Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 28. Oktober 1999 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 23. September 1998 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist seit dem 24. Februar 1994 im Grundbuch von D. als Eigentümerin eines in B. /Brandenburg gelegenen Grundstücks eingetragen. Das Grundstück unterlag in der ehemaligen DDR der staatlichen Verwaltung. Mit Pachtvertrag vom 7. September 1962 überließ der Rat der Gemeinde D. als staatlicher Verwalter das Grundstück der Klägerin und ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann sowie einer Familie

H. , die das Grundstück unter sich aufteilten. Mit Zustimmung des Rates des Kreises K. W. vom 16. Oktober 1962 errichteten die Klägerin und ihr Ehemann auf dem von ihnen genutzten Grundstücksteil ein Wochenendhaus Typ III. Aufgrund einer vom Rat der Gemeinde D. am 28. Mai 1974 erteilten Zustimmung zur Veränderung eines Bauwerks wurde das Gebäude teilweise unterkellert und so ausgebaut, daß es nach Abschluß der Bauarbeiten im Jahre 1975 über 45 qm Wohnfläche mit Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, Windfang und Wohnveranda sowie über eine Hauswasseranlage, Dreikammerkläranlage zur Abwasserentsorgung, Wärmedämmung an den Außenwänden und Heizung (Nachtspeicheröfen und Kohleraumheizer) verfügte.

Am 26. August 1977 schloß der Rat der Gemeinde D. als staatlicher Verwalter mit der Klägerin und ihrem Ehemann unter Verwendung eines vorformulierten Musters einen Vertrag über eine 1.071 qm große Teilfläche des Grundstücks zum Zwecke der persönlichen Nutzung und Freizeitgestaltung. Der Vertrag enthält u.a. die vorformulierte Regelung:

> "Die Nutzer sind berechtigt, nach Vorliegen der staatlichen Baugenehmigung auf dem Grundstück für den vorgesehenen Zweck ein Wochenendhaus oder andere Baulichkeiten (kein Eigenheim oder Mietwohnhaus) zu errichten.
>
> Diese Baulichkeiten sind persönliches Eigentum der Nutzungsberechtigten."

Im gleichen Jahr siedelte die Klägerin mit ihrem Ehemann aus ihrer B. Wohnung in eine kleinere Wohnung in K. W. um. 1987 erhielten sie für das B. Grundstück einen Telefonanschluß. Am 7. Januar 1992 meldeten sie ihren Hauptwohnsitz dort an.

Die Klägerin hat behauptet, nach den Umbauten 1975 sei das Wochenendhaus zu Wohnzwecken geeignet gewesen und von ihr und ihrem Ehemann auch entsprechend genutzt worden. Ihrer auf Feststellung der Ankaufsberechtigung an einer Teilfläche des Grundstücks gerichteten Klage hat das Landgericht stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der von der Klägerin und ihrem Ehemann im Jahre 1962 mit dem staatlichen Verwalter geschlossene Pachtvertrag sei mit Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR als Nutzungsvertrag gemäß §§ 312 ff ZGB zu werten. Infolgedessen berechtigten die vorgenommenen baulichen Investitionen nur unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG zu einem Ankaufsrecht nach §§ 61 ff SachenRBerG. An diesen Voraussetzungen fehle es aber. Der Umbau des Wochenendhauses zu einem Eigenheim sei nicht mit Billigung staatlicher Stellen vorgenommen worden. Außerdem habe der Rat der Gemeinde D. in seiner Eigenschaft als staatlicher Verwalter einer Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwekken durch das in dem Vertrag vom 28. August 1977 ausgesprochene Verbot eines Eigenheimbaus widersprochen.

II.

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

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Nicht zu beanstanden ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß das geltend gemachte Ankaufsrecht nur unter den Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG gegeben ist. Wenn die Revision demgegenüber meint, die Berechtigung der Klägerin ergebe sich schon aus § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 c SachenRBerG, so verkennt sie, daß es sich vorliegend nicht um einen von dieser Norm erfaßten Überlassungsvertrag handelt. Damit ist vielmehr entsprechend der in Art. 232 § 1 a EGBGB enthaltenen Legaldefinition ein Vertragsverhältnis gemeint, bei dem der Nutzer für die Überlassung eines Grundstücks keinen Miet- oder Pachtzins zu entrichten hat, sondern ein Entgelt, ähnlich einem Kaufpreis, als Sicherheit hinterlegt und die anfallenden Unterhaltungskosten und öffentlichen Lasten trägt (vgl. Senat, Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94, 98; BGH, Urt. v. 25. November 1998, VIII ZR 380/96, WM 1999, 596, 601; MünchKomm-BGB/Wendtland, 3. Aufl., § 5 SachenRBerG Rdn. 8). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war das Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin (und ihrem Ehemann) und dem staatlichen Verwalter anders ausgestaltet. Die Errichtung des Wochenendhauses und die 1974/75 vorgenommenen Umbauten vollzogen sich auf der Grundlage des Pachtvertrages aus dem Jahre 1962. Das Berufungsgericht hat dieses Vertragsverhältnis in Übereinstimmung mit dem Parteivortrag bis zum Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR als Pachtvertrag im Sinne der §§ 581 ff BGB gewertet und angenommen, daß der Vertrag seitdem als Nutzungsvertrag im Sinne der §§ 312 ff ZGB zu qualifizieren sei. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden (zur Bewertung als Nutzungs-

vertrag im Sinne von §§ 312 ff ZGB s. OG-DDR, NJ 1978, 362; OLG Brandenburg VIZ 1998, 152). Es handelt sich - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - nicht um ein rein schuldrechtlich ausgeformtes Nutzungsverhältnis zwischen Privaten, das nur den Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unterfällt (dazu Senatsurt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94). Der entscheidende Unterschied zu solchen Fällen liegt darin, daß das der Klägerin und ihrem Ehemann zur Verfügung gestellte Grundstück unter staatlicher Verwaltung stand und die Überlassung den Charakter der in §§ 312 ff ZGB geregelten Nutzung hatte.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch dagegen, daß das Berufungsgericht auch die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG verneint hat.

a) Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob der von der Klägerin und ihrem Ehemann errichtete Bungalow zum dauernden Wohnen geeignet ist. Dies ist - wie das Landgericht angenommen hat - zu bejahen. Seit dem Umbau in den Jahren 1974/75 besitzt das Gebäude angesichts seiner Bauweise (festes Mauerwerk, Raumaufteilung, Größe der Wohnfläche, Teilunterkellerung, Wärmedämmung), seiner Ausstattung (Heizung, sanitäre Anlagen) und seiner Erschließung (Hauswasseranlage, Stromanschluß, Abwasserentsorgung durch Kläranlage, Telefon, Zufahrt) die für eine Wohnnutzung erforderliche Qualität. Den bautechnischen Mindestanforderungen genügen diese Merkmale (vgl. OLG Brandenburg, VIZ 1998, 54, 55; 151, 152 f; LG Berlin VIZ 1998, 157; Rövekamp, SchuldRAnpG, 2. Aufl., Rdn. 205, 206; Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 5 Rdn. 120 ff; Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl., § 5 Rdn. 7, 10).

Daß der Bungalow - wie die Revisionserwiderung meint - dem geltenden Bauordnungsrecht nicht entspricht, ist ohne Belang. Entscheidend sind die Verhältnisse zu DDR-Zeiten. Sollte auch unter den damaligen Bedingungen eine Nutzung der Räumlichkeiten als Wohnung mit Rücksicht auf die zu geringe Raumhöhe bauordnungsrechtlich zu beanstanden gewesen sein, so ist auch dies unerheblich, weil der Bungalow in dieser Form und mit der Zweckbestimmung der Wohnnutzung - wie noch auszuführen ist - baurechtlich genehmigt worden ist.

b) Das Gebäude ist auf der Grundlage eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 ff BGB) errichtet worden. Das Regelbeispiel des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG erfaßt gerade auch die mit staatlicher Billigung (dazu sogleich) durchgeführten Umbauten (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG) von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 103; BR-Drucks. 515/93, S. 103; BGHZ 139, 235, 243; Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 5 Rdn. 125; Rövekamp, SchuldRAnpG, 2. Aufl., Rdn. 203; Gehling, in: Rädler/Raupach/Bezzenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 5 SachenRBerG Rdn. 10; a.A. Schnabel, SchuldRÄndG, § 24 Rdn. 7). Die im konkreten Fall 1974/75 durchgeführten umfangreichen Ausbauten kommen einer Neuerrichtung gleich (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG). Die ursprüngliche Gartenlaube wurde mit erheblichem Aufwand in ein massives Wohnhaus mit ausreichender Erschließung umgestaltet. Soweit die Revisionserwiderung dies mit Rücksicht auf die geschätzten (relativ geringen) Kosten von 4.000 M/DDR in Zweifel zieht, verkennt sie, daß dieser Betrag auf einer nicht näher belegten Schätzung beruht und für sich genommen nicht aussagekräftig ist. Entscheidend ist das Ausmaß

der baulichen Arbeiten. Danach kann die Umgestaltung einer Neuerrichtung gleichgesetzt werden.

c) Ohne Rechtsfehler stellt das Berufungsgericht, gestützt auf die vom Landgericht durchgeführte Beweisaufnahme, fest, daß die Klägerin und ihr verstorbener Ehemann am 2. Oktober 1990 (§ 5 Abs. 3 SachenRBerG) in dem von ihnen errichteten Gebäude ihren Lebensmittelpunkt hatten. Die Revisionserwiderung greift dies auch nicht an.

d) Von Rechtsirrtum beeinflußt sind indes die Erwägungen, die das Berufungsgericht zu der Annahme geführt haben, die Umgestaltung des Wochenendhauses in ein Wohnhaus sei ohne staatliche Billigung vorgenommen worden. Dabei verkennt das Berufungsgericht an sich nicht, daß die Umbaumaßnahmen baurechtlich genehmigt worden sind. Wenn es die Genehmigung jedoch inhaltlich auf den Ausbau eines Wochenendhauses, unter Beibehaltung einer solchen vorübergehenden Nutzung, beschränken will, ist dem nicht zu folgen. Vielmehr erstreckte sich die Zustimmung der Baubehörde gerade auch auf die mit dem Umbau angestrebte Nutzung zu Wohnzwecken (vgl. zu diesem Erfordernis OLG Brandenburg, VIZ 1998, 154, 156; bestätigt durch Senat, Nichtannahmebeschluß vom 15. Januar 1998, V ZR 397/96; Eickmann/Rothe, SachenRBerG, § 5 Rdn. 49). Die genehmigten Baumaßnahmen führten zwangsläufig dazu, daß das Gebäude im Hinblick auf die in der DDR geltenden technischen Mindestanforderungen Wohnhausqualität erlangte. Dies blieb der Baubehörde, die gemäß §§ 3 Abs. 4, 5 Abs. 5 BevölkerungsbauwerkeVO vom 22. März 1972 (GBl. DDR II S. 293 ff) auch über die städtebauliche Einordnung des Bauvorhabens zu entscheiden hatte, nicht verborgen. Denn bereits die ihr gemäß § 4 BevölkerungsbauwerkeVO vorgelegte zeichnerische Darstellung

des Bauprojekts zeigte, daß die Antragsteller die staatliche Erlaubnis zu einer Umgestaltung der vorhandenen Gartenlaube in ein dauerhaft für Wohnzwecke geeignetes Gebäude begehrten. Wenn der Rat der Gemeinde D. in Kenntnis dieser Planunterlagen eine uneingeschränkte Genehmigung erteilte und die staatliche Bauaufsicht zudem eine - nur bei einer solchen Wohnnutzung erforderliche - weitergehende Isolierung des Bauwerks anordnete, läßt dies bei vernünftiger Betrachtung nur den Schluß zu, daß sich die Zustimmung des Rates der Gemeinde auf den Ausbau zu einem Wohnhaus und die damit verbundene Nutzungsänderung bezog.

Etwas anderes folgt auch nicht aus dem am 26. August 1977 abgeschlossenen Vertrag zum Zwecke der persönlichen Nutzung und Freizeitgestaltung und dem darin enthaltenen Verbot einer Eigenheimerrichtung. Denn zum einen handelt es sich dabei um einen Formularvertrag, der den konkreten Geschehnissen nicht angepaßt war, und zum anderen erlaubt der Inhalt dieses Vertrages keine Rückschlüsse auf die Willensrichtung der Baubehörde im Jahre 1974.

Ist somit von einer 1974 erteilten Bauzustimmung auszugehen, so begründet dies gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG zugleich die gesetzliche Vermutung, daß die bodenrechtliche Inanspruchnahme des in fremdem Eigentum befindlichen Grundstücks zu Wohnzwecken mit Billigung staatlicher Stellen erfolgte (Senat, Urt. v. 12. März 1999, V ZR 143/98, WM 1999, 968, 969; BGH, Urt. v. 25. November 1998, VIII ZR 380/96, WM 1999, 596, 601; MünchKomm-BGB/Wendtland, § 10 SachenRBerG Rdn. 7; Schnabel, SchuldRÄndG, § 24 Rdn. 5). Die Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG hat insbesondere ihre Berechtigung in den Fällen, in denen - wie hier - sowohl die

baurechtliche als auch die vertragliche Zustimmung zur Bebauung des staatlich verwalteten Grundstücks vom Rat der Gemeinde zu erteilen war (BR-Drucks. 515/93, S. 104; BT-Drucks. 12/5992, S. 104; v. Falkenhayn, RVI, 410 B, § 5 SachenRBerG Rdn. 35; Schnabel, aaO, § 24 Rdn. 4).

e) Schließlich scheitert die Berechtigung der Klägerin auch nicht an einem Widerspruch des Überlassenden. Allein in Betracht kommt insoweit - wovon auch das Berufungsgericht ausgeht - die formularmäßige Beschränkung der Nutzung auf Erholungszwecke in dem bereits behandelten Vertrag vom 26. August 1977. Diese Vertragsgestaltung taugt jedoch aus zwei Gründen nicht als Grundlage für die Annahme eines Widerspruchs im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG. Zum einen ist ein Widerspruch nur dann beachtlich, wenn er von dem Überlassenden entweder vor der Nutzungsänderung geäußert wurde und wenn er bis zum Zeitpunkt der Zweckentfremdung fortwirkt (Senat, Urt. v. 10. Juli 1998, V ZR 302/97, WM 1998, 2204, 2205) oder wenn er innerhalb eines zeitlichen Zusammenhangs nach Kenntnisnahme der Umnutzung geäußert wurde (vgl. OLG Brandenburg, VIZ 1998, 154, 156; Vossius, SachenRBerG, 2. Aufl., § 5 Rdn. 21; Eickmann/Rothe, SachenRBerG, § 5 Rdn. 54). Beide Möglichkeiten scheiden hier aus. Zum anderen ist die Klausel für sich genommen nicht geeignet, als Widerspruch gegen die Nutzung als Wohnhaus aufgefaßt zu werden. Der Vertrag ist in keiner Weise an die Besonderheiten des konkreten Falles angepaßt, sondern enthält lediglich die üblichen Formularklauseln, die die Gestattung zur Errichtung eines Wohnhauses oder anderer Baulichkeiten mit Ausnahme eines Eigenheims bzw. Mietwohnhauses vorsehen und die von einem unbebauten Grundstück ausgehen. Sie lassen damit außer acht, daß die Klägerin und ihr Ehemann bereits 1962 ein Wochenendhaus errichtet hatten, das sie 1974/75 mit Zustimmung des Rates

der Gemeinde in ein Wohnhaus umgestaltet hatten. Die Vertragsklausel gibt lediglich den Grundsatz zutreffend wider, daß bei einem Nutzungsvertrag nach §§ 312 ff ZGB die Errichtung eines Eigenheims unzulässig war (vgl. Kommentar zum Zivilgesetzbuch der DDR, hrsg. v. Ministerium der Justiz, § 312 Anm. 2.1; Rodenbach, ZOV 1991, 73). Die Vertragswidrigkeit einer Nutzung bedeutet aber nicht, daß sie gegen den Widerspruch des Überlassenden ausgeübt wird (Senat, Urt. v. 10. Juli 1998, V ZR 302/97, WM 1998, 2204, 2205), und dies schon gar nicht im vorliegenden Fall, da der Rat der Gemeinde der konkreten Nutzung zugestimmt hatte.

3. Das Landgericht hat im Verfahren zutreffend darauf hingewiesen, daß mit der Feststellungsklage nach § 108 SachenRBerG keine Festlegung der von der Ankaufsberechtigung erfaßten Grundstücksfläche begehrt werden kann. Denn hierbei handelt es sich um ein bloßes Element des Bereinigungsanspruchs, das vom Notar im Verfahren nach §§ 87 ff, 97 SachenRBerG einer Klärung zugeführt werden kann (Tropf, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 108 Rdn. 8; Prütting, in: Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, § 108 SachenRBerG Rdn. 3; a.A. Vossius, aaO, § 108 Rdn. 8). Der nunmehr wiederhergestellte Tenor des landgerichtlichen Urteils ist demgemäß auch dahin aufzufassen, daß die Flächenangabe nur zur Bezeichnung des derzeitigen Nutzungsumfangs angeführt ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel RiBGH Dr. Lambert-Lang ist infolge Urlaub an der Unterschrift gehindert. Krüger

Karlsruhe, den 24. April 2001

Der Vorsitzende

Wenzel

Lemke Gaier