



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 316/00

vom

22. März 2001

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

DDR:ZGB § 77 Abs. 2, § 297 Abs. 1 Satz 2; BGB § 313

Die Abänderung eines Vertrages, durch den Eigentum an einem Grundstück in der DDR übertragen werden sollte, bedurfte nach Vollzug des Eigentumswechsels keiner Form.

BGH, Beschl. v. 22. März 2001- V ZR 316/00 - OLG Naumburg

LG Halle

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 22. März 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Dr. Klein und Dr. Lemke

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 15. August 2000 wird nicht angenommen.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 38.344 DM

Gründe:

§ 77 Abs. 2 i.V.m. § 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB standen der privatschriftlichen Aufgabe des im "Überlassungsvertrag" vom 18. September 1981 vorbehaltenen Nutzungsrechts nicht entgegen. Die zu § 313 BGB entwickelten Grundsätze zur formlosen Abänderung beurkundungsbedürftiger Verträge nach Vollzug des Eigentumswechsels (vgl. bereits Senatsurt. v. 14. Mai 1971, V ZR 25/69, LM BGB § 313 Nr. 49) gelten hier entsprechend. Zwar diene § 297 Abs. 1 Satz 2 ZGB nicht nur den privaten Schutzzwecken, die § 313 BGB

verfolgt (dazu Senat BGHZ 87, 250, 153), sondern auch der staatlichen Leitung des Grundstücksverkehrs (§ 285 ZGB). Mittel der Lenkung war das Genehmigungsverfahren nach der Grundstücksverkehrsverordnung, hier i.d.F. v. 15. Dezember 1977 (GBl. I 73). Die Grundstücksverkehrsverordnung knüpfte das Erfordernis der Genehmigung an das "dingliche" Geschäft an (§ 2 GVVO: "Übertragung" des Eigentums; "Verzicht" auf dieses; "Erwerb" in verschiedenen weiteren Fällen). Auf die verpflichtenden Bestimmungen des Vertrags hebt die Verordnung nur bei Geschäften ab, die ohnehin keine dingliche Komponente haben ("Abschluß und Änderung eines Vertrages über die Nutzung eines landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks"). Den Zwecken des Genehmigungsverfahrens (Preisüberwachung, rationelle Bodennutzung) widmet sich das Berufungsurteil mit zutreffendem Ergebnis: Zur Preisüberwachung hat die Aufgabe des Rechts, Wohnung, Garage und Garten zu nutzen, allerdings keine Beziehung. Hierbei handelte es sich um Vorbehalte der Eigentümerin bei der Übergabe des Grundstücks. Eine Berührung ergibt sich im Ergebnis aber auch nicht mit dem weiteren Zweck der Verordnung, die staatliche Wohnraumlenkung zu unterstützen (vgl. Rohde u.a., Bodenrecht, 1989 S. 255). Die Wohnraumlenkungsverordnung in der hier maßgebenden Fassung vom 14. November 1967 (GBl. II 733) schloß Wohnungen im Eigenheim zwar nicht schlechthin von der Erfassung aus; nicht erfaßt waren sie nur, wenn ausschließlich Eigentümer und Familienangehörige den Wohnraum inne hatten. Diese Voraussetzung war im Verhältnis der Parteien nicht gegeben. Indessen entzog die Aufgabe des Nutzungsrechts der Klägerin den Wohnraum nicht dem Zugriff des staatlichen Lenkungsorgans (Rat des Kreises). Eine Überlassung an familienfremde Personen bedurfte der Zuweisung; sie war Voraussetzung für den Abschluß eines Mietvertrags mit diesen (§§ 96, 99 ZGB). Eine staatliche Kontrolle der Aufgabe der bisher inne gehaltenen Wohn-

befugnis im Sinne einer Genehmigung war dagegen nicht erforderlich (anders beim Wohnungstausch, § 126 Abs. 2 ZGB). Auch die Aufhebung eines Wohnungsmietvertrags war genehmigungsfrei, die Kontrolle beschränkte sich auf die Zuordnungsentscheidung bei der Neuvermietung. Die Abänderungsvereinbarung vom 18. August 1983 liegt mithin außerhalb des staatlichen Lenkungsmechanismus.

Wenzel
gehin-

Tropf

RiBGH Schneider ist infolge Urlaub an der Unterschrift dert.
Karlsruhe, den 3. April 2001
Der Vorsitzende
Wenzel

Klein

Lemke