

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

EGBGB 1986 Art. 233 § 2 a; SachenRBERG § 1 Abs. 1

Nr. 1 Buchst. c, § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4 Nr. 3, § 7

Abs. 2 Nr. 2, § 12

- a) Das Sachenrechtsänderungsgesetz hat ab 1. Januar 1995 die Moratoriumstatbestände des Art. 233 § 2 a EGBGB authentisch dahin interpretiert, daß der Nutzer in dem Umfang, in dem ihm ein Anspruch auf Sachenrechtsbereinigung zusteht, bis zu deren Abschluß zum Besitz berechtigt ist.
- b) Der Anspruch des Nutzers auf Teilnahme an der Sachenrechtsbereinigung hängt nicht davon ab, daß ihm vor dem 1. Januar 1995 ein Recht zum Besitz nach Art. 233 § 2 a EGBGB zugestanden hat.
- c) Einer Genossenschaft mit gewerblichem Geschäftsgegenstand (hier: Konsumgenossenschaft) steht ein Anspruch auf Sachenrechtsbereinigung zu, wenn sie ein volkseigenes Grundstück, das sie in Rechtsträgerschaft genutzt hatte, mit Eigenmitteln bebaut hat; der Senat hält daran fest, daß der Grundeigentümer auch vor dem 1. Januar 1995 nicht befugt war, das zugunsten der Genossenschaft wirkende Moratorium nach Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchst. c EGBGB durch einseitige Erklärung zu beenden (Urt. v. 2. Juni 1995, V ZR 304/93, WM 1995, 1585).

BGH, Urt. v. 4. Juli 1997 - V ZR 54/96 - Brandenburgisches OLG
LG Neuruppin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 54/96

URTEIL

Verkündet am:
4. Juli 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

B [REDACTED] K [REDACTED] e.G., vertreten durch die
Vorstandsmitglieder Jürgen N [REDACTED] und Hans-Eberhard H [REDACTED],
F [REDACTED]-E [REDACTED]-Straße [REDACTED], P [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

g e g e n

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundesminister
der Finanzen, dieser vertreten durch die Oberfinanzpräsidentin
der Oberfinanzdirektion C [REDACTED], Am N [REDACTED], C [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

43

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juli 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 7. Dezember 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin (Bundesrepublik Deutschland) ist aufgrund eines Zuordnungsbescheides vom 21. April 1993 als Eigentümerin des Grundstücks Flur ●, Flurstück 266/10 im Grundbuch von O● eingetragen. Das Grundstück stand früher in Volkseigentum. Aufgrund Vertrags vom 1. November 1983 ("Nutzungsvertrag") hatte der Rat des Kreises O●-● die Rechtsträgerschaft auf die Konsumgenossenschaft



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

O [REDACTED] übertragen und dieser die unbeweglichen Grundmittel (Gaststätte "S [REDACTED]" mit Nebengebäuden) gegen ein Entgelt in Höhe des Zeitwertes von 71.610 M/DDR zur Nutzung überlassen.

Die Beklagte (frühere Beklagte zu 2) ist aus der Verschmelzung mehrerer Genossenschaften, darunter der Konsumgenossenschaft Kreis O [REDACTED], hervorgegangen. Sie hat die Gebäude an den früheren Beklagten zu 1 verpachtet. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten am 30. Juni 1993 die Kündigung etwa bestehender Nutzungsrechte ausgesprochen und sie (neben dem früheren Beklagten) auf Räumung und Herausgabe von Grundstück und Gebäuden in Anspruch genommen. Die Beklagte hat sich u.a. damit verteidigt, die Konsumgenossenschaft O [REDACTED] habe für die Instandsetzung der Gebäude und Anlagen mindestens 150.000 M/DDR aufgewendet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin festgestellt, daß der Beklagten an dem Grundstück kein Ankaufsrecht oder sonstiges Recht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustehe.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre Anträge auf Abweisung der Klage und Zurückweisung der Anschlußberufung fort. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Meinung, wenn sich aus dem "Nutzungsvertrag" ein Recht der Beklagten zum Besitz habe ableiten lassen, sei dieses durch die ausgesprochene Kündigung erloschen. Ob die von der Beklagten behaupteten Investitionen ein Moratorium nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB begründeten, könne dahinstehen. Ein danach bestehendes Recht zum Besitz sei jedenfalls zufolge der Kündigung gemäß Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchst. c EGBGB (Nutzung eines ehemals volkseigenen Grundstücks aufgrund Rechtsträgerschaft) entfallen. Das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers nach dieser Vorschrift werde, entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urt. v. 2. Juni 1995, V ZR 304/93, WM 1995, 1585 = DtZ 1995, 328), durch Eigeninvestitionen nicht ausgeschlossen. Andernfalls werde ihm der Boden entzogen, denn das Moratorium setze solche Investitionen gerade voraus. Ob die behaupteten Investitionen einen Anspruch der Beklagten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz begründeten, läßt das Berufungsurteil offen. Das Gesetz habe nicht dazu geführt, daß durch Kündigung erloschene Rechte des Nutzers wieder auflebten. Es habe das Kündigungsrecht des Eigentümers nach Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 EGBGB nicht berührt. Mache der Eigentümer künftighin von ihm Gebrauch, könne der Fall nicht der Sachenrechtsbereinigung zugeführt werden. Mithin müsse es auch bei einer früher ausgesprochenen Kündigung sein Bewenden haben.

Dies hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

II.

1. Das Berufungsgericht verkennt, was die Revision mit Recht rügt, den Zusammenhang, der zwischen dem durch das Zweite Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I 1257, 1275) eingeführten Moratorium (Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a bis d EGBGB) und der Sachenrechtsbereinigung selbst besteht. Wenn der Beklagten aufgrund der Investitionen in die Gebäude ein Anspruch auf Bereinigung erwachsen ist, steht ihr aus diesem Grunde auch ein Recht zum Besitz (Moratorium) zu, dessen Entstehung durch die Erklärung der Klägerin vom 30. Juni 1993, auf die das Berufungsurteil abstellt, nicht verhindert werden konnte.

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird ein Bereinigungsanspruch des Nutzers durch den Umstand, daß der Grundstückseigentümer von dem ihm nach Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 eingeräumten Lösungsrecht (BT-Drucks. 12/2695 i.V.m. BT-Drucks. 12/2480, S. 78 f) Gebrauch macht, nicht berührt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Lösungserklärung, wie hier, vor Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (Art. 1 des Sachenrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994, BGBl I 2457) abgegeben wurde, oder ob dies, soweit hierfür Raum bleibt, später geschieht. Entstehung und Fortbestand des Anspruchs auf Bereinigung sind vom Bestand des Moratoriums unabhängig.

Das Moratorium diente ursprünglich dazu, bei aus der DDR überkommenen unklaren Rechtsverhältnissen zwischen Grundstückseigentümer und Besitzer bis zu einer Bereinigung durch besonderes Gesetz (Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 2 EGBGB) Rechtsfrieden durch einstweilige Aufrechterhaltung der Besitzverhältnisse zu sichern (Senat, Urt. v. 11. Februar 1994, V ZR 254/92, BGHZ 125, 125, 134). Mit Erlaß des Sachenrechtsänderungsgesetzes und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (Art. 1 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21. September 1994, BGBl I 2538) veränderte sich der Zweck des Moratoriums in der Weise, daß es das Besitzrecht des Nutzers, dem ein Anspruch auf Bereinigung durch Erwerb oder Belastung des Grundstücks zusteht, bis zu dessen Erfüllung sichert (Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB). Eine eigenständige Bedeutung für die Entstehung oder den Fortbestand des Bereinigungsanspruchs kam ihm zu keinem Zeitpunkt zu. Diese Fragen regelt ausschließlich das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (§ 3 Abs. 3, § 4 und § 121 SachenRBERG i.V.m. den dazu ergangenen näheren Bestimmungen).

Die Tatbestände des Moratoriums waren zwar darauf angelegt, möglichst alle künftigen Fälle der Bereinigung zu umfassen; denn um der möglichen Teilnahme an der Bereinigung willen sollte der Nutzer im Besitz der Sache verbleiben. Das hätte aber den Gesetzgeber nicht daran gehindert, Bereinigungstatbestände in Fällen zu schaffen, in denen er dem Nutzer einstweiligen Besitzschutz versagt hatte. Eben- sowenig stand es einem künftigen Bereinigungsanspruch im Wege, wenn der Eigentümer zuvor von dem ihm eingeräumten Lösungsrecht nach Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 EGBGB Gebrauch gemacht hatte. Zwar war das Lösungsrecht auf Sach-

verhalte zugeschnitten, in denen die Begründung eines Bereinigungsanspruchs nicht zu erwarten stand ("zweifelhafte Nutzer", BT-Drucks. 12/2944 S. 46). Entschloß sich der Gesetzgeber aber in Fällen, in denen das Moratorium vom Grundstückseigentümer wirksam beendet worden war, gleichwohl einen Bereinigungsanspruch zu begründen, ließ er nicht, wie das Berufungsgericht meint, ein erloschenes Recht wieder aufleben. Er gewährte lediglich einem Nutzer endgültigen Schutz, dem er eine vorläufige Sicherung des Besitzes nicht zugebilligt hatte. Das Berufungsurteil setzt rechtsirrig das vorläufige Recht zum Besitz dem Bereinigungsanspruch gleich.

b) Besteht aufgrund der von ihr behaupteten Investitionen ein Bereinigungsanspruch der Beklagten, steht ihr auch ein Recht zum Besitz nach dem hier in Frage kommenden Moratoriumstatbestand des Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a - Bebauung und Nutzung eines Grundstücks mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe - zu (Senatsurt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, WM 1996, 730). Dies folgt aus Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB, wonach in den Fällen des § 3 Abs. 3, § 4 und § 121 SachenRBERG das Moratorium bis zur Bereinigung "nach jenem Gesetz" (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) fortgilt. Damit hat der Gesetzgeber, jedenfalls für die Zeit nach Ablauf des ursprünglichen Moratoriums am 31. Dezember 1994 (Senatsurt. v. 27. September 1996, V ZR 115/95, WM 1997, 121), die Moratoriumstatbestände authentisch interpretiert. In dem Umfang, in dem der Besitzer vom Eigentümer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Übertragung des Eigentums oder Belastung des Grundstücks verlangen kann, ist er auch,

bis zum Abschluß der Bereinigung, zum Besitz berechtigt. Das Recht zum einstweiligen Besitz soll, was seinen persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich angeht, hinter dem Anspruch auf Einräumung der endgültigen Rechtsposition (Eigentum, Erbbaurecht) nicht zurückbleiben.

Dies hat auch Auswirkungen auf das Lösungsrecht des Grundstückseigentümers, von dessen formellem Fortbestand das Berufungsgericht zu Recht ausgeht. Soweit sich dessen Tatbestände mit Ausschlußgründen des Bereinigungsgesetzes decken (Nutzung durch Parteien und Massenorganisationen, Bereich der kommerziellen Koordinierung: Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchst. a, § 2 Abs. 2 SachenRBerG), ist sein Anwendungsbereich entfallen; insoweit besteht bereits das Moratorium nicht fort (Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB). Das hier interessierende Lösungsrecht wegen Nutzung eines ehemals volkseigenen Grundstücks aufgrund einer Rechtsträgerschaft (Abs. 6 Satz 4 Buchst. c der Vorschrift) kommt nicht zum Zuge, wenn dem früheren Rechtsträger aufgrund von Eigeninvestitionen (Investitionen mit Eigenmitteln, nämlich Mitteln des eigenen Fonds oder aus Krediten im Gegensatz zu Investitionen mit Mitteln des Staatshaushalts) ein Bereinigungsanspruch zusteht (dazu unten zu 2). In dem - hier nicht einschlägigen - Falle des Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4 Buchst. b EGBGB kann Raum für eine Lösung des Moratoriums bleiben, die dann aber dem Entstehen des Bereinigungsanspruchs - bei Entlastung des Nutzers im Strafprozeß - nicht vorgreift (vgl. oben zu a).

c) Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 2. Juni 1995 (V ZR 304/93, oben zu I) Art. 233 § 2 a Abs. 6 Satz 4

Buchst. c EGBGB - unabhängig von dessen späterer Interpretation durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz - einschränkend dahin ausgelegt, daß eine Genossenschaft, die nicht nach Halbs. 2 der Vorschrift privilegiert ist (im entschiedenen Falle: Bäuerliche Handelsgenossenschaft), in ihrem Besitz unangetastet bleibt, wenn sie auf dem volkseigenen Grundstück als Rechtsträgerin mit Eigenmitteln ein Gebäude errichtet hat. Der Entscheidung käme Bedeutung für die Frage zu, ob die Beklagte vor Ablauf des Moratoriums in seiner ursprünglichen Fassung am 31. Dezember 1994 ein Recht zum Besitz hatte. Darum geht es hier nicht.

Der Senat sieht sich jedoch im Hinblick auf die vom Berufungsgericht geäußerten Bedenken zu der Klarstellung veranlaßt, daß er an der Entscheidung vom 2. Juni 1995 festhält. Die Einwände, die das Berufungsgericht aus der Auswirkung der Lösungserklärung auf die Entstehung des Bereinigungsanspruchs herleitet, sind durch Rechtsirrtum beeinflusst (oben zu a). Wie weit die Auslegung des Lösungsrechtes durch den Senat dessen Anwendungsbereich reduzieren könnte, würde, wenn die Reduktion durch den Gesetzeszweck geboten wäre, nicht entscheidend sein. Im übrigen trifft die Meinung des Berufungsgerichts, das Moratorium nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB habe Eigeninvestitionen vorausgesetzt, jedenfalls für die Zeit bis zum 31. Dezember 1994, nicht zu. Das Moratorium nach Buchst. b der Vorschrift stellt auf eine Investition des Nutzers nicht ab.

2. Die Beklagte trägt vor, die volkseigenen Gebäude, die die Konsumgenossenschaft übernommen hatte, hätten seit

Jahren leer gestanden. Die Genossenschaft habe die Gaststätte in ein Verwaltungsgebäude umgebaut, das von ihrem Vorstand bezogen worden sei. In den Nebengebäuden seien Werkstätten eingerichtet worden. Die bei der Übernahme nicht nutzbaren Gebäude seien umfassend saniert worden (Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektro- und Sanitärinstallation, Behebung schwerer Schäden an Mauerwerk und Dach, Befestigung des Hofes u.a.). Die im einzelnen ausgewiesenen Kosten ergeben einen Betrag, der die im Berufungsurteil genannte Mindestsumme weit übertrifft. Danach kommt eine Bebauung im Sinne baulicher Maßnahmen an bestehenden Gebäuden in Frage, die nach Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen; sie können sowohl den Tatbestand der Rekonstruktion als auch der Änderung der Nutzungsart der Gebäude erfüllen (§ 12 Abs. 1 SachenRBerG). Ob dies im Ergebnis zutrifft, ist in erster Linie eine Tatfrage.

Die Beklagte behauptet auch, bei sachgerechter Auslegung ihrer Erklärungen, die Bebauung, was § 7 Abs. 2 Nr. 2 SachenRBerG voraussetzt, mit Eigenmitteln vorgenommen zu haben. Hierfür besteht nach einer in der Literatur vertretenen Meinung schon eine tatsächliche Vermutung, denn die Genossenschaften hatten, wie die volkseigenen Betriebe (für diese vgl. Investitionsverordnung vom 25. September 1964, GBl II 785), in der hier in Frage kommenden Zeit die für die Finanzierung von Investitionen erforderlichen Mittel selbst zu erwirtschaften (Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frentz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 7 Rdn. 158 i.V.m. Rdn. 133). Jedenfalls hat die Beklagte bereits die Abgeltung des Zeitwertes der übernommenen Gebäude mit Eigenmitteln behauptet und sich hierzu auf eine Stellungnahme des

Verbandes der Konsumgenossenschaften bezogen. Dafür, daß ihr abweichend hiervon die Mittel für den Um- und Ausbau aus dem Staatshaushalt zugewiesen worden wären, läßt ihr Vortrag keinen Anhaltspunkt erkennen.

Mithin kommt ein Bereinigungsanspruch der Beklagten nach § 4 Nr. 3 SachenRBERG in Frage. Das Nutzungsrecht, das der Genossenschaft für ihre Eigeninvestition hätte verliehen werden müssen (§ 1 NutzungsRG), hätte ein bereinigungsfähiges Rechtsverhältnis nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 a SachenRBERG begründet; wäre Gebäudeeigentum entstanden (§ 4 Abs. 4 NutzungsRG), wären auch die Voraussetzungen des Buchstabens b der Vorschrift erfüllt gewesen. Die Nichteinräumung des Rechtes wird nachzeichnend (§ 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG) durch den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c SachenRBERG (Inanspruchnahme für bauliche Zwecke mit Billigung staatlicher Stellen) aufgefangen.

III.

Auch der Ablehnung eines Rechtes der Beklagten zum Besitz aufgrund des "Nutzungsvertrages" fehlt die rechtliche Grundlage. Die Bemerkung im Berufungsurteil, der Beklagten sei kein "ewiges Recht" eingeräumt worden, also müsse die Kündigung möglich gewesen sein, genügt nicht. Aus dem "Nutzungsvertrag" läßt sich allerdings insoweit kein Recht zum Besitz herleiten, als er die Übertragung der Rechtsträgerschaft an dem Grundstück zum Gegenstand hatte. Die Rechtsträgerschaft ist mit dem Volkseigentum beim Beitritt er-

satzlos weggefallen (vgl. Papier, VerwArch 83 (1992) S. 299m 311 ff; Schmidt-Räntsch, Eigentumszuordnung, Rechtsträgerschaft und Nutzungsrechte an Grundstücken, 2. Aufl., S. 19). Soweit der Vertrag die Übernahme der vorhandenen Gebäude und, was noch festzustellen ist, auch die Gestattung des Um- und Ausbaus zum Gegenstand hat, ist er nach den vom Senat aufgezeigten Grundsätzen abzuwickeln (Urt. v. 1. Juni 1994, V ZR 278/92, BGHZ 126, 150, 164 f); als Wirtschaftsvertrag (vgl. § 4 Abs. 3 der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften v. 11. Oktober 1974, GBl. I, 409) unterliegt er nicht der Schuldrechtsanpassung (§ 2 Abs. 2 SchuldRAnpG). Die Aufwendungen für den Zeitwert der 1983 übernommenen Gebäude rechtfertigen danach einen Bestandsschutz nicht. Anders kann es mit den Investitionen für den Um- und Ausbau stehen. Eine abschließende Beurteilung läßt sich hier ohne nähere Feststellungen zum Umfang der Investitionen und den mit ihnen verknüpften Zielen nicht vornehmen.

IV.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 ZPO). Dies gilt, entgegen der Auffassung der Revision, auch

für die Feststellungsklage, denn ein hinreichender Vortrag dazu, daß anderweit eine Bereinigungsklage (§§ 103 ff SachenRBerG) anhängig geworden sei, ist nicht erbracht.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein