



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 12/19

Verkündet am:
11. September 2019
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SchuldRAnpG §§ 12, 19; ZGB-DDR § 313 Abs. 2

- a) Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses über ein Erholungsgrundstück auf dem Gebiet der ehemaligen DDR kann eine über den Bereicherungsausgleich hinausgehende Entschädigung grundsätzlich nur für solche Baulichkeiten verlangt werden, die mit zivilrechtlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers bzw. staatlichen Verwalters errichtet worden sind.
- b) Das Fehlen der zivilrechtlichen Zustimmung ist unter den Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG grundsätzlich nur dann unbeachtlich, wenn das errichtete Bauwerk der öffentlich-rechtlich erteilten Bauzustimmung entspricht.

BGH, Urteil vom 11. September 2019 - XII ZR 12/19 - LG Frankfurt (Oder)
AG Eberswalde

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. September 2019 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Nedden-Boeger, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 9. Januar 2019 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin begehrt nach Kündigung eines Pachtverhältnisses über ein Erholungsgrundstück durch die beklagte Grundstückseigentümerin und Rückgabe des Pachtgrundstücks an diese wegen eines Bungalows, der vom Ehemann der Klägerin auf dem Grundstück errichtet worden war, sowie einer Garage eine Entschädigung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz oder aus ungerechtfertigter Bereicherung.
- 2 Der Rat der örtlichen Gemeinde hatte als staatlicher Verwalter des Grundstücks mit dem Ehemann am 5. Mai 1987 einen unbefristeten Nutzungsvertrag über das Grundstück geschlossen und ihm am 9. September 1987 eine öffentlich-rechtliche Bauzustimmung zur Errichtung eines Bungalows auf dem

Grundstück erteilt. Entgegen den darin enthaltenen Nebenbestimmungen errichtete der Ehemann den Bungalow mit Voll- anstatt Teilunterkellerung, versah den Dachboden auflagenwidrig mit Fenstern und baute ihn zu Wohnzwecken aus; nach dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils entspricht auch die Dachneigung entgegen den Bestimmungen der Bauzustimmung nicht derjenigen der angrenzenden Gebäude. Außerdem wurde auf dem Pachtgrundstück eine Garage ohne Bauzustimmung errichtet. Der Ehemann der Klägerin trat seine Ansprüche an diese ab. Die Beklagte hat ihre Absicht mitgeteilt, die Bauwerke abzureißen sowie das Grundstück zu renaturieren.

- 3 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung einer Entschädigung von 70.000 € nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen, das Landgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich diese mit der vom Landgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

- 4 Die Revision ist nicht begründet.

I.

- 5 Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Ein Anspruch nach § 12 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG bestehe nicht, da der Bungalow nicht entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden sei. Das vorhandene Gebäude überschreite den in der Bauzustimmung vorgesehenen Umfang der Bebauung in einer Weise, dass es einer möglichen Beseitigungsverfügung der Bauverwaltung ausgesetzt sei. In einem derartigen Fall nicht nur unwesentlicher Abweichungen von der erteilten Bauzustimmung könne von einem gemäß den Rechtsvorschriften der DDR erstellten Bauwerk nicht ausge-

gangen werden. Auch die Garage sei nicht entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden, weil es hierfür sowohl an der öffentlich-rechtlichen Bauzustimmung als auch an der zusätzlich erforderlichen Zustimmung des Überlassenden gefehlt habe. Der Entschädigungsanspruch lebe auch nicht dadurch auf, dass nicht innerhalb von fünf Jahren nach Errichtung des inkorrekt ausgeführten Bauwerks eine Beseitigungsverfügung ergangen sei. Denn die Regelung des § 11 Abs. 3 BevölkerungsbauwerkeVO-DDR, wonach in dem Fall der Abriss ausgeschlossen sei, sei bereits am 1. August 1990 und damit vor Ablauf der Fünfjahresfrist außer Kraft getreten. Auch ein Bereicherungsanspruch für das rechtswidrig errichtete Bauwerk (§ 12 Abs. 1 Satz 2 SchuldRAnpG) stehe der Klägerin nicht zu, da sich die auszugleichende Werterhöhung insoweit nach der subjektiven Nutzungsabsicht des Grundstückseigentümers richte, die hier jedoch in der Beseitigung des Bauwerks liege.

II.

- 6 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.
- 7 1. Ein Entschädigungsanspruch besteht schon deshalb nicht, weil es an der erforderlichen zivilrechtlichen Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR fehlt und dieses Fehlen auch nicht nach § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG unbeachtlich ist.
- 8 a) Voraussetzung dafür, dass der Grundstückseigentümer dem Nutzer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses über die Nutzung des Erholungsgrundstücks eine Entschädigung für ein errichtetes Bauwerk zu leisten hat, ist, dass das Bauwerk entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet worden ist (§ 12 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG). Das ist der Fall, wenn hierfür eine öffentlich-rechtliche Bauzustimmung und - wie hier im Anwendungsbereich des § 313 Abs. 2 ZGB-DDR erforderlich - die zivilrechtliche Zustimmung des

Grundstückseigentümers bzw. des anderen Vertragschließenden vorlag (BT-Drucks. 12/7135 S. 46; MünchKommBGB/Kühnholz 4. Aufl. § 12 SchuldRAnpG Rn. 10; Kiethe/Bultmann Schuldrechtsanpassungsgesetz § 12 Rn. 9).

9 Da die Bauzustimmung nach § 5 Abs. 6 BevölkerungsbauwerkeVO unbeschadet privater Rechte Dritter erging, konnten etwaige zivilrechtlich erforderliche Zustimmungen - wie etwa nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR - nicht durch die Erteilung der Bauzustimmung ersetzt werden (BT-Drucks. 12/7135 S. 46). Das gesonderte Vorliegen der zivilrechtlichen Zustimmung des Überlassenden gemäß § 313 Abs. 2 ZGB-DDR ist aber eine zwingende Voraussetzung für einen Ersatzanspruch nach § 12 SchuldRAnpG, weil nur sie die innere Rechtfertigung dafür darstellt, dass dem Grundstückseigentümer nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses eine über den Bereicherungsausgleich hinausgehende Entschädigung auferlegt werden kann.

10 Es kann deshalb dahinstehen, ob der Bungalow, wie die Revision meint, nach öffentlichem Baurecht inzwischen Bestandsschutz genießt. Denn ein etwaiger öffentlich-rechtlicher Bestandsschutz ersetzte jedenfalls nicht die nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR erforderliche zivilrechtliche Zustimmung des Überlassenden, ohne die das Bauwerk nicht entsprechend den Rechtsvorschriften der DDR errichtet ist und auch bereits Baulichkeiteneigentum nach dem Recht der DDR nicht entstehen konnte (vgl. BT-Drucks. 12/7135 S. 46).

11 An der zivilrechtlichen Zustimmung zur Errichtung des Bauwerks als Anspruchsvoraussetzung für den Entschädigungsanspruch fehlt es nach den Feststellungen des Landgerichts vorliegend.

12 b) Das Fehlen der zivilrechtlichen Zustimmung ist nach den hier gegebenen Umständen auch nicht unbeachtlich.

- 13 Zwar erklärt § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG das Fehlen einer Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR für unbeachtlich, wenn der Nutzungsvertrag von einer staatlichen Stelle abgeschlossen ist und eine Behörde dieser Körperschaft eine Bauzustimmung erteilt hat, wie es hier bei dem vormals staatlich verwalteten Grundstück der Fall ist. Mit der Erteilung der Bauzustimmung durfte der Nutzer davon ausgehen, dass sein Vorhaben baurechtlich und zivilrechtlich gebilligt worden ist (BT-Drucks. 12/7135 S. 52; MünchKommBGB/Kühnholz 4. Aufl. § 19 SchuldRAnpG Rn. 7). Diese Regelung bezweckt den Vertrauensschutz des Nutzers, wenn dieselbe Körperschaft, die die Bauzustimmung erteilte, auch für die Erteilung der Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR zuständig war (vgl. Senatsurteil vom 23. Dezember 1998 - XII ZR 16/97 - ZMR 1999, 311, 312 mwN).
- 14 Der Vertrauensschutz, der die gesonderte zivilrechtliche Zustimmung ersetzt, kann sich indessen grundsätzlich nur auf die Errichtung eines solchen Bauwerks beziehen, das der öffentlich-rechtlich erteilten Bauzustimmung entspricht. Ob sich der Grundstückseigentümer bei nur geringfügigen Abweichungen nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen (§ 242 BGB) treuwidrig verhält, wenn er sich auf das Fehlen einer Zustimmung nach § 313 Abs. 2 ZGB-DDR beruft, kann im vorliegenden Fall dahinstehen, denn das hier errichtete Bauwerk stimmt in wesentlichen Punkten, insbesondere hinsichtlich der Vollunterkellerung und des Ausbaus des Dachgeschosses, nicht mit der erteilten Bauzustimmung überein. Damit liegen die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 SchuldRAnpG nicht vor, unter denen das Fehlen der gesonderten zivilrechtlichen Zustimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes unbeachtlich wäre.
- 15 Soweit der Entschädigungsanspruch auch auf die errichtete Garage gestützt war, fehlt es nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts bereits an einer Bauzustimmung.

16 2. Da nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts ein Abriss der Aufbauten vorgesehen ist, scheidet auch ein Bereicherungsanspruch aus (vgl. Senatsurteil vom 9. April 2014 - XII ZR 161/13 - NJW 2014, 3027 Rn. 16 ff.).

Dose	Schilling	Nedden-Boeger
	Botur	Guhling

Vorinstanzen:

AG Eberswalde, Entscheidung vom 25.05.2018 - 2 C 203/17 (2) -

LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 09.01.2019 - 16 S 84/18 -