



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 133/00

Verkündet am:
6. März 2002
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ ja

BGB § 242 Bb; SchuldRAnpG § 23

Zur Anwendbarkeit der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage - neben den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes - auf in der DDR abgeschlossene Nutzungsverträge über Grundstücke, die Freizeit- und Erholungszwecken dienen (Datschengrundstücke).

BGH, Urteil vom 6. März 2002 - XII ZR 133/00 - OLG Rostock
LG Rostock

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. März 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Gerber, Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs und Dr. Ahlt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 10. April 2000 teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Rostock vom 4. April 1999 wird zurückgewiesen.

Die Revision des Klägers gegen das bezeichnete Urteil des Oberlandesgerichts Rostock wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Nutzungsberechtigung des Klägers an einem Grundstück in R. .

Der Kläger war zu DDR-Zeiten Oberbürgermeister der Stadt R. und Erster Sekretär der SED-Kreisleitung R. Stadt. Am 16. Februar 1988 erwarb er von der Stadt R. eine von ihm schon zuvor genutzte Gebäude-

hälfte nebst Garage zum Kaufpreis von 13.200 DDR-Mark. Gleichzeitig schloß er mit der Wasserwirtschaftsdirektion Küste in S. einen unbefristeten Nutzungsvertrag über die Grundstücksfläche von 682,5 qm, auf der die von ihm erworbene Wochenendhaushälfte stand. Dieser Nutzungsvertrag wurde vom Rat der Stadt R. , Abteilung Finanzen und Preise, genehmigt.

Mit Bescheid vom 19. Mai 1993 wies die Oberfinanzdirektion R. das Grundstück mit dem daraufstehenden Gebäude der beklagten Stadt R. zu.

Mit Urteil vom 23. November 1995 stellte das Landgericht R. fest, daß der Veräußerungsvertrag vom 16. Februar 1988, mit dem der Kläger die Gebäudehälfte erworben hatte, wegen Sittenwidrigkeit nichtig sei, und verurteilte den Kläger (den Beklagten des damaligen Verfahrens), das Gebäude und die Garage zu räumen. Die Berufung des Klägers gegen dieses Urteil hatte keinen Erfolg, seine Revision hat der Bundesgerichtshof nicht zur Entscheidung angenommen. Inzwischen hat der Kläger die Gebäude geräumt und herausgegeben.

Die Beklagte hat in zwei an den Kläger gerichteten Anwaltsschreiben vom 24. April 1998 und vom 12. Juni 1998 die Ansicht vertreten, auch der Nutzungsvertrag sei - wie der Grundstücksvertrag - nichtig und deshalb stehe ihm kein Nutzungsrecht an dem Grundstück zu. Daraufhin hat der Kläger im vorliegenden Verfahren die Feststellung beantragt, daß der Nutzungsvertrag wirksam sei. Die Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zur Räumung und Herausgabe der Grundstücksfläche zu verurteilen.

Sie meint, der Nutzungsvertrag sei auch deshalb nicht wirksam zustande gekommen, weil die erforderliche staatliche Genehmigung nicht durch den zu-

ständigen Rat des Bezirks R. , sondern durch den Rat der Stadt R. , Abteilung Finanzen und Preise, erteilt worden sei. Zumindest sei die vom Rat der Stadt R. erteilte Genehmigung mit Schreiben vom 8. Dezember 1989 wirksam widerrufen worden. Im übrigen sei der Vertrag sittenwidrig.

Das Landgericht hat festgestellt, daß sich der Rechtsstreit hinsichtlich der Klage (wegen der Erhebung der Widerklage) in der Hauptsache erledigt habe. Es hat den Kläger auf die Widerklage hin verurteilt, die Grundstücksfläche geräumt an die Beklagte herauszugeben. Das Landgericht wertet die Erhebung der Widerklage als Kündigung des Nutzungsvertrages und hält diese Kündigung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage für gerechtfertigt.

Auf die Berufung des Klägers hin hat das Berufungsgericht das landgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und den Kläger mit Rücksicht auf § 23 Abs. 6 SchuldRAnpG zur Räumung erst zum 31. März 2003 verurteilt.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien die vom Berufungsgericht zugelassene Revision eingelegt. Der Kläger will erreichen, daß die Widerklage insgesamt abgewiesen wird, die Beklagte, daß die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts in vollem Umfang zurückgewiesen wird.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten führt zur teilweisen Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur (vollständigen) Zurückweisung der Berufung des Klä-

gers gegen das erstinstanzliche Urteil. Die Revision des Klägers hat keinen Erfolg.

Die Widerklage ist begründet. Der Kläger ist verpflichtet, das Grundstück zu räumen, und zwar nicht erst - wie vom Berufungsgericht angenommen - zum 31. März 2003.

1. Die Parteien streiten darüber, ob der Nutzungsvertrag vom 1. März 1988 über das Grundstück nach dem damaligen Recht der DDR wirksam zustande gekommen ist und ob er - wie der Vertrag über den Erwerb der Wochenendhaushälfte - wegen Sittenwidrigkeit nichtig ist. Das Berufungsgericht hält den Nutzungsvertrag für wirksam. Es ist jedoch nicht erforderlich, hierauf näher einzugehen. Der Kläger ist nämlich in jedem Fall zur sofortigen Räumung verpflichtet.

Wäre der Nutzungsvertrag - aus welchen Gründen auch immer - unwirksam, stünde dem Kläger kein Nutzungsrecht zu und er wäre zur Räumung und Herausgabe verpflichtet. Ist der Vertrag wirksam zustande gekommen und nicht wegen Sittenwidrigkeit nichtig, ist der Kläger ebenfalls zur Räumung verpflichtet. In diesem Falle ist das Nutzungsverhältnis nämlich durch eine wirksame Kündigung der Beklagten beendet worden. Die Vorinstanzen sind zu Recht und von den Parteien nicht angegriffen davon ausgegangen, daß in der Erhebung der Widerklage, mit der die Beklagte Räumung des Grundstücks begehrt, eine Kündigung des Nutzungsvertrages gesehen werden kann. Im übrigen hat die Beklagte mit Schreiben vom 17. Februar 2000 - während der Berufungsinstanz - vorsorglich erneut die Kündigung des Nutzungsvertrages erklärt.

2. Zur Kündigung berechtigt war die Beklagte nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung

des Bundesgerichtshofs, daß die aus § 242 BGB entwickelten Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage auf in der DDR vor dem Beitritt begründete vertragliche Schuldverhältnisse anzuwenden sind, und zwar unabhängig davon, ob für diese Schuldverhältnisse nach dem Beitritt weiterhin das Recht der DDR oder das Recht der Bundesrepublik gilt (BGHZ 131, 209, 214 m.N.).

Das Berufungsgericht meint, die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei im vorliegenden Fall durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz ausgeschlossen. Dieses Gesetz regle auch für nicht bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der grundlegenden Veränderungen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse die Überführung der nach der sozialistischen Rechts- und Eigentumsordnung erworbenen Rechtspositionen in das Rechtssystem der Bundesrepublik Deutschland. Nutzungsverträge seien gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen, für eine Anpassung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei daneben kein Raum. In dieser allgemeinen Form ist diese Ansicht nicht zutreffend.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz regelt bezüglich zahlreicher Veränderungen, die nach dem Beitritt eingetreten sind, ob eine Anpassung der Altverträge stattzufinden hat oder nicht, und wenn ja auf welche Weise. Es ist richtig, daß für eine Anwendung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage kein Raum bleibt, soweit Veränderungen zu beurteilen sind, deren Auswirkungen auf den Vertrag - positiv oder negativ - in dem Schuldrechtsanpassungsgesetz geregelt sind. Deshalb hat z.B. eine Anpassung des vereinbarten Nutzungsentgelts an die veränderten Verhältnisse nicht nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu erfolgen, sondern nach den einschlägigen Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (BGH,

Urteil vom 25. November 1998 - VIII ZR 380/96 - ZMR 1999, 306, 308, 310; Görk, Deutsche Einheit und Wegfall der Geschäftsgrundlage, S. 173). Daraus ergibt sich aber nicht, daß die Anwendung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auch dann durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz ausgeschlossen ist, wenn es sich um eine Geschäftsgrundlage handelt, für die ihrer Art nach das Schuldrechtsanpassungsgesetz keine Regelungen enthält.

Die Anpassungsregelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes für Nutzungsverträge über Grundstücke, die zu Erholungs- und Freizeitzwecken dienen (sogenannte Datschengrundstücke), sollen dazu dienen, Nutzungsverträge, die in der DDR begründet worden sind, "sozial abgefedert" in das Miet- und Pachtrecht des bürgerlichen Gesetzbuchs überzuleiten (BVerfG, Beschluß vom 14. Juli 1999 - 1 BvR 995/95 - VIZ 2000, 42, 44). Die Nutzer solcher Grundstücke hatten nach dem Recht der DDR gegenüber dem Grundstückseigentümer eine sehr starke Rechtsstellung, konnten auf den unbefristeten Fortbestand ihres Nutzungsrechts vertrauen und haben in diesem Vertrauen häufig erhebliche Investitionen getätigt. Mit Rücksicht darauf hat der Gesetzgeber für eine Übergangsphase dem Interesse der Nutzer an der Aufrechterhaltung ihrer Rechte einen weitgehenden Vorrang eingeräumt (BVerfG aaO). Die Anpassungsregeln stellen sicher, daß der Nutzungsberechtigte das Erholungsgrundstück auch unter der Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuchs eine gewisse Zeit genauso und - weitgehend - zu denselben Bedingungen nutzen kann, wie der ursprüngliche Nutzungsvertrag es vorsah. Nur soweit dieser Schutzzweck reicht, ist neben den Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes eine Anpassung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ausgeschlossen. Aus dem Schuldrechtsanpassungsgesetz ergeben sich aber keine Anhaltspunkte dafür, daß eine Anpassung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage allgemein nicht zulässig sein soll. Vielmehr

sind die Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage z.B. uneingeschränkt anwendbar, wenn aufgrund einer Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse die nach dem ursprünglichen Nutzungsvertrag vorgesehene Nutzung nicht mehr möglich ist. Das ist hier der Fall.

3. Das Berufungsgericht hat sich - von seinem Rechtsstandpunkt aus zu Recht - nicht mit der Frage befaßt, was die Vertragsparteien bei Abschluß des Nutzungsvertrages zur Geschäftsgrundlage gemacht haben. Da das Berufungsgericht aber - wenn auch zum Teil in anderem Zusammenhang - die notwendigen tatsächlichen Feststellungen getroffen hat und weitere Feststellungen weder erforderlich noch zu erwarten sind, kann der Senat die entsprechende Auslegung selbst vornehmen. Er ist deshalb auch in der Lage, in der Sache abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO).

Geschäftsgrundlage beim Abschluß des Nutzungsvertrages über das streitige Grundstück war, daß der Kläger an der Wochenendhaushälfte, die auf diesem Grundstück stand, nutzungsberechtigt war und daß er das Grundstück zwingend brauchte, um sein Wochenendhaus sinnvoll nutzen zu können.

Für diese Annahme spricht, daß der Nutzungsvertrag an demselben Tag - dem 1. März 1988 - abgeschlossen worden ist, an dem dem Kläger das Wochenendhaus übergeben worden ist, wenige Tage nach Abschluß des Veräußerungsvertrages über das Wochenendhaus. Weiter spricht dafür, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in dem Kaufvertrag über das Wochenendhaus ausdrücklich die Notwendigkeit erwähnt wird, über das Grundstück einen Nutzungsvertrag abzuschließen, und in § 5 Abs. 1 des Nutzungsvertrages auf die Berechtigung des Klägers verwiesen wird, das auf dem ihm überlassenen Grundstück stehende Wochenendhaus zu nutzen. Schließlich wäre es offensichtlich unvernünftig gewesen, das Nutzungsrecht an dem

Grundstück einem anderen zu überlassen als dem Nutzungsberechtigten des auf dem Grundstück stehenden Wochenendhauses.

4. Diese Geschäftsgrundlage hat unter keinem Gesichtspunkt eine Ähnlichkeit mit den im Schuldrechtsanpassungsgesetz geregelten Fällen. Sie ist entfallen, nachdem der Kläger das Wochenendhaus räumen und herausgeben mußte. Die mit beiden Verträgen verfolgte Absicht, das Wochenendhaus und das Grundstück, auf dem es steht, gemeinsam zu nutzen, ist bei Aufrechterhalten des Nutzungsvertrages nicht mehr zu verwirklichen. Die Nutzung allein des Grundstücks - ohne das Wochenendhaus - hätte eine grundlegend andere Qualität als die Nutzung, die den Parteien bei Abschluß des Nutzungsvertrages vorschwebte. Das Begehren des Klägers läuft im Ergebnis darauf hinaus, daß er, wenn er das Grundstück nicht - wie ursprünglich geplant - zusammen mit dem Haus nutzen könne, weil er das Haus in sittenwidriger Weise erworben habe, wenigstens berechtigt sein müsse, das Grundstück auf andere Weise zu nutzen. Der Schutzzweck des Schuldrechtsanpassungsgesetzes deckt dieses Begehren nicht, er steht einem solchen Begehren geradezu entgegen.

5. Nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage hat eine Anpassung des Nutzungsvertrages an die veränderten Verhältnisse zu erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß mit dem Abschluß des Nutzungsvertrages eine gemeinsame Nutzung des Grundstücks und des daraufstehenden Wochenendhauses beabsichtigt war. Eine gemeinsame Nutzung des Grundstücks und des Wochenendhauses ist nach Lage der Dinge nur, jedenfalls am besten zu erreichen, wenn die Beklagte die Nutzungsberechtigung an dem Grundstück zurückerhält und dann über Haus und Grundstück gemeinsam verfügen kann. Die Anpassung hat deshalb in der Weise zu erfolgen, daß der Beklagten ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt wird, mit Hilfe

dessen sie durch die von ihr erklärte Kündigung die Nutzungsberechtigung an dem Grundstück zurückerlangen konnte.

6. Eine Anpassung nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage in der Weise, daß dem Grundstückseigentümer vor Ablauf der Schutzfrist ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt wird, wird durch § 23 Schuld-RAnpG nicht ausgeschlossen. Der in dieser Vorschrift angeordnete Kündigungsausschluß bezieht sich nämlich lediglich auf die ordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers. Eine außerordentliche Kündigung des Grundstückseigentümers nach allgemeinen Vorschriften wird durch die Bestimmung nicht ausgeschlossen (Matthiessen in Kiethe [Hrsg.] Kommentar zum Schuldrechtsanpassungsgesetz § 23 Rdn. 7 f. und vor §§ 23 f. Rdn. 2 f.; vgl. auch Bultmann in Kiethe [Hrsg.] Kommentar zum Schuldrechtsanpassungsgesetz § 11 Rdn. 15; BVerfG aaO S. 45; MünchKomm/Kühnholz, BGB 3. Aufl. Bd. 6 § 23 SchuldRAnpG Rdn. 3; Zimmermann in Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, B 412 SchuldRAnpG § 23 Rdn. 18).

Hahne

Gerber

Wagenitz

Fuchs

Aht