



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZR 164/11

vom

15. März 2012

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. März 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 26. Mai 2011 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 24.225,65 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin einer LPG, die auf dem heute den Klägern gehörenden Grundstück im Beitrittsgebiet vor dem 3. Oktober 1990 ein Mehrfamilienhaus mit Abwassersammelgrube errichtete. Mit Vertrag vom 29. Dezember 1995 verkaufte die Beklagte das Gebäude an den Streitverkündeten, D. H. . Sie übergab es ihm zum 1. Januar 1996. Zur Übertragung des Eigentums an dem Gebäude kam es bislang nicht. Am 6. August 1999 beantragten die Kläger ein Bodenordnungsverfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, das später ergebnislos eingestellt wurde. Sie verlangen von der Beklagten Nutzungsentgelt für die Zeit

vom 6. August 1999 bis zum 31. Dezember 2006 in Höhe von 44.667,41 €, Zinsen und Ersatz von vorgerichtlichen Rechtsanwaltsentgelten. Die Beklagte verteidigt sich mit den Einwänden, passivlegitimiert sei der Käufer, der Bodenwert sei fehlerhaft ermittelt und der Anspruch sei verjährt. Das Landgericht hat den Klägern unter Abweisung der Klage im Übrigen 34.115,99 € und 750 € außergerichtliche Kosten jeweils nebst Zinsen zugesprochen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht unter Abweisung der weitergehenden Klage und Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Verurteilung auf 24.225,65 € nebst Zinsen reduziert. Die Revision hat es nicht zugelassen. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde. Sie will weiterhin die vollständige Abweisung der Klage erreichen.

## II.

- 2 Die Beschwerde ist unbegründet. Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).
  
- 3 1. Nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 8 EGBGB können die Kläger von dem Nutzer ihres Grundstücks ein Nutzungsentgelt verlangen, das dem Erbbauzins entspricht, der bei einer Bereinigung der Bodenverhältnisse in Form eines Erbbaurechts nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geschuldet wäre. Schuldner des Anspruchs ist seit dem 1. Oktober 1994 der Nutzer im Sinne von § 9 SachenRBerG. Denn seit diesem Zeitpunkt steht das Recht zum Besitz des baulich genutzten Grundstück nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB nur noch diesem zu.

4           2. Nutzer des baulich genutzten Grundstücks ist nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 3 und Halbsatz 2 SachenRBerG, soweit hier von Interesse, der Eigentümer eines Gebäudes, an dem selbständiges, vom Eigentum am Grundstück unabhängiges Eigentum entstanden ist, oder dessen Rechtsnachfolger. An dem Gebäude ist selbständiges Gebäudeeigentum entstanden. Es gehört nach wie vor der Beklagten. Diese schuldet deshalb das zuerkannte Nutzungsentgelt, es sei denn der Streitverkündete ist schon auf Grund des Kaufvertrags deren Rechtsnachfolger geworden.

5           3. Das hat das Berufungsgericht mit Rücksicht auf den fehlenden Übergang des Gebäudeeigentums zutreffend verneint. Die dagegen gerichteten Zulassungsgründe liegen nicht vor.

6           a) Entgegen der Ansicht der Beklagten ist das Berufungsgericht mit seiner Entscheidung nicht von dem Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 10. Februar 2005 (10 U 1661/04) oder der Rechtsprechung des Senats (Urteile vom 3. Mai 2002 - V ZR 246/01, VIZ 2002, 642 und vom 19. November 1999 - V ZR 241/98, VIZ 2000, 157) abgewichen.

7           aa) In den genannten Entscheidungen haben der Senat und das Oberlandesgericht Dresden die Rechtsnachfolge des Erwerbers in die Stellung des bisherigen Nutzers nicht von der Eintragung in das Grundbuch abhängig gemacht. Grund dafür waren indes weder ein anderes Verständnis des Begriffs des Nutzers noch andere Anforderungen an die Rechtsnachfolge. Die Anforderungen an die Rechtsnachfolge sind vielmehr unterschiedlich, je nachdem, woraus sich die Stellung als Nutzer nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 SachenRBerG ergibt.

- 8           bb) Handelt es sich wie im Fall des Oberlandesgerichts Dresden oder in dem Fall, der dem Urteil des Senats vom 3. Mai 2002 (V ZR 246/01, VIZ 2002, 642) zugrunde lag, um einen faktischen Nutzer gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 5 SachenRBerG, geht die Nutzerstellung in dem Moment auf den Erwerbsinteressenten über, in welchem der Nutzer dem Interessenten seine Bereinigungsansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nach Maßgabe von § 14 Abs. 2 SachenRBerG abtritt. Ähnlich liegt es bei der Rechtsnachfolge in die Rechtsstellung eines Nutzers, dessen Rechtsstellung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 6 oder 7 SachenRBerG auf einem hängenden Kaufvertrag beruht (Senat, Urteil vom 19. November 1999 - V ZR 241/98, VIZ 2000, 157).
- 9           cc) Ist der Nutzer dagegen, wie hier, Inhaber von nutzungsrechtslosem Gebäudeeigentum, bestimmt sich die Nutzerstellung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Nr. 3 SachenRBerG. Diese kann er nach § 14 Abs. 2 SachenRBerG nicht allein durch Abtretung seiner Bereinigungsansprüche, sondern nur durch Abtretung dieser Ansprüche und Übereignung des Gebäudeeigentums übertragen. Deshalb tritt die Rechtsnachfolge in dieser Fallgestaltung erst ein, wenn die Übertragung des Gebäudeeigentums wirksam geworden ist (vgl. Senat, Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 42/07, ZOV 2008, 27, 28).
- 10           b) Anders als die Beklagte meint, muss auch nicht zur Fortbildung des Rechts geklärt werden, ob dem Berufungsgericht in seiner Ansicht zu folgen ist, derjenige, der sein Recht von einem Nutzer ableite, sei selbst kein Nutzer nach § 9 SachenRBerG (OLG Brandenburg, VIZ 1996, 597, 598). Die Frage hat der Senat inhaltlich schon entschieden. Nach der Rechtsprechung des Senats bleibt der Nutzer, der den Besitz an dem baulich genutzten fremden Grundstück einem Dritten überlässt, selbst zum Besitz dieses Grundstücks berechtigter

Nutzer (Urteile vom 2. Juni 1995 - V ZR 304/93, DtZ 1995, 328, 329, vom 13. Oktober 1995 - V ZR 254/94, DtZ 1996, 19, 20 und vom 19. Oktober 2007 - V ZR 42/07, ZOV 2008, 27, 28 Rn. 30). Diese Entscheidungen betreffen zwar den Rechtsstand vor dem Inkrafttreten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Dieses hat die Rechtslage in diesem Punkt aber nicht verändert. Der Nutzer verliert seine Rechtsstellung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 SachenRBERG erst durch eine vollendete Rechtsnachfolge. Das Besitzmittlungsverhältnis, das bis dahin zwischen ihm und einem Dritten besteht, begründet nach §§ 2 und 8 SachenRBERG als solches keine bereinigungsfähige Nutzung.

11           c) Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Vorschrift des Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 8 EGBGB ist auslaufendes Recht. Ansprüche nach dieser Vorschrift bestehen heute nur noch, wenn sich der Grundstückseigentümer nicht auf die inzwischen meist eingetretene Verjährung der Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz beruft (Czub/J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 523 f.). Dass solche Fälle heute noch häufiger vorkommen, ist nicht dargelegt.

12           4. Von einer weitergehenden Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.

III.

13 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 13.07.2007 - 1 O 773/04 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 26.05.2011 - 5 U 102/07 -