Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Hahne, Sprick, Weber-Monecke und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 24. März 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Tankstellengrundstücks, das nach ihrer Ausreise aus der DDR in Volkseigentum überführt worden war.

Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin der elf oil AG, die wiederum Rechtsnachfolgerin des VEB Minol ist, der seit 1956 auf dem Grundstück eine Tankstelle betrieb. Ende 1993 stellte die elf oil AG den Tankstellenbetrieb ein, ohne die Schlüssel zu dem (verschlossenen) Tankstellengebäude zurückzugeben. Im Februar 1994 entfernte sie auf dem Grundstück befindliche Betonanlagen und ließ den Stromzähler aus dem Tankstellengebäude ausbauen; bis zu diesem Zeitpunkt bezog sie Strom auf dem Grundstück und beglich Stromrechnungen. Mit Schreiben ihrer Rechtsabteilung vom 21. April 1994 an die Kläge-

rin erklärte sie dieser gegenüber ihre Bereitschaft, ihr Nutzungsrecht an dem Grundstück aufzugeben, verbunden mit dem Hinweis, sie sei zumindest bis gegen Ende des ersten Halbjahres 1993 zum Besitz berechtigt gewesen.

Auf dem Grundstück befinden sich Tankstellenaufbauten sowie in das Erdreich eingelassene Kraftstofftanks. Das Erdreich ist durch Rückstände von Mineralstoffen kontaminiert.

Bereits vor der Rückübertragung des Grundstücks forderte die Klägerin die Rechtsvorgängerin der Beklagten mit Schreiben vom 4. September (nicht: März) 1993 auf, mit Rücksicht auf die Einstellung des Tankstellenbetriebes die aufstehenden Gebäulichkeiten zu entfernen und das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Nach der Rückübereignung verlangte sie mit ihrer am 20. Juli 1994 bei Gericht eingegangenen und der Beklagten am 8. September 1994 zugestellten Klage in erster Linie Beseitigung der Anlagen und Zahlung eines Betrages zwischen 150.000 und 200.000 DM für die Kosten der Beseitigung der Kontaminationen. Mit außergerichtlichem Schreiben vom 22. Mai 1995 forderte sie erneut Beseitigung der Aufbauten, Tanks, sonstigen Einrichtungen, Zuleitungen und Fundamente sowie der Verunreinigung des Bodens bis zum 19. Juni 1995 und kündigte an, nach Ablauf dieser Frist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abzulehnen und stattdessen Schadensersatz in Geld zu verlangen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Klägerin, mit der sie nunmehr in erster Linie Feststellung der Verpflichtung der Beklagten begehrte, die Kosten für die Beseitigung sämtlicher Anlagen sowie der Kontaminationen zu tragen, blieb ohne Erfolg. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie in erster Linie ihr Feststellungsbegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

I.

Soweit das Berufungsgericht die Klage hinsichtlich des im zweiten Rechtszug auf Feststellung gerichteten Hauptantrages ohne nähere Begründung für zulässig erachtet, ist dies im Ergebnis nicht zu beanstanden. Auch wenn der Tankstellenbetrieb eingestellt ist und weitere Kontaminationen nach fachgerechter Entfernung der Tanks nicht mehr zu befürchten sind, kann die Klägerin nicht darauf verwiesen werden, eine bezifferte Leistungsklage zu erheben. Der gerichtliche Sachverständige hat die Sanierungskosten zwar auf rund 262.500 DM geschätzt, aber zugleich darauf hingewiesen, daß der Sanierungsumfang in starkem Maße von den behördlicherseits festzulegenden Sanierungszielwerten abhänge und deshalb eine Veränderung des Kostenrahmens nicht auszuschließen sei. Solange nicht feststeht, in welchem Umfang das Grundstück saniert werden muß, ist der Klägerin eine Bezifferung nicht möglich, zumindest aber nicht zumutbar (vgl. BGH, Urteil vom 4. Juni 1996 - IV ZR 123/95 - ZIP 1996, 1395, 1396 f.).

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

Das Oberlandesgericht hat die Berufung mit der Begründung zurückgewiesen, sämtliche in Betracht kommenden Ansprüche auf Beseitigung oder Schadensersatz seien bereits bei Erhebung der Klage verjährt gewesen.

1. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die Bestimmung des § 558 Abs. 1 BGB, derzufolge die sechsmonatige Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält, entsprechend anzuwenden ist, wenn der Eigentümer eines Grundstücks einem Dritten dessen Benutzung durch Abschluß eines wie auch immer gearteten Nutzungsvertrages gestattet, sofern dieser rechtlich einem Miet- oder Pachtvertrag gleichgeartet ist.

Ferner trifft zu, daß § 558 BGB auch auf sämtliche mit mietvertraglichen oder mietvertragsähnlichen Ansprüchen auf Beseitigung oder Schadensersatz konkurrierende Ansprüche aus demselben Sachverhalt anzuwenden ist, auch insoweit, als diese auf das Eigentum oder auf unerlaubte Handlung gestützt werden (vgl. BGHZ 47, 53, 55; 135, 152, 156 f.), und daß der Nutzungsberechtigte die Einrede der Verjährung nach einem Wechsel des Eigentums am Grundstück auch dem neuen Eigentümer gegenüber geltend machen kann (vgl. BGHZ 98, 235, 238 f.).

2. Hinsichtlich der Anwendung dieser Verjährungsvorschrift ist im Ergebnis auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Frage, aufgrund welchen Rechtsverhältnisses die Beklagte und ihre Rechtsvorgängerinnen das Grundstück zum Betrieb einer Tankstelle nutzten, nicht aufgeklärt und sich mit der Feststellung begnügt hat, zwischen ihnen und dem jeweiligen Rechtsträger des Grundstücks habe jedenfalls ein Nutzungsvertrag bestanden.

Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe keine Feststellungen zur zwischen den Parteien streitigen Frage der Entgeltlichkeit der Nutzung getroffen und daher nicht vom Bestehen eines einem Miet- oder Pachtvertrag gleichgearteten Rechtsverhältnisses ausgehen dürfen, vermag dies die Anwendung des § 558 BGB nämlich im Ergebnis nicht in Frage zu stellen.

a) Zwar finden auf die Grundstücksleihe (§ 598 BGB), von der bei einer unentgeltlichen Nutzung auszugehen wäre, die Regelungen des Art. 232 §§ 2 und 3 EGBGB keine Anwendung, so daß für einen solchen Vertrag gemäß Art. 232 § 1 EGBGB auch über den 2. Oktober 1990 hinaus das Recht der DDR weitergalt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revision unterlag das Nutzungsverhältnis zwischen dem Rechtsträger des Grundstücks und dem VEB Minol vor dem Beitritt der DDR aber nur subsidiär den Vorschriften des Zivilgesetzbuches, weil die Rechtsbeziehungen zwischen Wirtschaftseinheiten und staatlichen Einrichtungen (z.B. Polikliniken) oder Staatsorganen (z.B. den örtlichen Räten), soweit diese am Wirtschaftsverkehr teilnahmen, sich nach dem Vertragsgesetz der DDR vom 25. März 1982 (GBl. I 1982, 293 ff.) richteten (vgl. §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 VertragsG; Kommentar zum Vertragsgesetz 2. Aufl. 1989 § 1 Anm. 1, § 2 Anm. 2.8), und zwar bei Dauerschuldverhältnissen auch dann, wenn diese vor Inkrafttreten des Vertragsgesetzes von 1982 begründet worden waren (vgl. Kommentar zum Vertragsgesetz aaO § 118 Anm. 2). Da dieses Gesetz indes keine Regelungen zur Leihe enthielt, waren auf eine unentgeltlich eingeräumte Nutzung gemäß Ziffer 1.1 der Grundsätzlichen Feststellung Nr. 2/1983 über die Anwendung von Bestimmungen des Zivilgesetzbuches auf Wirtschaftsrechtsverhältnisse vom 16. Mai 1983 (VuM S. 13, Schönfelder II Nr. 54a) die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches unter Beachtung der Grundsätze des Vertragsgesetzes entsprechend an-

zuwenden mit der Folge, daß Ansprüche auf Schadensersatz auch nach dem Beitritt weiterhin nach § 280 ZGB i.V.m. § 107 VertragsG zu beurteilen sind.

b) Die Verjährung derartiger Ansprüche richtet sich hingegen gemäß Art. 231 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB wiederum nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, mithin nach § 606 BGB, der seinerseits auf § 558 Abs. 2 und 3 BGB verweist (vgl. zu den ebenfalls als Leihverhältnisse zu qualifizierenden Kreispachtverträgen BGHZ 129, 282, 287), es sei denn, daß diese Ansprüche am Tag des Wirksamwerdens des Beitritts bereits verjährt waren. Insoweit richtet sich der Beginn der Verjährung von Ansprüchen aus vor dem Beitritt begründeten Vertragsverhältnissen gemäß Art. 231 § 6 Abs. 1 Satz 2 EGBGB nach DDR-Recht, hier also wiederum nach dem Vertragsgesetz. Danach begann die Verjährung von Schadensersatzansprüchen am ersten Tag des Monats, der auf den Tag folgte, an dem die Forderung hätte geltend gemacht werden können (§ 113 Abs. 2 Satz 1 VertragsG). In der Spruchpraxis der Staatlichen Vertragsgerichte der DDR wurde darunter der objektiv frühestmögliche Zeitpunkt der Fälligkeit der Schadensrechnung verstanden (vgl. Kommentar zum Vertragsgesetz aaO § 113 Anm. 2.4). Voraussetzung für den Beginn der Verjährung war somit die Kenntnis oder das Kennenmüssen des Geschädigten vom Eintritt des Schadens, seinem Umfang und seinem Verursacher, da ohne diese Kenntnis eine Schadensrechnung nicht hätte erstellt werden können. Selbst wenn man im Hinblick auf eine auch nach dem Prozeßrecht der DDR zulässige Feststellungsklage (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZPO-DDR) die Kenntnis des Schadensumfangs nicht als erforderlich ansähe, sind hier jedenfalls Anhaltspunkte dafür, daß die Kreispoliklinik W. als Rechtsträger des Grundstücks vor dem Wirksamwerden des Beitritts Kenntnis von den Kontaminationen des Grundstücks hatte, weder vorgetragen noch ersichtlich.

c) Somit kommt es auch dann, wenn die Beklagte oder ihre Rechtsvorgängerinnen das Grundstück aufgrund eines unentgeltlichen Nutzungsverhältnisses zum Betrieb einer Tankstelle nutzten, allein darauf an, wann die Klägerin oder vor ihr der Landkreis W. als Träger der Kreispoliklinik und Verfügungsberechtigter im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 VermG das Grundstück im Sinne des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB zurückerhalten hat.

3. Das Berufungsgericht hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Voraussetzungen des Verjährungsbeginns nach § 558 Abs. 2 BGB, insbesondere zur Notwendigkeit der Erlangung einer unmittelbaren Sachherrschaft durch den Vermieter bzw. Überlasser durch Besitzveränderung zu seinen Gunsten, zutreffend wiedergegeben. Die bloße Möglichkeit, das Grundstück auch schon zuvor auf Kontaminationen untersuchen zu können, löst den Lauf der Verjährung noch nicht aus (vgl. Senatsurteil vom 10. Mai 2000 - XII ZR 149/98 - WuM 2000, 419, 421 f.).

a) Insoweit bedarf es keiner Entscheidung, ob die Ansicht des Berufungsgerichts zutrifft, die Klägerin habe den Besitz an dem Grundstück spätestens zum Zeitpunkt seiner Rückübertragung derivativ nach § 854 Abs. 1 BGB erlangt. Diese Begründung vermag die angefochtene Entscheidung schon deshalb nicht zu rechtfertigen, weil die Rechte an dem zurückzuübertragenden Grundstück nicht schon mit dem Erlaß des Rückgabebescheides vom 11. März 1994 auf die Klägerin übergingen, sondern erst mit dessen Unanfechtbarkeit, und die Klägerin hinsichtlich der Abwicklung des Nutzungsverhältnisses erst zu diesem Zeitpunkt in die Rechtsstellung des Landkreises eintrat (§§ 16 Abs. 2 Satz 1, 17 Satz 1, 34 Abs. 1 VermG; vgl. auch BGH, Urteil vom 14. September 2000 - III ZR 211/99 - ZMR 2001, 17). § 34 Abs. 1 VermG ist zwar erst durch das am 27. Oktober 1998 in Kraft getretene Vermögensrechtsbereinigungsge-

setz eingefügt worden; diese Vorschrift normierte aber lediglich einen schon zuvor bestehenden Rechtsgrundsatz (vgl. BR-Drucks. 58/98 S. 53). Die Bestandskraft des Rückgabebescheides vom 11. März 1994 kann frühestens am 12. April 1994 eingetreten sein (§ 36 VermG), so daß die sechsmonatige Verjährungsfrist, wäre sie erst an diesem Tage in Lauf gesetzt worden, selbst bei Zustellung der Klage am 8. September 1994 noch nicht abgelaufen war.

b) Eine Verjährung sämtlicher in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen würde somit gemäß § 558 Abs. 2 BGB voraussetzen, daß zuvor schon der Landkreis W. als Verfügungsberechtigter das Grundstück im Sinne dieser Vorschrift zurückerhalten hätte, und zwar vor dem 8. März 1994, wenn man auf die Zustellung der Klage abstellt, oder vor dem 20. Januar 1994, wenn man die Zustellung der am 20. Juli 1994 eingereichten Klage als noch "demnächst erfolgt" im Sinne des § 270 Abs. 3 ZPO ansieht.

Soweit das Berufungsgericht davon ausgeht, der Rechtsträger habe das Grundstück vor dem maßgeblichen Zeitpunkt zurückerhalten, kann dem nicht gefolgt werden. Unstreitig hat weder eine förmliche Rückgabe des Grundstücks an den Landkreis noch eine Ortsbesichtigung unter dessen Beteiligung stattgefunden. Die Feststellung, die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe den Betrieb der Tankstelle bereits 1993 eingestellt, ist auch nicht gleichbedeutend mit der Aufgabe der Nutzung des Grundstücks und erst recht nicht mit der Beendigung des Nutzungsverhältnisses, zumal das Berufungsgericht zu dessen Art und den Umständen seiner Beendigung keine näheren Feststellungen getroffen hat. Da die Parteien eine einverständliche Aufhebung nicht vorgetragen haben, bleibt zudem offen, welche Kündigungsfristen gegebenenfalls einzuhalten waren.

Soweit die Beklagte vorgetragen hat, das Grundstück sei der Kreispoliklinik W. als dem Rechtsträger des Grundstücks spätestens zum 31. Dezember 1993 zurückgegeben worden, ist dieser von der Klägerin ausdrücklich bestrittene Vortrag mangels näherer Konkretisierung des Zeitpunktes und Darlegung der Art und Weise der Rückgabe unsubstantiiert und daher unbeachtlich, zumal die Beklagte noch mit vorgerichtlichem Schriftsatz vom 13. Juni 1994 der Klägerin gegenüber angegeben hatte, die Sachherrschaft sei vor November 1993 auf die Stadt W. (und nicht etwa an den Landkreis als Träger der Kreispoliklinik) übergegangen.

Die Feststellung des Berufungsgerichts, sowohl die Klägerin als auch die Nebenintervenientin (Stadt W.) hätten das Grundstück spätestens seit Ende 1993 ungestört auf Veränderungen und Verschlechterungen untersuchen können, ist für die Frage des Beginns der Verjährung schon deshalb ohne Bedeutung, weil die Stadt W. zu keiner Zeit und die Klägerin jedenfalls nicht vor dem 12. April 1994 Verfügungsberechtigte war. Die Klägerin muß sich zwar Umstände entgegenhalten lassen, die vor der Bestandskraft des Rückgabebescheides die Rechtsstellung des verfügungsberechtigten Rechtsträgers betrafen. Für den Beginn der Verjährung ist aber ohne Belang, ob die Klägerin das Grundstück schon vor dem Rückerwerb ungestört hätte untersuchen können.

Von einer Änderung der Besitzverhältnisse im Jahre 1993 kann ohne nähere Feststellungen auch schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil die Schlüssel zum Tankstellengebäude nicht zurückgegeben wurden und die Rechtsvorgängerin der Beklagten noch im Februar 1994 den Stromzähler aus dem Tankstellengebäude ausbauen ließ, Betonanlagen entfernte und bis zum Ausbau des Zählers auf dem Grundstück Strom bezog und bezahlte. Gegen eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe im Jahre 1993 spricht zu-

dem die mit Schriftsatz der Rechtsabteilung der Rechtsvorgängerin der Beklagten vom 21. April 1994 der Klägerin gegenüber erklärte Bereitschaft, das Nutzungsrecht aufzugeben, verbunden mit dem Hinweis, "zumindest" bis gegen Ende des ersten Halbjahres 1993 zum Besitz des Grundstücks berechtigt gewesen zu sein.

Dem steht auch nicht entgegen, daß im Abschnitt 5 des Rückgabebescheides des Landkreises W. vom 11. März 1994 ausgeführt ist, der Tankstellenbetrieb sei im Herbst 1993 eingestellt worden, was zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses geführt habe. Diesem Hinweis ist nämlich nicht zu entnehmen, wann der Landkreis von der Betriebseinstellung Kenntnis erlangt hat, abgesehen davon, daß der Nutzer eines Grundstücks mit der Einstellung seines darauf betriebenen Gewerbebetriebes nicht notwendigerweise auch jegliche Sachherrschaft über das mit seinen Anlagen und Aufbauten versehene Grundstück aufgibt, zumal wenn er im Besitz der Schlüssel zu einem verschlossenen Betriebsgebäude verbleibt.

4. Nach alledem kann die angefochtene Entscheidung mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Zu einer Entscheidung in der Sache ist der Senat nicht in der Lage, weil der Zeitpunkt der Rückgabe des Grundstücks im Sinne des § 558 BGB weiterer Aufklärung bedarf und das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen getroffen hat, ob und in welchem Umfang die Rechtsvorgänger der Beklagten für die Kontaminationen verantwortlich waren.

Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, auch um den Parteien in der erneuten Verhandlung Gelegenheit zu geben, zur Frage

der Rechtsgrundlage der Nutzung des Grundstücks durch die Rechtsvorgänger der Beklagten weiter vorzutragen.

Blumenröhr Hahne Sprick

Weber-Monecke Wagenitz