



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 157/03

Verkündet am:  
5. Dezember 2003  
Kanik  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 7 Abs. 2 Nr. 7 Buchst. b

Die Errichtung eines Wohngebäudes durch einen VEB für seine Mitarbeiter ohne Regelung der Eigentumsverhältnisse an dem Baugrundstück oder vertragliche Regelung der Bebauung führt gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Nr. 3, 7 Abs. 2 Nr. 7 Buchst. b, 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBerG zur Berechtigung des Nutzers nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

BGH, Urt. v. 5. Dezember 2003 - V ZR 157/03 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt (Oder)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Dezember 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 23. April 2003 wird auf Kosten des Klägers und der Widerbeklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um den Besitz an einem Gebäude und die Berechtigung der Beklagten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Am 11. Februar 1952 wurden M. K. , D. P. und S. P. als gemeinschaftliche Eigentümer des Grundstücks (Miterben) in das Grundbuch eingetragen. D. und S. P. lebten in der Bundesrepublik Deutschland. M. K. verließ am 2. Juli 1953 ohne polizeiliche Erlaubnis die DDR. 1956 bis 1959 wurde das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das nunmehr die beklagte Gemeinde in Besitz hat. 1977 übertrug der staatliche Verwalter den Miteigentumsanteil der Frau K. in Eigentum des Volkes. 1992 wurde er auf A. Sch. zurückübertragen, die M. K. beerbt hatte. Durch Vertrag vom 19. März 1995 übertrug A.

Sch. ihren Anteil an dem Nachlaß auf den Kläger/Widerbeklagten zu 1 und die Widerbeklagten zu 2 bis 6. Die Widerbeklagte zu 7 ist Rechtsnachfolgerin von D. und S. P. .

Mit dem Ziel, das Grundstück zu erwerben, hat die Beklagte das Vermittlungsverfahren gemäß §§ 87 ff SachenRBerG eingeleitet. Der Notar hat das Verfahren nach § 94 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBerG ausgesetzt.

Der Kläger hat die Herausgabe des Gebäudes an sich und die übrigen Mitberechtigten an dem Grundstück verlangt. Die Beklagte hat in einem getrennten Verfahren beantragt, ihre Berechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz festzustellen.

Das Landgericht hat der von dem Kläger erhobenen Klage mit näherer Maßgabe stattgegeben und die von der Beklagten erhobene Feststellungsklage abgewiesen. Die Beklagte hat beide Urteile mit der Berufung angegriffen. Das Oberlandesgericht hat die Verfahren miteinander verbunden, die auf Herausgabe gerichtete Klage abgewiesen und der als Widerklage behandelten Feststellungsklage stattgegeben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstreben der Kläger und die Widerbeklagten die Wiederherstellung der Entscheidungen des Landgerichts.

#### Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Herausgabeanspruch des Klägers. Es meint, die Beklagte sei gemäß Art. 233 § 2a Satz 1 Buchst. a, Satz 3 EGBGB zum Besitz des Gebäudes berechtigt. Dieses sei von der Motoren-Traktoren-Station S. (MTS) mit staatlichen Mitteln errichtet und 1964 von der MTS dem Rat der Beklagten übergeben worden. Gemäß §§ 4 Nr. 2, 6 Nr. 2, 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBerG könne die Beklagte die Bereinigung der rechtlichen Situation verlangen.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

## II.

1. Entgegen der Meinung der Revision ist die Berufung nicht unzulässig, soweit sich die Beklagte gegen die Abweisung ihres Feststellungsantrags gewandt hat. Die Beklagte hat auch insoweit sämtliche Gründe der Entscheidung des Landgerichts angegriffen, auf denen diese beruht.

Das Landgericht hat die Abweisung der Feststellungsklage damit begründet, daß die Beklagte das Gebäude nicht errichtet und nicht dargelegt habe, Rechtsnachfolgerin der MTS geworden zu sein. Hiergegen hat die Beklagte zur Begründung ihrer Berufung ausgeführt, die Errichtung des Gebäudes sei mit staatlichen Mitteln erfolgt und ihr damit im Sinne von § 6 Nr. 2 SachenRBerG zuzurechnen. Durch die Übergabe des Gebäudes seitens der MTS sei es in die "staatliche Verwaltung zurückgenommen" worden. Die Beklagte hat mithin geltend gemacht, trotz der Errichtung des Gebäudes durch die MTS handele es sich bei seiner Erstellung um eine Maßnahme staatlichen

Wohnungsbaus. Auf die Frage der Rechtsnachfolge nach der MTS komme es aufgrund der "Rücknahme" des Gebäudes in die staatliche Verwaltung nicht an. Damit ist den Anforderungen genügt, die nach § 519 Abs. 3 Nr. 2 ZPO a.F. an die Begründung der Berufung zu stellen sind.

2. Die Beklagte ist zum Besitz des Gebäudes berechtigt, weil sie den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrags über das Grundstück oder seinen Ankauf verlangen kann (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a, Satz 3 EGBGB).

a) Die Revision macht ohne Erfolg geltend, das Sachenrechtsbereinigungsgesetz finde auf das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien keine Anwendung, weil über die rechtliche Situation des Grundstücks wegen seiner Bebauung gemäß § 5 Abs. 1 Buchst. a VermG in dem von A. Sch. betriebenen Restitutionsverfahren zu entscheiden gewesen sei. Das geht schon deshalb fehl, weil die Bebauung des Grundstücks vor der Überführung des Miterbenanteils von M. K. in das Eigentum des Volkes erfolgt ist und ein öffentliches Interesse an der Nutzung des Gebäudes durch die Beklagte nicht vorgetragen ist.

b) Die Berechtigung der Beklagten folgt aus §§ 3 Abs. 2, 4 Nr. 3, 7 Abs. 2 Nr. 7 Buchst. b, 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBERG, nicht aus § 6 SachenRBERG. Für die von dem Berufungsgericht vorgenommene erweiternde Auslegung des § 6 Nr. 2 SachenRBERG dahin, daß die Vorschrift die Errichtung eines Wohngebäudes durch einen volkseigenen Betrieb auch dann erfaßt, wenn er nicht der Wohnungswirtschaft angehörte, besteht hier kein Anlaß. Die Bereinigung der durch die Errichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück

der Widerbeklagten entstandenen Situation unterfällt nämlich § 7 Abs. 2 Buchst. b SachenRBerG.

aa) Die Revision wendet sich nicht gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß das Gebäude von der MTS errichtet wurde. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich. Die Motoren-Traktoren-Stationen waren volkseigene Betriebe, deren Zweck darin bestand, den Bauern und landwirtschaftlichen Unternehmen der DDR Maschinen und landwirtschaftliche Geräte zur Verfügung zu stellen (Autorenkollektiv, Lexikon Recht der Landwirtschaft, Stichwort "Maschinen-Ausleih-, Maschinen-Traktoren-Station"). Bei Beachtung der Rechtslage der DDR wäre das Grundstück vor seiner Bebauung, erforderlichenfalls im Wege der Enteignung, in Volkseigentum zu überführen gewesen. Die Rechtsträgerschaft an dem Grundstück wäre auf die MTS zu übertragen gewesen. Das ist unterlassen worden. Die damit aufgrund der Bebauung des Grundstücks entstandene Situation führt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG zur Sachenrechtsbereinigung (Czub in Czub/Schmidt-Räntsch/Frentz, SachenRBerG, Loseblattausgabe, Stand November 2002, § 3 Rdn. 45, 66; Eickmann/Rothe, Sachenrechtsbereinigung, Loseblattausgabe, Stand April 2003, § 3 SachenRBerG Rdn. 19).

bb) Die Errichtung des Mehrfamilienhauses diente gewerblichen Zwecken (§ 4 Nr. 3 SachenRBerG), weil es im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 Buchst. b SachenRBerG betrieblich genutzt wurde. Der Begriff der "betrieblichen Nutzung" ist weit zu fassen. Unter ihn fällt nicht nur die Nutzung von Gebäuden zur Produktion oder Lagerung, sondern auch die Nutzung von Gebäuden zur Erfüllung der sozialen Aufgaben, die den volkseigenen Betrieben der DDR obla-

gen (Czub, aaO, § 7 Rdn. 225; Eickmann/Rothe, aaO, § 7 SachenRBerG Rdn. 68).

Hierzu gehört die Nutzung von Gebäuden durch die volkseigenen Betriebe zur Vermietung an ihre Betriebsangehörigen. Die volkseigenen Betriebe waren nach der Verordnung über Wohnungen für Werktätige der volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 (GBl. I, 1187) verpflichtet, Maßnahmen für den Bau von Wohnungen für ihre Arbeiter und Angestellten zu treffen. Gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung waren in den Volkswirtschaftsplänen die für den Bau der Wohnungen insoweit notwendigen Mittel vorzusehen. Die Bebauung erfolgte durch die volkseigenen Betriebe als Investitionsauftraggeber (§ 3 Abs. 2 der Verordnung). Nach der Erstellung der Gebäude waren die Wohnungen von den Betrieben an ihre Betriebsangehörigen zu vermieten (§ 5 Abs. 4 der Verordnung).

cc) Die Bebauung eines Grundstücks mit einem betrieblich genutzten Gebäude durch einen volkseigenen Betrieb ohne eine der Bebauung entsprechende Regelung der Eigentumsverhältnisse oder ohne eine vertragliche Regelung ist Gegenstand von § 7 Abs. 2 Nr. 7 Buchst. b SachenRBerG.

Die Voraussetzungen dieser Bestimmung sind gegeben. Die Erstellung des Gebäudes erfolgte ohne Regelung der Eigentumsverhältnisse. Zu diesem Zeitpunkt war das Miteigentum von M. K. an dem Grundstück nicht in Volkseigentum übertragen; das auf die Widerbeklagte zu 7 übergegangene Miteigentum ist niemals Volkseigentum geworden. Ebenso wenig wurde die Nutzung des Grundstücks zu seiner Bebauung vertraglich geregelt.

dd) Die Beklagte ist Rechtsnachfolgerin der MTS im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SachenRBerG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. SachenRBerG. Rechtsnachfolger im Sinne dieser Bestimmung ist nicht nur ein Gesamtrechtsnachfolger, sondern auch der Nachfolger in die jeweilige von § 9 Abs. 1 Satz 1 beschriebene rechtliche Situation (Czub, aaO, § 9 Rdn. 121). Eine Nachfolge in die von § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SachenRBerG erfaßte Situation ist gegeben, wenn die Nutzung und die Verantwortlichkeit für den Bestand eines Gebäudes von demjenigen, der es errichtet hat, auf einen anderen übertragen worden sind (vgl. Senat, Urt. v. 3. Mai 2002, V ZR 246/01, WM 2002, 1943, 1946).

Nutzerin des Gebäudes im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBerG war zunächst die MTS. Sie hat das Gebäude errichtet. Die Bewilligung zu seiner Errichtung durch die staatlichen Stellen der DDR wird gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG vermutet. 1964 übergab die MTS das Gebäude an den Rat der Gemeinde D. . Fortan hat der Rat das Gebäude bewirtschaftet und unterhalten. Daß die Übergabe des Gebäudes insoweit zu einer Nutzungsänderung führte, als die Wohnungen nicht mehr als Werkwohnungen an die Mitarbeiter der MTS, sondern an die Einwohner von D. vermietet wurden, berührt die Rechtsnachfolge des Rats der Gemeinde nach der MTS im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 SachenRBerG nicht.

Die Nutzung des Gebäudes zur Wohnungsversorgung der Angehörigen der Gemeinde führte dazu, daß die Rechte aus der Bebauung des Grundstücks gemäß Art. 22 Abs. 4 EV mit der Wiedervereinigung Deutschlands auf die Beklagte übergingen. Sie kann daher die Feststellung ihrer Berechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz verlangen. Bis zur Übertragung des Grundstücks bzw. des von der Bebauung betroffenen Teils des Grundstücks oder bis zur Bestellung eines entsprechenden Erbbaurechts ist die Beklagte zum Besitz des Gebäudes berechtigt.

Wenzel

Krüger

Klein

Gaier

Stresemann