



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 246/01

Verkündet am:  
3. Mai 2002  
K a n i k ,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

SachenRBerG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. e, § 29 Abs. 3

- a) Die Nutzung eines mit staatlicher Billigung entgeltlich übernommenen Wohngebäudes auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages kann eine Einbeziehung in die sachenrechtliche Bereinigung rechtfertigen.
- b) § 29 Abs. 3 SachenRBerG beschränkt bei einer Rechtsnachfolge auf der Nutzerseite nicht die Einredemöglichkeiten des Grundstückseigentümers, sondern erstreckt die auch für Rechtsnachfolger geltenden Regelungen in § 29 Abs. 1, 2 SachenRBerG auf hiervon nicht erfaßte Fallgestaltungen, enthält also einen zusätzlichen Einredetatbestand.



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. Mai 2001 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das klagende Land (im folgenden: der Kläger) ist Eigentümer einer ehemals volkseigenen bebauten Kleingartenparzelle, die von den Beklagten in Besitz gehalten wird. Die dort 1940 errichtete Wohnlaube wurde 1965 in ein festes Gebäude umgebaut. Am 3. Oktober 1987 schlossen die Streithelfer der Beklagten mit der damaligen Nutzerin einen Kaufvertrag über das Gebäude ab und bezogen dieses in der Folgezeit im Rahmen eines Wohnungstausches. Mit Vereinbarung vom 7. November 1987 überließ der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) den Streithelfern die Nutzung der Parzelle, beginnend ab 3. Oktober 1987. Der dabei für den VKSK handelnde Vorstand der Kleingartenanlage unterzeichnete den vorformulierten Nutzungsvertrag

nicht eigenhändig, sondern versah das Vertragsformular mit einem Stempel. Mit notariellem Vertrag vom 2. Juni 1994 verkauften die Streithelfer das Gebäude nebst zwischenzeitlich errichteter Garage an die Beklagten weiter.

Der Kläger verlangt die Räumung und Herausgabe des Grundstücks. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht diese Entscheidung abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die zugelassene Revision des Klägers. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht spricht den Beklagten ein Besitzrecht nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB i. V. m. §§ 3 Abs. 3, 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG, § 398 BGB zu. Die ursprünglich errichtete Laube sei mit Billigung staatlicher Stellen in ein zu Wohnzwecken geeignetes Gebäude umgebaut und als Eigenheim genutzt worden. Nach dem Erwerb des Hauses hätten die Streithelfer der Beklagten dort nicht nur zeitweise gewohnt, sondern bis zum Jahr 1994 ihren Lebensmittelpunkt gehabt. Das hieraus folgende gesetzliche Besitzrecht hätten sie mit notariellem Vertrag vom 2. Juni 1994 nebst zukünftiger Sachenrechtsbereinigungsansprüche auf die Beklagten übertragen. Der Kläger könne hiergegen nicht die Einrede einer fehlenden Nutzung des Gebäudes durch die Beklagten erheben, denn die Voraussetzungen des § 29 Abs. 3 SachenRBerG lägen nicht vor, weil das Grundstück im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit den Beklagten bebaut gewesen sei.

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht in allen Punkten stand.

## II.

Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Beklagten dem Räumungsverlangen des Klägers möglicherweise gemäß § 986 Abs. 1 BGB ein Besitzrecht nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB i. V. m. § 4 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 3, § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 14 Abs. 1, § 15 SachenRBERG entgegensetzen können. Etwas anderes hätte nur dann zu gelten, wenn bereinigungsrechtliche Ansprüche der Beklagten nach § 29 Abs. 1 SachenRBERG ausgeschlossen wären. Hierzu bedarf es weiterer tatsächlicher Feststellungen. Dies führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

1. Die Streithelfer haben infolge des Ankaufs des Gebäudes einen Nutzungstatbestand verwirklicht, der mit Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes von den §§ 4 Nr. 1, 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBERG erfaßt wird und in den die Beklagten als Rechtsnachfolger eingetreten sind.

a) Allerdings liegen für das vom Berufungsgericht bejahte Regelbeispiel des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBERG keine hinreichenden Feststellungen vor. Diese Vorschrift bezieht ein Grundstück, auf dem sich ein als Wohnhaus geeignetes und genutztes Gebäude befindet, nur dann in die Sachenrechtsbereinigung ein, wenn es aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 ff ZGB) mit Billigung staatlicher Stellen errichtet wurde und der Überlassende der Wohnnutzung nicht widersprochen hat.

Das Berufungsgericht hat jedoch nicht geklärt, auf welcher Nutzungsgrundlage der Umbau der ursprünglichen Laube in ein Wohnhaus erfolgt ist. Es hat weder festgestellt, wer diesen Ausbau vorgenommen hat, noch ob die baulichen Maßnahmen aufgrund eines Nutzungsverhältnisses im Sinne von §§ 312 ff ZGB durchgeführt worden sind (zur Bewertung vor dem 1. Januar 1976 begründeter Nutzungen als Vertragsverhältnisse nach §§ 312 ff ZGB: vgl. § 2 Abs. 2 EGZGB sowie Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 438/99, VIZ 2001, 503, 504 m. w. N.). Fest steht lediglich, daß das Grundstück in einer Kleingartenanlage liegt. Die Nutzung eines Kleingartens innerhalb einer Kleingartenanlage stellt zwar einen Unterfall der allgemeinen Nutzung von Bodenflächen zur Erholung gemäß §§ 312 ff ZGB dar (BGHZ 139, 235, 238 f). Mit der Vornutzerin der Streithelfer dürfte auch ein entsprechender Nutzungsvertrag bestanden haben. Denn der Verkauf der Aufbauten im Jahr 1987 erfolgte nach den Vorgaben in Ziffer 7 der Schätzungsrichtlinie für die Ermittlung der Entschädigung bei Nutzerwechsel eines Kleingartens (Ausgabe 1985, abgedruckt in Kleingartenwesen, Kleintierzucht, Kleintierhaltung, 1987, S. 79, 82 f). Ungeklärt bleibt aber, ob die Vornutzerin das (Wohn)gebäude erstellt hat oder ob die Errichtung von einer anderen Person, etwa dem VKSK (Verpächter, Überlassender), vorgenommen wurde. Der Senat kann nach dem Sachverhalt nur davon ausgehen, daß das Gebäude nicht von dem Grundstückseigentümer erstellt worden ist und auch die Streithelfer selbst während ihrer Besitzzeit keine Baumaßnahmen durchgeführt haben, die einer Neuerrichtung gleichzustellen sind (vgl. § 12 Abs. 1 SachenRBerG).

b) Die in § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. a - h SachenRBerG bezeichneten Fallgruppen regeln jedoch die bereinigungsrechtlichen Sachverhalte beim Bau oder Erwerb von Eigenheimen nicht abschließend. Vielmehr hat der Gesetzge-

ber in § 5 Abs. 3 Satz 1 SachenRBerG einen Auffangtatbestand geschaffen, der auch bislang unentdeckte Fälle einer Bereinigung zugänglich macht, soweit diese bei wertender Betrachtung einem der genannten Regelbeispiele gleichzustellen sind oder aus sonstigen Gründen nach der gesetzlichen Zielsetzung dem Schutzbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes unterfallen (vgl. SachenRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/5992, S. 102; Senat, Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94, 97; BGH, Urt. v. 25. November 1998, VIII ZR 380/96, WM 1999, 596, 601; Senat, Urt. v. 12. März 1999, V ZR 143/98, WM 1999, 968, 969). Eine solche Fallgestaltung ist vorliegend gegeben.

c) Das Regelbeispiel des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG greift nur deswegen nicht ein, weil nicht festgestellt wurde, ob das auf der Parzelle befindliche Wohnhaus aufgrund eines Nutzungsvertrages nach §§ 312 ff ZGB errichtet wurde. Alle übrigen Voraussetzungen sind dagegen erfüllt. Die Streit-  
helfer übernahmen mit Billigung staatlicher Stellen und des VKSK ein spätestens bis zum Jahr 1987 errichtetes Wohngebäude unter Abgeltung des vom VKSK ermittelten Zeitwerts als Eigenheim und nutzten dieses sowohl am 2. Oktober 1990 als auch in der Folgezeit bis 1994 durchgängig als Wohnung und Lebensmittelpunkt.

aa) Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts lag jedenfalls im Jahr 1987 ein den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG entsprechender Umbau der ehemaligen Laube in ein als Wohnhaus geeignetes Gebäude vor. Das Berufungsgericht hat sich insoweit auf den im Schätzungsprotokoll des VKSK vom 3. September 1987 dokumentierten Ausbauzustand gestützt. Soweit die Revision hiergegen einwendet, das Gebäude sei 1987 stark sanierungsbedürftig und daher für ein dauerhaftes Woh-

nen ungeeignet gewesen, reicht dieser Vortrag angesichts der im Jahr 1987 erfolgten staatlichen Genehmigung der Wohnnutzung (dazu unten bb) nicht aus, um die grundsätzliche Eignung des Gebäudes zu Wohnzwecken in Frage zu stellen. Der im Jahr 1987 erreichte Ausbauzustand der ursprünglichen Laube genügt auch den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG.

bb) Die bauliche Inanspruchnahme der Parzelle zu Wohnzwecken ist zudem mit Billigung staatlicher Stellen erfolgt. Zwar greift vorliegend die Vermutung des § 10 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG nicht ein, denn es ist nicht festgestellt, daß für den Umbau der Laube in ein Wohnhaus eine Bauzustimmung oder Baugenehmigung (die unter bestimmten Voraussetzungen durch den Vorstand der Sparte 5 des VKSK hätte erfolgen können, vgl. § 17 VO über Bevölkerungsbauwerke, GBl 1984 I, S. 433) erteilt worden ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt auch die Vermutung des § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG nicht zum Tragen. Es hat nämlich nicht hinreichend festgestellt, wann der Umbau in ein Wohnhaus abgeschlossen worden ist, wann also die - bis zum 2. Oktober 1990 zu wahrende - Frist von 5 Jahren zu laufen begonnen hat (vgl. Senat, Urt. v. 12. März 1999, V ZR 143/99, aaO). Daß die Laube nach den Feststellungen des Berufungsgerichts im Jahr 1965 in ein festes Gebäude umgebaut wurde, bedeutet noch nicht, daß zu diesem Zeitpunkt auch die Umgestaltung in ein Wohnhaus beendet war. Trotzdem ist von einer staatlichen Billigung der Bebauung der Kleingartenparzelle mit einem Wohngebäude auszugehen. Denn diese ist jedenfalls im Zusammenhang mit dem 1987 beantragten und vollzogenen Wohnungstausch erfolgt, dem verschiedene staatliche Stellen zugestimmt haben (vgl. auch Czub, in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, SachenRBerG, § 5 Rdn. 126 a). Daß der Wohnungswechsel möglicherweise nicht von allen zuständigen Stellen genehmigt worden ist (vgl. § 126 Abs. 2



ZGB, § 36 Abs. 1 WLVO (GBI DDR 1985 I, S. 301), ändert am Vorliegen einer staatlichen Billigung nichts, denn der Gesetzgeber läßt auch eine ausdrückliche (faktische) Gestattung einer für die Entscheidung über die Bodennutzung unzuständigen, aber über die Verwirklichung planwirtschaftlicher Vorgaben bestimmenden Stelle genügen (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 2 SachenRBERG sowie Beschlußempfehlung des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 12/7245, S. 65; Erman/Ebbing, BGB, 10. Aufl., § 10 SachenRBERG Rdn. 3; Zimmermann, in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 10 SachenRBERG Rdn. 7, 21; Czub, in Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 10 Rdn. 99 ff). Diese Erfordernisse sind vorliegend erfüllt, denn die den Wohnungstausch bewilligenden Organe hatten gemäß §§ 14 Abs. 1, 29 Abs. 1, 36 Abs. 1 WLVO Aufgaben der Wohnraumlengung wahrzunehmen.

cc) Die Streithelfer nutzten das angekaufte Gebäude in der Folgezeit aber nicht nur mit Billigung staatlicher Stellen, sondern auch aufgrund eines am 7. November 1987 mit dem VKSK abgeschlossenen Kleingartennutzungsvertrags gemäß §§ 312 ff ZGB. Zwar ist das vorgelegte Vertragsformular entgegen §§ 312 Abs. 1 Satz 2, 296 Abs. 2 Satz 2 ZGB nicht eigenhändig vom Vorstand der Kleingartenanlage unterzeichnet (vgl. Autorenkollektiv, Kommentar zum ZGB, § 66 Anm. 1), sondern nur mit einem Stempel versehen worden. Dieser Formmangel ist jedoch gemäß § 19 Abs. 1 SchuldRAnpG - zumindest ex nunc - geheilt (vgl. Senat, Urt. v. 24. Mai 1996, V ZR 272/94, VIZ 1996, 522 f; Erman/Ebbing, BGB, aaO, Vor § 1 SachenRBERG Rdn. 28; Thiele/Krajewski, SchuldRÄndG, 2. Aufl., Stand 1997, § 1 SchuldRAnpG Rdn. 12; Thiele/Winterstein, aaO, Stand August 1999, § 19 SchuldRAnpG Rdn. 2 ff). Die Heilungswirkung erstreckt sich auch auf schuldrechtliche Verträge, die in den An-

wendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes einbezogen sind. Denn dieses trifft selbst keine Regelungen über die Wirksamkeit solcher Verträge. Es setzt vielmehr voraus, daß diese Verträge nach den für ihr Zustandekommen geltenden Vorschriften rechtsverbindlich sind. Die Wirksamkeit des von den Streithelfern abgeschlossenen Nutzungsvertrags scheidet auch nicht an einer fehlenden staatlichen Genehmigung nach § 296 Abs. 2 Satz 2 ZGB, § 2 Abs. 1 m GVVO 1977 (GBl 1978 I, S. 73). Es ist davon auszugehen, daß eine solche Genehmigung nicht eingeholt wurde (vgl. zu dieser Praxis SchuldRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/7135, S. 52). Denn es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß eine Genehmigung zwar beantragt, jedoch wegen Unvereinbarkeit des Nutzerwechsels mit den staatlichen Zielen (vgl. §§ 1 Abs. 1, 3 Abs. 1 GVVO) verweigert worden ist. Der somit zunächst schwebend unwirksame Nutzungsvertrag ist durch den späteren Wegfall des Genehmigungserfordernisses (vgl. § 2 Nr. 2 des Ersten Zivilrechtsänderungsgesetzes vom 28. Juni 1990 - GBl I, S. 524) endgültig wirksam geworden (vgl. auch SchuldRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/7135, S. 52; Senat, Urt. v. 3. März 1993, V ZR 266/93, WM 1995, 1193; Thiele/Krajewski, SchuldRÄndG, aaO, § 1 SchuldRAnpG Rdn. 15).

dd) Die Streithelfer der Beklagten nutzten damit zum 2. Oktober 1990 (vgl. § 5 Abs. 3 SachenRBerG) ein Wohngebäude, das zwar möglicherweise nicht aufgrund eines Vertragsverhältnisses nach §§ 312 ff ZGB errichtet, jedoch von ihnen auf der Grundlage eines solchen Nutzungsvertrages und mit staatlicher Billigung entgeltlich übernommen wurde. Diese Fallgestaltung rechtfertigt nach der Zielsetzung des Gesetzgebers ebenso wie das in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG genannte Regelbeispiel eine Einbeziehung in die sachenrechtliche Bereinigung. Das Sachenrechtsbereinigungsges-

setz räumt den Investitionen, die der Schaffung oder dem Erwerb von Wohnraum dienen (bauliche Investitionen zu Wohnzwecken), grundsätzlich den Vorrang vor den Interessen der Grundstückseigentümer ein (so ausdrücklich SachenRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/5992, S. 98). Die Schutzbedürftigkeit solcher Aufwendungen soll also nicht davon abhängen, ob sie zur Erstellung eines Gebäudes oder (nur) für dessen Ankauf getätigt wurden (vgl. insb. §§ 5, 7 Abs. 1, 9 Abs. 1 SachenRBerG, die für die dort bezeichneten Fälle Errichtung und Erwerb von (Wohn)gebäuden gleichstellen; vgl. ferner § 43 SchuldRAnpG sowie

SchuldRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/7135, S. 65). Entscheidend ist vielmehr, daß diese Investitionen der Beschaffung von Wohnraum als einem für die Lebensführung unverzichtbaren Gut dienen (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 98; 57). Die zentrale Bedeutung des Wohnraums hat den Gesetzgeber auch veranlaßt, zwar nicht die auf der Grundlage eines Nutzungsverhältnisses gemäß §§ 312 ff ZGB errichteten Garten- und Wochenendhäuser, wohl aber deren mit staatlicher Billigung erfolgten Ausbau in Wohnhäuser (sog. unechte Datschen) der Sachenrechtsbereinigung zu unterstellen (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG; BT-Drucks. 12/5992, S. 54 f, S. 57 f, 103, vgl. auch BGHZ 139, 235, 240). Angesichts der aufgezeigten Zielsetzung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist es gerechtfertigt und geboten, dem Regelbeispiel in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 e SachenRBerG die Fälle gleichzustellen, in denen zwar ungeklärt ist, ob der Ausbau einer errichteten Laube oder eines Wochenendhauses in ein Eigenheim aufgrund eines Nutzungsverhältnisses nach §§ 312 ff ZGB erfolgt ist, in denen aber der Ankäufer eines solchen Eigenheims dieses mit staatlicher Billigung bezieht und - mit Ablauf des 2. Oktober 1990 - auf der Grundlage eines Vertrages im Sinne von §§ 312 ff ZGB nutzt.

d) Die Beklagten sind aufgrund des Kaufvertrages vom 2. Juni 1994 in die ihren Streithelfern gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBERG zustehende Rechtsstellung eingetreten (§ 14 Abs. 1, § 9 Abs. 1 SachenRBERG). Dies gilt unabhängig davon, ob sie wirksam das Eigentum an dem Wohngebäude erlangt haben oder nicht.

aa) Sofern die Streithelfer Sondereigentum an dem Wohnhaus erworben hätten, wären die Beklagten als Einzelrechtsnachfolger in deren Nutzerstellung eingetreten (vgl. Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 14 Rdn. 4; Erman/Ebbing, BGB, aaO, § 9 SachenRBERG Rdn. 15, § 14 SachenRBERG Rdn. 13; MünchKom-BGB/Wendtland, BGB, 3. Aufl., § 14 SachenRBERG Rdn. 2; Vossius, SachenRBERG, 2. Aufl., § 14 Rdn. 3, § 9 Rdn. 14). Eine rechtsgültige Eigentumsübertragung setzt allerdings zunächst voraus, daß die Vornutzerin der Streithelfer gemäß § 296 Abs. 1 ZGB bzw. §§ 296 Abs. 2, 25, 26 Abs. 1, 27 ZGB (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 58; BGHZ 139, 235, 242 f; vgl. aber auch Wesel, DtZ 1995, 70, 73) bzw. nach §§ 95 Abs. 1, 929 ff BGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB (vgl. Senat, Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, NJW 1996, 916, 917) oder nach sonstigen Vorschriften gesondertes Eigentum an dem Gebäude erlangt hat. Auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen läßt sich diese Rechtsfrage jedoch nicht beantworten.

bb) Wenn an dem Gebäude kein Sondereigentum bestanden und die Beklagten folglich kein Eigentum hieran erlangt haben sollten, sind sie gleichwohl durch den Abschluß des Kaufvertrages vom 2. Juni 1994 Rechtsnachfolger ihrer Streithelfer geworden.

Dies ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Halbs. 2 SachenRBERG. Denn die Streithelfer können ihre Nutzerstellung aus dem Kaufvertrag mit ihrer Vornutzerin ableiten, die wiederum nach Lage der Dinge das Gebäude entweder selbst errichtet oder von ihrem Rechtsvorgänger übernommen hat. Damit ist im Streitfall von einer vom Errichter bis zu den Streithelfern reichenden, geschlossenen Kette von Verkaufsfällen auszugehen. Der wirksamen Rechtsnachfolge der Streithelfer steht nicht entgegen, daß Kaufverträge über ein nicht im Sondereigentum des Verkäufers stehendes Bauwerk gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 3 ZGB nichtig waren. Denn für diese Fälle trifft § 9 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBERG eine besondere Regelung. Danach gilt als Rechtsnachfolger eines Nutzer auch der Käufer eines Gebäudes, an dem kein selbständiges Gebäudeeigentum entstanden war, sofern der Kaufvertrag vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden ist. Die Bestimmung ist nicht auf die Fälle beschränkt, in denen das in § 295 Abs. 2 ZGB vorgesehene selbständige Gebäudeeigentum nicht entstanden ist, sondern erfaßt grundsätzlich auch alle vor dem genannten Stichtag abgeschlossenen Kaufverträge über Gebäude, an denen ein vom Grundeigentum getrenntes Eigentum (Sondereigentum) nicht begründet worden ist (so wohl Eickmann/Rothe, Sachenrechtsbereinigung; § 9 SachenRBERG Rdn. 43; Purps/Krauß, Sachenrechtsbereinigung nach Anspruchsgrundlagen, S. 27 Rdn. 72). Dies ergibt sich aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Regelung der in der ehemaligen DDR verbreiteten unzutreffenden Vorstellung Rechnung tragen, die auf fremdem Grund errichteten Gebäude stünden im Eigentum des Nutzers oder könnten von diesem jedenfalls wirksam veräußert werden (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 108). Solchen Rechtsgeschäften sollte die rechtliche Anerkennung nicht versagt werden, weil sie auch in der Rechtswirklichkeit der ehemaligen DDR über Jahrzehnte hinweg als verbindlich erachtet wurden. Diese Erwägung-

gen gelten aber nicht nur für die in § 295 Abs. 2 ZGB genannten Fälle, sondern überall dort, wo - wie hier - nicht im Sondereigentum stehende Gebäude und bauliche Anlagen von einem anderen als dem Grundstückseigentümer verkauft wurden.

Aufgrund des am 2. Juni 1994 abgeschlossenen Kaufvertrages haben die Streithelfer die von ihnen erworbene und in ihrer Person zu einem Bereinigungstatbestand (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBERG) erstarkte Rechtsstellung auf die Beklagten übertragen. Diese haben zwar möglicherweise kein Eigentum an dem Kaufgegenstand erlangt. Sie haben aber jedenfalls - gegen Abgeltung des Gebäudewertes - den Besitz an einem mit staatlicher Billigung auf einem fremden Grundstück errichteten Wohngebäude erhalten. Eine solche Besitzübertragung genügt, um den Beklagten die Nutzungsposition ihrer Streithelfer zu verschaffen. Denn eine Rechtsnachfolge nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Halbs. 2 SachenRBERG setzt naturgemäß nicht den Erwerb von Gebäudeeigentum voraus. Dem in Nr. 5 genannten Errichter eines Gebäudes wird vom Gesetz gerade in seiner Eigenschaft als Nichteigentümer eine Nutzerstellung eingeräumt. Dies folgt aus dem Zusammenhang zwischen § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5 SachenRBERG. Folglich wird die Rechtsnachfolge eines Nutzers nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SachenRBERG schon dadurch bewirkt, daß ein Kaufvertrag über ein mit Billigung staatlicher Stellen erstelltes Bauwerk abgeschlossen und durch eine entgeltliche Besitzübertragung vollzogen wird (vgl. auch Senat, Urt. v. 19. November 1999, V ZR 241/99, WM 2000, 366, 367 für den Fall einer Übertragung der Rechte aus einem hängenden Anteilskauf). Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber für die vor der Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuches abgeschlossenen und nach § 68 Abs. 1 Nr. 3 ZGB nichtigen Kaufverträge die Bestimmung des § 9 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBERG

geschaffen. Für die danach erfolgenden Kauffälle erübrigte sich eine solche Regelung (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 108 f). Denn auch bei fehlendem Sondereigentum an dem Gebäude ist ein auf die Verschaffung von Gebäudeeigentum gerichteter Kaufvertrag regelmäßig nicht gemäß §§ 306, 139 BGB nichtig. Vielmehr dürfte es grundsätzlich dem Willen der Vertragsparteien entsprechen, dem Kaufvertrag zumindest hinsichtlich der Übertragung der an den Besitz geknüpften Nutzerposition Geltung zu verleihen (vgl. auch BT-Drucks. 12/5992, S. 108 f, der dort angesprochenen Umdeutung nach § 140 BGB bedarf es allerdings nicht). Denn auf diese Weise erreicht ein Gebäudekäufer letztlich ebenfalls sein Ziel, Eigentum an dem Kaufgegenstand zu erwerben: Durch den Eintritt in die Nutzerstellung seines Vorgängers kann er - sofern alle rechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen - eine Bereinigung des Nutzungsverhältnisses im Wege eines Ankaufs der bebauten Grundstücksfläche verlangen. Auch im Streitfall ist nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts davon auszugehen, daß der Kaufvertrag vom 2. Juni 1994 nicht am fehlenden Gebäudeeigentum der Verkäufer scheitern sollte. Folglich haben die Beklagten ihre Vorgänger wirksam in deren Nutzerstellung abgelöst (§§ 14 Abs. 1, 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Halbs. 2 SachenRBERG). Einer zusätzlichen Abtretung künftiger bereinigungsrechtlicher Ansprüche (vgl. hierzu Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 9 Rdn. 127) bedurfte es in diesem Zusammenhang nicht, da dieses Erfordernis (§ 14 Abs. 2 SachenRBERG) erst für Veräußerungsfälle nach Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt.

Der Einwand der Revision, ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers sei eine Übertragung einer bereinigungsrechtlichen Position ausgeschlossen, weil die in § 20 a Nr. 8 BKleingG bestandsgeschützte Befugnis zur

Wohnnutzung einer Laube nur mit Zustimmung des Grundeigentümers übertragen werden könne, greift nicht. Diese Vorschrift betrifft nur die Wohnnutzung von Lauben und bedeutet nicht, daß der Gesetzgeber demjenigen Nutzer, der auf einer Kleingartenparzelle ein Eigenheim errichtet oder gegen Ablösung seines Wertes übernommen hat, die weitergehenden Rechte aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz versagen will (vgl. BGHZ 139, 235, 240).

Nach alledem können die Beklagten als Rechtsnachfolger ihrer Streit-  
helfer mit Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes grundsätzlich eine Bereinigung ihres Nutzungsverhältnisses nach § 4 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Halbs. 2, Abs. 2, § 14 Abs. 1, § 15 SachenRBERG verlangen und damit ein Besitzrecht nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 3 EGBGB geltend machen. Dies gilt allerdings nicht, wenn ein Einredetatbestand nach § 29 SachenRBERG eingreifen sollte.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger könne die Einrede der fehlenden Nutzung nur unter den Voraussetzungen des § 29 Abs. 3 SachenRBERG erheben.

aa) Das Berufungsgericht verkennt das Zusammenspiel der Regelungen in §§ 9, 14, 29 Abs. 1 - 3 SachenRBERG. Ihm ist zuzugeben, daß der Wortlaut des § 29 Abs. 3 SachenRBERG darauf hindeuten scheint, die Einrede der fehlenden Nutzbarkeit könne einem Sonderrechtsnachfolger des früheren Nutzers nur unter den dort genannten Einschränkungen entgegengehalten werden (so wohl auch Wilhelms, in: Czub/Schmit-Räntsch/Frenz, aaO, § 29 Rdn. 29, 30; Sannwald, GRO, Stand März 1996, § 29 Rdn. 99, 100; Knauber, RVI, Stand April 2001, § 29 SachenRBERG Rdn. 25, 26; Fellhauer, in: Rädler/



Raupach/Bezzenberger, aaO, § 29 SachenRBERG Rdn. 12). Diese Deutung widerspricht jedoch sowohl der Gesetzessystematik als auch dem Sinn und Zweck des § 29 SachenRBERG. Nach der Legaldefinition des § 9 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. SachenRBERG gelten nicht nur die Gesamtrechtsnachfolger, sondern auch die Einzelrechtsnachfolger des ursprünglichen Nutzers als Nutzer (vgl. Senat, Urte. v. 19. November 1999, V ZR 241/98, WM 2000, 366 [zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 "Anteilskauf"]; Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 9 Rdn. 121; Vossius, aaO, § 9 Rdn. 14; Eickmann/Rothe, aaO, § 9 SachenRBERG Rdn. 30; MünchKom-BGB/Wendtland, aaO, § 9 SachenRBERG Rdn. 10). An der gesetzlich bestimmten Nutzerstellung des (Sonder)Rechtsnachfolgers sollte ersichtlich auch im Bereich des § 29 SachenRBERG festgehalten werden (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 129, wo ausdrücklich von der "Rechtsstellung der Nutzer, die nach dem Beitritt Nutzungsrechte erworben haben" die Rede ist). Dies ist auch nach dem Regelungszweck des § 29 Abs. 1, Abs. 2 SachenRBERG geboten. Denn diese Vorschriften sollen die in §§ 14 Abs. 1, 15 Abs. 1 SachenRBERG regelmäßig dem jeweils aktuellen Nutzer eingeräumten Ansprüche wieder einschränken. Damit kann es für die Einrede nach § 29 Abs. 1, Abs. 2 SachenRBERG nur darauf ankommen, ob in der Person des (anspruchsberechtigten) derzeitigen Nutzers die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Folglich ist dem Grundstückseigentümer die Einrede eröffnet, der (Sonder)Rechtsnachfolger des ursprünglichen Nutzers über die Nutzung nicht mehr aus und werde diese auch nicht mehr aufnehmen. Nutzt dieser dagegen das übernommene Gebäude oder beabsichtigt er eine zukünftige Nutzung, so kann sich der Grundstückseigentümer auch dann nicht auf die Einrede des § 29 Abs. 1, 2 SachenRBERG berufen, wenn der frühere Nutzer die Nutzung aufgegeben hatte (vgl. Eickmann/Rothe, aaO, § 29 SachenRBERG Rdn. 11, 17; Purps/Krauβ, aaO, S. 102 Rdn. 172). Für diese Fälle sieht nun aber § 29

Abs. 3 SachenRBerG zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften des nicht mehr nutzenden Veräußerers vor, daß der Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die an sich nur gegen den ursprünglichen Nutzer eröffnete Einrede auch demutzungsgewillten Erwerber entgegensetzen kann (Einrededurchgriff; vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 129; BT-Drucks. 12/7245, S. 70; vgl. ferner Vossius, aaO, § 29 Rdn. 10, 11). § 29 Abs. 3 SachenRBerG beschränkt also bei einer Rechtsnachfolge auf der Nutzerseite nicht die Einredemöglichkeiten des Grundstückseigentümers, sondern erstreckt im Gegenteil die auch für Rechtsnachfolger geltenden Regelungen in § 29 Abs. 1, 2 SachenRBerG auf hiervon nicht erfaßte Fallgestaltungen, enthält also einen zusätzlichen Einredetatbestand.

bb) Das Berufungsgericht durfte sich somit nicht mit einer Prüfung des § 29 Abs. 3 SachenRBerG begnügen, dessen Voraussetzungen ersichtlich nicht vorliegen, da das Grundstück bei Vertragsabschluß mit den Streithelfern bebaut war und von diesen nach den rechtsfehlerfreien, unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts bis zum Jahr 1994 durchgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde. Vielmehr hätte es auch klären müssen, ob die Beklagten das Gebäude noch nutzen oder wenigstens eine Nutzung beabsichtigen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG). Diese Frage ist nach dem hier maßgeblichen Tatbestand des Berufungsurteils zwischen den Parteien streitig. Vergeblich wendet die Revision hiergegen ein, die Beklagten hätten zwar in erster Instanz, jedoch nicht mehr im Berufungsverfahren den Vortrag des Klägers zur Aufgabe der Wohnnutzung bestritten. Denn eine etwaige Unrichtigkeit des Tatbestandes kann nicht mit der Verfahrensrüge nach § 554 Abs. 3 Nr. 3 b ZPO a.F., sondern nur im Berichtigungsverfahren nach § 320 ZPO geltend gemacht werden (vgl. BGH, Urt. v. 15. Juni 1989, VII ZR 14/88, NJW 1989, 2753,

2754, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 108, 65, 69; Urt. v. 29. April 1994, IX ZR 215/92, NJW 1993, 1851, 1852; Senat, Urt. v. 3. März 1995, V ZR 266/93, aaO). Da eine Tatbestandsberichtigung nach § 320 ZPO vorliegend nicht durchgeführt wurde, ist der im Berufungsurteil festgestellte Tatbestand für das Revisionsgericht verbindlich (§ 314 ZPO) und beweist zudem, daß in diesem Punkt in der mündlichen Verhandlung anders vorgetragen wurde als in früheren Schriftsätzen (vgl. BGH, Urt. v. 11. Juli 1996, IX ZR 116/95, NJW 1996, 3343, 3344). Damit bedarf es weiterer tatsächlicher Feststellungen zu der im Streitfall entscheidungserheblichen Frage, ob die Beklagten das Gebäude noch zu Wohnzwecken nutzen oder jedenfalls in absehbarer Zukunft mit einer entsprechenden Nutzung zu rechnen ist (§ 29 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 SachenRBerG). Die Sache ist daher zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Parteien werden hierbei

Gelegenheit haben, zu diesem - vom Berufungsgericht bislang nicht für erheblich erachteten - Punkt weiter vorzutragen.

Wenzel  
der

Tropf

Schnei-

Klein

Lemke