



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 138/05

Verkündet am:  
6. Oktober 2006  
Weschenfelder,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

VerkFIBerG § 1 Abs. 1 Satz 5

Bei einer sowohl öffentlichen als auch anderen Zwecken dienenden Nutzung eines im Beitrittsgebiet belegenen Gebäudes ist das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz nur anwendbar, wenn die Nutzung zu öffentlichen Zwecken bereits vor dem 3. Oktober 1990 überwog.

BGH, Urt. v. 6. Oktober 2006 - V ZR 138/05 - OLG Rostock

LG Schwerin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 9. Juni 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die auf Herausgabe des Grundstücks und auf Zahlung weiterer 6.600 € Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Oktober 2001 bis zum 31. Dezember 2002 nebst anteiligen Zinsen gerichtete Klage entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in Mecklenburg-Vorpommern. 1972 wurde auf diesem und auf dem benachbarten Grundstück ein für den Rat der Gemeinde P. bestimmtes Mehrzweckgebäude mit einer Konsumverkaufs-

stelle errichtet. Die Mittel für den Bau stammten nicht von der Gemeinde. In der Folgezeit wurde das Gebäude zumindest teilweise für Verwaltungsaufgaben der Gemeinde genutzt; seit dem 1. Oktober 2001 überwiegt die Nutzung zu öffentlichen Zwecken.

2 Der Kläger verlangt von der beklagten Gemeinde die Herausgabe seines Grundstücks nebst aufstehendem Gebäude sowie eine (weitere) Nutzungsent-schädigung für die Zeit von Februar 1991 bis Dezember 2002. Seine Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

3 Mit der von dem Senat insoweit zugelassenen Revision verfolgt der Kläger den Herausgabeanspruch und den Anspruch auf Nutzungsent-schädigung für die Zeit vom 1. Oktober 2001 bis zum 31. Dezember 2002 weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

4 Das Berufungsgericht hält einen Herausgabeanspruch des Klägers für nicht gegeben, da die Beklagte nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) zum Besitz des Grundstücks berechtigt sei. Die Regelung in § 1 Abs. 1 Satz 5 VerkFIBerG, wonach das Gesetz bei einer Mischnutzung nur im Fall überwiegender öffentlicher Nutzung Anwendung finde, stehe dem nicht entgegen. Ausreichend sei, dass das auf dem Grundstück befindliche Gebäude von seiner Errichtung bis heute zumindest auch gemeindlichen Aufgaben gedient habe und jedenfalls bei Inkrafttreten des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes am 1. Oktober 2001 überwiegend öffentlich genutzt worden sei. Für das Besitzrecht der Beklagten sei unerheblich, dass die frühere Gemeinde P. die Errichtung des Gebäudes nicht finanziert habe. Es genüge, dass diese Initiatorin des Bau-

vorhabens, Bauherrin und Hauptnutznießerin gewesen sei. Da das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz Anwendung finde, könne der Kläger auch keine über die erhaltenen Zahlungen hinausgehende Nutzungsentschädigung verlangen.

II.

5                    Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6                    Nicht zu beanstanden ist zwar der Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils, wonach die Beklagte dem auf § 985 BGB gestützten Herausgabeanspruch des Klägers ein Recht zum Besitz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 VerkFlBerG entgegen halten kann und keine weitergehende Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 1. Oktober 2001 bis zum 31. Dezember 2002 zahlen muss, wenn eine von dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz erfasste Bereinigungslage vorliegt. Die Voraussetzungen einer solchen Bereinigungslage hat das Berufungsgericht jedoch verkannt. Seine Annahme, das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz finde im Fall der Mischnutzung eines Gebäudes - also der Nutzung sowohl für öffentliche als auch für gewerbliche oder sonstige Zwecke (vgl. § 7 Abs. 1 SachenRBerG) - Anwendung, wenn sich feststellen lasse, dass das Gebäude jedenfalls seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Oktober 2001 überwiegend öffentlich genutzt werde, ist unzutreffend.

7                    Mit dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sollen die Rechtsverhältnisse an Grundstücken bereinigt werden, welche in der DDR für öffentliche Zwecke in Benutzung genommen wurden, ohne dass eine förmliche Enteignung oder eine sonstige Überführung in Volkseigentum stattgefunden hatte. In zeitlicher Hinsicht knüpft das Gesetz deshalb an Nutzungen an, die nach der Schaffung sozialistischer Bodenrechtsverhältnisse im Gebiet der (späteren) DDR und vor deren Ende

begründet worden sind. Die Inanspruchnahme eines Grundstücks zu öffentlichen Zwecken vor und nach den in § 1 Abs. 1 Satz 1 VerkFIBerG genannten Stichtagen (9. Mai 1945 und 3. Oktober 1990) fällt demgegenüber nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes (vgl. Senat, Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 83/02, WM 2004, 192 mwN).

- 8            Diese zeitliche Begrenzung gilt auch, soweit auf privaten Grundstücken errichtete Gebäude oder bauliche Anlagen nicht ausschließlich öffentlichen Zwecken dienen. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz kommt in diesen Fällen nur bei überwiegender öffentlicher Nutzung zur Anwendung (§ 1 Abs. 1 Satz 5 VerkFIBerG). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist diese Voraussetzung nicht schon dann erfüllt, wenn eine zu DDR-Zeiten untergeordnete Nutzung eines Gebäudes für Verwaltungsaufgaben nach dem 3. Oktober 1990 zu einer überwiegenden öffentlichen Nutzung ausgedehnt wurde. Eine Mischnutzung im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 5 VerkFIBerG, die vor oder nach den in § 1 Abs. 1 Satz 1 VerkFIBerG genannten Stichtagen begründet wurde, ist nicht geeignet, den Anwendungsbereich des Gesetzes zu eröffnen (ebenso Kimme/Matthiessen, Offene Vermögensfragen [Stand März 2006], § 1 VerkFIBerG Rdn. 9 aE; Eickmann/Purps, Sachenrechtsbereinigung [Stand April 2006], § 1 VerkFIBerG Rdn. 11). Andernfalls würden der öffentlichen Hand das Erwerbsrecht gemäß § 3 Abs. 1 VerkFIBerG und das Besitzrecht gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 VerkFIBerG aufgrund einer Nutzungssituation zustehen, die nicht schon in der DDR begründet, sondern erst unter der Geltung des Grundgesetzes geschaffen worden ist. Das widerspräche der Intention des Gesetzgebers. Das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz dient nicht dazu, der öffentlichen Hand ein Ankaufsrecht für am 1. Oktober 2001 zu (überwiegend) öffentlichen Zwecken genutzte Privatgrundstücke unabhängig von deren Nutzung zu DDR-Zeiten zu verschaffen; insbesondere will es nicht öffentliche Nutzer privilegieren, die die Inanspruchnahme fremden Eigentums nach dem 3. Oktober 1990 noch ausgeweitet haben. Es hat ausschließlich den

Zweck, die während der Geltung der sozialistischen Bodenordnung durch die Inanspruchnahme privater Grundstücke entstandenen besonderen Situationen zu bereinigen (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs für ein Grundstücksbereinigungsgesetz in BT-Drucks. 14/6204 S. 10; Senat, Urt. v. 18. Januar 2002, V ZR 104/01, WM 2002, 768, 771).

- 9           Etwas anderes folgt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht daraus, dass der Anwendungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes mit demjenigen des am 30. September 2001 ausgelaufenen Moratoriums in Art. 233 § 2a Abs. 9 EGBGB demnach nicht deckungsgleich ist. Das Besitzrecht nach § 9 Abs. 1 Satz 4 VerkFIBerG ist zwar einerseits als Verlängerung des Besitzmoratoriums angelegt (vgl. Senat, Urt. v. 18. Januar 2002, V ZR 104/01, WM 2002, 768, 771). Andererseits erfasste das Besitzmoratorium - seinem vorläufigen Charakter entsprechend - auch Fälle, die vom Anwendungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes bewusst ausgenommen worden sind (vgl. Senat, Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 83/02, WM 2004, 192, 193; Kimme/Matthiessen, Offene Vermögensfragen [Stand März 2006], § 1 VerkFIBerG Rdn. 12). So genügte für die Anwendung des Besitzmoratoriums die bloße Nutzung eines bebauten Grundstücks zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, während das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz in einem solchen Fall nur anwendbar ist, wenn auf dem Grundstück vor dem 3. Oktober 1990 ein Verwaltungszwecken dienendes Gebäude errichtet oder ein vorhandenes Gebäude mit erheblichem baulichen Aufwand für die öffentliche Nutzung verändert worden ist. Demgemäß gibt es zahlreiche Fälle, in denen das durch das Moratorium geschaffene Recht zum Besitz trotz fortdauernder öffentlicher Nutzung mit dem 30. September 2001 beendet worden ist (zu einem solchen Sachverhalt vgl. Senat, Urt. v. 11. März 2005, V ZR 160/04, NJW-RR 2005, 965).



III.

10            Das angefochtene Urteil kann demnach keinen Bestand haben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die fehlende Feststellung nachholen kann, ob das Mehrzweckgebäude bereits vor dem 3. Oktober 1990 überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt worden ist (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

11            Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

12            1. Ist das über die Grundstücksgrenze gebaute Gebäude, welches nach den im Berufungsurteil getroffenen Feststellungen etwa zur Hälfte auf dem Grundstück des Klägers und zur Hälfte auf dem Nachbargrundstück steht, als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen, kommt es für die Feststellung, ob das Gebäude vor dem 3. Oktober 1990 überwiegend zu öffentlichen Zwecken genutzt worden ist, nicht nur auf die Nutzung des auf dem Grundstück des Klägers befindlichen Gebäudeteils, sondern auf die Nutzung des gesamten Gebäudes an.

13            Das Ankaufsrecht nach § 3 Abs. 1 VerkFIBerG knüpft im Fall einer Mischnutzung an die überwiegende öffentliche Nutzung des Bauwerks (nicht des Grundstücks) an und soll dem Nutzer den Erwerb der dazugehörigen Flächen ermöglichen (vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 1 VerkFIBerG). Diese Anknüpfung muss auch dann maßgeblich sein, wenn sich das Gebäude über mehrere Grundstücke erstreckt (vgl. Senat, Urt. v. 20. Januar 2006, V ZR 122/05, NJW-RR 2006, 805, 807 [19]). Andernfalls könnte einer der Grundstückseigentümer den Verkauf unter Hinweis darauf verhindern, dass der auf seinem Grundstück befindliche Gebäudeteil überwiegend zu anderen als öffentlichen Zwecken genutzt worden sei, und so den Nutzer - obwohl das Gebäude in seiner Gesamtheit vor dem 3. Oktober 1990 überwiegend öffentlichen Zwecken gedient hatte und heute weiterhin dient - daran hindern, alle zum Erwerb des Gebäudes notwendigen Flächen anzukaufen. Dem

Sinn des Ankaufsrechts nach § 3 Abs. 1 VerkFlBerG widerspräche auch der umgekehrte Fall, dass ein öffentlicher Nutzer berechtigt wäre, ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Gebäudeteil nur deshalb anzukaufen, weil (nur) dieser Gebäudeteil überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt worden ist, während das Gebäude in seiner Gesamtheit im maßgeblichen Zeitraum überwiegend anderen Zwecken gedient hat.

14

2. Entgegen der Auffassung der Revision steht die Feststellung, dass das Gebäude nicht mit Mitteln des früheren Rats der Gemeinde P. errichtet worden ist, der Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes nicht entgegen. Bei der Neuerrichtung eines Verwaltungszwecken dienenden Gebäudes auf einem Privatgrundstück kommt es im Interesse einer Sicherung baulicher Investitionen seitens der öffentlichen Hand (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs für ein Grundstücksbereinigungsgesetz in BT-Drucks. 14/6204 S. 13) nicht darauf an, aus welchen Mitteln der Bau finanziert worden ist. Es reicht vielmehr aus, dass eine staatliche Stelle Auftraggeber des Bauvorhabens war. Anders liegt es nur bei einer Mischnutzung. Hier ist die Frage der Finanzierung ausnahmsweise von Bedeutung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Genossenschaft oder andere Wirtschaftseinheit, materiell betrachtet, Investitionsauftraggeberin gewesen und deshalb hinsichtlich des Gebäudes nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz anspruchsberechtigt sein könnte (vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 3 SachenRBerG). Eine solche verdeckte Investition hat der Senat für möglich gehalten, wenn eine Genossenschaft nur deswegen nicht selbst als Auftraggeberin aufgetreten ist, weil nur der Rat der Gemeinde über die für die Verwirklichung des Bauprojekts planungsrechtlich notwendigen Investitions- oder materiellen Kennziffern verfügte (Senat, Urt. v. 30. Mai 2003, V ZR 370/02, WM 2003, 1973, 1974). Allerdings genügt der Umstand, dass eine Genossenschaft die Kosten der Baumaßnahme getragen hat, allein nicht, um sie als Investitionsauftraggeberin anzusehen. Erforderlich ist darüber hinaus, dass sie das Projekt auch im Übrigen wirt-

schaftlich in den Händen hielt und ihr nach der Bauausführung die Nutzung des Objekts ohne die Einschränkungen der Anordnung für die Übertragung volkseigener unbeweglicher Grundmittel an sozialistische Genossenschaften vom 1. Oktober 1974 übertragen wurde (vgl. Senat, aaO, sowie Urt. v. 16. Juli 2004, V ZR 228/03, VIZ 2004, 499, 500).

- 15 Die bloße Möglichkeit, dass es sich bei dem Bau des Mehrzweckgebäudes in P. um die verdeckte Investition einer Konsumgenossenschaft handelt, muss die - für die Anwendbarkeit des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes darlegungs- und beweispflichtige - Beklagte allerdings nicht ausräumen, wenn sich erweisen sollte, dass das Gebäude vor dem 3. Oktober 1990 überwiegend zu öffentlichen Zwecken genutzt worden ist. Da eine solche Nutzung gegen ein Ausein-

anderfallen von formellem (öffentlichen) und materiellem Investitionsauftraggeber spricht, genügt dann die Feststellung, dass der Rat der Gemeinde P. Initiator und Auftraggeber des Bauvorhabens war, um den Neubau als eine Investition der öffentlichen Hand anzusehen.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Schwerin, Entscheidung vom 16.07.2003 - 3 O 97/02 -

OLG Rostock, Entscheidung vom 09.06.2005 - 7 U 139/03 -