

**BUNDESGERICHTSHOF**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

V ZR 390/97

**URTEIL**

Verkündet am:  
16. Oktober 1998  
K a n i k  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein  
BGHR:                   ja  
-----

SachenRBerG § 2 Abs. 1 Nr. 2,  
§ 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c und e

Haben Nutzer eines Grundstücks auf der Grundlage eines Pachtvertrages mit staatlicher Billigung ein vorhandenes Wochenendhaus für Wohnzwecke im Umfang von § 12 Abs. 2 SachenRBerG um- und ausgebaut und erfüllt der Pachtvertrag nicht die Kriterien eines Überlassungsvertrags (Art. 232 § 1 a EGBGB), so haben sie keinen Anspruch auf Sachenrechtsbereinigung.

BGH, Urt. v. 16. Oktober 1998 – V ZR 390/97 – OLG Brandenburg  
LG Frankfurt (Oder)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 7. November 1997 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Beklagten sind Erben der früheren Eigentümer (Erblasser) eines 595 qm großen Grundstücks in E. .

Der Kläger zu 2 hatte das Grundstück von den Erblassern, die "einen Antrag auf Übersiedlung nach Westdeutschland gestellt" hatten, mit notariellem Vertrag vom 5. Juni 1963 ab dem Tage der Übersiedlung auf unbestimmte Zeit gepachtet. Der Pächter hatte das Recht, im Obergeschoß des Hauses zwei Zimmer auf eigene Rechnung auszubauen (§ 4 des Vertrages); ihm wurde für den Verkaufsfall ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt (§ 6 des Vertrages). Er besaß "bereits die Einweisung des Rats der Gemeinde E. in das gepachtete Grundstück" (§ 7 des Vertrages). Mit schriftlichem Vertrag vom 30. Mai 1972 verpachtete der VEB

- 3 -

K.                      W.                                      R.                      als Verwalter "laut freiwilliger Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern ... vom 16.6.63" das genannte, mit einem "massiven Wochenendhaus" bebaute Grundstück (§ 1 des Vertrages) an die Kläger zur "Nutzung für Wohnzwecke" mit deren Recht, "Um- und Ausbauten auf eigene Kosten durchführen zu lassen" (§ 2 Abs. 1 des Vertrages). Die dafür entstehenden Kosten sollten weder jetzt noch später gegenüber dem Verpächter bzw. Eigentümer geltend gemacht werden können (§ 2 Abs. 2 des Vertrages). Der Pachtpreis betrug 286 Mark/DDR jährlich und setzte sich aus Grundsteuer, Versicherung, Verwaltergebühr und Bankspesen zusammen. Anfallende Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Renovierungsarbeiten übernahmen die Pächter (§ 3 des Vertrages). Der Zeitwert des Grundstücks wurde nach einer Wertermittlung vom 16. April 1972 u.a. für das Wohngebäude mit 4.300 Mark und für den Grund und Boden mit 1.190 Mark festgestellt (§ 4 des Vertrages). Die Dauer des Pachtvertrages betrug 30 Jahre, er war innerhalb dieser Zeit unkündbar. Ohne Kündigung zum Vertragsende sollte er sich um weitere 10 Jahre verlängern (§ 5 des Vertrages). Auf Antrag des Klägers erteilte der Rat der Gemeinde am 10. April 1974 die Zustimmung zum "An- und Umbau am Wohngebäude" mit einer geschätzten Bausumme von 20.000 Mark. Die Kläger haben entsprechende Baumaßnahmen an dem Haus durchgeführt, deren Umfang und Werthaltigkeit streitig ist.

Die Ehe der Kläger wurde am 27. Juni 1989 geschieden. Im Scheidungsurteil wurde das Rechtsverhältnis an der im Einfamilienhaus (auf dem streitigen Grundstück) gelegenen Ehewohnung auf die Klägerin übertragen. Der Kläger schied "aus dem Pachtverhältnis zwischen dem VEB KWV R.                      und den Parteien ... aus". Die Kläger hatten eine Vereinbarung über einen eventuel-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

len Wertausgleich für den Fall getroffen, daß das Haus von der Klägerin erworben oder an Dritte verkauft wird. Die Klägerin tauschte danach ihre Wohnung mit der Familie S. , was der Rat der Gemeinde mit Bescheid vom 11. Januar 1990 genehmigte.

Die Kläger behaupten die Durchführung werterhöhender Investitionen, durch die die Nutzfläche des Hauses um mehr als 50 % erweitert worden sei, und beziehen sich auf ein Gutachten vom 22. April 1990, das den Wert des Hauses und der sonstigen baulichen Anlagen mit 115.750 Mark schätzt. Die Beklagten haben in einem anderen Rechtsstreit die Kläger auf Räumung und Herausgabe des streitbefangenen Grundstücks in Anspruch genommen. Die Berufung der Beklagten gegen das klageabweisende Urteil wurde mit der Begründung zurückgewiesen, daß den Klägern ein Besitzrecht in Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zustehe (Urt. des LG Frankfurt/Oder v. 27. Mai 1997, 15 S 292/96).

Nach Aussetzung eines notariellen Vermittlungsverfahrens haben die Kläger beantragt, festzustellen, daß ihnen ein Anspruch zum Ankauf des Grundstücks nach den Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zustehe. Die Klage hat in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg gehabt. Dagegen richtet sich ihre zugelassene Revision, mit der sie ihren Klageantrag weiter verfolgen.

## Entscheidungsgründe

### I.

Das Berufungsgericht bejaht zwar ein Feststellungsinteresse der Kläger, hält die Klage jedoch für unbegründet. Ein Ankaufsrecht stehe ihnen rechtskräftig nicht schon aufgrund der Entscheidung des Landgerichts im Vorprozeß zu. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz sei nach dessen § 2 Abs. 1 Nr. 2 nicht anwendbar, einer der Ausnahmetatbestände nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG liege nicht vor. Eine entsprechende Anwendung von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. c SachenRBerG scheide aus.

### II.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Mit Recht bejaht das Berufungsgericht ein Feststellungsinteresse der Kläger nach § 108 Abs. 1 SachenRBerG. Zwischen den Parteien ist eine Anspruchsberechtigung der Kläger nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG streitig. Diese Unsicherheit läßt sich mit einem entsprechenden Feststellungsurteil beseitigen (vgl. auch BGHZ 69, 144, 147).

2. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht weiter an, daß eine Ankaufsberechtigung der Kläger im Verhältnis zwischen den Parteien durch das Urteil des Landgerichts im Vorprozeß nicht mit Rechtskraftwirkung festgestellt ist. Der Gegenstand der Rechtskraft beschränkt sich auf das Bestehen oder Nichtbestehen der geltend gemachten Rechtsfolge aufgrund des vorgetragenen

Tatsachenkomplexes (vgl. BGH, Urt. v. 12. Dezember 1975, IV ZR 101/74, NJW 1976, 1095 m.w.N.). Gegenstand des Vorprozesses war ein Räumungs- und Herausgabeverlangen der Beklagten, hilfsweise die Feststellung des Nichtbestehens eines Miet- oder Pachtverhältnisses. Vorfrage für den Klagehauptantrag war die von den Klägern geltend gemachte und auf das Sachenrechtsbereinigungsgesetz gestützte Besitzberechtigung (§ 986 Abs. 1 BGB). Die Entscheidung über dieses Gegenrecht entfaltet keine Rechtskraftwirkung für einen anderen prozessualen Anspruch, nämlich die behauptete Ankaufsberechtigung der Kläger nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG. Etwas anderes ist auch der von der Revision angezogenen Entscheidung des Senats vom 11. November 1994 (V ZR 46/93, NJW 1995, 967 ff) nicht zu entnehmen.

3. Zu Recht verneint das Berufungsgericht die Anwendbarkeit des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

a) Der grundsätzliche Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist nach dessen § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c allerdings gegeben. Denn es geht um das Rechtsverhältnis an einem Grundstück, das mit Billigung staatlicher Stellen, nämlich des Rates der Gemeinde, durch Bescheid vom 10. April 1974, von einem anderen als dem Grundstückseigentümer für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wurde. Dieses Rechtsverhältnis ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG nicht in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen, weil das Grundstück aufgrund des Pachtvertrages vom 30. Mai 1972 zu anderen als den in § 2 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG genannten Zwecken, nämlich zu Wohnzwecken bebaut worden ist. Eine der in § 2 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG erwähnten Unterausnahmen greift nicht ein. Zu Recht hat das Berufungsge-

richt angenommen, daß die Voraussetzungen von § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBerG nicht gegeben sind.

Richtig ist, daß die Kläger nach ihrer Behauptung das streitgegenständliche Grundstück mit Billigung staatlicher Stellen mit einem Eigenheim bebaut haben. Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß das Wohngebäude auf dem Grundstück jedenfalls nach den von den Klägern vorgenommenen An- und Umbauten, die nach ihrer Behauptung den in § 12 Abs. 2 Nr. 1 und 2 SachenRBerG beschriebenen Umfang haben, ein Eigenheim im Sinne von § 5 Abs. 2 SachenRBerG darstellt. Die Kläger haben das "massive Wochenendhaus" von Anfang an zu Wohnzwecken aufgrund einer Einweisung des Rates der Gemeinde genutzt (§ 7 des Vertrages vom 5. Juni 1963). Ihnen war das Grundstück mit Vertrag vom 30. Mai 1972 ausdrücklich zu Wohnzwecken überlassen. Eine Gebäudenutzung zur persönlichen Erholung, Freizeitgestaltung oder zu kleingärtnerischen Zwecken (§ 5 Abs. 3 SachenRBerG) liegt damit nicht vor. Auch eine Billigung staatlicher Stellen ist gegeben. Sie ergibt sich schon aus dem Bescheid des Rates der Gemeinde vom 10. April 1974, mit dem die Zustimmung zu den vorgenannten An- um Umbauten erteilt wurde (§ 10 Abs. 2 SachenRBerG).

Der Sachenrechtsbereinigung unterfällt ein Grundstück aber nicht schon dann, wenn es von dem Nichteigentümer mit Billigung staatlicher Stellen in Besitz genommen und mit einem Eigenheim bebaut worden ist. Der Tatbestand des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG wird in Satz 2 durch einen Katalog von Regelbeispielen ergänzt, die den sachlichen Anwendungsbereich des Gesetzes konkretisieren (Eickmann/Rothe, Sachenrechtsbereinigung, § 5 Rdn. 16; Vossius, aaO, § 5 Rdn. 13). Die Grundstücksnutzung

der Kläger wird von keinem der Regelbeispiele erfaßt und kann nach der Intention des Gesetzgebers auch nicht als ein im Katalog nicht erwähnter "unentdeckter" Fall der in die Sachenrechtsbereinigung einzubeziehenden Nutzungsverhältnisse angesehen werden.

b) Der von den Klägern geschlossene Pachtvertrag ist kein Überlassungsvertrag im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBERG.

aa) Der Begriff des Überlassungsvertrages knüpft an die in Art. 232 § 1 a EGBGB enthaltene Legaldefinition an. Das ergibt sich aus der amtlichen Begründung zum Entwurf des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (BT-Drucks. 12/5992 vom 27. Oktober 1993, S. 54 und S. 103, im folgenden: RegE SachenRBERG, abgedruckt in: Czub, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Text und Dokumentationsband, S. 160 und S. 210; vgl. auch Leutheusser-Schnarrenberger, DtZ 1993, 34, 36 sowie die auf eine Abgeordneten Anfrage ergangene Erklärung der Bundesregierung vom 6. Mai 1994, BT-Drucks. 12/7528 vom 13. Mai 1994, S. 5 f., abgedruckt in OV-Spezial, 12/94, S. 13). Danach ist ein Überlassungsvertrag ein vor dem 3. Oktober 1990 geschlossener Vertrag, durch den ein bisher staatlich verwaltetes (§ 1 Abs. 4 VermG) Grundstück durch den staatlichen Verwalter oder die von ihm beauftragte Stelle gegen Leistung eines Geldbetrages für das Grundstück sowie etwa aufstehende Gebäude und gegen Übernahme der öffentlichen Lasten einem anderen zur Nutzung überlassen wurde. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollten die Verträge in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen werden, die nach im Ministerium der Finanzen der ehemaligen DDR entwickelten Mustern von den staatlichen Verwaltern über sogenannte Westgrundstücke abge-

geschlossen wurden (Zu Überlassungsverträgen in der ehemaligen DDR vgl. Schmidt-Räntsch, ZOV 1992, 2 ff.). Hiervon betroffen ist das in der ehemaligen DDR belegene Grundvermögen der in den alten Bundesländern und in West-Berlin lebenden Eigentümer, das gemäß § 6 der Verordnung zur Sicherung von Vermögenswerten vom 17. Juli 1952 (GBl. I Nr. 100 S. 615, abgedruckt in: Rechts- handbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR - RVI -, Bd. IV, Stand: August 1997, Dok. I 150) unter staatliche Verwaltung gestellt worden war (RegE SachenRBERG, aaO). Voraussetzung für eine vorläufige Verwaltung war die Beschlag- nahme des Vermögens gemäß § 1 Abs. 1 dieser Verordnung. Aus den als Anlage einem Schreiben des Ministeriums der Finanzen der DDR vom 5. November 1963 (abgedruckt in Heft 5 der Schriften- reihe des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen, S. 11, 18, Dokument 6 b) beigefügten Erläuterungen zu einem Vertragsmuster geht hervor, daß Überlassungsverträge daneben über Grundstücke abgeschlossen werden durften, die gemäß Anord- nung Nr. 2 vom 20. August 1958 (GBl. I S. 664, abgedruckt in RVI, aaO, Dok. I 167) durch einen staatlichen Treuhänder ver- waltet wurden. Davon betroffen war aber nur das Vermögen von Personen, die die ehemalige DDR ohne erforderliche Genehmigung nach dem 10. Juni 1953 verließen (§ 1 Abs. 1 der Anordnung).

Diese Voraussetzungen erfüllt das von den Klägern am 16. April 1972 gepachtete Grundstück nicht. Es war weder be- schlagnahmt, noch stand es unter staatlicher Verwaltung. Auch die Voraussetzungen für die Einsetzung eines staatlichen Treu- händers waren nicht gegeben.

bb) Die Verordnung vom 17. Juli 1952 wurde durch Verord- nung vom 11. Juni 1953 (GBl. S. 805) aufgehoben. Dies hatte zur

Folge, daß die Bestimmungen der §§ 1 und 6 der VO vom 17. Juli 1952 und die hierzu erlassenen Anweisungen und Richtlinien auf Vermögenswerte von Personen, die nach dem 11. Juni 1953 ihren Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt aus dem Gebiet der ehemaligen DDR nach Westberlin oder Westdeutschland verlegten, keine Anwendung fanden. Für die Behandlung dieser Vermögenswerte sollten besondere Bestimmungen ergehen (vgl. Ziff. I. 3 der Richtlinie des Staatssekretariats für Innere Angelegenheiten betr. vorläufige Verwaltung von Vermögenswerten Westberliner und westdeutscher Eigentümer durch die Räte der Städte und Gemeinden vom 5. August 1953, abgedruckt in: RVI, aaO, Dok. I 152). Im Gegensatz zu der Regelung in der Verordnung vom 17. Juli 1952 wurde das Vermögen von Personen, die die ehemalige DDR nach dem 10. Juni 1953 legal verließen, nicht beschlagnahmt.

cc) Nach § 1 der Anordnung vom 1. Dezember 1953 (GBI. S. 1231, abgedruckt in: RVI, aaO, Dok. I 166) wurden die betreffenden Vermögenswerte entweder durch einen vom Eigentümer dafür eingesetzten Bevollmächtigten oder durch einen vom staatlichen Notariat eingesetzten Abwesenheitspfleger oder in besonderen – hier nicht relevanten – Fällen durch einen vom Rat des Kreises eingesetzten Treuhänder verwaltet. Nach § 2 dieser Anordnung hatten Städte und Gemeinden darauf hinzuwirken, daß Übersiedler nach Westdeutschland oder Westberlin nach Möglichkeit vor dem Weggang die ordnungsgemäße Verwaltung ihres in der ehemaligen DDR verbleibenden Vermögens durch Einsetzung eines geeigneten Bevollmächtigten sicherstellten. Dafür, ob eine Verwaltung als staatliche Verwaltung i.S.d. § 1 Abs. 4 VermG anzusehen ist, kommt es auf ihren Entstehungsgrund, nicht darauf an, ob sie durch eine staatliche Stelle ausgeübt wurde. Staat-

liche Verwaltung setzt voraus, daß sie angeordnet wurde. Rechtsgeschäftlich (d.h. durch Verwaltervertrag) begründete Verwaltungen sind auch dann keine staatlichen Verwaltungen im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie von staatlichen Stellen (VEB Gebäudewirtschaft, VEB Kommunale Wohnungsverwaltung) ausgeübt wurden. Solche zivilrechtlichen Verwaltungen sind nicht Gegenstand des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, Kommentar, Bd. 1, Stand: August 1997, § 1 VermG, Rdn. 127). Da § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBerG an die Legaldefinition in Art. 232 § 1 a EGBGB anknüpft und diese auf § 1 Abs. 4 VermG verweist, gehören zivilrechtliche Verträge, auch wenn sie von einem staatlichen Verwalter abgeschlossen worden sind, nicht zu den in die Sachenrechtsbereinigung einbezogenen Überlassungsverträgen. Das gilt grundsätzlich auch in den Fällen, in denen Ausreisewillige vor ihrer Übersiedlung aufgefordert wurden, für ihr in der ehemaligen DDR belegenes Grundvermögen einen (staatlichen) Verwalter zu bestellen. Eine Gleichstellung mit staatlich angeordneten Verwaltungen kann insbesondere nicht damit begründet werden, daß ohne die "freiwillig" geschlossene Vereinbarung nach der Ausreise ohnehin eine staatliche Verwaltung angeordnet worden wäre. Das Recht der DDR sah, wie dargelegt, für legale Ausreisefälle nach dem 10. Juni 1953 gerade nicht mehr die Anordnung der Zwangsverwaltung vor. Bei der hier gegebenen Fallgestaltung kam auch die Einsetzung eines staatlichen Treuhänders nicht in Betracht. Das Verlangen nach Abschluß eines Verwaltervertrages ist auch nicht vergleichbar dem staatlichen Druck, der den sogenannten Zwangsverkäufen anhaftete, denn im Gegensatz zur unfreiwilligen Veräußerung von Immobilien lag der Abschluß eines Verwaltervertrages grundsätzlich auch im Interesse des Ausreisewilligen, dem ebenso wie den staatlichen

Stellen an einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Grundvermögens gelegen sein mußte. Daß mit der Auswahl der Person des Verwalters hier unzulässiger Druck ausgeübt wurde, ist nicht ersichtlich. Auf entsprechenden Vortrag in den Tatsacheninstanzen verweist die Revision nicht.

c) Der von den Klägern abgeschlossene Pachtvertrag gehört nach Sinn und Zweck der Sachenrechtsbereinigung auch nicht zu den sogenannten "unentdeckten" Fällen, die der Gesetzgeber nicht ausdrücklich geregelt hat.

aa) Die Fallgruppen des § 1 Abs. 1 und der §§ 4 ff SachenRBERG sind aufgrund eingehender rechtstatsächlicher Untersuchungen des Bundesministeriums der Justiz im Beitrittsgebiet zusammengestellt (Vossius, aaO, § 1 Rdn. 8). Der Gesetzgeber hielt es allerdings für möglich, daß weitere, im Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht unmittelbar geregelte Nutzungstatbestände bestehen ("unentdeckte" Fälle, vgl. RegE SachenRBERG, aaO, S. 102 = Czub, S. 209; Vossius, aaO). Taucht ein Nutzungstatbestand auf, der im Zusammenspiel von § 1 Abs. 1 und §§ 4 ff SachenRBERG nicht unmittelbar geregelt ist, so kommt die Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes in Betracht, wenn die Rechtsposition des Nutzers den Fallgruppen des § 1 Abs. 1 i.V.m. §§ 4 ff und nicht den Fällen des § 1 Abs. 2 und § 2 SachenRBERG vergleichbar ist (Vossius, aaO, Rdn. 9).

bb) Die Grundstücksnutzung der Kläger beruht auf einem - der Sachenrechtsbereinigung grundsätzlich entzogenen - schuldrechtlichen Vertrag. Ein die Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes rechtfertigender Ausnahmefall liegt nicht vor.

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz bezweckt im Zusammenwirken mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz die Angleichung der in der ehemaligen DDR begründeten Bodennutzungsverhältnisse an die infolge der Wiedervereinigung veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Bebauung eines fremden Grundstücks durch natürliche Personen - typischerweise durch Errichtung eines Eigenheims - setzte nach dem Recht der DDR grundsätzlich die Verleihung (§§ 287 ff ZGB) oder Zuweisung (§§ 291 ff ZGB) eines (dinglichen) Nutzungsrechts voraus. Mit dessen Bestellung waren die Investitionen gesichert. An dem vom Nutzer errichteten Gebäude entstand selbständiges, vom Eigentum am Grundstück unabhängiges Gebäudeeigentum (§§ 288 Abs. 4, 292 Abs. 3 ZGB). Die Regelung dieser Rechtsverhältnisse ist der Kern der Sachenrechtsbereinigung (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a und b SachenRBERG). Die im Zeitpunkt der Wiedervereinigung bereits vorhandene langfristige Belastung des Grundstücks mit dem selbständigen Gebäudeeigentum und dem ihm (meist) zugrunde liegenden Nutzungsrecht rechtfertigt es, dem Nutzungsberechtigten einen dinglichen Zugriff auf das Grundstück zu eröffnen, wie es in der Sachenrechtsbereinigung vorgesehen ist (Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl., Rdn. 126). Der Gesetzgeber hat Grundstücks- und Gebäudeeigentümer als gleichermaßen berechtigt angesehen (RegE SachenRBERG, BT-Drucks. 12/5992, S. 63 f = Czub, S. 169 f).

Im Unterschied dazu sind vertragliche Grundstücksnutzungen vom Grundsatz her nicht Gegenstand der Sachenrechtsbereinigung, sondern der Schuldrechtsanpassung (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 1 SachenRBERG, § 1 SchuldRAnpG). Der nur vertraglich berechtigte Nutzer erlangte nach dem Recht der DDR - abgesehen

von den in die Sachenrechtsbereinigung einbezogenen Fällen des § 459 Abs. 1 ZGB - kein Gebäudeeigentum. Er war Besitzer auf Zeit. Anders als in den Fällen grundsätzlich unentziehbar verliehener Nutzungsrechte waren Nutzungsverträge regelmäßig kündbar. Für den Fall der Vertragsbeendigung waren allenfalls Wertersatzansprüche des Nutzers vorgesehen (Rövekamp, aaO, Rdn. 127). Für einen dinglichen Zugriff des Nutzers auf das Grundstück besteht bei vertraglichen Nutzungen daher grundsätzlich kein Anlaß. Die damit einhergehende weitgehende Beschränkung des Grundstückseigentums wäre nicht gerechtfertigt (Rövekamp, aaO, Rdn. 128). Der Gesetzgeber wollte bei der Anpassung der schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisse nicht über die in der DDR gewährten Rechtspositionen hinausgehen (vgl. Beschlußempfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages zum Entwurf des Schuldrechtsanpassungsgesetzes, BT-Drucks. 12/8035, S. 23). Deshalb unterliegt die Bebauung fremder Grundstücke auf vertraglicher Grundlage grundsätzlich nicht der Sachenrechtsbereinigung. Im Einzelfall kommt die Einbeziehung eines solchen Rechtsverhältnisses aber in Betracht, wenn nach dem Recht der DDR eine über die vertragliche Absicherung der baulichen Nutzung hinausgehende Rechtsposition vorgesehen war und diese dem Nutzer hätte eingeräumt werden müssen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst c i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG). Hier führt die Sachenrechtsbereinigung zu einer sogenannten Nachzeichnung: Für die vorgefundenen "hängenden Fälle" wird ein gesetzeskonformes Handeln der zuständigen Behörden unterstellt. Diese Sachverhalte werden so behandelt, als sei die für die jeweilige bauliche Investition nach dem Recht der DDR vorgeschriebene Absicherung noch vor dem Beitritt erfolgt. Hierdurch soll verhindert werden, daß behördliche Willkür und Zufälligkeiten, die auf Vollzugsdefiziten beruhen,

durch die Sachenrechtsbereinigung fortgeschrieben werden (MünchKomm-BGB/Wendtland, 3. Aufl., § 3 SachenRBERG, Rdn. 7). Kam im konkreten Fall das Entstehen selbständigen Eigentums nach dem Recht der DDR dagegen nicht in Betracht, sind Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz regelmäßig ausgeschlossen (Rövekamp, aaO, Rdn. 137).

Die Nutzung eines fremden Grundstücks aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages ist damit grundsätzlich auch dann nicht Gegenstand der Sachenrechtsbereinigung, wenn der Nutzer das Grundstück bebaut hat. Das gleiche gilt für die häufigen Um- und Ausbauten an bestehenden Gebäude durch Mieter (RegE SachenRBERG, aaO, S. 57 = Czub, S. 163). Soweit derartige Maßnahmen in Einzelfällen in ihrem Umfang einem Neubau vergleichbar sind, hat ein Ausgleich auf vertraglicher Basis zu erfolgen. Eine Belastung des Grundstücks durch Bestellung von Nutzungsrechten war nach dem Recht der DDR nicht vorgesehen. Der Mieter hatte aufgrund seiner Investitionen zwar einen besonderen Besitzschutz und gegebenenfalls auch einen Anspruch auf Verwendungsersatz. Er erwarb jedoch kein Recht am Grundstück (RegE SachenRBERG, BT-Drucks. 12/5992, S. 58 = Czub, aaO, S. 164). Deshalb hat es der Gesetzgeber des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes abgelehnt, Mieter und Pächter den Inhabern dinglicher Nutzungsrechte, den Eigentümern von Gebäuden auf fremden Grundstücken oder denjenigen gleichzustellen, denen die Bestellung von Nutzungsrechten oder die Begründung von Rechtsträgerschaften nach einer Überführung in Volkseigentum in Aussicht gestellt war (RegE SachenRBERG, aaO).

Die im Sachenrechtsbereinigungsgesetz - namentlich in § 3 Abs. 2 Satz 2 - zum Grundsatz erhobene Nachzeichnung wird al-

lerdings nicht konsequent durchgehalten, sondern insbesondere für Nutzungsverträge in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG relativiert (Rövekamp, aaO, Rdn. 143). Bebauungen auf vertraglicher Grundlage werden dort zwar im ersten Halbsatz grundsätzlich ausgeklammert, nach dem zweiten Halbsatz dieser Bestimmung aber u.a. unter in den Fällen der §§ 5 bis 7 SachenRBERG in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen. Damit werden auch Sachverhalte erfaßt, die von einer Nachzeichnung nicht mehr gedeckt sind (Rövekamp, aaO, Rdn. 144; Czub in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Kommentar zum SachenRBERG, Stand: Mai 1996, § 5, Rdn. 84; Schnabel, DtZ 1997, 376, 377). So kam nach dem Recht der DDR namentlich bei den über § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c SachenRBERG einbezogenen Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken eine über den Nutzungsvertrag hinausgehende Absicherung der baulichen Investitionen des Nutzers regelmäßig nicht in Betracht (Rövekamp, aaO und Rdn. 609; vgl. auch Czub, aaO, Rdn. 84 f). Die Einbeziehung der Überlassungsverträge wird mit dem besonderen Investitions- und Vertrauensschutz des Nutzers begründet. Dieser Schutzgedanke ist allerdings ansonsten in dieser Form nicht im Sachenrechtsbereinigungsgesetz verwirklicht worden. So sind Nutzungen durch Mieter und Pächter ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang diese in das betreffende Grundstück investiert haben, von der Sachenrechtsbereinigung gerade ausgenommen. Die – im wesentlichen politisch motivierte (vgl. Rövekamp, aaO, Rdn. 147; Czub, aaO, Rdn. 88; Schnabel, aaO) – Einbeziehung der Nutzungen aus Überlassungsverträgen führt zu einer Ungleichbehandlung dieser Verträge im Verhältnis zu anderen Nutzungsverhältnissen wie Miete oder Pacht. Sie ist sachlich gerechtfertigt, weil der Überlassungsvertrag in vielem einem Grundstückskaufvertrag angenähert war (Eickmann/Trittel, aaO, § 12 Rdn. 6 f). So wurde wie bei einem

Ankauf eines Grundstücks ein dem echten Rechtserwerb vergleichbarer "Kaufpreis" gezahlt und hinterlegt. Wenn dieser Betrag auch formal als "Sicherheit" für das dem Bürger für lange Zeit zur unbeschränkten Nutzung übergebene ... Grundstück galt (vgl. Schreiben des Ministeriums der Finanzen der DDR vom 22. Januar 1968, abgedruckt in Heft 5 der Schriftenreihe des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen, Dokument 6 d, S. 23, 24), so erhielt der Nutzer, dem der spätere Erwerb des Grundstücks - unverbindlich - in Aussicht gestellt wurde, dadurch doch gleichsam eine "Anwartschaft" eingeräumt (von Falkenhayn in: RVI, Bd. 3, Stand: Januar 1998, § 5 SachenRBerG, Rdn. 25; Rövekamp, aaO, Rdn. 610). Der Nutzer hatte weder Miete noch Pacht zu entrichten. Wie ein Grundstückskäufer hatte er das Grundstück zu unterhalten und alle öffentlichen Lasten wie Grundsteuer, Versicherungen, Kosten der Straßenreinigung etc. zu tragen. Sämtliche Befugnisse des Eigentümers ruhten während der Dauer der staatlichen Verwaltung (vgl. § 15 des Vertragsmusters, abgedruckt in ZOV 1991, 76 f). Die Rechtsposition des Überlassungsnehmers am Grundstück war somit ungleich stärker als eine durch Miet- oder Pachtverträge begründete Nutzungsbefugnis (Gehling in: Rädler/Raupach/Bezzemberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Bd. 3, Stand: März 1998, § 1 SachenRBerG, Rdn. 37).

cc) Der Nutzungsvertrag der Kläger entspricht inhaltlich eher einem üblichen Pachtvertrag als einem Überlassungsvertrag i.S.v. Art. 232 § 1 a EGBGB.

Allerdings ist nicht zu verkennen, daß der Vertrag Elemente enthält, die sich auch in den herkömmlicherweise verwendeten Mustern für Überlassungsverträge finden. So sind die Kläger

gem. § 2 des Vertrages z.B. berechtigt, an dem vorhandenen Gebäude Um- und Ausbauten vorzunehmen. Diesem Umstand ist indes- sen keine entscheidende Bedeutung beizumessen, denn in der ehe- maligen DDR wurden Um- und Ausbauten häufig auch von Mietern und Pächtern vorgenommen (RegE SachenRBerG, BT-Drucks. 12/5992, S. 57 = Czub, Text- und Dokumentationsband, S. 163; Staudinger/ Rauscher, BGB [1996], Art. 232 § 1 a EGBGB, Rdn. 21). Eine Ähn- lichkeit mit Überlassungsverträgen besteht auch insoweit, als die Kläger gemäß § 3 des Vertrages sämtliche Bewirtschaftungs- kosten zu tragen haben und die laufenden Instandhaltungen vor- nehmen müssen. Die anfallenden (Grund-)Steuern sind zwar formal von den Eigentümern zu entrichten, aufgrund der Ausgestaltung des Vertrages erfolgt die Zahlung praktisch aber durch die Klä- ger, denn die Grundsteuer ist in § 5 des Vertrages als ein Teilbetrag der jährlichen Pacht aufgeführt.

Auf der anderen Seite unterscheidet sich der Vertrag in zwei wesentlichen Punkten von einem Überlassungsvertrag. So ha- ben die Kläger bei Abschluß des Vertrages weder für das Grund- stück noch für das aufstehende Gebäude einen – dem Wert dieser Immobilien – entsprechenden Betrag zahlen und hinterlegen müs- sen. Damit fehlt der Vertragsbestandteil, der die Stellung des Überlassungsnehmers in die Nähe des Grundstückseigentümers rückt. Die Kläger haben – wie ein Mieter oder Pächter – das Recht auf Grundstücksnutzung gegen das Versprechen laufender Zahlungen eingeräumt erhalten. Sie haben nicht wie ein Grund- stückskäufer vorab einen dem Substanzwert entsprechenden Betrag (Kaufpreis) bezahlen und gegebenenfalls finanzieren müssen. Hinzu kommt, daß gemäß § 2 Abs. 2 des Vertrages Ansprüche der Kläger auf Wertersatz für von ihnen vorgenommene Um- und Aus- bauten ausgeschlossen sind. Eine solche Regelung ist Überlas-

sungsverträgen fremd. Die bekanntgewordenen Vertragsmuster sehen vielmehr übereinstimmend vor, daß dem Nutzer die von ihm herbeigeführten Werterhöhungen grundsätzlich verbleiben sollen. Teilweise ist geregelt, daß der Grundstückseigentümer bzw. dessen Erben dem Nutzer die zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zustehenden Wertersatzansprüche zu erstatten haben (vgl. § 13 Abs. 3 des Vertragsmusters, aaO, S. 77). In anderen Mustern ist vorgesehen, Werterhöhungen grundpfandrechtlich abzusichern (vgl. die im Heft 5 der Schriftenreihe des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen abgedruckten Vertragsmuster für bebaute Grundstücke, Dok. 8 a, S. 68, 71 und 81, dort jeweils § 10, Dok. 8 b, S. 94, 97 und 105, dort jeweils § 9, Dok. 8 c, S. 117, 120 und 129, dort jeweils § 9). Auch bei vorzeitiger Vertragsbeendigung hatte der Verwalter eine Hypothek in Höhe des Zeitwerts der ermittelten Werterhöhungen ins Grundbuch eintragen zu lassen (vgl. z.B. § 14 Abs. 1 des Vertragsmusters, aaO). Während so der Investitionsschutz des Überlassungsnehmers jeweils vertraglich festgeschrieben wurde, konnten die Kläger lediglich hoffen, das Grundstück – einschließlich etwaiger werterhöhender Um- und Ausbauten – auch über die vorgesehene Vertragslaufzeit von 30 Jahren hinaus nutzen zu dürfen. Auch insoweit waren sie nicht besser gestellt als investierende Mieter oder Pächter. Einen besonderen, die Einbeziehung in die Sachenrechtsbereinigung rechtfertigenden Vertrauenstatbestand können die Kläger nicht für sich in Anspruch nehmen.

d) Eine Bereinigung ist auch nicht im Hinblick auf die in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e SachenRBerG getroffene Regelung geboten. Allerdings ist in den Fällen der sogenannten "unechten Datschen" trotz vertragswidriger Grundstücksnutzung der Weg in die Sachenrechtsbereinigung grundsätzlich eröffnet, während

hier eine vertragsgemäße Nutzung vorliegt und beiden Fallgestaltungen gemeinsam ist, daß eine konkrete Erwerbsaussicht des Nutzers zu keinem Zeitpunkt gegeben war. In dieser Ungleichbehandlung liegt jedoch kein Wertungswiderspruch, denn die sogenannten "unechten Datschen" sind ebenso wie sonstige Bebauungen nur unter der Voraussetzung in die Sachenrechtsbereinigung einbezogen, daß der Nutzer ein Gebäude errichtet oder bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden vorgenommen hat, die nach ihrem Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen (§ 12 Abs. 1 SachenRBerG). Demgegenüber findet eine Bereinigung in den Fällen der Überlassungsverträge nach der Sondervorschrift des § 12 Abs. 2 SachenRBerG schon dann statt, wenn der Nutzer die Wohn- oder Nutzfläche des vorhandenen Gebäudes um mehr als 50 % vergrößert oder Aufwendungen für bauliche Investitionen vorgenommen hat, deren Wert die Hälfte des Sachwertes des Gebäudes zum Zeitpunkt der Vornahme der Aufwendungen übersteigen (vgl. Schmidt-Räntsch, ZIP 1996, 728, 730). Die unterschiedliche Regelung beruht darauf, daß Nutzern von Überlassungsverträgen in der Regel Grundstücke mit einem - meist stark renovierungsbedürftigen - Haus überlassen wurden und die Nutzer, denen der Erwerb in Aussicht gestellt worden war, oft über Jahre hinweg erhebliche Investitionen in das Gebäude vorgenommen haben (RegE SachenRBerG, BT-Drucks. 12/5992, S. 68 = Czub, aaO, S. 174). Von beiden Fallgestaltungen weicht der hier zu beurteilende Pachtvertrag in wesentlichen Punkten ab. Weder haben die Kläger einen (vollständigen) Neubau errichtet oder Investitionen in entsprechendem Umfang vorgenommen, noch haben sie eine einem Überlassungsnehmer vergleichbare eigentümerähnliche Stellung. Die Kläger waren Pächter des Grundstücks. Als solche haben sie im Hinblick auf ihre Investitionen nach der Grundentscheidung des Gesetzgebers keine Ansprüche nach dem Sachen-

rechtsbereinigungsgesetz (vgl. aber Schmidt-Räntsch, ZIP 1996, 728, 730 unter 2.3). Es fehlt jeder Anhaltspunkt, daß der Gesetzgeber über die erkannten Regelbeispiele in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. c und e SachenRBERG noch hinausgehen und auch den vorliegenden Fall der Sachenrechtsbereinigung unterwerfen wollte.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Tropf

Schneider

Krüger