BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 26/07

Verkündet am:
26. Oktober 2007
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

SachenRBerG § 21 Satz 1

a) Ist dem Käufer eines volkseigenen Gebäudes das Gebäude übergeben, ein Nutzungsrecht aber nicht verliehen worden, beruht seine Befugnis zur Nutzung des Grundstücks auf dem Gebäudekaufvertrag.

b) Die Ankaufsfläche entspricht dann grundsätzlich der Fläche, für welche ihm nach § 2 der Durchführungsverordnung zum Verkaufsgesetz ein Nutzungsrecht verliehen worden wäre.

BGH, Urt. v. 26. Oktober 2007 - V ZR 26/07 - LG Magdeburg
AG Wernigerode

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung am 26. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 6. Februar 2007 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Wernigerode vom 21. Februar 2006 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Parteien streiten darüber, in welchem Umfang die Beklagte der Klägerin Flurstücke in R. (Sachsen-Anhalt) zu verkaufen hat, auf denen sich eine als "Höhlenrestaurant" bezeichnete Gaststätte befindet. Deren Betrieb wurde der Klägerin am 26. März 1990 behördlich gestattet. Am 30. März 1990 verkaufte ihr der Rat der Gemeinde die dazugehörigen Gebäude auf dem damals noch ungeteilten volkseigenen Grundstück. Etwa in der Mitte dieses Grundstücks befand sich eine große Felsgrotte, die dem Restaurant den Na-

men gab und als Terrasse zur Bewirtschaftung der Restaurantgäste diente. Das eigentliche Restaurant stand an der einen Seite der Grottenöffnung. Auf deren anderer Seite befand sich ein Kiosk. Ein Grundstücksstreifen zwischen der Grotte und den Gebäuden und der vor dem Anwesen verlaufenden öffentlichen Straße diente als Zufahrt und Parkplatz. Das Grundstück wurde der Beklagten nach dem Vermögensgesetz zurückübertragen und katastertechnisch in vier Flurstücke – Kiosk, Grotte, Parkplatz und Restaurant – zerlegt. Das Restaurant, das schon damals baufällig war, wurde später abgerissen, das Flurstück, auf dem es stand, an einen Dritten verkauft. Die Klägerin nutzt den Kiosk als Restaurant, die Grotte für sanitäre Einrichtungen und im Sommer zur Bewirtung ihrer Gäste im Freien sowie den Parkplatz.

2 In einem vorausgegangenen Rechtsstreit der Parteien wurde die Berechtigung der Klägerin zum Ankauf der Flurstücke mit dem Kiosk, der Grotte und dem Parkplatz nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes rechtskräftig festgestellt. Das anschließende notarielle Vermittlungsverfahren führte nicht zum Erfolg, weil sich die Parteien über den Verkauf von Grotte und Parkplatz nicht einigen konnten. In dem notariellen Vermittlungsvorschlag ist der vollständige Verkauf dieser Flurstücke an die Klägerin vorgesehen.

3 Das Amtsgericht hat den Vermittlungsvorschlag mit der Maßgabe bestätigt, dass von dem Parkplatz nur der vor der Grotte liegende Teil verkauft wird. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht den Vermittlungsvorschlag dahin abgeändert, dass die Grotte und der Parkplatz bis auf zwei kleine Teilflächen vor dem Kiosk nicht verkauft werden. Dagegen richtet sich die von dem Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin, mit welcher sie die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils anstrebt. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

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

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist der Ansicht, dass die Klägerin nur den Verkauf des Kiosks, nicht aber den Verkauf der Grotte und des Parkplatzes verlangen kann. Hinsichtlich dieser beiden Flurstücke beschränke sich die Ankaufsberechtigung auf zwei kleine Teilflächen vor dem Kiosk. Zwar sei die Ankaufsberechtigung der Klägerin für alle drei Grundstücke rechtskräftig festgestellt. Das besage aber nichts darüber, in welchem Umfang die Beklagte ihr diese Grundstücke zu verkaufen habe. Die zu verkaufende Fläche bestimme sich nach Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB, weil es an einem Nutzungsvertrag fehle und ein Nutzungsrecht allein aus der Gewerbeerlaubnis folgen könne. Diese beziehe sich auf das damals noch bestehende Restaurant und den Kiosk. Für die zweckentsprechende ortsübliche Nutzung des Kiosks seien die zuerkannten kleinen Teilflächen erforderlich, nicht hingegen die Grotte als Gästeterrasse. Dass die Klägerin auf dem Grundstück ein Restaurant betreiben wolle, ändere daran nichts. Diese Nutzung entspreche nicht dem, was mit der Gewerbeerlaubnis seinerzeit beabsichtigt gewesen sei. Deren Zweck sei es gewesen, eine Restaurierung des Restaurants durch die Klägerin zu erreichen. Die Überlassung des Kiosks sei nur eine Übergangslösung gewesen. Die Klägerin habe auch nicht erwarten können, das ganze Grundstück nutzen zu können, da sich hinter dem Restaurant noch ein der Höhlenforschung dienender sog. Westbau befunden habe, der nicht zum Verkauf gestanden habe.

II.

5 Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Der Klägerin steht nach §§ 121 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe b i.V.m. §§ 61, 65, 21 Satz 1 SachenRBerG ein Anspruch auf Ankauf auch der Grotte und des von dem Amtsgericht zuerkannten Teils des Parkplatzes zu.

6 1. Die Ankaufsberechtigung der Klägerin nach § 121 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe b SachenRBerG ist in dem Vorprozess der Parteien rechtskräftig festgestellt worden. Die rechtskräftige Feststellung der Ankaufsberechtigung bindet die mit einer Feststellung nach §§ 104, 106 SachenRBerG befassten Gerichte. Das stellt das Berufungsgericht nicht in Frage.

7 2. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass Gegenstand der Bindungswirkung nur die Anspruchsberechtigung als solche, nicht aber die Fläche ist, auf welche sich das Ankaufsrecht konkret bezieht (Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 438/99, VIZ 2001, 503, 505; Urt. v. 18. Mai 2001, V ZR 239/00, NJW 2001, 3053, 3054; Urt. v. 14. Januar 2005, V ZR 139/04, NJW-RR 2005, 666, 668). Daran ändert es nichts, dass die Anspruchsberechtigung im Vorprozess ausdrücklich für die Flurstücke mit dem Kiosk, der Grotte und dem Parkplatz festgestellt worden ist. Zu einer Erweiterung der Bindungswirkung könnte eine solche Feststellung nur führen, wenn es sich bei den in der Feststellung bezeichneten Flurstücken rechtlich um selbständige Grundstücke handelte (Senat, Urt. v. 14. Januar 2005, aaO). Das ist nach dem Tenor des rechtskräftig gewordenen Urteils des Landgerichts Magdeburg vom 9. Januar 2002 (5 O 2369/01) nicht der Fall. Außerdem besagt auch eine auf einzelne Flurstücke bezogene Feststellung der Anspruchsberechtigung nach § 108 Sa-

chenRBerG nichts darüber, welchen Teil der betroffenen Flurstücke der Nutzer ankaufen darf.

8 3. Noch zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass sich die Ankaufsfläche auch im Fall des § 121 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe b SachenRBerG nach den §§ 21 bis 26 SachenRBerG bestimmt. Das ergibt sich daraus, dass dem Nutzer nach § 121 SachenRBerG kein eigenständiger Bereinigungsanspruch zusteht, sondern "die Bereinigungsansprüche nach Kapitel 2 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes". Deshalb bestimmt sich der Kaufgegenstand auch in diesem Fall nach §§ 65, 66 SachenRBerG. Nach § 65 Abs. 1 SachenRBerG ist Gegenstand des Kaufvertrags das mit dem Nutzungsrecht belastete oder bebaute Grundstück oder eine abzuschreibende Teilfläche. Welche Alternative in Betracht kommt, bestimmt sich wiederum nach §§ 21 bis 26 SachenRBerG.

9 4. In der Anwendung dieser Vorschriften kann dem Berufungsgericht indes nicht gefolgt werden. Die Ankaufsfläche bestimmt sich nicht nach Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB, sondern nach § 21 Satz 1 SachenRBerG.

10 a) Die Bestimmung der Ankaufsfläche hängt entscheidend davon ab, ob die Nutzungsbefugnis des Nutzers mit den Grenzen des Grundstücks im Kataster übereinstimmt. Ist das der Fall, ist Ankaufsfläche nach § 21 Satz 1 SachenRBerG das gesamte Grundstück. Eine Ausnahme gilt dann nach § 21 Satz 2 SachenRBerG nur, wenn der Grundstückseigentümer nach § 26 SachenRBerG oder aus anderen Gründen eine Beschränkung der Ankaufsfläche verlangen kann. Nur wenn die Nutzungsbefugnis mit den Grenzen des genutzten Grundstücks ganz oder teilweise nicht übereinstimmt, ist die Ankaufsfläche je nach der Art der Nutzung nach §§ 22 bis 25 SachenRBerG zu bestimmen. Das verkennt das Berufungsgericht nicht. Es meint aber, die Nutzungsbefugnis der

Klägerin lasse sich hier nur aus der ihr erteilten Gewerbeerlaubnis ableiten. Diese habe sich nicht auf das gesamte Grundstück oder bestimmte Teile hiervon, sondern in erster Linie auf das inzwischen abgerissene Restaurantgebäude und in zweiter Linie auf den Kiosk bezogen. Bei einer gebäudebezogenen Nutzungsberechtigung bestimme sich der Umfang der Ankaufsfläche aber nicht nach § 21 Satz 1 SachenRBerG. Diese Überlegung überzeugt nicht.

11 b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts lässt sich die Nutzungsbefugnis der Klägerin nicht aus der ihr erteilten Gewerbeerlaubnis ableiten, die aus diesem Grund auch keinen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Ankaufsfläche bietet. Die Gewerbeerlaubnis hat nach §§ 15, 17, 18 der hier noch maßgeblichen Verordnung über die Förderung des Handwerks bei Dienst- und Reparaturleistungen und die Regelung der privaten Gewerbetätigkeit vom 12. Juli 1972 (GBl. II S. 541) nur die gewerberechtlichen Aspekte der beabsichtigten Tätigkeit zum Gegenstand. Daran ändert auch die im vorliegenden Fall erteilte Auflage nichts, dass das Restaurant an die Klägerin zu verkaufen sei. Sie macht im Gegenteil deutlich, dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Gaststätte als Vermögenswert gesondert zu klären waren.

12 c) Die Nutzungsbefugnis der Klägerin ergibt sich allerdings entgegen der Ansicht der Revision auch nicht aus einem Nutzungsrecht. Ein solches Nutzungsrecht hat die Klägerin zwar in Nr. 1 Satz 3 ihres Gebäudekaufvertrags mit dem Rat der Gemeinde R. beantragt. Es hätte ihr nach § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I S. 157 – VerkaufsG) aufgrund des Verkaufs der beiden Gaststättengebäude nach § 1 VerkaufsG verliehen werden können. Die Verleihung ist aber nicht erfolgt. Sie lässt sich auch nicht daraus ableiten, dass der Rat der Gemeinde R. das Vertragsangebot und damit, wie die Revision meint, den Antrag auf Verleihung eines Nutzungsrechts angenommen hat. Ein Nutzungs-

recht entstand nicht durch Vertrag, sondern nach § 287 Abs. 1 ZGB und § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I S. 372, in der hier maßgeblichen Fassung des Gesetzes vom 15. Juni 1984, GBl. I S. 209 – NRG) durch Verleihung, über die nach § 287 Abs. 2 ZGB und § 4 Abs. 2 NRG eine Urkunde auszustellen war. Nach dem in dieser Urkunde bestimmten Zeitpunkt richtete sich nach § 4 Abs. 2 NRG das Entstehen des Nutzungsrechts. Zuständig für die Verleihung war auch nicht der Rat der Gemeinde, sondern nach § 4 Abs. 1 NRG und § 7 Satz 1 der Durchführungsverordnung zum Verkaufsgesetz vom 15. März 1990 (GBl. I S. 158 – DVO VerkaufsG) der Rat des Kreises. Für die Annahme einer stillschweigenden Verleihung gibt die Stellung des Antrags in dem Kaufvertrag nicht zuletzt deshalb nichts her, weil diese Form der Antragstellung in § 7 Satz 2 DVO VerkaufsG vorgeschrieben war.

13 d) Die Befugnis der Klägerin zur Nutzung des Restaurantgrundstücks ergibt sich aber im Sinne von § 21 Satz 1 SachenRBerG aus Vertrag, nämlich aus dem Gebäudekaufvertrag selbst.

14 aa) Darin ist die Übergabe des Gebäudes zum 15. April 1990 vorgesehen. Sie ist weder von dem eigentumsrechtlichen Vollzug des Gebäudeverkaufs noch von der Verleihung des Nutzungsrechts abhängig gemacht. Die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Pflichten sollen von der Übergabe an auf die Klägerin übergehen. Sie soll also von der Übergabe an unabhängig von seinem Vollzug so zur Nutzung des Grundstücks berechtigt sein wie es dem vollzogenen Vertrag entspricht.

15 bb) Nach dem Vertrag sollte die Klägerin nicht nur das Eigentum an dem Restaurant und Kiosk erhalten, sondern auch ein Nutzungsrecht an dem damals ungeteilten und auch als solches in dem Vertrag aufgeführten Grundstück.

Auch wenn die Verleihung gesondert zu erfolgen hatte, entsprachen sie und die aus ihr folgende Befugnis zur Nutzung des Grundstücks dem Inhalt des Vertrags. Denn der Verkauf eines volkseigenen Gebäudes, wie er in dem Vertrag vorgesehen war, setzte nach § 4 Abs. 2 VerkaufsG die Verleihung eines Nutzungsrechts voraus. Ohne sie konnte gesondertes Gebäudeeigentum nicht entstehen; ohne sie hatte die Nutzung des Gebäudes keine Grundlage. Ein Nutzungsrecht wurde regelmäßig an dem gesamten volkseigenen Grundstück bestellt, auf dem die verkauften Gebäude standen (Eickmann/Wessels/Töpfer, Sachenrechtsbereinigung, § 21 SachenRBerG Rdn. 12; RVI/Knauber § 21 SachenRBerG Rdn. 11). Damit bezog sich die nach § 21 Satz 1 SachenRBerG maßgebliche Nutzungsbefugnis der Klägerin auf das gesamte Grundstück und damit auch dessen heute verbliebenen Rest. Die Ankaufsfläche besteht deshalb aus dem Kiosk, der gesamten Grotte und dem von dem Amtsgericht zuerkannten Teil des Parkplatzes.

16 cc) Dem steht nicht entgegen, dass sich auf dem damals ungeteilten Grundstück auch der sog. Westbau befand, der Höhlenforschern überlassen und nicht verkauft worden war.

17 (1) Diesen Umstand konnte der Rat des Kreises allerdings bei der Verleihung des Nutzungsrechts berücksichtigen. Er war nämlich nach § 2 DVO VerkaufsG nicht verpflichtet, ein Nutzungsrecht an dem gesamten Grundstück zu verleihen, auf dem sich die verkauften Gebäude befanden, sondern berechtigt, im Zusammenhang mit der Verleihung des Nutzungsrechts Festlegungen zur Grundstücksgröße zu treffen. Er konnte also die Verleihung des Nutzungsrechts auf Teile des Grundstücks beschränken. Eine solche Beschränkung kam für den Westbau ernsthaft in Betracht, weil er keinen Bezug zu der Höhlengaststätte hatte und der Klägerin nicht überlassen werden sollte. Das führt aber entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht dazu, dass sich die vertragli-

che Nutzungsbefugnis der Klägerin nicht mit den Grundstücksgrenzen deckt und die Ankaufsfläche nicht mehr nach § 21 Satz 1 SachenRBerG zu bestimmen ist.

18 (2) Eine solche Begrenzung des Nutzungsrecht wurde nämlich normalerweise in der Form durchgeführt, dass das volkseigene Grundstück geteilt und dem Gebäudekäufer an dem hierbei entstehenden neuen Teilgrundstück, auf dem das verkaufte Gebäude stand, ein Nutzungsrecht verliehen wurde (Eickmann/Wessels/Töpfer, Sachenrechtsbereinigung, § 21 SachenRBerG Rdn. 17). Nicht anders stellte sich im Ergebnis die Lage dar, wenn, was möglich war, das volkseigene Grundstück nicht geteilt, sondern nur katastertechnisch zerlegt und der Klägerin ein Nutzungsrecht an dem Teilflurstück mit Restaurant, Grotte, Kiosk und Parkplatz verliehen worden wäre. In dieser Fallgestaltung deckt sich die Nutzungsbefugnis zwar nicht mit den Grenzen des Gesamtgrundstücks. Auf einen solchen Fall ist § 21 Satz 1 SachenRBerG aber entsprechend anwendbar. Der Gesetzgeber hat diesen Fall nur bei der Zuweisung von Nutzungsrechten durch die LPG nach § 291 ZGB geregelt. Aus § 22 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBerG ergibt sich, dass in einem solchen Fall nicht Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB anzuwenden, sondern auf das Flurstück abzustellen ist, auf das sich das Nutzungsrecht bezieht (Eickmann/Wessels/Töpfer aaO). Die theoretisch noch mögliche Verleihung eines auf die Gebäudegrundfläche begrenzten Nutzungsrechts (Nr. 75 Abs. 1 der Colido-Grundbuchanweisung vom 27. Oktober 1987, abgedruckt bei: Fieberg/Reichenbach, Enteignung und Offene Vermögensfragen in der ehemaligen DDR, 2. Aufl., Bd. III Nr. 4.14.1) schied hier aus, da diese Verleihungsform nur als Ausnahme und nur für Eigenheime nebst Garagen und Wohngebäude von Wohnungsbaugenossenschaften vorgesehen war.

19 dd) Tatsächliche Umstände, die den Rat des Kreises zu einer weitergehenden Beschränkung des zu verleihenden Nutzungsrechts hätten veranlassen können, bestehen nicht. Die Höhlengaststätte bildete nämlich ein in sich geschlossenes Ensemble, dessen zentrales Element die Grotte war, die dem Anwesen den Namen gab und seine Besonderheit ausmachte. Das ließ für eine weitergehende Beschränkung der Nutzungsbefugnis keinen Raum.

20 e) Die Beklagte kann auch keine Beschränkung der Ankaufsfläche auf den Kiosk verlangen. Ausdrücklich ist ein solcher Beschränkungsanspruch nur in § 26 SachenRBerG und dort auch nur für eine Nutzung von Grundstücken als Eigenheim vorgesehen. Eine entsprechende Regelung für den hier gegebenen Fall einer gewerblichen Nutzung sieht das Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht vor. Ob deshalb bei gewerblicher Nutzung eine Beschränkung selbst in extrem gelagerten Fällen ausscheidet, bedarf keiner Entscheidung. Denn ein solcher Sonderfall liegt hier ersichtlich nicht vor. Die Grotte und der zuerkannte Teil des Parkplatzes sind keine Flächen, denen der Bezug zur Gaststätte fehlt. Sie bildeten vielmehr, wie ausgeführt, mit dem Kiosk und dem früheren Restaurant eine in sich geschlossene gewerbliche Einheit, der die Grotte als Herzstück ihr eigentliches Gepräge gab. Dass sich der Restaurantbetrieb nach dem Baufälligwerden des Restaurantgebäudes und seinem späteren Abriss auf den gegenüberliegenden Kiosk verlagerte, ändert daran nichts.

21 f) Folgt die Nutzungsbefugnis aber aus dem Kaufvertrag, kommt es nicht darauf an, ob die Nutzung von Parkplatz und Grotte für eine zweckentsprechende Nutzung einer Bebauung der hier vorliegenden Art ortsüblich ist (Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB).

III.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Wernigerode, Entscheidung vom 21.02.2006 - 10 C 372/04 -
LG Magdeburg, Entscheidung vom 06.02.2007 - 2 S 153/06 -