



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 463/99

Verkündet am:
23. Februar 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

DDR:TreuhG § 11 Abs. 2 Satz 2

Ist ein in Rechtsträgerschaft der Gemeinde stehendes Grundstück sowohl von einer Wirtschaftseinheit als auch von der Gemeinde genutzt worden, so hat die Umwandlung der Wirtschaftseinheit nicht den Übergang der gesamten Fläche des Grund und Bodens in das Eigentum der Kapitalgesellschaft bewirkt.

BGH, Urt. v. 23. Februar 2001 - V ZR 463/99 - OLG Naumburg

LG Stendal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Februar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel, die Richterin Dr. Lambert-Lang und die Richter Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. November 1999 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist durch Umwandlung im Sommer 1990 aus dem VEB C. C. (im folgenden: VEB) hervorgegangen. Der VEB beantragte 1971 die Genehmigung zum Bau eines Verwaltungsgebäudes auf einem Teil eines 6.464 qm großen Grundstück in S. (Flurstück 57/3). Auf dem Grundstück unterhielt die Beklagte einen Kindergarten, der 1980/81 mit erheblichem Kostenaufwand umgebaut wurde, und den sie auch heute noch betreibt. Die Genehmigung wurde am 30. Juli 1971 mit der Auflage erteilt, vor Baubeginn das erforderliche Baugelände "in die Rechtsträgerschaft des Investträgers" zu überführen. Dies unterblieb; der in Anspruch genommene Geländeteil wurde lediglich durch einen Zaun zu dem "Kindergartengelände" abgeteilt. Das Gebäude wurde im Grundmittelfonds des VEB geführt. Mit Vertrag vom 20. März 1992 verkaufte die Treuhandanstalt ihre Geschäftsanteile an der Klägerin an eine Privatperson. Das Flurstück 57/3 wurde durch Zuordnungsbescheid

vom 26. Mai 1992 der Beklagten übertragen und sie als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Klägerin war an dem Verfahren nicht beteiligt worden.

Die Klägerin macht mit der Behauptung, sie sei nicht nur Eigentümerin des Gebäudes, sondern auch des gesamten Grundstücks 57/3, auf dem das Gebäude erbaut worden ist, einen Grundbuchberichtigungsanspruch geltend. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Grundbuchberichtigungsanspruch, weil die Klägerin jedenfalls nicht Eigentümerin des gesamten Grundstücks sei. Sie habe das Eigentum insbesondere nicht gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 THG im Zuge der Umwandlung erlangt, weil nicht der VEB als ihr Rechtsvorgänger, sondern der Rat der Stadt S. Rechtsträger des Grundstücks, der VEB lediglich Fondsinhaber des aufstehenden Verwaltungsgebäudes gewesen sei. Dieser Fall sei im Treuhandgesetz nicht geregelt. Es sei deshalb unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls ein nach den Maßstäben der jeweils sachnahen gesetzlichen Regelungen zur Vermögenszuordnung interessengerechter Ausgleich zwischen denjenigen herzustellen, die Anspruch auf das Eigentum an früher volkseigenem Grund und Boden erheben. Allenfalls dann, wenn ausschließlich der Fondsinhaber das Grundstück eines kommu-

nenen Rechtsträgers betrieblich genutzt habe, könne das Volkseigentum mit Umwandlung des Fondsinhabers bzw. mit Inkrafttreten des Treuhandgesetzes auf die aus ihm hervorgegangene Kapitalgesellschaft übergegangen sein. Hier habe aber das Grundstück nicht nur formal in Rechtsträgerschaft des Rates der Stadt S. gestanden, sondern diene bis heute infolge des Betriebes eines Kindergartens (jedenfalls auch) kommunalen Zwecken. Das Volkseigentum an dem Grundstück sei deshalb in Form einer realen Teilung sowohl an die Klägerin als auch an die Beklagte übergegangen. Die Klägerin habe daher nur Eigentum an der Teilfläche, auf der das Verwaltungsgebäude stehe, erwerben können; das rechtfertige den auf das Gesamtgrundstück bezogenen Grundbuchberichtigungsanspruch nicht.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

II.

Der von der Klägerin geltend gemachte Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB besteht nicht, weil sie - wie das Berufungsgericht richtig entschieden hat - jedenfalls nicht Eigentümerin des gesamten Grundstücks ist.

Das Berufungsgericht geht zutreffend - was auch die Revision nicht verkennt - davon aus, daß die Klägerin Eigentum an dem früher volkseigenen Grundstück nur gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 THG erworben haben könnte.

1. Die Vorschrift findet gemäß § 23 THG auf die aufgrund der Verordnung vom 1. März 1990 zur Umwandlung von volkseigenen Kombinat, Betrieben und Einrichtungen in Kapitalgesellschaften (GBl. DDR I 107) aus dem VEB hervorgegangene Klägerin Anwendung (Senatsurt. v. 17. November 2000, V ZR 318/99). Dem steht nicht entgegen, daß für volkseigene Grundstücke in Rechtsträgerschaft unter anderem von Städten gemäß § 1 Abs. 5 THG der Anwendungsbereich des Treuhandgesetzes eingeschränkt wird (so aber OLG Dresden, OLG-NL 1996, 178, 179; Teige/Rauch, VIZ 1996, 728, 729). § 1 Abs. 5 THG bestimmt lediglich, daß "die Vorschriften dieses Paragraphen" nicht für volkseigenes Vermögen Anwendung finden, dessen Rechtsträger unter anderem Städte sind. Daraus folgt nicht, daß solche Grundstücke dem Anwendungsbereich des Treuhandgesetzes generell entzogen sind, sondern nur, daß sie nicht dem Privatisierungsgebot durch die Treuhandanstalt unterfielen (BVerwG, VIZ 1999, 529, 531; Gehling, VIZ 1997, 459, 462; Höhner, VIZ 1996, 730, 731). Auch ist ein Eigentumserwerb zugunsten der Klägerin nicht schon nach § 1 Abs. 1 Satz 2 und 3 THG ausgeschlossen. Kommunalen Aufgaben dienendes Vermögen ist nicht kraft Gesetzes von der Privatisierung ausgenommen oder mit quasi-dinglicher Bindungswirkung der Kommunalisierung vorbehalten (BVerwG, VIZ 1994, 290; BVerwG, VIZ 1994, 414, 415; BVerwG, VIZ 1999, 529, 531; Busche, Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR [RVI], § 1 THG Rdn. 14).

2. Die Revision räumt ein, daß § 11 Abs. 2 THG den hier gegebenen Fall des Auseinanderfallens von Rechtsträgerschaft an Grund und Boden und Fondsinhaberschaft an aufstehenden Gebäuden nicht regelt. Mit ihrem Einwand, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts habe sich hierfür die Rechtsauffassung durchgesetzt, daß das Eigentum an in der Rechtsträger-

schaft einer anderen Wirtschaftseinheit stehendem Grund und Boden dann der Fondsinhaberschaft an den aufstehenden Gebäuden folge, vermag sie im vorliegenden Fall nicht durchzudringen.

a) Sinn und Zweck des Treuhandgesetzes ist, die unternehmerische Tätigkeit des Staates durch Privatisierung der Wirtschaftsgüter zurückzuführen, die Wettbewerbsfähigkeit der bisher volkseigenen Unternehmen herzustellen, den schon vor der Umwandlung genutzten Grund und Boden sowie das Betriebsvermögen für wirtschaftliche Zwecke bereitzustellen und so der umgewandelten Wirtschaftseinheit die Grundlage für die unternehmerische Tätigkeit und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern (Senat, Urt. v. 9. Januar 1998, V ZR 263/96, VIZ 1998, 259, 262; BVerwGE 97, 31, 35; BVerwG, VIZ 1999, 529, 530). Mit der in § 11 Abs. 2 THG vorgesehenen Zuordnung sollte auch die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum aufgehoben werden (Senat, aaO).

b) Das Bundesverwaltungsgericht hat aus der primär marktwirtschaftlichen Zielsetzung des Treuhandgesetzes den Schluß gezogen, daß bei einem Auseinanderfallen von Rechtsträgerschaft und Fondsinhaberschaft und einer Nutzung des Grundstücks ausschließlich zu betrieblichen Zwecken des Fondsinhabers das Eigentum an dem Grundstück auf die im Zuge der Umwandlung nach dem Treuhandgesetz aus dem Fondsinhaber hervorgegangenen Kapitalgesellschaft übergegangen ist (BVerwGE 97, 31).

c) In Literatur und Rechtsprechung wird der Fall des Auseinanderfallens von Rechtsträgerschaft und Fondsinhaberschaft unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird die Auffassung vertreten, die Fondsinhaberschaft sei zu bevorzugen

und bewirke prinzipiell den Eigentumsübergang fremder Rechtsträgergrundstücke auf den Fondsinhaber (OLG Naumburg, VIZ 1994, 558, 560; Bausch, Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR [RVI], SystDarst VIII Rdn. 20; Knüpfer, WiR 1992, 181, 184; Kroker/Teige, VIZ 2000, 199; Lambsdorff/Stuth, VIZ 1992, 348, 351f; Mutter/Tobuschat, DZWir 1994, 300, 303; Teige, VIZ 1994, 58, 61; ders. VIZ 1998, 658, 659; Teige/Rauch, VIZ 1996, 728, 729; Schmitt-Habersack, in: Kimme, Offene Vermögensfragen, § 11 THG Rdn. 19, aber differenzierend für große Grundstücke in Rdn. 22). Andere Autoren wollen den Eigentumsübergang vorrangig an die Rechtsträgerschaft anknüpfen (Busche, RVI, § 11 THG Rdn. 12; ders. VIZ 1999, 505, 511; Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht in den neuen Bundesländern, 2. Aufl., S. 836; Schmidt-Räntsch/Hiestand, ZIP 1993, 1749, 1751).

d) In seinem Urteil vom 9. Januar 1998 (V ZR 263/96, WM 1998, 987) hat der Senat für den Fall, daß ein Gebäude auf einem volkseigenen Grundstück einer Wirtschaftseinheit überlassen wird, während der Boden von mehreren Fondsinhabern oder Nutzern gemeinsam genutzt wird und eine Grundstücksteilung zu aufwendig, technisch unmöglich oder aus anderen Gründen unzweckmäßig ist, entschieden, daß dann im Hinblick auf die Regelung des § 3 Abs. 5 Satz 2 DDR-Anordnung über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken (vom 7. Juli 1969, GBl. DDR II 433), wonach der Fondsinhaber in diesen Fällen alle Rechte und Pflichten eines Rechtsträgers erhält, der Fondsinhaberschaft der Vorrang gebührt und Bruchteilseigentum entstehe.

e) Im vorliegenden Fall verhilft der Revision eine Anknüpfung an die Fondsinhaberschaft der Rechtsvorgängerin der Klägerin jedoch nicht zu dem von ihr gewünschten Erfolg. Denn eine entsprechende Anwendung des § 11

Abs. 2 Satz 2 THG muß dem Sinn und Zweck Rechnung tragen. Grundlage für die wirtschaftliche Betätigung der Rechtsvorgängerin der Klägerin war - im Unterschied zu dem der Entscheidung des BVerwG, BVerwGE 97, 31 zugrundeliegenden Sachverhalt - von Anfang an nicht das gesamte Grundstück, sondern nur eine Teilfläche, während auf der übrigen Fläche bereits seit 1960 ein kommunaler Kindergarten betrieben wurde. Um der umgewandelten Wirtschaftseinheit die Aufrechterhaltung des Betriebes zu sichern, ist deshalb gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 THG allenfalls die Zurechnung des hierfür notwendigen Grundstücksanteils für das Verwaltungsgebäude, nicht aber des gesamten Grundstücks zweckentsprechend und gerechtfertigt. Das entspricht im übrigen, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, dem in § 2 Abs. 2 der 5. DVO (vom 12. September 1990, GBl. DDR I 1466) enthaltenen Rechtsgedanken, wonach volkseigene Grundstücke, die zugleich durch Wirtschaftseinheiten in Rechtsträgerschaft und auf Grundlage eines unbefristeten Nutzungsvertrages bewirtschaftet wurden, in dem im Nutzungsvertrag bezeichneten Umfang als geteilt gelten. Läßt sich eine Realteilung nicht vornehmen, ist es möglich, Bruchteilseigentum der Nutzer entstehen zu lassen (vgl. Senat, Urt. v. 9. Januar 1998, V ZR 263/96, aaO S. 262; Lambsdorff/Stuth, VIZ 1992, 348, 352). Auf die von der Revision in diesem Zusammenhang aufgeworfene Frage, ob die Beklagte im Rahmen der Kommunalisierung gemäß Art. 21, 22 Einigungsvertrag und nicht über § 11 Abs. 2 Satz 2 THG Eigentum an dem Grundstück erworben haben kann, kommt es mithin nicht an. Umgekehrt steht einem teilweisen Eigentumsübergang aber jedenfalls nicht entgegen, daß die Teilflächen bisher noch unvermessen und damit rechtlich unselbständig sind (BVerwG, VIZ 1999, 529, 531; Kortz, ZOV 1999, 182, 184; Kroker/Teige, VIZ 2000, 199).

3. Ohne Erfolg beruft sich die Revision zur Begründung eines Eigentumsübergangs an dem Gesamtgrundstück auf den mit dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I, 1257) geschaffenen § 7 a VZOG bzw. dessen durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I, 2182) eingefügte Nachfolgevorschrift § 10 VZOG. Weil die Treuhandanstalt auf bis dahin unklarer Rechtsgrundlage Kommunen Einrichtungen zuteilte, die zwar Unternehmen gehörten, von den Kommunen aber benötigt wurden (BT-Drucks. 12/2480 S. 92), ermächtigte § 7 a VZOG den Präsidenten der Treuhandanstalt Einrichtungen, Grundstücke und Gebäude, die zur Erfüllung der kommunalen Selbstverwaltungsaufgaben benötigt wurden, nach Maßgabe des Art. 21 des Einigungsvertrages auf Kommunen zu übertragen, wenn sie im Eigentum von Unternehmen standen, deren sämtliche Anteile sich unmittelbar oder mittelbar in der Hand der Treuhandanstalt befanden. Der Ansatzpunkt der Revision, die Anwendbarkeit dieser Vorschriften setze zunächst einen ungeteilten Eigentumsübergang nach § 11 Abs. 2 Satz 2 THG auf die Treuhandkapitalgesellschaften voraus, mag zwar zutreffend sein. Daraus folgt aber nicht im Umkehrschluß, daß in allen Fällen der Umwandlung von Wirtschaftseinheiten ein ungeteilter Eigentumsübergang stattfindet. Die nachträglich eingefügten, allein der Umsetzung der Kommunalisierung dienenden §§ 7 a/10 VZOG (vgl. BVerwGE 95, 295, 297) können nicht dazu führen, den Umfang der Privatisierung über den Sinn und Zweck des § 11 Abs. 2 Satz 2 THG hinaus auszudehnen. Das muß insbesondere dann gelten, wenn - wie hier - wegen Auseinanderfallens von Fondsinhaberschaft und Rechtsträgerschaft sowie wegen der Nutzung des Grundstücks durch mehrere Nutzer ohnehin nur eine entsprechende Anwendung des § 11 Abs. 2 Satz 2 THG in Rede steht. Das wird auch an der fortgeltenden Teilungsfiktion des § 2 Abs. 2 5. DDR-DVO deutlich, die gemäß § 1 5. DDR-DVO im Unterschied zu der Re-

gelung in § 1 Abs. 5 THG auch auf den Kommunen unterstellte Betriebe oder Einrichtungen Anwendung findet (Busche, RVI, Anhang zu § 11 THG Rdn. 8). Im übrigen enthalten weder der Wortlaut des § 7 a oder § 10 VZOG noch die Gesetzesmaterialien einen Hinweis darauf, diese Teilungsfiktion zugunsten eines breiteren Anwendungsbereichs der Kommunalisierungsvorschriften einzuschränken.

4. Auf die weitere Überlegung der Revision, die Voraussetzungen einer Vermögenszuordnung des Grundstücks an die Beklagte hätten nicht vorgelegen, kommt es nicht an. Zutreffend ist zwar, worauf auch das Berufungsgericht schon hingewiesen hat, daß der Zuordnungsbescheid vom 26. Mai 1992 mangels Beteiligung der Klägerin am Zuordnungsverfahren für diese nicht bindend ist (§ 2 Abs. 3 VZOG). Daneben ist grundsätzlich auch ein Grundbuchberichtigungsanspruch vor den Zivilgerichten durchsetzbar (Senat, Urt. v. 14. Juli 1995, V ZR 39/94, VIZ 1995, 592, 593). Selbst wenn aber aus den von der Revision angeführten Gründen der Zuordnungsbescheid unrichtig sein sollte, folgt daraus nicht umgekehrt ein Eigentumserwerb der Klägerin nach § 11 Abs. 2 Satz 2 THG, zumal dem Zuordnungsbescheid regelmäßig ohnehin lediglich feststellende Wirkung zukommt (Senat, aaO; BGH, Urt. v. 23. März 2000, III ZR 217/99, WM 2000, 1154, 1156).

5. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht der Klage auch nicht teilweise stattgegeben. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist eine Verurteilung zu einer Berichtigungsbewilligung hinsichtlich eines Grundstücksteils vor grundbuchlich vollzogener Teilung unstatthaft, weil den Anforderungen von § 28 GBO nicht genügt werden kann (Senat, Urt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, NJW 1986, 1867, 1868 m.w.N.). Allerdings hat der Senat dort weiter ausgeführt,

in dem unzulässigen Leistungsantrag sei bei gebotener interessengerechter Auslegung ein Antrag enthalten, festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet sei, einer Abvermessung und Grundstücksabschreibung zuzustimmen und sodann die Eintragung des Klägers als Eigentümer der Teilfläche zu bewilligen. So liegt der Fall hier aber nicht. Denn anders als in der vorgenannten Entscheidung war das Interesse der Klägerin hier von vorneherein auf das Gesamtgrundstück gerichtet und nicht nur auf eine näher bezeichnete Teilfläche beschränkt, weshalb auch der auf Grundbuchberichtigung zielende Antrag im vorliegenden Fall nicht unzulässig war.

6. Schließlich rügt die Revision unter Hinweis auf § 139 Abs. 1 ZPO zu Unrecht, daß das Berufungsgericht auf den Schriftsatz der Klägerin vom 22. Oktober 1999 die mündliche Verhandlung zur Stellung von Hilfsanträgen nicht wiedereröffnet hat. Die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung aufgrund neuen, nicht gemäß § 283 ZPO nachgelassenen Vorbringens ist regelmäßig nur dann geboten, wenn dieses Vorbringen ergibt, daß es aufgrund eines nicht prozeßordnungsmäßigen Verhalten des Gerichts, insbesondere einer Verletzung der richterlichen Hinweis- und Aufklärungspflicht (§ 139 ZPO) oder des Anspruchs auf rechtliches Gehör, nicht rechtzeitig in den Rechtsstreit eingeführt worden ist (BGHZ 30, 60, 65; BGH, Urt. v. 28. Oktober 1999, IX ZR 341/98, NJW 2000, 142, 143 m.w.N.). So verpflichtet § 139 ZPO das Gericht u.a. auf die Stellung sachdienlicher, nicht aber völlig neuer Anträge hinzuwirken (Senat, Urt. v. 5. November 1993, V ZR 145/92, WM 1994, 250). Im übrigen steht der Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung im freien Ermessen des Gerichts (Senat, Urt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, NJW 1986, 1867, 1868; BGH, Urt. v. 28. Oktober 1999, IX ZR 341/98, NJW 2000, 142, 143). Eine Verletzung der Hinweispflicht vermag die Revision nicht darzulegen. Der

von der Klägerin gestellte Antrag war für deren Klageziel, einen Grundbuchberichtigungsanspruch für das Gesamtgrundstück durchzusetzen, zulässig und sachdienlich. Angesichts des erstinstanzlichen klageabweisenden Urteils und des zwischen den Parteien erörterten Umstands, daß das Verwaltungsgebäude nur eine geringe Teilfläche des Gesamtgrundstücks beansprucht, bestand kein Anlaß, darauf hinzuweisen, daß hilfsweise ein anderer Streitgegenstand eingeführt werden könnte.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Lemke