

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 83/97

URTEIL

Verkündet am:
15. Mai 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 95 Abs. 1 Satz 1

Hat eine sozialistische Genossenschaft vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs der DDR auf einem von ihr gepachteten Grundstück ein Gebäude errichtet, so ist im Zweifel davon auszugehen, daß die Verbindung mit dem Grund und Boden nur zu einem vorübergehenden Zweck geschah, und zwar auch dann, wenn das Grundstück unter staatlicher Verwaltung stand.

BGH, Urt. v. 15. Mai 1998 - V ZR 83/97 - OLG Jena
LG Gera

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 29. Oktober 1996 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines Grundstücks in G. , das zusammen mit dem darauf betriebenen Zimmereigenschaft an die Produktionsgenossenschaft des Handwerks (PGH)"A. " (im folgenden: PGH) verpachtet war. Das Grundstück stand unter staatlicher Treuhandverwaltung; Treuhänder war der Rat der Stadt G. . In den Jahren 1972 bis 1978 nahm die PGH verschiedene An- und Umbaumaßnahmen an dem Gebäude sowie Modernisierungen vor.

Mit Vertrag vom 11. Juli 1979 veräußerte der Rat der Stadt G. als Verwalter das Grundstück in Volkseigentum. Genutzt wurde es weiterhin durch die PGH.

Im Jahre 1990 beantragten die Kläger die Rückübertragung des Grundstücks. Am 1. März 1993 erließ die Beklagte einen Investitionsvorrangbescheid zugunsten der Rechtsnachfolgerin der PGH und veräußerte an sie eine Teilfläche zum Kaufpreis von 210.000 DM. Dies entsprach nach einem eingeholten Wertgutachten dem Verkehrswert des Grundstücks ohne die von der PGH geschaffenen An- und Umbauten.

Mit bestandskräftigem Teilbescheid vom 25. April 1994 stellte das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen u.a. fest, daß die Kläger in ungeteilter Erbengemeinschaft Berechtigte hinsichtlich ihres früheren Grundstücks seien, daß hinsichtlich der von der Beklagten veräußerten Teilfläche aber eine Rückübertragung ausgeschlossen sei und daß sie stattdessen von der Beklagten Zahlung des Veräußerungserlöses, mindestens jedoch einen Geldbetrag in Höhe des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides, verlangen können.

Die Beklagte zahlte an die Kläger einen Betrag von 210.000 DM. Ob den Klägern ein darüber hinausgehender Anspruch zusteht, ist Gegenstand des Rechtsstreits.

Die Kläger haben - auf der Grundlage eines anderen Gutachtens - zunächst Zahlung von 740.000 DM nebst Zinsen verlangt. Das Landgericht hat die Klage bis auf einen Betrag von 30.000 DM abgewiesen. Im Berufungsrechtszug haben die Kläger



über den ausgeurteilten Betrag hinaus noch 270.000 DM nebst Zinsen gefordert. Das Oberlandesgericht hat ihnen davon 168.000 DM nebst Zinsen zugesprochen und im übrigen ihre Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, den Klägern stehe ein Anspruch auf Erstattung des Verkehrswerts des (Teil-)Grundstücks einschließlich der Gebäude zu. Durch die von der PGH vorgenommenen Um- und Anbauten sowie die Modernisierungsmaßnahmen sei kein selbständiges Gebäudeeigentum entstanden, das bei der Wertberechnung zugunsten der Beklagten hätte Berücksichtigung finden können. Auch als Verwendungen könnten diese Baumaßnahmen wertmäßig nicht in Abzug gebracht werden, da dies nur unter den hier nicht gegebenen Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 VermG gerechtfertigt sei.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht in allen Punkten stand.

1. Nach dem bestandskräftigen Teilbescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen können die Kläger von der Be-

klagen die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Verkehrswertes des veräußerten Teilgrundstücks zum Zeitpunkt der Vollziehbarkeit des Investitionsvorrangbescheides verlangen. Das entspricht der Regelung des § 16 Abs. 1 Satz 3 Alt.2 InVorG. Die Revision wendet sich weder gegen die Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Grundstücks durch das Berufungsgericht noch gegen den angenommenen Stichtag 15. März 1993. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Wertausgleich für die von der PGH vorgenommenen Baumaßnahmen unter dem Gesichtspunkt des § 7 Abs. 1 VermG abgelehnt. Unabhängig davon, ob dies schon deswegen ausscheidet, weil einer Berücksichtigung der bestandskräftige Teilbescheid des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen entgegensteht, scheitert ein Wertausgleich zugunsten der Beklagten jedenfalls daran, daß ein Anspruch aus § 7 Abs. 1 VermG nicht ihr, sondern dem Entschädigungsfonds zustünde (§ 7 Abs. 5 Satz 1 VermG). Entgegen der Auffassung der Revision könnte die Beklagte einen etwaigen dem Fonds zustehenden Anspruch auch nicht einredeweise, im Sinne eines Zurückbehaltungsrechts, der Inanspruchnahme aus § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG entgegenhalten. Dies sieht das Gesetz nicht vor. Es ist allein Sache des Entschädigungsfonds, den Anspruch auf Wertausgleich geltend zu machen. Bei der Erlösauskehr bzw. bei der Erstattung des Verkehrswertes an den Berechtigten ist der Anspruch des Fonds nicht zu berücksichtigen (Wegner, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 16 InVorG Rdn. 34).

3. Im Ansatz zutreffend ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, daß es somit für die Frage, ob bei der Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes die von der PGH vorgenommenen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, darauf ankommt,

ob die entstandenen Gebäude und Baulichkeiten in das Eigentum des Grundstückseigentümers gefallen sind und damit von der späteren Überführung in Volkseigentum erfaßt wurden oder ob daran von vornherein zugunsten des sozialistischen Eigentums selbständiges Gebäudeeigentum begründet wurde.

a) Zu Recht wendet sich die Revision aber gegen die Begründung, mit der das Berufungsgericht die Entstehung selbständigen Gebäudeeigentums verneint.

aa) Soweit es annimmt, die Voraussetzungen, unter denen nach dem Recht der DDR (gemeint ist wohl das Zivilgesetzbuch der DDR) selbständiges Gebäudeeigentum entstehen konnte, seien nicht dargetan, ist dem nicht zu folgen. Nach den getroffenen Feststellungen wurden der Spänebunker und die Überdachung der Pendelsäge zu einem Zeitpunkt errichtet, in dem bereits das Zivilgesetzbuch der DDR galt. Nach § 459 Abs. 1 Satz 1 ZGB wurden die von volkseigenen Betrieben, staatlichen Organen oder Einrichtungen auf vertraglich genutzten Grundstücken errichteten Gebäude und Anlagen unabhängig vom Eigentum am Boden Volkseigentum. Bestand die Bautätigkeit nicht in der Errichtung eines selbständigen Gebäudes, sondern in der Erweiterung oder Erhaltung bereits existierender Gebäude, so entstand entsprechend der Werterhöhung nach § 459 Abs. 1 Satz 2 ZGB ein volkseigener Miteigentumsanteil. Die Voraussetzungen dieser zur Sicherung des sozialistischen Eigentums dienenden Normen lagen vor. Die PGH als sozialistische Genossenschaft fällt unter den Begriff des Betriebes (vgl. § 11 Abs. 2 ZGB); es ist nichts dafür ersichtlich, daß eine Beschränkung auf volkseigene Betriebe im engeren Sinne gemeint war. Geschützt werden sollten Baumaßnahmen von Rechtsträgern sozialistischen Eigentums schlechthin (vgl. Kommentar zum Zivilgesetzbuch der DDR, herausgegeben vom

Ministerium der Justiz, 1985, Vorbem. zu § 459). Mithin war entweder selbständiges Gebäudeeigentum oder ein volkseigener Miteigentumsanteil entstanden. In beiden Fällen ist dies bei der Bewertung des Erstattungsanspruchs nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG zu berücksichtigen.

bb) Soweit sich die Baumaßnahmen noch unter der Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuchs vollzogen haben, kann § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht unter Hinweis darauf verneint werden, daß der Pachtvertrag nach Ablauf der vereinbarten Nutzungszeit eine automatische Verlängerung vorsah. Ob eine Sache zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden wird, beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt in Einklang zu bringen ist (BGHZ 92, 70, 74 m.w.N.). Verbindet - wie hier - ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, daß dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht (Senat, BGHZ 8, 1, 5; 104, 298, 301). Diese Vermutung ist nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrages entkräftet (Senat, BGHZ 8, 1, 5; Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917, insoweit bei BGHZ 131, 368 nicht abgedruckt; ebenso BGHZ 92, 70, 74). Der Umstand, daß der Pachtvertrag im Jahre 1967 auf 10 Jahre abgeschlossen wurde und - bei nicht rechtzeitiger Kündigung - sich jeweils um ein Jahr verlängerte, spielt daher für die Frage, ob eine dauerhafte oder eine vorübergehende Verbindung gewollt war, ebensowenig eine Rolle wie die massive Bauweise. Von einem auf Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk ist in diesen Fällen viel-

mehr nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien oder aus den sonstigen Umständen ergibt, daß der Erbauer bei der Errichtung des Baus den Willen hat, das Bauwerk bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum seines Vertragspartners übergehen zu lassen (Senat, BGHZ 8, 1, 6; 104, 298, 301; Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917). Daran fehlt es im Zweifel auch, wenn die massive Bauart zur Folge hat, daß der schuldrechtlich Berechtigte das Gebäude nicht entfernen kann, ohne es zu zerstören. Auch dann will er sich im Regelfall vorbehalten, über die von ihm getätigte Investition während oder nach Ablauf der Nutzungszeit auf eigene Rechnung zu disponieren.

Einen solchen Willen hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Er ergibt sich entgegen der Auffassung der Revisionsrweiterung auch nicht daraus, daß das Grundstück während der hier fraglichen Bautätigkeit bereits unter staatlicher Verwaltung stand. Daraus folgt nur, daß die Eigentümerbefugnisse grundlegend eingeschränkt wurden, möglicherweise auch, daß die Eigentümer letztlich verdrängt werden sollten. Das bedeutet aber gerade nicht, daß die PGH den - formell noch vorhandenen, nach damaligem Verständnis ungesetzlich in die Bundesrepublik ausgereisten - Eigentümern die Gebäude überlassen wollte. Dagegen sprechen vor allem die folgenden Erwägungen.

Vor Inkrafttreten entsprechender gesetzlicher Regelungen sind in der DDR vielfach Überlegungen angestellt worden, wie es erreicht werden könnte, den sozialistischen Betrieben und Genossenschaften das Eigentum an den von ihnen auf fremdem Grund und Boden in Erfüllung ihrer Aufgaben errichteten Gebäuden zu verschaffen. Die Vorschrift des § 94 BGB, wonach mit dem Grund und Boden fest verbundene Sachen dem Grundstückseigentümer zu-

fallen, hielt man für eine Besonderheit des kapitalistischen Rechts, die den neuen gesellschaftlichen Verhältnissen in der DDR nicht Rechnung trage. Als besonders unangemessen empfand man diese Regelung im Bereich der Bodennutzung durch landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften. Bis es zu speziellen gesetzlichen Vorschriften über die Entstehung von Gebäudeeigentum kam (z.B. § 13 Abs. 2 LPGG 1959), stützte man das gewünschte Ergebnis auf eine extensive Auslegung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB und betrachtete das Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft als Recht im Sinne dieser Norm (s. dazu Senatsurt. v. 2. Dezember 1994, V ZR 23/94, WM 1995, 434, 435 f m.w.N.). Das lag nicht fern, da das Nutzungsrecht aufgrund seiner umfassenden Befugnisse einem dinglichen Recht, wie es nach ganz herrschender Auffassung (auch schon vor 1945) nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB vorausgesetzt wird, nahesteht. Aber auch außerhalb des LPG-Rechts wurde die Anwendung des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB, gestützt auf rein schuldrechtliche Nutzungsrechte, diskutiert, um zur Annahme selbständigen Gebäudeeigentums zu gelangen (vgl. Eggers-Lorenz, NJ 1953, 704, 705; Dornberger/Kleine/Klinger/Posch, Das Zivilrecht der DDR, Allgemeiner Teil, 1954, S. 257 f). Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Auffassung dem allgemeinen Verständnis entsprach, so daß schon nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB von der Entstehung selbständigen Gebäudeeigentums auszugehen ist. Jedenfalls ist es vor dem Hintergrund dieser Diskussion fernliegend, der PGH einen Willen zu unterstellen, der nach §§ 94 Abs. 1 Satz 1, 95 Abs. 1 Satz 1 BGB dazu führen müßte, daß der Grundeigentümer auch das Eigentum an den von ihr errichteten Gebäuden erwarb, zumal nicht ausgeschlossen war, daß die wegen der angeordneten Verwaltung nur formale Eigentümerstellung wieder aufgewertet werden könnte. Nach § 6 der sogen. Verwalterverordnung (vom 11. Dezember 1968, GBl II 1969, S. 1) endete nämlich die staatliche Verwal-

tung, wenn die Eigentümer in die DDR zurückkehrten oder von Bürgern in der DDR beerbt wurden.

b) Ein Eigentumserwerb nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt aber weiter voraus, daß die jeweilige Baumaßnahme ein selbständiges Gebäude hervorgebracht hat. Handelt es sich lediglich um An- oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Altgebäuden, die nach der Verkehrsanschauung nicht ein neues eigenständiges Gebäude haben entstehen lassen, scheidet die Anwendung der Norm aus. Denn die Baumaßnahme kann nicht dazu führen, daß sich das rechtliche Schicksal des bestehenden Gebäudes ändert und nunmehr, vom Grundstück losgelöst, zu einer beweglichen Sache wird (vgl. zum umgekehrten Fall eines auf Dauer errichteten Anbaus an einen Scheinbestandteil Senatsurt. v. 31. Oktober 1986, V ZR 168/85, NJW 1987, 774, 775). Denkbar ist dann zwar, daß die Baumaterialien nach dem Willen des Erbauers nur zu vorübergehendem Zweck eingefügt wurden. Dies stünde aber nicht im Einklang mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt, so daß auch insoweit § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht eingriffe (vgl. Senatsurt. v. 5. März 1958, V ZR 264/56, LM BGB § 95 Nr. 5; RGZ 153, 231, 236).

III.

Das Berufungsgericht hat es - aus seiner Sicht konsequent - unterlassen, nähere Feststellungen zur Art und Weise der Baumaßnahmen und zu der damit verbundenen Werterhöhung zu treffen, ohne die nicht beurteilt werden kann, ob nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB selbständiges Gebäudeeigentum entstanden ist und in welchem Umfang dies gegebenenfalls bei der Zubilligung eines Ersatzanspruchs nach § 16 Abs. 1 Satz 3 InVorG zu berücksichtigen ist.

sichtigen ist. Entsprechendes gilt für die Baumaßnahmen die an § 459 Abs. 1 ZGB zu messen sind. Diese Feststellungen sind daher nachzuholen.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger