BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 89/08

Verkündet am:
12. Dezember 2008
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

EGBGB Art. 233 § 2a Abs. 6

Die Vereinbarung eines vertraglichen Rechts zum Besitz eines Grundstücks, das neben das Recht zum Besitz aus dem Moratorium tritt, führt dazu, dass das Besitzrecht aus dem Moratorium unter die auflösende Bedingung gestellt wird, dass das Vertragsverhältnis von dem Nutzer gekündigt wird.

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2008 - V ZR 89/08 - OLG Dresden
LG Chemnitz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 24. April 2008 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der Kosten der Streithilfe.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit September 2000 Eigentümerin eines Grundstücks in S. (Sachsen). Auf dem früher L. gehörenden Grundstück wurden 1978/1979 zwei Hallen errichtet. Mit Vertrag vom 4. September 1992 vermietete L. die für die Nutzung der Hallen benötigten und weitere Flächen des Grundstücks bis zum 31. Dezember 2001 an die S. Transport- und Handelsunternehmen A. GmbH i.G. (A.), die von drei Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften im Januar 1991 gegründet worden war. Nach § 4 Abs. 2 des Mietvertrags sollte sich das Vertragsverhältnis ab dem 1. Januar 2002 um jeweils ein Jahr verlängern, sofern es nicht spätestens sechs Monate zuvor gekündigt sei.

2 Am 3. Dezember 1992 wurde A. in das Handelsregister eingetragen. Mit Notarvertrag vom 30. November 1994 verpflichtete sich die Zwischen-

betriebliche Einrichtung Agrochemisches Zentrum und Trockenwerk S. i.L. (ACZ), ihr Vermögen auf A. zu übertragen. Mit Bescheid vom 15. Dezember 1998 stellte der Präsident der Oberfinanzdirektion C. Gebäudeeigentum von ACZ an den Hallen fest. Dementsprechend wurde das Gebäudegrundbuch angelegt.

3 Wegen Verzugs von A. mit der Zahlung der vereinbarten Miete kündigte L. am 31. Mai 1999 den Vertrag vom 4. September 1992 fristlos. A. setzte die Nutzung des Grundstücks trotz der Kündigung fort. Zur Erfüllung des Vertrags vom 30. November 1994 ließ ACZ am 9. Juli 1999 das Gebäudeeigentum der A. auf. Am 1. November 1999 veräußerte L. das Grundstück an die Klägerin.

4 Mit Vertrag vom 16. November 1999 vermietete A. die Halle I an H. , den Streithelfer der Beklagten. Am 4. März 2000 wurde A. in das Gebäudegrundbuch eingetragen; am 29. September 2000 wurde die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen. Am 31. Mai 2001 kündigte die Klägerin den Vertrag vom 4. September 1992 zum Ablauf des 31. Dezember 2001.

5 Am 17. September 2001 veräußerte A. das Gebäudeeigentum an Sp. Am 24. Januar 2002 wurde Spieß in das Gebäudegrundbuch eingetragen. Die Klägerin nahm A. vor dem Landgericht C. auf Zahlung von rückständigem Mietzins in Anspruch. In dem auf den 28. Januar 2002 bestimmten Termin zur mündlichen Verhandlung erklärten die Bevollmächtigten der Klägerin und von A. übereinstimmend, der Mietvertrag vom 4. September 2001 sei seit dem Ablauf des 31. Dezember 2001 beendet.

6 Im Mai 2002 schränkte die Klägerin den Zugang zu den Hallen ein. Der Streithelfer erwirkte daraufhin gegen die Klägerin eine einstweilige Verfügung,

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

die der Klägerin dies verbot. Am 6. und 12. Juli 2002 kündigte die Klägerin "eventuell bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse" gegenüber Sp. und forderte ihn auf, die Hallen bis zum 15. bzw. 17. Juli 2002 zu räumen und herauszugeben. Sp. kam der Aufforderung nicht nach. Mit Notarvertrag vom 29. Oktober 2002 verkaufte er die Hallen der Beklagten. Am 30. Januar 2003 einigten sich der Streithelfer und die Klägerin in dem Verfügungsverfahren, dass der Streithelfer die Halle I einstweilen weiterhin nutzen dürfe und die hierfür geschuldete Miete für die Klägerin, die Beklagte und Sp. als mögliche Berechtigte hinterlege. Am 9. Mai 2003 wurde die Beklagte in das Gebäudegrundbuch eingetragen.

7 Die Klägerin hat beantragt festzustellen, dass das Gebäudeeigentum an den Hallen der Beklagten kein Recht zum Besitz des Grundstücks gewähre, die Beklagte zu verurteilen, die Gebäudegrundfläche der Halle II und die zugehörige Funktionsfläche, hilfsweise beider Hallen, zu räumen und herauszugeben und die Auskehr der für die Nutzung der Halle I von dem Streithelfer hinterlegten oder zu hinterlegenden Beträge an sie zuzustimmen. Die Beklagte hat widerklagend beantragt, die Klägerin zu verurteilen, der Freigabe der von dem Streithelfer hinterlegten oder zu hinterlegenden Beträge an sie zuzustimmen.

8 Das Landgericht hat die beantragte Feststellung getroffen, die Beklagte antragsgemäß verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

9 Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin auf Herausgabe des Grundstücks und bejaht den von der Beklagten mit der Widerklage geltend gemachten Freigabeanspruch. Es meint, die Beklagte sei als Gebäudeeigentümerin gemäß Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1, 3 EGBGB zum Besitz des Grundstücks berechtigt, soweit dieses für die Bebauung mit den Hallen und deren Nutzung in Anspruch genommen worden sei bzw. werde. L. habe das Grundstück 1959 in die LPG "Morgenrot" eingebracht. Das damit entstandene genossenschaftliche Nutzungsrecht habe die Bebauung des Grundstücks mit den Hallen ermöglicht. An den Hallen sei Gebäudeeigentum entstanden, das schließlich auf ACZ, eine Zwischenbetriebliche Einrichtung mehrerer Landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften, übergegangen sei. Als Gebäudeeigentümerin habe ACZ den Ankauf der für die Hallen in Anspruch genommenen Flächen des Grundstücks einschließlich der notwendigen Funktionsflächen oder die Bestellung eines entsprechenden Erbbaurechts verlangen können.

10 A. sei von den Trägerbetrieben von ACZ gegründet worden, um die Zwischenbetriebliche Einrichtung in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umzuwandeln. Dies sei gescheitert und habe dazu geführt, dass A. die Hallen bei Inkrafttreten des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes am 22. Juli 1992 genutzt habe, ohne Gebäudeeigentümerin zu sein. Im Sinne des Moratoriums von Art. 233 § 2a EGBGB stehe der Besitz von A. am Stichtag einem Besitz von ACZ jedoch gleich. Der Abschluss des Mietvertrags vom 4. September 1992 habe das von dem Moratorium gewährte Besitzrecht von ACZ unberührt gelassen. Dieses Recht habe ACZ später mit der Übertra-

gung des Gebäudeeigentums auf A. übertragen. Von dieser sei es auf Sp. und schließlich auf die Beklagte übergegangen.

11 Eine Kündigung des Mietvertrags vom 4. September 1992, die zu dessen Beendigung geführt habe, sei erst dadurch erfolgt, dass die Klägerin im Jahre 2004 gegen A. Klage auf Herausgabe des Grundstücks erhoben habe. Die damit bewirkte Beendigung des vertraglichen Besitzrechts von A. habe das gesetzliche Besitzrecht der Beklagten nicht berührt, weil dieses Recht schon zuvor auf die Beklagte übertragen gewesen sei. Ein arglistiges Zusammenwirken zwischen der A. , Sp. und der Beklagten zum Nachteil der Klägerin sei nicht festzustellen. Da die Beklagte den Besitz an der Halle I dem Streithelfer als berechtigte Besitzerin überlassen habe, stehe der von diesem hinterlegte bzw. zu hinterlegende Mietzins im Verhältnis der Parteien zueinander der Beklagten zu.

II.

12 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

13 1. Ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe besteht nicht.

14 a) Ein vertraglicher Anspruch der Klägerin hierauf scheidet schon deshalb aus, weil die Übertragung des Gebäudeeigentums von A. auf Sp. und von diesem auf die Beklagte nicht dazu geführt hat, dass Sp. oder die Beklagte anstelle von A. als Mieter in den Vertrag vom 4. September 1992 eingetreten wären. Ein weiteres vertragliches Nutzungsverhältnis besteht nicht. Die Kündigungen der Klägerin gegenüber Sp. vom 6. und 12. Juli 2002 gingen ins Leere.

15 b) Den allein in Betracht kommenden Ansprüchen der Klägerin gegen die Beklagte aus dem Eigentum an dem Grundstück, §§ 985, 1004 BGB, steht entgegen, dass die Beklagte gemäß Art. 233 § 2a Abs.1 Satz 1, 3 EGBGB zum Besitz der Hallen und der zugehörigen Funktionsflächen berechtigt ist.

16 aa) Das von dem Präsidenten der Oberfinanzdirektion festgestellte Gebäudeeigentum an den Hallen stand bis zu dessen Übertragung auf A. ACZ zu. Es berechtigte ACZ nach § 4 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 5, § 15 Abs. 1 SachenRBerG, den Ankauf des Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts an diesem zu verlangen. Folge hiervon war, dass ACZ nach Art. 233 § 2a Abs.1 Satz 3 EGBGB über den 31. Dezember 1994 hinaus zum Besitz des Grundstücks berechtigt blieb. Aus der Tatsache, dass nicht ACZ, sondern A. am 22. Juli 1992 die Hallen und das Grundstück nutzte, folgt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, nichts anderes.

17 Der Besitz eines Unternehmens, in das eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft umgewandelt werden soll, steht, wenn die Umwandlung scheitert, im Sinne von Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1, 3 EGBGB dem Besitz der Genossenschaft gleich, weil nur so das von dem Gesetzgeber mit dem Moratorium verfolgte Ziel erreicht werden kann, die Nutzung des nach der Aufhebung des LPG-Gesetzes nutzungsrechtslosen Gebäudeeigentums der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften durch die Genossenschaften oder deren Rechtsnachfolger und damit den Rechtsfrieden bis zur Überführung des Gebäudeeigentums in eine Rechtsform des Bürgerlichen Rechts zu sichern (Senat, Urt. v. 19. Oktober 2007, V ZR 42/07, NL-BzAR 2008, 23, 28 f.).

18 Für das Scheitern der Umwandlung einer Zwischenbetrieblichen Einrichtung gilt nichts anderes. Diese Einrichtungen waren ebenso wie die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften nach dem Recht der DDR rechtsfä-

hig. Sie wurden im Wege der Kooperation von den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften als Trägerunternehmen errichtet. Die Zwischenbetrieblichen Einrichtungen waren wie die Genossenschaften Eigentümer der Gebäude, die auf den in die Genossenschaften eingebrachten Grundstücken von ihnen selbst errichtet wurden oder von den Trägerunternehmen in die Zwischenbetrieblichen Einrichtungen eingebracht worden waren.

19 So verhält es sich hier. Nach den von der Revision nicht beanstandeten Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei ACZ um eine Zwischenbetriebliche Einrichtung, deren Träger die Gründerinnen von A. waren. Die Umwandlung von ACZ war das Ziel der Gründung von A. Auf dem hierzu eingeschlagenen Weg einer Bargründung konnte die beabsichtigte Umwandlung nicht erreicht werden und scheiterte.

20 bb) ACZ verlor das Recht zum Besitz des Grundstücks nicht dadurch, dass A. das Grundstück mit Vertrag vom 4. September 1992 von S. L. mietete.

21 (1) Ob Gebäudeeigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften und Zwischenbetrieblichen Einrichtungen nach der Aufhebung des LPG-Gesetzes und des aus diesem folgenden genossenschaftlichen Nutzungsrechts ein Recht zum Besitz gewährte, war nach der Wiedervereinigung Deutschlands unsicher. Aus diesem Grund hatte ein Teil der Nutzer von Gebäuden, die während des Bestehens der DDR auf fremden Grundstücken errichtet worden waren, mit den Eigentümern der in Anspruch genommenen Grundstücke Miet- oder Pachtverträge geschlossen. Die damit erreichte Sicherung des Besitzes war indessen unzureichend und konnte nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer herbeigeführt werden. Dem half Art. 233 § 2a EGBGB dadurch ab, dass den Gebäudenutzern bis zu einer abschließenden

Regelung der rechtlichen Situation kraft Gesetzes das Recht zum Besitz der betroffenen Grundstücke gewährt wurde. Das - befristete - Recht zum Besitz sollte dabei nach der Absicht des Gesetzgebers bis zum 31. Dezember 1994 nicht zu entgelten sein.

22 (2) Soweit bei Inkrafttreten des Moratoriums am 22. Juli 1992 ein vertraglich vereinbartes Recht zum Besitz zwischen dem Nutzer und dem Grundstückseigentümer bestand, trat das gesetzlich begründete Besitzrecht neben das vertraglich vereinbarte Recht (Staudinger/Rauscher, BGB [2003], Art. 233 § 2a EGBGB Rdn. 138). Dies nahm ein Teil der Nutzer zum Anlass, die von ihnen geschlossenen Miet- und Pachtverträge zu kündigen, dem Herausgabeanspruch aus dem Eigentum das gesetzliche Recht zum Besitz aus Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1, 3 EGBGB entgegen zu halten und sich so der für die Gewährung des Besitzes vereinbarten Gegenleistung zu entziehen. Diese Praxis zu beenden, war Ziel der Ergänzung von Art. 233 § 2a Abs. 6 EGBGB um die Regelung von Satz 6 der Vorschrift durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz (BT-Drucks. 12/2944 S. 46).

23 Art. 233 § 2a Abs. 6 Satz 6 EGBGB bewirkte eine Verschränkung des gesetzlich begründeten mit dem vertraglichen Recht zum Besitz: Kündigt der Nutzer das vertraglich vereinbarte Recht, endet auch das neben diesem bestehende aus dem Moratorium folgende Besitzrecht (Staudinger/Rauscher, aaO, Rdn. 138). Der Nutzer darf mithin das vertraglich begründete Recht zum Besitz nicht aufgeben, andernfalls verliert er auch das gesetzlich begründete Recht zum Besitz (MünchKomm-BGB/Wendtland, 4. Aufl., Art. 233 EGBGB Rdn. 18). Die Vereinbarung des vertraglichen Rechts zum Besitz führt dazu, dass das Besitzrecht aus dem Moratorium unter die auflösende Bedingung gestellt wird, dass das Vertragsverhältnis von dem Nutzer, oder, was gleichzustellen ist, von dem Grundstückseigentümer aufgrund des Verzugs des Nutzers mit der Bezah-

lung des vereinbarten Entgelts außerordentlich gekündigt wird (hierzu BGH, Urt. v. 8. Juli 1998, XII ZR 116/96, VIZ 1998, 579, 580).

24 (3) Der Aufgabe des vertraglich vereinbarten Rechts zum Besitz steht entgegen der Meinung der Revision die Vereinbarung eines befristeten oder kündbaren Rechts zum Besitz nicht gleich. Eine solche Gleichstellung verbietet sich schon deshalb, weil der Abschluss eines Vertrags nicht allein von dem Willen einer Vertragspartei abhängt. Darüber hinaus fehlt der Vereinbarung eines befristeten Rechts das Moment missbräuchlichen Verhaltens, dem Art. 233 § 2a Abs. 6 EGBGB in der Fassung des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes entgegen wirken soll (vgl. MünchKomm-BGB/Wendtland, aaO, Rdn. 18; Staudinger/Rauscher, aaO, Rdn. 137).

25 (4) Um eine nach Art. 233 § 2a Abs. 6 Satz 3 EGBGB "in allen Fällen ... mögliche" Vereinbarung handelt es sich bei dem am 4. September 1992 zwischen L. und A. abgeschlossenen Mietvertrag. Durch diesen Vertrag trat das bis zum 31. Dezember 2001 zwischen A. und L. grundsätzlich unkündbar vereinbarte Recht von A. , das Grundstück - in dem weiter gehenden Umfang der vertraglichen Vereinbarung - nutzen zu können, neben das gesetzlich begründete Besitzrecht von AZC, soweit das Grundstück für die Bebauung und für die Nutzung der Hallen in Anspruch genommen worden war bzw. wird.

26 cc) Das vertraglich vereinbarte Recht von A. zur Nutzung des Grundstücks endete nicht dadurch, dass L. am 31. Mai 1999 den Mietvertrag außerordentlich kündigte. Die am 31. Mai 1999 von L. erklärte Kündigung des Vertrags vom 4. September 1992 führte gemäß § 568 BGB a.F. nicht zu dessen Beendigung. Das folgt aus einer Verweisung des Berufungsgerichts auf sein in einem weiteren von der Klägerin gegen A. anhängig gemach-

ten Rechtsstreit ergangenes Urteil vom 10. Februar 2006. Insoweit erhebt die Revision keine Rügen; Rechtsfehler sind auch nicht ersichtlich.

27 dd) Das Recht zum Besitz aus dem Moratorium von ACZ ist mit dem Vollzug der Auflassung vom 9. Juli 1999 am 1. März 2000 von ACZ auf A. übergegangen. Der Moratoriumsbesitz ist nach Art. 233 § 2a Abs. 3 Satz 2 EGBGB übertragbar. Seit dem Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes geht das Recht zum Besitz aus dem Moratorium mit dem Übergang der Rechtsstellung des Nutzers aus diesem Gesetz auf den Rechtsnachfolger über, ohne dass es einer besonderen Abrede bedarf, Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB i.V.m. §§ 3, 4, 9 SachenRBerG. Für die Wirksamkeit des Übergangs gegen den Eigentümer des Grundstücks ist seither daher ohne Bedeutung, ob der Übergang von dem Veräußerer dem Eigentümer angezeigt worden ist, wie es Art. 233 § 2a Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 EGBGB vorsieht (Senat, Urt. v. 19. November 1999, V ZR 241/98, VIZ 2000, 157, 158). Die Übertragung des Gebäudeeigentums auf A. bewirkte mithin, dass neben das Besitzrecht von A. aus dem Vertrag vom 4. September 1992 das - aufgrund des Vertrages auflösend bedingte - von dem Moratorium gewährte Recht zum Besitz trat.

28 ee) Mit dem Erwerb des Eigentum an dem Grundstück am 29. September 2000 trat die Klägerin gemäß §§ 578 Abs. 1, 566 Abs.1 BGB als Vermieterin anstelle von L. in den Vertag vom 4. September 1992 ein. Daneben wirkte das von dem Moratorium gewährte Recht von A. zum Besitz fortan gegen die Klägerin, Art. 233 § 2a Abs. 2 Satz 1, 3 EGBGB.

29 ff) Die Verschränkung des vertraglichen Rechts von A. zum Besitz mit dem Besitzrecht aus dem Moratorium wurde dadurch aufgehoben, dass die Klägerin am 31. Mai 2001 den Vertrag vom 4. September 1992 zum Ablauf des

31. Dezember 2001 kündigte. Die Kündigung erfolgte unter Bezugnahme auf § 4 des Vertrags zu dem im Vertrag vorgesehenen Ablauf. Sie bedeutete nicht die Ausübung eines Rechts zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs von A.. Die Fortsetzung der Nutzung des Grundstücks durch A. führte nicht zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses auf unbestimmte Zeit, weil die Prozessvertreter von A. und der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 28. Januar 2001 in dem vor dem Landgericht C. von der Klägerin gegen A. anhängig gemachten Zahlungsrechtsstreit übereinstimmend erklärten, das Vertragsverhältnis sei mit Ablauf des 31. Dezember 2001 beendet.

30 Damit war die Bedingung, unter die das Besitzrecht aus dem Moratorium durch den Abschluss des Vertrages vom 4. September 1992 gestellt worden war, aufgehoben. A. war fortan in der Lage, das Besitzrecht aus dem Moratorium auf Sp. zu übertragen, ohne ihre Pflichten aus dem Vertrag vom 4. September 1992 zur Erhaltung des Besitzrechts aus dem Moratorium weiterhin erfüllen zu müssen oder der Klägerin den Eintritt von Sp. in den Vertrag vom 4. September 1992 an ihrer Stelle anzutragen.

31 Der Übergang des Besitzrechts erfolgte mit der Eintragung von Sp. in das Gebäudegrundbuch am 24. Januar 2002. Von ihm ging es mit der Eintragung der Beklagten in das Grundbuch am 9. Mai 2003 auf diese über.

32 2. Die Beklagte ist mithin zum Besitz der Hallen und der zugehörigen Funktionsflächen auf dem Grundstück der Klägerin berechtigt. Herausgabe und Räumung schuldet sie nicht. Die von der Klägerin beantragte Feststellung kann nicht getroffen werden. Der von dem Streithelfer hinterlegte oder zu hinterlegende Mietzins steht im Verhältnis der Parteien zueinander der Beklagten zu, die Klägerin schuldet die Zustimmung zu dessen Freigabe an die Beklagte.

III.

33 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 101 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Chemnitz, Entscheidung vom 01.12.2006 - 7 O 791/06 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 24.04.2008 - 10 U 2350/06 -