BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 421/02

Verkündet am:
30. Mai 2003
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 121

a) Ein aufgrund des Verkaufsgesetzes vom 7. März 1990 geschlossener Kaufvertrag über ein volkseigenes Grundstück, zu dessen wesentlichen Bestandteilen zwei (oder mehr) Einfamilienhäuser zählten, ist kein wirksamer Kaufvertrag im Sinne von § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG.

b) Ein solcher Kaufvertrag kann aber unter den Voraussetzungen des § 68 Abs. 2 Satz 1 ZGB mit dem Inhalt wirksam sein, daß der Erwerb des Gebäudeeigentums an dem vom Käufer genutzten Eigenheim erfolgen soll.

BGH, Urt. v. 30. Mai 2003 - V ZR 421/02 - OLG Brandenburg
LG Frankfurt (Oder)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 30. Oktober 2002 aufgehoben und das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 14. Dezember 2001 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um eine Anspruchsberechtigung der Beklagten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz hinsichtlich eines Seegrundstücks in G. .

Das Anwesen wurde um 1895 mit einem Wohnhaus und einem weiteren Gebäude, dem Sommerhaus, bebaut. Der inzwischen verstorbene und von ihr beerbte Ehemann der Beklagten lebte seit 1942 in dem Wohnhaus, die Be-

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

klagte selbst wohnt dort seit 1970. Die Nutzung erfolgte zuletzt auf Grund eines Mietvertrages, der am 13. November 1962 zwischen dem Ehemann der Beklagten und dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung R. geschlossen wurde. Das Sommerhaus wird seit 1945 zu Wohnzwecken genutzt und zumindest seit 1979 ununterbrochen von einer Mieterin bewohnt.

In der DDR unterlag das Grundstück zunächst staatlicher Verwaltung. Es wurde anschließend zum 1. Oktober 1983 in Volkseigentum überführt und der VEB Gebäudewirtschaft R. zum Rechtsträger bestellt. Am 9. Mai 1990 schlossen die Beklagte und ihr Ehemann mit dem Rat der Gemeinde einen notariellen Kaufvertrag über das gesamte "mit einem Einfamilienhaus bebaute ... Grundstück" zu einem Preis von 52.262 M (DDR). Das Genehmigungsverfahren wurde wegen angemeldeter Restitutionsansprüche ausgesetzt und der Vertrag deshalb nicht vollzogen. Mit Restitutionsbescheid vom 30. Juli 1999 wurde das Eigentum an die Erbengemeinschaft nach einem früheren Eigentümer zurückübertragen. Nach Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft sind die Kläger seit 2001 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Im vorliegenden Rechtsstreit erstreben sie die Feststellung, daß der Beklagten hinsichtlich des Grundstücks keine Anspruchsberechtigung zusteht. Die Beklagte nimmt ein solches Recht für sich in Anspruch und hat behauptet, ihr Ehemann habe den Kauf bereits mit Schreiben vom 8. September 1988 an den VEB Gebäudewirtschaft R. angebahnt. Außerdem seien von ihnen in erheblichem Umfang werterhöhende und substanzerhaltende Investitionen vorgenommen worden. Die Klage ist in beiden Tatsacheninstanzen erfolgreich gewesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt die Beklagte das Ziel der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Beklagten aus § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. a SachenRBerG, weil nicht unter Beweis gestellt sei, daß ihr Kaufantrag vom 8. September 1988 überhaupt zugegangen sei. Er sei im übrigen nicht nur auf den Erwerb des Hauses, sondern auch des Grundstücks gerichtet gewesen. Letzteres habe aber nach dem damals geltenden Recht der DDR scheitern müssen. Auch § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. c SachenRBerG könne keinen Anspruch der Beklagten begründen. Schutzwürdig im Sinne dieser Vorschrift sei ein Nutzer nur dann, wenn mit ihm ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen sei. Bei dem mit der Beklagten am 9. Mai 1990 geschlossenen Kaufvertrag sei das jedoch nicht der Fall. Nach § 2 VerkaufsG sei nur der Verkauf volkseigener Ein- oder Zweifamilienhäuser möglich gewesen, nicht aber der Verkauf eines Grundstücks mit - wie hier - zwei Wohnhäusern. Im übrigen seien die von der Beklagten behaupteten Investitionen auch nicht ausreichend. Insoweit sei eine qualitative Betrachtungsweise maßgebend, wie sie von dem Bundesverwaltungsgericht zu § 4 Abs. 2 lit. c VermG entwickelt worden sei. Die Beklagte und ihr Ehemann hätten jedoch vorwiegend Maßnahmen zur Verbesserung ihres eigenen Wohnkomforts durchgeführt und nicht - wie notwendig - unmittelbar zur Erhaltung des Gebäudes investiert. Schließlich scheitere eine Berechtigung der Beklagten aus § 121 Abs. 2 SachenRBerG

ebenfalls an der Nichtigkeit des Kaufvertrages. Der Vertrag vom 9. Mai 1990 sei auch nicht in Bezug auf eine Teilfläche mit dem von der Beklagten bewohnten Haus teilweise wirksam, weil bereits die Teilfläche nicht hinreichend bestimmt sei.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung in einem wesentlichen Punkt nicht stand.

II.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts steht der Beklagten - aus eigenem Recht und als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes - eine Anspruchsberechtigung jedenfalls nach § 121 Abs. 2 SachenRBerG zu. Es bedarf mithin keiner Entscheidung darüber, ob auch die Voraussetzungen eines Bereinigungsanspruchs nach § 121 Abs. 1 Satz 3 lit. a oder lit. c SachenRBerG gegeben sind. Beide Anspruchsgrundlagen schließen sich nicht aus, sondern können nebeneinander geltend gemacht werden (vgl. Hammel, RVI [Stand: Dezember 2002], § 121 SachenRBerG Rdn. 17).

1. Die Voraussetzungen des § 121 Abs. 2 lit. a und lit. c SachenRBerG sind zwischen den Parteien nicht im Streit. Die Beklagte und ihr Ehemann nutzten das Wohnhaus bereits vor Ablauf des 18. Oktober 1989 als Mieter (vgl. § 100 Abs. 3 ZGB), und diese Nutzung dauerte am 1. Oktober 1994 noch an. Auch die weitere Voraussetzung gemäß § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG ist erfüllt; denn über das bewohnte Eigenheim ist vor Ablauf des 14. Juni 1990 ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen.

a) Allerdings kann der Kaufvertrag vom 9. Mai 1990, soweit er den Erwerb des Eigentums an dem Grundstück zum Gegenstand hat, keine Anspruchsberechtigung der Beklagten begründen. § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG gilt zwar auch für Kaufverträge über Eigenheimgrundstücke (Senat, Urt. v. 9. Juni 1999, V ZR 404/97, WM 1999, 2034 f; Urt. v. 14. September 2001, V ZR 410/00, WM 2002, 44, 45). Diese Eigenschaft kam dem hier verkauften Grundstück aber nicht zu; denn es war nicht nur mit dem von der Beklagten und ihrem Ehemann bewohnten Einfamilienhaus, sondern in Gestalt des Sommerhauses noch mit einem weiteren Einfamilienhaus bebaut, für das kein selbständiges Gebäudeeigentum entstanden war. Da das Sommerhaus mithin wesentlicher Bestandteil des Grundstücks war (§ 467 Abs. 2 ZGB), hätte sich das Eigentum der Beklagten und ihres Ehemanns nach dem Erwerb des zuvor volkseigenen Grundstücks gemäß § 295 Abs. 1 ZGB auch auf dieses Gebäude erstreckt.

aa) Ein Kaufvertrag über ein volkseigenes Grundstück, zu dessen wesentlichen Bestandteilen zwei (oder mehr) Einfamilienhäuser zählten, genügt nicht den Voraussetzungen des § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG. Die Vorschrift setzt einen wirksamen Kaufvertrag voraus. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß das gesetzliche Erfordernis eines wirksamen Kaufvertrages - soweit nicht bundesgesetzliche Heilungsvorschriften (Art. 231 § 7 Abs. 1, § 8; Art. 233 § 2 Abs. 2 EGBGB) eingreifen - grundsätzlich nach dem weiterhin anwendbaren Recht der DDR (Art. 232 § 1 EGBGB) zu prüfen ist (vgl. Senat, BGHZ 141, 184). Im vorliegenden Fall wurde der Kaufvertrag auf Grund des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157, VerkaufsG) geschlossen. Dieses Gesetz bildet in erster

Linie die rechtliche Grundlage für das durch § 121 Abs. 2 SachenRBerG geschützte Vertrauen (Senat, Urt. v. 22. Juni 2001, V ZR 202/00, WM 2001, 1911, 1912; Urt. v. 17. Mai 2002, V ZR 193/01, WM 2002, 1947, 1948). Wurden die Vorgaben dieses Gesetzes bei dem Vertragsschluß nicht beachtet, so fehlte es an der nach § 27 Satz 1 ZGB erforderlichen Berechtigung zur Veräußerung des Volkseigentums (vgl. Senat, BGHZ 141, 364, 368), und der damit auf eine unmögliche Leistung gerichtete Vertrag war - jedenfalls nach der maßgeblichen seinerzeit in der DDR geübten Praxis (Senat, BGHZ 131, 209, 212) - nach § 68 Abs. 1 Nr. 3 ZGB nichtig (vgl. OG, NJ 1985, 340, 341).

(1) Hiernach war der Kaufvertrag mit der Beklagten und ihrem Ehemann unwirksam. Zwar konnten nach § 2 VerkaufsG neben Einfamilienhäusern auch Zweifamilienhäuser verkauft werden, wobei § 4 Abs. 2 Satz 2 VerkaufsG außerdem noch den Erwerb des zugehörigen volkseigenen Grundstücks ermöglichte. In § 1 Abs. 4 der Durchführungsverordnung zum Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 15. März 1990 (GBl. I S. 158, DVO z. VerkaufsG) wurde der Begriff des Zweifamilienhauses dahin präzisiert, daß es sich um ein Gebäude mit zwei selbständig abgegrenzten Wohnungen handeln mußte. Dagegen findet sich kein Hinweis für die Zulässigkeit des Verkaufs eines volkseigenen Grundstücks, auf dem sich zwei Wohngebäude befinden; mit dieser baulichen Nutzung war vielmehr die Grenze der zulässigen Begründung persönlichen Eigentums überschritten. Die Auffassung der Revision, daß es dem Nutzer wegen des durch § 4 Abs. 2 Satz 2 VerkaufsG ermöglichten Grundstückserwerbs auch in diesem Fall nicht verwehrt sein könne, das gesamte Anwesen zu kaufen, läßt außer acht, daß für eine solche Privilegierung kein Anlaß bestand, weil die Möglichkeit des Erwerbs des Gebäudeeigentums unberührt blieb.

(2) Handelt es sich bei den beiden Wohngebäuden um Einfamilienhäuser, so läßt sich entgegen der Ansicht der Revision dem Gesetzeszweck nicht entnehmen, daß es keinen Unterschied machen könne, ob sich die zweite, vom Käufer nicht selbst genutzte Wohneinheit in dem selben oder in einem anderen Gebäude befinde. Zwar trifft es zu, daß für den Erwerb eines Eigenheims mit zwei Wohnungen, teils zur Eigennutzung, teils zur Vermietung, Raum bleiben sollte (Senat, Urt. v. 17. Mai 2002, aaO). Daraus folgt aber nicht, daß auch zwei Einfamilienhäuser erworben werden konnten. Der Umstand, daß die zweite Wohnung in einem anderen Gebäude gelegen ist, war nämlich nicht ohne Bedeutung. Dies zeigt der Blick auf § 26 SachenRBerG, der die Vorschriften zur Regelgröße (500 m²) nachzeichnet, die in der DDR für die Bebauung eines Grundstücks mit einem Eigenheim nach § 7 Satz 2 EighVO, § 2 Abs. 1
BereitstVO nicht überschritten werden sollte (vgl. Schmidt-Räntsch/Marx, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG [Stand: November 2002], § 26 Rdn. 2; Wessels/Töpfer, in Eickmann, Sachenrechtsbereinigung [Stand: September 2002] § 26 SachenRBerG Rdn. 1). Der Erwerber eines mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Grundstücks wäre danach regelmäßig in den Genuß einer doppelt so großen Fläche wie der Erwerber eines Grundstücks mit einem Zweifamilienhaus gekommen.

bb) Bei dem Sommerhaus handelt es sich auch um ein Einfamilienhaus im Sinne des § 2 VerkaufsG. Entgegen der Ansicht der Revision ist hierfür keine direkte Anbindung an die Versorgungssysteme erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 DVO z. VerkaufsG ist vielmehr allein maßgeblich, daß es sich um ein Wohngebäude handelt, das für den Wohnbedarf einer Familie bestimmt ist. Auf Grund

seiner Bauweise, seiner Ausstattung und seiner Erschließung erfüllt das Sommerhaus die Anforderungen, die an ein Wohngebäude zu stellen sind (vgl. Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 438/99, VIZ 2001, 503, 504 zu § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 lit. e SachenRBerG). Die Feststellungen des Berufungsgerichts sind insoweit frei von Rechtsfehlern. Mit dem Hinweis, das Sommerhaus sei wegen baulicher Mängel nur teilweise nutzbar gewesen, zieht selbst die Revision die Eignung zu Wohnzwecken nicht schlechthin in Zweifel. Es fehlt zudem nicht an der Bestimmung des Gebäudes zum Wohnbedarf einer (weiteren) Familie, wie die nicht nur vorübergehende Nutzung durch eine andere Mieterin bei Zustandekommen des zu beurteilenden Kaufvertrages zeigt. Hingegen ist die ursprüngliche Konzeption des Sommerhauses als zusätzlicher, zeitweiser Aufenthaltsort der in dem Wohnhaus lebenden Familie ohne Belang, weil sie nicht der zwischenzeitlichen Entwicklung der Wohnverhältnisse und den Interessen der Mieter des Sommerhauses Rechnung trägt. Hieraus folgt zugleich, daß das Sommerhaus nicht etwa als Nebengebäude den Vorschriften für das von der Beklagten und ihrem Ehemann bewohnte Einfamilienhaus unterfällt. Nebengebäude nach § 5 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG können nur nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude sein (vgl. Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 5 Rdn. 154).

b) Der mit der Beklagten und ihrem Ehemann geschlossene Kaufvertrag ist jedoch nach § 68 Abs. 2 Satz 1 ZGB gerichtet auf den Erwerb des Gebäudeeigentums an dem Wohnhaus wirksam zustande gekommen. In dieser Hinsicht sind mithin die Voraussetzungen des § 121 Abs. 2 lit. b SachenRBerG erfüllt.

aa) Das Berufungsgericht hat eine teilweise Wirksamkeit des Kaufvertrages nur unter dem Gesichtspunkt geprüft, ob die Vereinbarungen - entsprechend der ursprünglichen Erwerbsabsichten der Beklagten und ihres Ehemanns - hinsichtlich einer 1.926 m² großen Teilfläche des Grundstücks Bestand haben können, auf der sich zwar das Wohnhaus, nicht aber das Sommerhaus befinden soll. Dies greift zu kurz. Zwar trifft es zu, daß ein Aufrechterhalten des Vertrages in diesem Umfang schon an der hinreichenden Bestimmtheit der Teilfläche scheitert, das Berufungsgericht hat jedoch nicht beachtet, daß nach § 295 Abs. 2 ZGB in Verbindung mit § 2 VerkaufsG selbständiges Gebäudeeigentum an dem Wohnhaus entstehen (vgl. Kommentar zum ZGB, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 1985, § 295 Anm. 2.1. zu § 1 VerkaufsG 1973) und damit auch Gegenstand des Kaufvertrages sein konnte. Das Eigentum an dem Gebäude erwarb der Käufer nach Anlegung eines Gebäudegrundbuchblatts und seiner Eintragung als Eigentümer (§ 4 Abs. 1 VerkaufsG), während ihm an dem zum Gebäude gehörenden volkseigenen Grundstück grundsätzlich nur ein Nutzungsrecht verliehen wurde (§ 4 Abs. 2 Satz 1 VerkaufsG). Dabei konnte nach Vermessung und Ausweis in der Liegenschaftsdokumentation das Nutzungsrecht auf den Teil des vormals größeren Grundstücks beschränkt werden, der der Regelgröße (500 m²) für Eigenheime nach § 7 Satz 2 EighVO entsprach (vgl. Kommentar zum ZGB, aaO, § 287 Anm. 1.1 i.V.m. § 295 Anm. 1). Der Hinzuerwerb des volkseigenen Grundstücks (vgl. Senat, Urt. v. 9. Juli 1999, aaO, 2034) beim Kauf des Gebäudeeigentums nach § 4 Abs. 2 Satz 2 VerkaufsG war hierzu nur eine Alternative. Vor diesem Hintergrund begegnet es keinen Bedenken, in Anlehnung an die gesetzliche Regelung (§§ 2, 4 Abs. 2 Satz 2 VerkaufsG) einen Kaufvertrag, der - wie hier - das Grundstück mit den darauf errichteten Gebäuden als wesentliche Bestandteile (§ 467 Abs. 2 ZGB) zum Gegenstand hat, als ein wegen mehrerer

Festlegungen teilbares Rechtsgeschäft im Sinne von § 68 Abs. 2 Satz 1 ZGB anzusehen (vgl. Posch, in: Zivilrecht, Lehrbuch, 1981, Teil 1, S. 215 § 356 Anm. 1.1.). Ist der Kaufvertrag daher hinsichtlich des Grundstücks nichtig, so kann er noch immer hinsichtlich des Gebäudes wirksam sein, falls er auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen worden wäre. Dem kann nicht entgegengehalten werden, bei Abschluß eines Grundstückskaufvertrages bleibe nach dem "Hinausstreichen" des unwirksamen Teils kein für sich allein sinnvoller Vertragsinhalt übrig. § 68 Abs. 2 Satz 1 ZGB entspricht der Sache nach § 139 BGB. Für die letztgenannte Vorschrift ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anerkannt, daß es wegen des nur äußerlichen Unterschieds keine Bedeutung erlangt, ob der nichtige Teil ohne weiteren Eingriff in das Vertragswerk entfernt werden kann oder seine Beseitigung eine komplette Neufassung erfordert. Entscheidend ist allein, daß sich der nichtige Teil des Vertragsinhalts eindeutig von dem Teil abgrenzen läßt, der von der Nichtigkeit unberührt geblieben ist. Ist diese Voraussetzung erfüllt, so findet die Norm auch dann Anwendung, wenn die Vertragsparteien an Stelle der unwirksamen Regelung, hätten sie die Nichtigkeit von Anfang an gekannt, eine andere auf das zulässige Maß beschränkte Vereinbarung getroffen hätten (BGHZ 107, 351, 355 f; 146, 37, 47).

bb) So liegen die Dinge hier. Auch im Fall der Unwirksamkeit des Kaufvertrages über das volkseigene Grundstück mit zwei Wohngebäuden, hätte einem - davon klar abgrenzbaren - Verkauf des von ihnen bewohnten volkseigenen Einfamilienhauses (§ 1 Abs. 3 DVO z. VerkaufsG) an die Beklagte und ihren Ehemann nach § 2 VerkaufsG in Verbindung mit § 4 DVO z. VerkaufsG nichts im Wege gestanden. Vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen ist - wie bei § 139 BGB - auch für § 68 Abs. 2 Satz 1 ZGB der mutmaßliche Willen

der Vertragsparteien (vgl. OG, NJ 1977, 567, 568) entscheidend. Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist es mithin ohne Belang, daß der tatsächliche Wille der Beklagten und ihres Ehemanns nahezu zehn Jahre später ausweislich des geltend gemachten Bereinigungsanspruchs auf den Erwerb des gesamten Grundstücks gerichtet war. Da der Sachverhalt geklärt ist und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat - nicht anders als in Fällen ergänzender Vertragsauslegung (vgl. Senat, Urt. v. 12. Februar 1997, V ZR 250/96, NJW 1998, 1219, 1220) - selbst darüber befinden, daß nach dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien ein auf das Gebäudeeigentum beschränkter Kaufvertrag abgeschlossen worden wäre, hätten sie um eine Nichtigkeit des Kaufvertrages über das Grundstück gewußt. Entscheidend hierfür ist, daß es der Beklagten und ihrem Ehemann zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ersichtlich darum ging, durch den Erwerb von Eigentum ihren Verbleib in dem Haus sicherzustellen, das sie bereits seit Jahrzehnten bewohnten. War der Hinzuerwerb des Grundstücks nicht möglich, so war es im Hinblick auf dieses Ziel nur vernünftig und damit im Zweifel ihrem mutmaßlichen Willen entsprechend (vgl. BGH, Urt. v. 13. März 1986, III ZR 114/84, NJW 1986, 2576, 2577), wenn sie sich mit dem Erwerb das Gebäudeeigentums zufriedengaben. Dies stimmt mit dem mutmaßlichen Willen auf Seiten des Verkäufers überein. Nach § 4 DVO z. VerkaufsG war die künftige persönliche Nutzung des Gebäudes durch den Käufer Voraussetzung des Verkaufs. Dies der Beklagten und ihrem Ehemann durch die Verschaffung von ggf. auch nur Gebäudeeigentum zu ermöglichen, entsprach danach auch dem Verkäuferinteresse.

c) Die Anspruchsberechtigung der Beklagten scheitert auch nicht an anderen Gründen, die der Wirksamkeit des Kaufvertrages entgegenstehen. Zu

Recht hat das Berufungsgericht das Fehlen der staatlichen Genehmigung nach § 2 GVVO/77 nicht als Hindernis für eine Anspruchsberechtigung angesehen, obwohl eine solche hier nicht bereits nach § 5 Abs. 4 DVO z. VerkaufsG als erteilt galt. Da die Vorschrift andernfalls leerlaufen würde, ist ein Kaufvertrag nicht unwirksam im Sinne des § 121 SachenRBerG, wenn seine Durchführung nur an der Restitutionsbelastung und der deshalb ausgebliebenen Genehmigung scheiterte (vgl. Senat, BGHZ 141, 185, 191). Daß die Genehmigung aus anderen Gründen versagt worden ist oder zu versagen gewesen wäre, ist den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen. Das gilt insbesondere für die Einhaltung der Regeln zur Bemessung des Kaufpreises nach § 6 DVO z. VerkaufsG. Zwar diente das Genehmigungserfordernis auch der Kontrolle der Preisvereinbarungen (Senat, Urt. v. 27. November 1998, V ZR 68/98, VIZ 1999, 289, 290), für das Wohnhaus, das allein Gegenstand eines wirksamen Kaufvertrages ist, lag jedoch eine preisrechtliche Bestätigung vor. Diese war ausweislich der Vertragsurkunde auf Grund der - auch das Wohnhaus betreffenden - Wertermittlung eines Sachverständigen erteilt worden. Die insoweit von dem Berufungsgericht geäußerten Bedenken ergeben sich allein daraus, daß der Gebäudewert des Sommerhauses bei der Kaufpreisbemessung keine Berücksichtigung fand, erfassen also die Genehmigung des Kaufpreises für das Wohnhaus nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, daß der vereinbarte Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften entsprach (vgl. Senat, Urt. v. 27. November 1998, aaO) und somit einer Genehmigung nicht entgegenstehen konnte.

2. Das angefochtene Urteil hat danach keinen Bestand (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da der Sachverhalt geklärt ist und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3

ZPO). Dies führt zur Abweisung der negativen Feststellungsklage; denn der Beklagten steht hinsichtlich des umstrittenen Grundstücks eine Anspruchsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu. Mehr als dieser für die Beklagten bestehende Bereinigungsanspruch ist mit dem vorliegenden Urteil nicht festgestellt. Nur dies kann - neben einer bestimmten Form der Bereinigung - Gegenstand der Feststellungsklage nach § 108 SachenRBerG sein, über die vorliegend zu entscheiden war (vgl. Senat, Urt. v. 18. Mai 2001, V ZR 239/00, NJW 2001, 3053, 3054; Tropf, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 108 Rdn. 5 ff). Eine Festlegung der Grundstücksfläche, die von der Berechtigung der Beklagten im Fall der Erbbaurechtsbestellung oder des Ankaufs erfaßt wird (vgl. § 26 SachenRBerG), ist nicht erfolgt (Senat, Urt. v. 6. April 2001, aaO, 505). Die quantitativen Eckwerte des Bereinigungsanspruchs können von dem Notar im Verfahren nach §§ 87 ff, 97 SachenRBerG einer Klärung zugeführt werden (Tropf, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 108 Rdn. 8).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Nach Übernahme des Rechtsstreits (§ 265 Abs. 2 Satz 2 ZPO) ergeht das Urteil nicht nur hinsichtlich der Hauptsache, sondern auch wegen der gesamten Kosten gegen die

in den Prozeß eingetretenen Kläger (vgl. Stein/Jonas/Schumann, ZPO, 21. Aufl., § 265 Rdn. 56; MünchKomm-ZPO/Lüke, 2. Aufl., § 265 Rdn. 101).

Wenzel Tropf Krüger

Klein Gaier