



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 2/03

Verkündet am:  
25. Juli 2003  
Kanik  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

EGBGB Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4

Der Anspruch auf Nutzungsentgelt nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB steht dem Eigentümer auch gegen denjenigen Nutzer zu, der ein Besitzrecht aufgrund nach Art. 233 § 3 EGBGB fortgeltenden Nutzungsrechts hat, das nach §§ 291 ff. ZGB begründet wurde.

BGH, Urteil vom 25. Juli 2003 - V ZR 2/03 - LG Chemnitz  
AG Marienberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juli 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Chemnitz vom 12. Dezember 2002 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Marienberg vom 24. August 2001 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Beklagten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer eines Grundstücks in Z. , an dem den Beklagten von der LPG Pflanzenproduktion "V. " A. im Jahre 1981

ein unbefristetes Nutzungsrecht zugewiesen wurde. Sie bebauten das Grundstück mit einem Einfamilienhaus.

In einem Rechtsstreit, in dem der Kläger u.a. Nutzungsentschädigungsansprüche für den Zeitraum 1995 bis 1997 gegen die Beklagten geltend gemacht hatte, schlossen die Parteien einen Vergleich. Die Beklagten zahlten zur Abgeltung des Nutzungsgeldanspruchs 2.839,05 DM, und der Kläger verkaufte den Beklagten das Grundstück.

Mit der vorliegenden Klage verlangt er eine Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 22. Juli 1992 bis zum 31. Dezember 1994. Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 2.058,06 DM nebst Zinsen gerichteten Klage bis auf einen geringen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Das Landgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht meint, der Geltendmachung des Anspruchs stehe der im Vorprozeß geschlossene Vergleich nicht entgegen, da es dort um andere Zeiträume gegangen und keine Generalabrechnung gewollt gewesen sei. Der Anspruch scheitere jedoch daran, daß Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB als allein in Betracht zu ziehende Norm an einen Fall des sachenrechtlichen

Moratoriums anknüpfe, wie es in Art. 233 § 2 a EGBGB geregelt sei. Ein solches Besitzrecht werde aber nur in ungeklärten oder sog. hängenden Fällen gewährt, in denen der Gesetzgeber zum Schutze des Nutzers und im Vorfeld einer beabsichtigten sachenrechtlichen Bereinigung ein vorläufiges Besitzrecht geschaffen habe. Eine Konstellation dieser Art sei hier nicht gegeben. Denn die Beklagten hätten das Grundstück aufgrund des ihnen verliehenen unentgeltlichen Nutzungsrechts besessen. Diese Berechtigung schließe einen Rückgriff auf Art. 233 § 2 a EGBGB aus.

## II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Die Revision greift die ihr günstige Auslegung des Berufungsgerichts, daß der Vergleich der Parteien im Vorprozeß die Geltendmachung des Anspruchs nicht ausschließe, nicht an. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

2. Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht hingegen insoweit, als es die Voraussetzungen des Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB verneint. Diese Norm gewährt dem Eigentümer gegen den nach Abs. 1 Satz 1 zum Besitz berechtigten Nutzer für den hier geltend gemachten Zeitraum ein Nutzungsentgelt in Höhe des nach § 51 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, §§ 43, 45 SachenRBERG zu zahlenden Erbbauzinses.

a) Daß die Beklagten das ihnen von der LPG überlassene, im Eigentum des Klägers stehende Grundstück in seinerzeit den Rechtsvorschriften ent-

sprechender Weise oder jedenfalls mit Billigung staatlicher Stellen vor dem 2. Oktober 1990 mit einem Gebäude bebaut haben, steht außer Streit. Sie waren daher in der fraglichen Zeit nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 a EGBGB zum Besitz berechtigt.

Eine andere Beurteilung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht deswegen geboten, weil die Beklagten außerdem auf ein unbestimmtes und unentgeltliches Nutzungsrecht nach §§ 291 ff. ZGB verweisen konnten, das ihnen von der LPG Pflanzenproduktion "V. " A. 1981 zugewiesen worden war und das gemäß Art. 233 § 3 EGBGB bis zur sachenrechtlichen Bereinigung (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 a und b SachenRBERG) als dingliches Recht zunächst fortbestand. Zwar ist es richtig, daß Art. 233 § 2 a EGBGB vor allem in den Fällen eine einstweilige Sicherung des Besitzstandes beabsichtigte, in denen die Rechtslage unklar war, eine sachenrechtliche Bereinigung nach Sachlage aber in Betracht kam (vgl. Amtl. Begründung, BT-Drucks. 12/2695 i.V.m. BT-Drucks. 12/2480 S. 77; Staudinger/Rauscher, BGB [1996], Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 3). Auf solche ungeklärten Fälle, in denen die Nutzungsberechtigung zu DDR-Zeiten nicht den Vorschriften entsprechend abgesichert ("hängende" Fälle) worden oder jedenfalls zweifelhaft war, ist das Besitzmoratorium jedoch nicht beschränkt. Das ergibt sich aus dem Gesetz selbst. Die Norm gewährt in Abs. 1 Satz 1 das Besitzrecht "unbeschadet bestehender Nutzungsrechte und günstigerer Vereinbarungen und Regelungen". Das bedeutet, es tritt neben diese etwa bestehenden Nutzungsrechte, wie auch Abs. 6 Satz 1 noch einmal ausdrücklich festlegt: "Bestehende Rechte ... werden nicht berührt" (Staudinger/Rauscher, aaO Rdn. 70; MünchKommBGB/Wendtland, 3. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 17; Palandt/Bassenge, BGB, 62. Aufl., Art. 233 § 2 a EGBGB Rdn. 12). Dafür spricht aber auch der

Regelungszusammenhang mit der Sachenrechtsbereinigung. Die Fälle nach Art. 233 § 3 EGBGB übergeleiteter Nutzungsrechte unterliegen der Bereinigung. Sie werden damit jedenfalls für die Zeit nach Ablauf des ursprünglichen Moratoriums am 31. Dezember 1994 dem Besitzrecht des Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB unterstellt. Denn der Gesetzgeber hat mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz die Moratoriumstatbestände authentisch interpretiert. In dem Umfang, in dem der Besitzer von dem Eigentümer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz

Übertragung des Eigentums oder Belastung des Grundstücks verlangen kann, ist er auch, bis zum Abschluß der Bereinigung, zum Besitz berechtigt (Senat, BGHZ 136, 212, 214 ff; vgl. auch schon Senat, Urt. v. 22. Dezember 1995, V ZR 334/94, WM 1996, 730; Urt. v. 27. September 1996, V ZR 115/95, WM 1997, 121, 122). Dann aber ist es naheliegend - wenngleich der Gesetzgeber mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz auch neue Besitztatbestände schaffen konnte (vgl. Senat, BGHZ 136, 212, 215) -, daß auch das vorläufige Besitzmoratorium seinem Wortlaut und seiner Zielrichtung gemäß, möglichst alle für eine Sachenrechtsbereinigung in Betracht kommenden Fälle zu regeln (vgl. Senat, BGHZ 125, 125, 134), auch den Fall erfaßte, in dem der Nutzer außerdem durch ein zu DDR-Zeiten begründetes und fortbestehendes dingliches Nutzungsrecht gesichert war. Dies verkennt die von den Beklagten vorgelegte Stellungnahme aus dem Bundesministerium der Justiz vom 17. Dezember 2001.

b) Infolgedessen steht dem Kläger gegenüber den nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB zum Besitz berechtigten Beklagten der Anspruch auf Nutzungsentgelt nach Satz 4 der Norm zu.

Dagegen läßt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht einwenden, der Kläger müsse sich an der "vorrangigen Vereinbarung" aus dem Jahr 1981, also an der unentgeltlichen Zuweisung des Nutzungsrechts, festhalten lassen. Zwar erlaubt Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB dem Nutzer, sich auf bestehende Nutzungsrechte und "günstigere Vereinbarungen und Regelungen" zu berufen. Sie werden von dem gesetzlichen Moratorium nicht ausgehebelt (vgl. Abs. 6 Satz 2 der Norm). Doch sind darunter nur Vereinbarungen mit dem Eigentümer zu verstehen. Daran muß dieser sich festhalten lassen, nicht aber an "Vereinbarungen" mit der Behörde, von der der Nutzer sein durch Abs. 1 Satz 1 geschütztes Recht ableitet (Staudinger/Rauscher, aaO Rdn. 71; vgl. auch MünchKomm-BGB/Wendtland, aaO Rdn. 30). Nichts anderes gilt hier, wenn der Nutzer auf ein gesetzliches, zu DDR-Zeiten begründetes, nicht mit dem Eigentümer vereinbartes Nutzungsverhältnis verweisen kann.

Dem steht entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung auch nicht entgegen, daß die Altrechte mit dem sich aus dem bisherigen Recht ergebenden Inhalt bestehen geblieben sind (Art. 233 § 3 EGBGB). Unabhängig davon, ob zum Inhalt des Rechts auch die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts oder - wie hier - die Entgeltlosigkeit gehört (vgl. MünchKomm-BGB/von Oefele, 3. Aufl., Ergänzungsband, Art. 233 § 4 Rdn. 31), so hindert dies den Gesetzgeber nicht, regelnd einzugreifen und ab einem bestimmten Zeitpunkt ein Mindestentgelt festzulegen. Davon hat er in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB - wie auch bereits in der Vorgängernorm - Gebrauch gemacht.

c) Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts folgt die von ihm vertretene Auffassung auch nicht aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 30. April 1998 (NJW 1998, 3033) die dazu geführt hat, daß der

Gesetzgeber in Art. 233 § 2 a Abs. 1 Satz 4 EGBGB den vorliegend geltend gemachten Nutzungsentgeltanspruch in das Gesetz eingefügt hat.

Das Bundesverfassungsgericht hatte die frühere Regelung als nicht mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar angesehen, die dem Eigentümer erst ab 1995 ein Nutzungsentgelt gewährte, und eine gesetzliche Grundlage für einen entsprechenden Anspruch bereits ab dem 22. Juli 1992 verlangt. Es hat dabei auf die Beschränkungen hingewiesen, die der Eigentümer nach Art. 233 § 2 a EGBGB ohnehin hinzunehmen habe, und dargelegt, daß darüber hinaus eine unentgeltliche Überlassung auch für die Zeit nach dem 22. Juli 1992 die Nutzer der von dem Sachenrechtsmoratorium betroffenen Grundstücke einseitig bevorzugen und gegenüber den Eigentümern von Verfassungs wegen nicht zu rechtfertigen sei. Diese Gründe gelten in gleicher Weise - worauf die Revision zu Recht hinweist - für solche Nutzer, bei denen die rechtliche Grundlage für die Nutzung vor Inkrafttreten des Moratoriums unklar oder zweifelhaft war, wie für die Nutzer, die sich - wie hier - auf ein zu DDR-Zeiten begründetes Nutzungsrecht stützen konnten. Zum einen hat der Gesetzgeber auch ihre Nutzungsberechtigung nicht als dauerhaft nur unter den bisherigen Bedingungen veränderbar eingestuft, sondern nach Art. 233 § 3 EGBGB nur vorläufig als dingliches Recht fortgelten lassen, im übrigen aber der Sachenrechtsbereinigung unterstellt. Die Gründe, die zu einer gestuften Nutzungsregelung bis zur Durchführung der Bereinigung geführt haben (vgl. Art. 233 § 2 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 EGBGB), gelten in gleicher Weise für solche Rechtsverhältnisse, die erst durch das Moratorium eine verlässliche Grundlage erhalten haben, wie auch für die, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des DDR-Rechts begründet worden sind. Zum anderen ist auch die Beschränkung der Eigentümerrechte qualitativ in beiden Fällen gleich. Der Eigentümer muß das Besitzrecht bis zur



Durchführung der Sachenrechtsbereinigung dulden. Er darf sein Grundstück nicht mit Rechten belasten, es sei denn, er ist dazu gesetzlich oder kraft behördlicher Entscheidung verpflichtet (Art. 233 § 2 a Abs. 3 Satz 2 EGBGB). Und er konnte bis zum Eingreifen des Bundesverfassungsgerichts Ersatz für gezogene Nutzungen bis Ende 1994 nur auf einvernehmlicher Grundlage verlangen. Angesichts dessen liegt es fern - und ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts -, einen Entgeltanspruch nur dem Eigentümer zuzubilligen, dessen Grundstück der Nutzer allein aufgrund des nach Art. 233 § 2 a Abs. 1 EGBGB gewährten Moratoriums besitzt, und nicht demjenigen, dem ein zu DDR-Zeiten begründetes Nutzungsrecht entgegeng gehalten werden kann, auf dessen Bedingungen er keinen Einfluß hatte. Ein Verständnis der Norm, die dieses Ergebnis hätte, wäre verfassungsrechtlich nicht weniger bedenklich als die vom Bundesverfassungsgericht gerügte frühere Gesetzeslage. Eine solche Regelung kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden.

3. Der Höhe nach ist der Anspruch nicht im Streit, so daß es bei dem von dem Amtsgericht zugesprochenen Betrag verbleibt.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Krüger

Lemke

Gaier