eigentum des damaligen Nutzers stand. Dies wird von der Revision nicht bekämpft; es begegnet auch keinen rechtlichen Bedenken. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf die Begründung in der Parallelsache V ZR 334/94 (Urt. v. 22. Dezember 1995, ZIP 1996, 569, 570), die im Sachverhalt keine wesentlichen Unterschiede aufweist.

b) Damit steht der Klägerin weder ein dinglicher (§ 985 BGB) noch ein vertraglicher Herausgabeanspruch (§ 556 Abs. 1 BGB oder §§ 556 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB) zu.

Ein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB scheitert daran, daß die Klägerin nicht Eigentümerin des Gebäudes geworden ist. Die Trennung von Eigentum am Grund und Boden und am Gebäude ist weder mit Einführung des Zivilgesetzbuchs der

DDR im Jahre 1976 (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB) noch mit Wiedereinführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Beitrittsgebiet im Jahre 1990 aufgegeben worden (vgl. Art. 231 § 5 Abs. 1 Satz 1, Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB). Da ein rechtsgeschäftlicher Erwerb zugunsten der Klägerin nicht in Rede steht, kann ihr somit das Eigentum an dem Gebäude nicht zustehen.

Ein vertraglicher Herausgabeanspruch besteht nicht, weil das Gebäude nicht Gegenstand der vertraglich gewährten Nutzung ist. Zur Nutzung überlassen ist allein der Grundstücksteil, auf dem das Gebäude errichtet wurde. Das Gebäude selbst hat die Beklagte von dem Vorbesitzer käuflich erworben. Darauf beruht ihr Besitzrecht, nicht auf einem Vertragsverhältnis zur Klägerin.

2. Dem auf § 985 BGB gestützten Herausgabeanspruch bezüglich des Grundstücks steht ein Recht zum Besitz der Beklagten entgegen, auf das sich auch der Beklagte berufen kann. Dieses Recht ergibt sich - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - allerdings nicht aus Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 d EGBGB.

a) Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist zu einem Zeitpunkt ergangen, in dem das Sachenrechtsmoratorium unter den in Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB geregelten Voraussetzungen ein Recht zum Besitz gewährte. Nach Absatz 1 Satz 2 dieser Vorschrift ist ein darauf gestütztes Recht jedoch mit Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes am 1. Oktober 1994 erloschen. Auch die Voraussetzungen, unter denen nach Absatz 1 Satz 3 ein Recht zum Besitz gegebenen-

falls fortbesteht (§§ 3 Abs. 3, 4, 121 SachenRBERG), liegen nicht vor.

b) Darüber hinausgehend besteht allerdings in allen Fällen, in denen eine Sachenrechtsbereinigung stattzufinden hat, ein Recht zum Besitz bis zur Durchführung der Bereinigung. Dieses Recht ergibt sich aus dem Sinn und Zweck des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, das die in der DDR erworbenen Nutzungsrechte oder aufgrund faktischer Gegebenheiten verfestigten Nutzungsmöglichkeiten aufrecht zu erhalten und in nunmehr geltende Rechtsnormen zu übertragen sucht (vgl. Vossius, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Einl. Rdn. 68). Der vorliegende Sachverhalt fällt jedoch nicht in den Regelungsbereich des Gesetzes. Zur Begründung kann wiederum Bezug genommen werden auf das Senatsurteil vom 22. Dezember 1995 in der Parallelsache V ZR 334/94 (ZIP 1996, 569, 571).

c) Die Entscheidung über den geltend gemachten Herausgabeanspruch bezüglich des Grundstücks erweist sich jedoch aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO). Die Beklagte kann sich nämlich auf ein Besitzrecht aufgrund der Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes berufen. Da der Beklagte seinen Mitbesitz an dem Ladengeschäft von der Beklagten herleitet, wirkt das Besitzrecht auch zu seinen Gunsten (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Nach § 49 Abs. 1 SchuldRAnpG besteht bei einem von § 43 SchuldRAnpG erfaßten Miet- oder Pachtvertrag ein Kündigungsschutz bis zum 31. Dezember 2000. Daraus folgt ein zumindest bis zu diesem Zeitpunkt befristetes vertragliches Besitzrecht.

aa) Eine unmittelbare Anwendung des § 43 SchuldRAnpG kommt allerdings nicht in Betracht, weil es an dem Merkmal der Bebauung "mit Billigung staatlicher Stellen" fehlt. Mit "Billigung staatlicher Stellen" sind - wie sich schon aus § 10 Abs. 1 SachenRBerG ergibt - nur staatliche Stellen der DDR gemeint. Nur deren Verhalten bot Anlaß, Regelungen zum Schutze des Nutzers zu treffen, der in diesen Fällen regelmäßig auf die der staatlichen Lenkung unterworfenene langfristige Nutzungsmöglichkeit vertraut hat (vgl. auch Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 12/7135, abgedruckt in: Text und Dokumentationsband Schuldrechtsänderungsgesetz, 1994, S. 103). Ist - wie hier - das Gebäude in früherer Zeit, ohne Beteiligung staatlicher Stellen der DDR, errichtet worden, greift somit das Schuldrechtsanpassungsgesetz seinem Wortlaut nach nicht ein.

bb) Es ist jedoch eine analoge Anwendung geboten, wenn die Nutzung des Grundstücks mit Billigung staatlicher Stellen der DDR erfolgt (Senat, Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, ZIP 1996, 569, 571 f).

So liegt der Fall hier. Die Beklagte hat durch den Ankauf des Gebäudes im Vertrauen auf eine längerfristige Nutzungsmöglichkeit investiert. Dieses Vertrauen beruhte auf den besonderen Rechtsstrukturen in der DDR. Zwar ergab es sich hier nicht - wie von § 43 SchuldRAnpG an sich vorausgesetzt - daraus, daß die Beklagte ein Gebäude angekauft hat, das mit Billigung staatlicher Stellen der DDR errichtet worden wäre. Doch gründet es sich auf eine ähnliche, ebenfalls öffentlich-rechtlich gestaltete Konstellation, die es trotz fehlenden privatrechtlichen Schutzes als aus-

geschlossen erscheinen ließ, daß ihr die Nutzung durch jederzeitige Kündigung der Klägerin genommen werden könnte. Dies beruht auf der öffentlich-rechtlichen Überlagerung des privatrechtlichen Nutzungsverhältnisses durch die Zuweisung nach der Verordnung über die staatliche Gewerberaumlenkung vom 6. Februar 1986 (GBl I Nr. 16, S 249), von der nach dem insoweit maßgeblichen Vortrag der Klägerin auszugehen ist. Diese Zuweisung bot die Gewähr dafür, daß den durch den Erwerb getätigten Investitionen eine langfristige Nutzung gegenüberstand. Das darauf beruhende Vertrauen erscheint nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht weniger schutzwürdig als das eines Erwerbers von Gebäuden, die mit Billigung staatlicher Stellen der DDR auf fremdem Grund und Boden errichtet worden sind. In beiden Fällen wurde der Schutz des Nutzers, der in einer marktwirtschaftlichen Rechtsordnung mit den Mitteln des Privatrechts auszugestalten ist, durch öffentlich-rechtliche, planwirtschaftliche Mechanismen erreicht. Sind diese Mechanismen entfallen, so bedarf es des Schutzes durch § 43 SchuldRAnpG, der dieser Situation in einem spezifischen, doch der Verallgemeinerung fähigen Tatbestand Rechnung trägt.

Deshalb steht der Beklagten schon aufgrund der staatlich gebilligten Nutzung des Grundstücks der Klägerin der in § 49 Abs. 1 SchuldRAnpG normierte Kündigungsschutz zur Seite. Es bedarf daher keiner weiteren Aufklärung des Sachverhalts darüber, ob die Beklagten in den Jahren 1991 und 1992 das Gebäude im Einvernehmen mit der Klägerin in erheblichem Umfang umgebaut und modernisiert haben mit der Folge, daß dem Herausgabeverlangen unter Umständen der Einwand

rechtsmißbräuchlichen Verhaltens der Klägerin entgegengehalten werden könnte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein