

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 16/97

Verkündet am
23. Dezember 1998
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

SchuldRAnpG § 8 Abs. 1 Satz 1

Zur Frage der Schadensersatzpflicht einer staatlichen Stelle, die vor dem Beitritt ein ihr vermietetes Grundstück ohne Zustimmung des Eigentümers Dritten zur Erholung überlassen hat (§ 312 ZGB).

BGH, Urteil vom 23. Dezember 1998 - XII ZR 16/97 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Zysk, Dr. Hahne, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 27. November 1996 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger begehrt Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten für künftige Schäden infolge der Nutzung und Bebauung eines Teils seines Grundstücks durch Dritte.

Mit Vertrag vom 2. März 1957 mietete die Poliklinik T. von den durch den Grundstücksverwalter U. vertretenen Rechtsvorgängern des Klägers das seit 1972 in dessen Eigentum stehende Hausgrundstück W.-Straße 24 in T. für die Dauer von 25 Jahren ab 1. Oktober 1956 (Mietbeginn).

Nach Eingliederung der Poliklinik in die Einrichtung Krankenhaus - Poliklinik "Dr. M.B." T. (im folgenden: das Krankenhaus) schloß diese zum 1. Januar 1987 mit den Eheleuten T. und zum 1. Januar 1988 mit H. G. Verträge über die Nutzung je einer 448 qm bzw. 616 qm großen Teilfläche

als Gartengelände mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende des Kalenderjahres. Die in diesen Nutzungsverträgen als Mieter bezeichneten Nutzer verpflichteten sich, auf dem Gelände "keine Gartenlaube bzw. Bungalow in fester Bauweise (Mauerwerk bzw. Betonwerk)" zu errichten.

Mit gleichlautenden Schreiben vom 19. Januar 1987 und 8. Juli 1988 gestattete das Krankenhaus den Nutzern die Aufstellung je einer höchstens 30 qm großen Gartenlaube, die jedoch "nicht in fester Bauweise (Mauerwerk oder Beton)" errichtet werden durfte.

Auf Antrag der Nutzer stimmte der Rat der Stadt T. am 13. März 1987 der Errichtung eines Bungalows Typ B22 Z (T.) und am 4. Oktober 1988 der Errichtung eines Bungalows Typ B26 Z (G.) mit der Maßgabe zu, daß mit dem Bau innerhalb eines Jahres begonnen werde.

Im Februar 1990 stellte der Verwalter bei einer Begehung des Grundstücks fest, daß ein Bungalow in fester Bauweise (Betonplatten) errichtet und für den anderen Betonfundamente gegossen worden waren. Mit Schreiben vom 5. April 1990 forderte er die Poliklinik T. namens des Klägers auf, die von den Nutzern begonnenen Baumaßnahmen einzustellen, und kündigte Haftungsansprüche an. Ungeachtet eines daraufhin am 10. April 1990 vom Krankenhaus ausgesprochenen sofortigen Baustops stellten die Nutzer die Bungalows fertig.

Mit Schreiben vom 6. Juli 1992 erklärte das "Pflegeheim T." die Kündigung des Mietvertrages mit dem



Kläger. Dieser widersprach der Kündigung mit Schreiben vom 27. Juli 1992 u.a. unter Hinweis auf die ungeklärte Beendigung der Nutzungsverhältnisse an den beiden inzwischen bebauten Teilflächen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 1992 teilte der Landkreis L. dem Kläger mit, daß er die Krankenhäuser und Pflegeheime im Stadtgebiet T. in seine Trägerschaft übernommen habe bzw. deren Rechtsnachfolger sei. In dieser Eigenschaft habe er die beiden Nutzungsverträge mit Schreiben vom 15. Dezember 1992 zum 1. Januar 1994 gekündigt und die Nutzer aufgefordert, die von ihnen errichteten Gebäude einschließlich der Fundamente zu beseitigen. Zugleich erklärte er, er gehe davon aus, "daß bis zu diesem Zeitpunkt die Pachtsache weiterhin vom Landkreis L. genutzt wird und der Pachtvertrag nach Beräumung durch die Gartennutzer einvernehmlich gelöst wird".

Nachdem der Landkreis L. die Mietzahlungen im Januar 1994 aufgenommen hatte, erklärte er am 4. Mai 1994 die "fristgemäße" Kündigung des "Nutzungsvertrages" mit dem Kläger zum 31. Juli 1994. Der Kläger erkannte diese Kündigung nicht an und erklärte seinerseits mit Schreiben vom 27. Februar 1995 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen nicht gezahlter Mietzinsraten für die Monate August und September 1994 sowie Januar und Februar 1995. Ferner stützte er seine Kündigung auf die unberechtigte Einräumung der Nutzung an den beiden Gartenflächen und behielt sich ausdrücklich vor, deswegen weitere Forderungen geltend zu machen.

Am 15. März 1995 gab der Landkreis L. das Grundstück an den Kläger zurück. Das darüber aufgenommene Abnahmeprotokoll vom selben Tage enthält den Hinweis, daß der Mietzins für die vorgenannten vier Monate noch zu entrichten sei und der Vermieter sich weiterhin das Recht vorbehalte, die Beseitigung von bei der Abnahme nicht erkennbaren oder später aufgetretenen Mängeln zu fordern.

Das Landgericht gab der Klage auf Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten und auf Zahlung rückständigen Mietzinses statt. Auf die Berufung des Beklagten und nach Abschluß eines Teilvergleichs zur Abgeltung des Zahlungsanspruchs wies das Oberlandesgericht die Feststellungsklage unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils ab. Dagegen richtet sich die zugelassene Revision des Klägers, mit der er sein Feststellungsbegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht hat die Feststellungsklage im Ergebnis zu Recht als zulässig, aber nicht begründet angesehen.

I.

Soweit der Kläger Feststellung begehrt, daß der Beklagte ihm die "materiellen Schäden, die aus Nutzung und Bebauung eines Teils des Gartens im Grundstück W. Straße 24 in T. durch die bisherigen Nutzer T. und G. und deren

Rechtsnachfolger künftig entstehen", zu ersetzen habe, wird der Streitgegenstand durch die Begründung seiner Klage eingeschränkt und zugleich konkretisiert. Er geht davon aus, daß die Nutzung der Gartenflächen seines Grundstücks dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterliege, und zieht daraus den Schluß, die Nutzungsverhältnisse für längere Zeit nicht gegen den Willen der Nutzer beenden zu können, mit der Folge, daß er zum einen im Falle der Veräußerung des gesamten Grundstücks nur einen geringeren Kaufpreis erzielen werde und zum anderen nach Beendigung der Nutzungsverhältnisse die Abriß- und Wiederherstellungskosten gemäß § 15 Abs. 1 SchuldRAnpG ganz oder teilweise selbst tragen müsse.

Beides vermag jedoch eine Schadensersatzpflicht des Beklagten nicht zu begründen. Wegen der Abriß- und Wiederherstellungskosten fehlt es bereits an der Darlegung der Wahrscheinlichkeit des künftigen Eintritts eines den Kläger treffenden Schadens (II.), im übrigen an einer Ersatzpflicht des Beklagten (III.).

II.

Entgegen der Ansicht des Klägers haben die Nutzer T. und G. auf eigene Kosten die von ihnen errichteten Baulichkeiten zu entfernen und das Gartenland wieder herzustellen. Anhaltspunkte dafür, daß sie dies voraussichtlich verweigern werden und dem Kläger dadurch nicht wieder beizutreibbare Kosten der zwangsweisen Durchsetzung des Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruchs entstehen werden, sind vom Kläger nicht vorgetragen und auch sonst nicht ersichtlich.

§ 15 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG befreit den Nutzer nur dann von seiner Verpflichtung, von ihm errichtete Bauwerke zu entfernen, wenn diese "entsprechend den Rechtsvorschriften der Deutschen Demokratischen Republik errichtet" worden waren. Das setzt - ebenso wie § 12 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG (vgl. Zimmermann in: Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, § 15 SchuldRAnpG Rdn. 4; Bultmann in: Kiethe, SchuldRAnpG § 15 Rdn. 8) - voraus, daß das Bauwerk dem Bauordnungsrecht der DDR entsprach und nach dem Inhalt des Vertrages, aufgrund dessen das Grundstück dem Nutzer überlassen wurde, errichtet werden durfte (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen - Schuldrechtsänderungsgesetz - BT-Drucks. 12/7135 S. 46; Zimmermann aaO § 12 SchuldRAnpG Rdn. 9).

1. Die erforderlichen Baugenehmigungen sind vom Rat der Stadt T. erteilt worden. Da das Berufungsgericht keine Feststellungen zum Zeitpunkt des Baubeginns getroffen hat, ist zugunsten des Klägers davon auszugehen, daß mit dem Bau der beiden Bungalows rechtzeitig innerhalb eines Jahres nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung begonnen wurde.

2. Die Bungalows durften jedoch nach den Bestimmungen der zwischen den Nutzern und dem Krankenhaus geschlossenen Verträge über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 ff. ZGB) nicht errichtet werden. Das Krankenhaus hatte den Nutzern lediglich die Aufstellung von Gartenlauben gestattet, die Errichtung von Bauwerken in fester Bauweise - insbesondere aus Betonwerk - hingegen ausdrücklich untersagt. Folglich fehlte es an der nach § 313 Abs. 2 ZGB

erforderlichen Zustimmung zur Errichtung von Bungalows der hier vorliegenden Art.

3. Die fehlende Zustimmung des die Teilflächen zur Nutzung überlassenden Krankenhauses konnte auch nicht durch die vom Rat der Stadt T. erteilte Bauzustimmung ersetzt werden, da diese unbeschadet der Rechte Dritter erging (§ 5 Abs. 6 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 [GBl. I 433], geändert durch die 2. Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 13. Juli 1989 [GBl. I 191]; vgl. auch BT-Drucks. 12/7135 S. 46 und 52; Zimmermann aaO § 12 SchuldRAnpG Rdn. 10 m.N.).

4. Unter Durchbrechung dieses Grundsatzes erklärt § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG das Fehlen einer Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB allerdings für unbeachtlich, wenn der Nutzungsvertrag von einer staatlichen Stelle abgeschlossen ist und eine Behörde dieser Körperschaft eine Bauzustimmung erteilt hat. Diese Regelung bezweckt den Vertrauensschutz des Nutzers, der regelmäßig davon ausgehen durfte, daß sein Bauvorhaben sowohl baurechtlich als auch zivilrechtlich gebilligt wurde, wenn dieselbe Körperschaft, die die Bauzustimmung erteilte, auch für die Erteilung der Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB zuständig war (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 52).

Hier war den Nutzern indes bekannt, daß das - vom Berufungsgericht mit zutreffender Begründung als staatliche Stelle angesehene - Krankenhaus als Vertragspartner des Nutzungsvertrages mit der Errichtung von Bungalows in fester Bauweise nicht einverstanden war. Ein schutzwürdiges Vertrauen auf eine zivilrechtliche Billigung ihres Bauvor-

habens konnte daher nicht entstehen, so daß § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG schon aus diesem Grunde nach seinem Sinn und Zweck nicht zur Anwendung kommt und folglich dahingestellt bleiben kann, ob der Rat der Stadt T., der die Bauzustimmung erteilte, zu diesem Zeitpunkt zugleich Träger des Krankenhauses war, das den Nutzern die Gartenflächen überlassen hatte.

III.

Das Berufungsgericht hat dahinstehen lassen, ob der Landkreis L. (dessen Rechtsnachfolger der beklagte Landkreis L. er Land ist, vgl. §§ 2, 3 Nr. 8 des Sächsischen Kreisgebietsreformgesetzes vom 24. Juni 1993 - SächsGVBl. S. 549 -) seinerseits Rechtsnachfolger des Krankenhauses war. Dies begegnet keinen rechtlichen Bedenken, weil das Berufungsgericht eine Haftung des Krankenhauses bzw. seines Rechtsnachfolgers für die hier geltend gemachten Vermögensschäden zu Recht verneint hat. Eine solche Haftung ergibt sich nämlich weder (1.) aus einer teilweise nicht erfüllten Rückgabepflicht nach Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Kläger noch (2.) aus einer dem Kläger gegenüber unberechtigten Überlassung der Gartenflächen an Dritte noch (3.) aus einer Gestattung der Bebauung dieser Gartenflächen.

1. Dem Kläger steht kein Anspruch auf Schadensersatz gegen das Krankenhaus oder dessen Rechtsnachfolger wegen nicht vollständig erfüllter Rückgabepflicht aus § 556 Abs. 1 BGB zu.

Seit dem Wirksamwerden des Beitritts waren auf den zwischen dem Kläger und dem Krankenhaus bestehenden Mietvertrag wieder das BGB und damit auch dessen Vorschriften über die Rückgabepflicht des Mieters anwendbar (vgl. Art. 233 § 2 EGBGB). Den von den Nutzungsverträgen nicht erfaßten Teil des Mietobjekts hat der Kläger unstreitig zurück erhalten. Damit war die Rückgabepflicht aus § 556 Abs. 1 BGB vollständig erfüllt, weil eine weitergehende Rückgabepflicht des Mieters nicht (mehr) bestand. Der Mieter ist nämlich von seinen mietvertraglichen Pflichten gegenüber dem Kläger hinsichtlich der Teilflächen, die Gegenstand der beiden Nutzungsverträge sind, dadurch befreit worden, daß der Kläger gemäß § 8 SchuldRAnpG anstelle des Mieters in diese Nutzungsverträge eingetreten ist.

a) Bei den beiden Nutzungsverträgen handelt es sich, wie auch die Revision nicht in Abrede stellt, um Verträge zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung im Sinne der §§ 312 ff. ZGB, die von § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG erfaßt werden (vgl. BGH, Urteil vom 24. Mai 1996 - V ZR 272/94 - WM 1996, 1862, 1863 unter IV.). Sie waren vor Ablauf des 2. Oktober 1990 (§ 3 SchuldRAnpG) geschlossen worden und bei Inkrafttreten des SchuldRAnpG am 1. Januar 1995 noch wirksam (zu dieser Voraussetzung der Anwendung des SchuldRAnpG siehe Krajewski in: Thiele/Krajewski/Winterstein/Röske, Schuldrechtsänderungsgesetz, B II, § 1 SchuldRAnpG § 1 Rdn. 2).

aa) Sie bedurften zu ihrer Wirksamkeit insbesondere nicht einer staatlichen Genehmigung nach § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB i.V.m. § 296 Abs. 2 Satz 2 ZGB, § 2 Abs. 1 lit. m der

Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1977 (GBl. I 1978 S. 73), weil die zur Nutzung überlassenen Teilflächen bei Abschluß der Nutzungsverträge noch nicht bebaut waren (vgl. Janke NJ 1991, 238, 239).

bb) Sie sind auch nicht durch die mit Schreiben des Landkreises L. vom 15. Dezember 1992 erklärten Kündigungen zum 1. Januar 1994 beendet worden. Nach dem Vertragsmoratorium des Art. 232 § 4a Abs. 1 Satz 1 EGBGB konnten Nutzungsverträge im Sinne des § 312 ZGB gegenüber dem Nutzer bis zum Ablauf des 31. Dezember 1994 nämlich nur wegen Zahlungsverzuges gemäß § 554 BGB, der hier unstreitig nicht vorlag, gekündigt werden.

Dies gilt gemäß Art. 232 § 4a Abs. 3 Satz 1 EGBGB auch dann, wenn der Nutzungsvertrag mit einer staatlichen Stelle abgeschlossen war, als die das Berufungsgericht das Krankenhaus mit zutreffender Begründung angesehen hat.

Insoweit kann dahinstehen, ob das Krankenhaus dem Kläger gegenüber berechtigt war, Teilflächen des gemieteten Grundstücks Dritten zur nichtgewerblichen Nutzung, insbesondere durch einen Nutzungsvertrag nach §§ 312 ff. ZGB, zu überlassen, und ob andernfalls in der auf Beseitigung der errichteten Gebäude beschränkten Aufforderung des Verwalters vom 5. April 1990 eine stillschweigende Genehmigung der Überlassung als solcher gesehen werden kann. Denn der Schutz des Vertragsmoratoriums ist in diesen Fällen unabhängig davon, ob die staatliche Stelle zur Überlassung an Dritte berechtigt war oder nicht. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Art. 232 § 4a Abs. 3 EGBGB und folgt auch aus der Erwägung, daß der Nutzer eines berechtigt

überlassenen Grundstücks nicht weniger schutzwürdig ist als derjenige, der es aufgrund einer unberechtigten, aber von ihm nicht als solcher erkannten Überlassung nutzt (vgl. Staudinger/Rauscher, BGB [1996] Art. 232 § 4a EGBGB Rdn. 39; Krajewski aaO § 1 SchuldRAnpG Rdn. 20 f.). Anhaltspunkte dafür, daß den Nutzern hier bekannt war, daß das Krankenhaus das Grundstück nur gemietet und eine Zustimmung des Eigentümers zur Überlassung an Dritte nicht eingeholt hatte, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Der Ausschluß anderer als auf Zahlungsverzug gestützter Kündigungen galt insbesondere auch für vertragliche Kündigungsrechte wie die hier in den Nutzungsverträgen vereinbarte Möglichkeit ordentlicher Kündigung mit einjähriger Frist. Auch wenn diese Vereinbarung entgegen §§ 312 Abs. 2 Satz 2, 314 Abs. 3 und 4 ZGB wirksam gewesen sein sollte, hätte sie gemäß Art. 232 § 4 a Abs. 7 EGBGB nur dann Vorrang vor den Bestimmungen des Vertragsmoratoriums haben können, wenn sie nach dem 2. Oktober 1990 getroffen worden wäre.

Dem steht nicht entgegen, daß Art. 232 § 4a EGBGB erst am 25. Dezember 1993 und damit erst rund ein Jahr nach Ausspruch der Kündigungen in Kraft trat. Denn die Kündigungsschutzvorschriften des Vertragsmoratoriums wirkten auf vor ihrem Inkrafttreten, aber nach dem 2. Oktober 1990 erklärte Kündigungen zurück (vgl. Rövekamp NJ 1995, 15, 17 unter IV 1.; Thiele in: Thiele/Krajewski/Winterstein/Röske aaO § 6 SchuldRAnpG Rdn. 6 und § 7 SchuldRAnpG Rdn. 13; a.A. Staudinger/Rauscher aaO Art. 232 § 4a Rdn. 26; Schnabel, Schuldrechtsänderungsgesetz, Das Datschengesetz und die ge-

gesetzlichen Übergangsbestimmungen für Grundstücke im Beitrittsgebiet, § 7 SchuldRAnpG Rdn. 2). Dies entspricht dem Zweck des Vertragsmoratoriums, die Rechtsunsicherheit zu beseitigen, die nach dem Beitritt bei der Auslegung der Kündigungsvorschriften des § 314 ZGB, insbesondere des Begriffs der "gesellschaftlich gerechtfertigten Gründe" im Sinne des § 314 Abs. 3 ZGB, entstanden war (vgl. Entwurf eines Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes, BT-Drucks. 12/5553 S. 130).

Von einer solchen Rückwirkung ist offenbar auch der Gesetzgeber selbst ausgegangen, wie der Regelung des Art. 232 § 4 a Abs. 7 EGBGB zu entnehmen ist (vgl. Krajewski aaO § 1 SchuldRAnpG Rdn. 38; dies räumt auch Rauscher aaO Art. 232 § 4 a EGBGB Rdn. 26 ein). Sie ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn die Kündigungsfrist - wie hier - bei Inkrafttreten des Vertragsmoratoriums noch nicht abgelaufen war und der Nutzer sich weiterhin im Besitz des Grundstücks befand, so daß von einem möglicherweise verfassungsrechtlich bedenklichen Eingriff in bereits abgeschlossene Lebenssachverhalte nicht gesprochen werden kann.

Es wäre zudem sachlich nicht gerechtfertigt, von vornherein befristete Nutzungsverträge, die nach ihrem Inhalt vor dem 31. Dezember 1994 enden sollten, gemäß Art. 232 § 4a Abs. 1 Satz 2 EGBGB bis zu diesem Datum zu verlängern, obwohl der Nutzer in diesen Fällen von Anfang an mit dem früheren Ende des Nutzungsverhältnisses hatte rechnen müssen, diesen Schutz des Moratoriums aber andererseits solchen Nutzern zu verweigern, deren Vertrauen auf den Fortbestand ihres unbefristeten Nutzungsverhältnisses erst durch

eine nach dem 2. Oktober 1990 ausgesprochene Kündigung erschüttert wurde.

b) Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Sachverhalt, der gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 oder § 2 Abs. 3 SchuldRAnpG die Anwendung dieses Gesetzes ausschließen würde, als nicht gegeben angesehen. Weder stellen die von den Nutzern errichteten Bungalows Eigenheime im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 lit. d und e SachenRBERG dar, noch liegen die genutzten Flächen innerhalb einer Kleingartenanlage.

c) Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Kläger gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG in die sich ab dem 1. Januar 1995 ergebenden Rechte und Pflichten des Krankenhauses aus den von diesem mit den Nutzern geschlossenen Nutzungsvereinbarungen eingetreten ist, hält der rechtlichen Prüfung stand.

aa) § 8 Abs. 2 SchuldRAnpG ist nicht einschlägig, da diese Vorschrift nur dreigliedrige Nutzungsverhältnisse (Eigentümer - Überlasser - Zwischenpächter - Nutzer) betrifft (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 43; Bultmann aaO § 8 SchuldRAnpG § 8 Rdn. 29 f.), während hier kein Zwischenpächter zwischen Überlasser und Nutzer eingeschaltet war.

bb) Die in § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG genannten Voraussetzungen für den Vertragseintritt des Grundstückseigentümers sind erfüllt; insbesondere ist das Krankenhaus eine "staatliche Stelle" im Sinne dieser Vorschrift.

Auch insoweit bedarf es keiner Entscheidung, ob das Krankenhaus dem Kläger gegenüber berechtigt war, Teilflä-

chen des gemieteten Grundstücks Dritten durch einen Nutzungsvertrag nach §§ 312 ff. ZGB zur nichtgewerblichen Nutzung zu überlassen.

Darauf käme es nur an, wenn die Anwendung des § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG dieser Vorschrift von der ungeschriebenen weiteren Voraussetzung unberechtigter Überlassung des Grundstücks zur Nutzung abhängig wäre. Hierfür könnte zwar sprechen, daß bei der Schaffung der Vorschrift vor allem Überlassungen durch Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften, deren Berechtigung nach Wegfall ihres Rechts zur umfassenden Bodennutzung mit Ablauf des 30. Juni 1990 stets entfallen war, sowie sogenannte wilde Verwaltungen, d.h. unbefugte Überlassungen durch staatliche Stellen, im Vordergrund standen (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 42).

Der Senat hält § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG aber auch in Fällen berechtigter Überlassung für anwendbar.

(1) Die Rechtsprechung zu dieser Vorschrift betrifft, soweit ersichtlich, durchgängig Fälle unberechtigter Überlassung. Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 24. Mai 1996 aaO S. 1864 f. ist allerdings zu entnehmen, daß der Eintritt des Grundstückseigentümers in den zwischen einer staatlichen Stelle und dem Nutzer geschlossenen Vertrag nur dann ausgeschlossen sein soll, wenn der Nutzer beim Vertragsschluß den Mangel der Berechtigung des anderen Teiles zur Überlassung des Grundstücks kannte, sein Vertrauen auf den Fortbestand des Nutzungsverhältnisses mithin nicht schutzwürdig ist. Bereits diese Erwägung spricht dafür, § 8 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG auf Fälle berechtigter Überlassung erst recht anzuwenden.

Fände nämlich ein Vertragseintritt des Grundstückseigentümers nur bei unberechtigter Überlassung statt, stünde der Nutzer, dem das Grundstück berechtigterweise überlassen worden war, schlechter als derjenige, der sein Nutzungsrecht von einem nicht berechtigten Überlasser ableitet, ohne daß hierfür ein rechtfertigender Grund ersichtlich wäre:

Der Übergang des Nutzungsvertrages auf den Grundstückseigentümer nach § 8 Abs. 1 SchuldRAnpG hat zur Folge, daß das Nutzungsrecht nur noch von der nun unmittelbar zwischen Nutzer und Eigentümer bestehenden Vertragsbeziehung abhängt. Das begünstigt den Nutzer, weil er den Fortbestand des Nutzungsverhältnisses nunmehr regelmäßig allein in der Hand hat. Solange er seinen vertraglichen Pflichten nachkommt, hat der Eigentümer weder einen Grund zur außerordentlichen Kündigung, noch kann er den Vertrag unter anderen als den in § 23 SchuldRAnpG genannten Bedingungen und vor Ablauf der dort angegebenen Übergangsfristen beenden. Wäre hingegen § 1 Abs. 2 SchuldRAnpG anzuwenden, stünde der Nutzer sich deutlich schlechter. Zwar gelten nach dieser Vorschrift die Bestimmungen des SchuldRAnpG auch für den Vertrag zwischen Eigentümer und Überlasser, wenn diesem das Grundstück zum Zwecke der Überlassung an Dritte übergeben war, so daß der Eigentümer den Zwischenpacht- oder -mietvertrag dann ebenfalls nur unter den vorgenannten engen Voraussetzungen einseitig beenden kann. Wie der vorliegende Fall zeigt, könnte der Nutzer aber nicht verhindern, daß der Zwischenpächter oder -mieter seinerseits den Vertrag mit dem Eigentümer kündigt, einverständlich aufhebt oder durch vertragswidriges Verhalten dem Eigentümer die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung eröffnet.

(2) Wortlaut und Gesetzeszweck des § 8 SchuldRAnpG sprechen ebenfalls für dessen Anwendung auf den vorliegenden Fall. Während Abs. 1 dieser Vorschrift keine Beschränkung auf unberechtigte Überlassungen erkennen läßt, nennt Abs. 3 den Fall fehlender Berechtigung ausdrücklich und setzt ihn somit nicht etwa voraus, wie dies bei einer generellen Beschränkung dieser Vorschrift auf Fälle unberechtigter Überlassung zu erwarten wäre. Zudem würde der mit dieser Vorschrift auch bezweckte Rückzug des Staates aus derartigen Verträgen durch Begründung unmittelbarer Vertragsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 43; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung 2 Aufl. Rdn. 256) bei Anwendung des § 1 Abs. 2 SchuldRAnpG nicht erreicht.

d) Der somit kraft Gesetzes eingetretene Übergang des Nutzungsvertrages vom Krankenhaus auf den Kläger bewirkt, daß dessen mietvertraglicher Rückgabeanspruch gegen das Krankenhaus aus § 556 BGB hinsichtlich der im Besitz der Nutzer befindlichen Teilflächen entfällt (vgl. für den Fall des gesetzlichen Vertragseintritts nach § 549a Abs. 1 Satz 1 BGB Senatsbeschuß - Nichtannahme - vom 30. September 1998 - XII ZR 275/96 -, unveröffentlicht; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. Rdn. 1360). Letzteres folgt zwar nicht schon aus § 8 SchuldRAnpG selbst, weil diese Vorschrift unmittelbar nur das Nutzungsverhältnis betrifft und nicht auch den Mietvertrag zwischen dem Kläger und dem Krankenhaus. Sie beeinflußt aber die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Vorschriften, insbesondere die des § 556 BGB:

Mit dem Übergang des Nutzungsvertrages auf den Eigentümer nach § 8 SchuldRAnpG büßt der Überlasser alle vertraglichen Rechte gegenüber dem Nutzer, so vor allem den Anspruch auf das Nutzungsentgelt, auf Entfernung widerrechtlich errichteter Gebäude und auf Rückgabe des Objekts bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses, zugunsten des Eigentümers ein. Damit verliert er zugleich jegliche rechtliche Möglichkeit der Einflußnahme auf das Verhalten des Nutzers. Es erscheint daher weder notwendig noch zumutbar, ihn weiterhin an seinen Pflichten aus dem Mietvertrag mit dem Eigentümer und insbesondere an seiner Rückgabepflicht aus § 556 BGB festzuhalten.

Blicke der Überlasser aus § 556 BGB verpflichtet, dem Eigentümer den Besitz an dem Nutzungsobjekt nach Beendigung des Nutzungsvertrages zu verschaffen, obwohl er dazu keine rechtliche Handhabe mehr hat und die Herausgabebereitschaft des unmittelbaren Besitzers allenfalls durch Einsatz eigener finanzieller Mittel herbeiführen könnte, würde er mit einem Risiko belastet, mit dem er bei Abschluß des Nutzungsvertrages nicht rechnen konnte und mußte. Dieses Ergebnis würde zugleich den dem SchuldRAnpG zugrunde liegenden Wertentscheidungen zuwiderlaufen. Denn die sozialvertragliche Anpassung bestehender Nutzungsverhältnisse an das BGB, die das SchuldRAnpG herbeiführen soll (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 41 zu § 7 Abs. 1), erfordert einen Interessenausgleich zwischen Eigentümer und Nutzer (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 26 unter A 1), der im wesentlichen darin besteht, daß zum einen dem Nutzer für eine Übergangszeit der Besitz erhalten wird und zum anderen dem Eigentümer sodann die Befugnisse eingeräumt werden, die er sich in derartigen

Vertragsverhältnissen unter marktwirtschaftlichen Verhältnissen typischerweise vorzubehalten pflegt, mit deren Ausübung bis zum Ablauf der Übergangszeit zu warten das Gesetz ihm aber zumuten will (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 31 unter D 2 a). Ein Besitzverschaffungsanspruch des Eigentümers würde hingegen bedeuten, daß dieser die wirtschaftlichen Nachteile, die sich aus dem dem Nutzer gewährten Bestandschutz ergeben, weitgehend auf den Überlasser abwälzen könnte. Das widerspräche der Grundentscheidung des Gesetzgebers, diese Nachteile dem Eigentümer - auch im Falle unberechtigter Überlassung - im Hinblick darauf aufzubürden, daß ihm im Gegenzug nach Ablauf der Übergangszeit wieder die vollen Eigentümerbefugnisse zukommen.

e) Da eine Rückgabepflicht des Krankenhauses oder seines Rechtsnachfolgers somit nicht (mehr) besteht, hat der Kläger keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung oder Verzuges mit der Erfüllung dieser Pflicht.

Dies gilt entgegen der Ansicht der Revision auch dann, wenn das Mietverhältnis zwischen dem Kläger und dem Krankenhaus durch die Kündigungserklärung des Pflegeheims T. vom 6. Juli 1992 zum 30. September 1992 oder diejenige des Landkreises L. vom 4. Mai 1994 zum 31. Juli 1994 bereits vor Inkrafttreten des SchuldRAnpG beendet worden sein sollte, so daß im Ergebnis nicht zu beanstanden ist, daß sich das Berufungsgericht mit der Frage der Wirksamkeit dieser beiden Kündigungen nicht befaßt hat.

Zwar hat der zum Wegfall der mietvertraglichen Rückgabepflicht führende Vertragsübergang auf den Kläger erst mit Inkrafttreten des SchuldRAnpG zum 1. Januar 1995 stattge-

funden. Aber selbst dann, wenn bis zum Inkrafttreten des SchuldRAnpG eine Rückgabepflicht des Krankenhauses bestanden haben sollte, wäre deren zeitweise Nichterfüllung für den Schaden, dessen künftigen Eintritt der Kläger wegen des Eingreifens der Bestimmungen dieses Gesetzes befürchtet, nicht ursächlich. Diese Bestimmungen wären nämlich auch dann mit Wirkung vom 1. Januar 1995 an zugunsten der Nutzer zum Zuge gekommen, wenn das Krankenhaus dem Kläger den Besitz an den beiden Gartenflächen noch vor diesem Zeitpunkt verschafft hätte. Denn anders als im Falle des Sachenrechtsmoratoriums (Art. 233 § 2a EGBGB) sind die Schutzwirkungen des SchuldRAnpG, insbesondere der Vertragsübergang nach § 8, nicht davon abhängig, daß der Begünstigte das Grundstück noch im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes genutzt hat. Entscheidend ist allein, daß der Nutzungsvertrag zu diesem Zeitpunkt noch bestand. Am Fortbestand der vom Krankenhaus mit den Nutzern geschlossenen Nutzungsverträge hätte die Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Kläger und die Rückgabe der Gartenflächen an ihn aber nichts geändert. Der Kläger hätte dann zwar vorübergehend Besitz an den beiden Gartenflächen erlangt, diese den Nutzern aber aufgrund der fortbestehenden Nutzungsverträge, in die er kraft Gesetzes zum 1. Januar 1995 eintrat, wieder überlassen müssen.

2. Ein Anspruch auf Ersatz eines künftigen Schadens der hier geltend gemachten Art steht dem Kläger auch nicht wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten des Krankenhauses durch Überlassung der Teilflächen an Dritte zu.

Die haftungsrechtlichen Folgen der Überlassung der Gartenflächen an die Nutzer sind zunächst nach dem Recht der ehemaligen DDR zu beurteilen, weil der Nutzungsvertrag vor dem Beitritt abgeschlossen worden ist (vgl. BGHZ 134, 170, 175 ff).

Nach § 92 Abs. 1 Satz 1 ZGB i.V.m. §§ 93, 330 ff ZGB wäre das Krankenhaus als Vertragspartner des Klägers diesem gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet gewesen, wenn es das mit ihm bestehende Vertragsverhältnis durch die Überlassung der Gartenflächen verletzt hätte. Denn § 92 Abs. 1 Satz 1 ZGB, der dem Haftungsgrund der positiven Vertragsverletzung des bundesdeutschen Rechts entspricht (vgl. Kommentar zum ZGB, hrsg. vom Ministerium der Justiz der DDR, 1985, § 92 ZGB Anm. 0. und 1.1.), verpflichtet den Vertragspartner zum Ersatz auch solcher Schäden, die sich aus der Verletzung anderer als der in §§ 84 bis 90 ZGB genannten Vertragspflichten ergeben.

Ob die Überlassung der Gartenflächen nach dem Recht der ehemaligen DDR vertragswidrig war, weil sie gegen vertragliche oder gesetzliche Bestimmungen verstieß, bedarf jedoch auch insoweit keiner abschließenden Entscheidung, weil es an dem für eine Schadensersatzpflicht des Beklagten erforderlichen Zurechnungszusammenhang zwischen der Überlassung und dem jetzt vom Kläger befürchteten künftigen Schaden fehlt.

a) Beide Parteien gehen zutreffend davon aus, daß zwischen dem Kläger und dem Krankenhaus vertragliche Beziehungen auf der Grundlage des zum 1. Oktober 1956 geschlossenen Mietvertrages bestanden, als das Krankenhaus den Nutzern

1987 bzw. 1988 Teilflächen des Grundstücks zur Nutzung überließ.

Insoweit ist ohne Belang, ob der ursprüngliche Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt noch bestand, weil seine Befristung auf 25 Jahre zum 30. September 1981 unter der Geltung des ab 1. Januar 1976 auf ihn anwendbaren ZGB (vgl. § 2 Abs. 2 EZGZGB) unwirksam geworden war, oder ob er wegen dieser Befristung bereits erloschen war. Zwar kannte das ZGB keine der Regelung des § 568 BGB entsprechende "automatische" Verlängerung des Mietverhältnisses; in der einvernehmlichen Fortsetzung der Nutzung über die Geltungsdauer des ursprünglichen Vertrages hinaus wäre aber der Abschluß eines neuen Vertrages mit (bis auf die zeitlich überholte Befristung) gleichem Inhalt zu sehen. In diesem Fall ergäben sich keine anderen Rechtsfolgen als bei Weitergeltung des ursprünglichen Vertrages:

aa) Der Wirksamkeit eines 1981 stillschweigend zustande gekommenen Folgevertrages steht § 18 Abs. 2 Satz 2 der seinerzeit geltenden Wohnraumlenkungsverordnung (vom 14. September 1967, GBl. II S. 733), der gemäß § 21 Abs. 1 dieser Verordnung auf die Lenkung des Gewerberaums entsprechend anzuwenden war, nicht entgegen. Zwar war ein Vertrag über die Nutzung von Gewerberaum nach dieser Vorschrift nichtig, wenn es an der ordnungsgemäßen Zuweisung durch die für die Gewerberaumlenkung zuständigen Organe fehlte. Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Verordnung war indes, daß das Objekt als Gewerberaum "erfaßt" war (vgl. §§ 13, 23, 24 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 21 Abs. 1 Wohnraumlenkungsverordnung 1967). Dazu hat das Berufungsgericht keine

Feststellungen getroffen. Aber selbst dann, wenn daß Objekt erfaßt gewesen und eine förmliche Zuweisung an das Krankenhaus gleichwohl unterblieben sein sollte, wäre von der Wirksamkeit des Folgevertrages auszugehen, weil der Umstand, daß der für die Zuweisung zuständige Rat der Stadt T. in Kenntnis der fortgesetzten Nutzung untätig blieb, als Billigung dieser Nutzung und damit als stillschweigende Zuweisung anzusehen wäre.

bb) Auch für die Frage der Vertragswidrigkeit der Überlassung der Gartenflächen an Dritte kommt es nicht darauf an, ob der ursprüngliche Mietvertrag fortbestand oder durch einen stillschweigend geschlossenen Folgevertrag abgelöst wurde.

Da der ursprüngliche Mietvertrag keine ausdrücklichen Vereinbarungen über die Zulässigkeit der Überlassung von Teilflächen an Dritte enthält und auch keine Anhaltspunkte für eine dahingehende Auslegung ersichtlich sind, ist allein anhand der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilen, ob die Überlassung von Gartenflächen an die Nutzer vertragswidrig war. Insoweit sind allein die Bestimmungen des ZGB einschlägig, und zwar auch dann, wenn der ursprüngliche, noch unter der Geltung des BGB abgeschlossene Mietvertrag fortbestand. Zwar galt dann ursprünglich § 549 BGB a.F., der es dem Mieter untersagte, den Gebrauch der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters Dritten zu überlassen. Vor Überlassung der Gartenflächen an die Nutzer war aber das ZGB in Kraft getreten und gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 EZGB grundsätzlich auch auf alle bereits bestehenden Zivilrechtsverhältnisse anzuwenden. Nur für Rechte und

Pflichten, die vor Inkrafttreten des ZGB begründet worden waren, blieb nach § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB das bisherige Recht maßgeblich. Die gesetzliche Unterlassungspflicht aus § 549 Abs. 1 BGB fiel jedoch nicht unter diese Ausnahme, weil § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB nur vertragliche Vereinbarungen erfaßt (vgl. BGHZ 134, 170, 176; Kommentar zum ZGB aaO § 2 EGZGB Anm. 2.3.e).

b) Entgegen der Ansicht der Revision war das Krankenhaus gemäß §§ 131, 128 Abs. 1 Satz 1 ZGB grundsätzlich berechtigt, Teilflächen des Mietobjekts auch ohne Zustimmung des Klägers Dritten zur Nutzung zu überlassen.

aa) Obwohl das Mietobjekt aus einem ursprünglich als Einfamilienhaus errichteten Gebäude mit Gartengrundstück bestand, unterfällt das Mietverhältnis zwischen dem Kläger und dem Krankenhaus nicht unmittelbar den Vorschriften der §§ 94 ff. ZGB über die Wohnungsmiete, weil das Objekt bereits seit Ende der 50er Jahre einverständlich als Teil einer Klinik genutzt wurde. Es handelt sich vielmehr um ein Gewerberaummietverhältnis im Sinne des § 131 ZGB, zumindest aber um einen atypischen Vertrag gemäß § 45 Abs. 3 ZGB, der wegen seiner Ähnlichkeit mit einem Gewerberaummietvertrag nach den hierfür geltenden Bestimmungen zu beurteilen ist.

Der Annahme eines Gewerberaummietvertrages steht nicht entgegen, daß dem Krankenhaus auch die unbebauten Grundstücksflächen überlassen wurden. Weder die Wohnungsmiete noch die Gewerberaummiete beschränkte sich nach dem ZGB auf die Nutzung von Räumen, wie sich für die Wohnraummieta etwa aus § 122 Abs. 2 ZGB - Hausgarten - und für die Gewerbe-

raummiete aus § 1 Abs. 3 der Gewerberaumlenkungsverordnung vom 6. Februar 1986 (GBl. I 249) - Freiflächen - ergibt.

Ebensowenig steht der Annahme eines Gewerberaummietvertrages entgegen, daß der Betrieb eines Krankenhauses kein Gewerbe im eigentlichen Sinne darstellt. § 1 Abs. 3 der Gewerberaumlenkungsverordnung vom 6. Februar 1986, der zur Auslegung des § 131 ZGB herangezogen werden kann, bezeichnet die Erbringung von Dienst-, Betreuungs- und Versorgungsleistungen ausdrücklich als möglichen Gegenstand gewerblicher Tätigkeit.

Auch der Umstand, daß hier eine staatliche Einrichtung Mieter war, steht der Anwendung der Vorschriften über die Gewerberaummiete nicht entgegen. Auch Nutzungsverträge zwischen privaten Grundstückseigentümern und staatlichen Einrichtungen unterfielen dem ZGB und im Falle vereinbarter gewerblicher Nutzung insbesondere den Bestimmungen über Gewerberaummietverträge (vgl. Rohde u.a., Bodenrecht, 1989, Kap. 10 Nr. 10.2 S. 235).

bb) § 131 ZGB verweist vorbehaltlich besonderer Rechtsvorschriften über die Nutzung von Gewerberäumen auf die Bestimmungen über die Wohnungsmiete.

(1) Den wohnungsmietrechtlichen Bestimmungen der §§ 94 ff. ZGB hätte hier allenfalls die spezielle Regelung des § 7 Abs. 1 der bei Abschluß der beiden Nutzungsverträge geltenden Gewerberaumlenkungsverordnung vom 6. Februar 1986 vorgehen können, derzufolge Gewerberaum nicht für andere als gewerbliche Zwecke genutzt und ohne entsprechende Zuweisung auch nicht anderen überlassen werden durfte.

Es erscheint jedoch bereits fraglich, ob diese Vorschrift auch solche Freiflächen erfassen sollte, die - wie hier - sowohl für die gewerbliche Nutzung durch den Mieter als auch für eine anderweitige selbständige gewerbliche Nutzung ersichtlich ohne Bedeutung waren. Des weiteren ist fraglich, ob diese Vorschrift über den Zweck staatlicher Gewerberaumlenkung hinaus auch die vertraglichen Pflichten des Mieters von Gewerberaum seinem Vermieter gegenüber regeln wollte.

Darauf kommt es indes nicht an. Zum einen ist diese Regelung nur anwendbar, wenn das Mietobjekt im Rahmen der Gewerberaumlenkung erfaßt war, §§ 1 Abs. 3, 3 Abs. 4 GLVO. Ob dies der Fall war, läßt sich dem Vortrag der Parteien nicht entnehmen. Zum anderen wäre selbst im Falle vorheriger Erfassung des gesamten Mietobjekts als Gewerberaum in dem Verhalten des hierfür zuständigen Rates der Stadt T., der die ihm bekannte anderweitige Nutzung der Gartenflächen durch Dritte duldete und diesen sogar die Zustimmung zur Errichtung von Bungalows erteilte, eine konkludente nachträgliche Beschränkung des erfaßten Gewerberaums auf den vom Krankenhaus tatsächlich gewerblich genutzten Teil zu sehen, mit der Folge, daß das Verbot anderweitiger Überlassung und nichtgewerblicher Nutzung für die somit "entwidmeten" Teilflächen entfiel.

(2) Mangels weiterer einschlägiger Sondervorschriften war das Krankenhaus aufgrund des nach § 131 ZGB entsprechend anzuwendenden § 128 Abs. 1 ZGB berechtigt, einen Teil des Mietobjekts auch ohne Zustimmung des Klägers unterzuvermieten.

Soweit die Revision demgegenüber geltend macht, nach § 128 Abs. 1 Satz 1 ZGB sei allein die Untervermietung von Wohnungen, nicht aber anderer Mietobjekte zulässig, kann ihr nicht gefolgt werden. Wenn die Bestimmungen über die Wohnungsmiete gemäß § 131 ZGB auf Gewerbemietverträge entsprechend anzuwenden sind, die Wohnung den Gegenstand des Wohnungsmietvertrages darstellt (vgl. § 101 ZGB) und § 128 Abs. 1 ZGB dessen teilweise Untervermietung gestattet, kann die entsprechende Anwendung des § 128 Abs. 1 ZGB auf Mietverträge über Gewerberaum nichts anderes bedeuten als die Gestattung der Untervermietung von Teilen des Mietobjekts, das Gegenstand des Gewerberaummietvertrages ist.

c) Der entsprechenden Anwendung des § 128 Abs. 1 ZGB könnte hier allerdings entgegenstehen, daß das Krankenhaus den Nutzern die Gartenflächen nicht zu gewerblicher Nutzung untervermietet, sondern durch Nutzungsverträge im Sinne des § 312 ZGB zu Erholungszwecken und damit zu einer im Mietvertrag nicht vorgesehenen Nutzung überlassen hat.

Selbst wenn die Überlassung im Rahmen von Nutzungsverhältnissen nach §§ 312 ff. ZGB aus den vorstehenden Gründen vertragswidrig gewesen und vom Kläger auch nicht durch konkludentes Verhalten seines Verwalters genehmigt worden wäre, erweist sich der Anspruch des Klägers als unbegründet.

aa) Es ist bereits fraglich, ob die Ansicht des Klägers, die Nutzungsverhältnisse einstweilen nicht gegen den Willen der Nutzer beenden zu können, überhaupt zutrifft. Denn der Kündigungsschutz des § 23 SchuldRAnpG bezieht sich ausschließlich auf ordentliche Kündigungen des in das Nutzungsverhältnis eingetretenen Grundstückseigentümers. Des-

sen Befugnis, den Vertrag fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs im Sinne des § 553 BGB oder aus einem anderen wichtigen Grund zu kündigen, wird von den besonderen Kündigungsvorschriften des Schuldrechtsanpassungsgesetzes nicht berührt (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 54 zu § 23 Abs. 1 a.E.).

bb) Kann der Kläger die bestehenden Nutzungsverhältnisse hingegen, wie er befürchtet, in absehbarer Zeit nicht beenden, haftet das Krankenhaus bzw. dessen Rechtsnachfolger nicht für damit verbundene Vermögenseinbußen, weil diese nicht mehr als adäquate Schadensfolgen der Vertragsverletzung angesehen werden könnten:

Hätte die DDR fortbestanden, hätte das Krankenhaus die Nutzungsverträge wegen besonders schwerwiegenden vertragswidrigen Verhaltens der Nutzer, hier der vertraglich ausdrücklich untersagten Errichtung von Bungalows in massiver Bauweise, gemäß § 314 Abs. 3 ZGB mit einer Frist von einem Monat zum Ende des Quartals, zumindest aber mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Oktober des laufenden Jahres kündigen können. § 314 Abs. 4 Satz 2 ZGB hätte dem nicht entgegengestanden, weil die Nutzer die beiden Gebäude nicht in Ausübung des Nutzungsrechts, sondern ihm zuwider errichtet hatten. Die vom Krankenhaus am 15. Dezember 1992 ausgesprochene Kündigung der Nutzungsverhältnisse wäre somit wirksam gewesen.

Soweit diese Möglichkeit kurzfristiger Beendigung der Nutzungsverhältnisse hier entfallen sein sollte, beruht dies allein auf Moratorien und Anpassungsvorschriften, die der Gesetzgeber nach dem Beitritt der DDR angeordnet hat,

um einen Interessenausgleich zwischen den Nutzern und Eigentümern dort belegener Grundstücke herbeizuführen (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 26). Mit dieser historisch beispiellosen Entwicklung konnte bei Abschluß der Nutzungsverträge in den Jahren 1987 und 1988 nicht gerechnet werden. Die für eine Schadensersatzpflicht erforderliche Adäquanz des Ursachenzusammenhangs ist aber nur dann zu bejahen, wenn das Ereignis im allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet ist, einen Erfolg dieser Art herbeizuführen (ständige Rechtsprechung, vgl. BGHZ 57, 137, 141 m.N.). Soweit eine vertragswidrige Überlassung der Gartenflächen hier allein aufgrund der Regelungen des Vertragsmoratoriums des Art. 232 § 4a EGBGB und des Schuldrechtsanpassungsgesetzes letztlich zu einem Schaden des Klägers führen sollte, fehlt es somit an der Voraussetzung haftungsausfüllender Kausalität. Ob darüber hinaus den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes entnommen werden kann, daß mit dem in § 8 dieses Gesetzes vorgesehenen Vertragseintritt des Grundstückseigentümers zugleich Schadensersatzansprüche wegen der unberechtigten Überlassung durch staatliche Stellen generell ausgeschlossen sein sollten, wie das Berufungsgericht angenommen hat, bedarf daher keiner Erörterung.

Blumenröhr

Zysk

Hahne

Sprick

Weber-Monecke

