



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 255/16

Verkündet am:  
22. September 2017  
Rinke  
Justizamtsangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG §§ 32, 29, 61 und 81

- a) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz sperrt einen Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Ersatz von Verwendungen auf das bebaute Grundstück und dessen Nutzungen, insbesondere auf das Bereicherungsrecht und die Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis.
- b) Die Vorschriften der § 29 Abs. 5 und § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG sind entsprechend anwendbar, wenn die primären Bereinigungsansprüche nach den §§ 32 und 61 SachenRBerG an der Einrede der Verjährung scheitern.

- c) Der Grundstückseigentümer kann den Anspruch des Nutzers nach der Erhebung der Einrede der Verjährung entsprechend § 29 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG auch dadurch abwenden, dass er seinen eigenen primären Bereinigungsanspruch geltend macht.
- d) Die Ansprüche nach § 29 Abs. 5 und § 81 SachenRBerG verjähren einheitlich entsprechend § 196 BGB in zehn Jahren.

BGH, Versäumnisurteil vom 22. September 2017 - V ZR 255/16 - Kammergericht  
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird der Beschluss des 11. Zivilsenats des Kammergerichts vom 28. Juli 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgesicht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Eltern des Klägers waren Pächter eines Grundstücks in Berlin-Köpenick. Mit Vertrag vom 7. Februar 1980 gestattete der damalige staatliche Verwalter des Grundstücks ihnen, dieses mit einem Wochenendhaus zu bebauen. 1981 errichteten sie mit staatlicher Genehmigung auf dem Grundstück ein Wochenendhaus, das sie nachfolgend zu einem Einfamilienhaus umbauten. 1988 erlaubte ihnen die zuständige staatliche Bauaufsicht, einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus zu errichten. Seit 1983 lebten die Eltern des Klägers mit ihren fünf Kindern auf dem Grundstück und hatten dort ihren Wohnsitz. Die Mutter verstarb 2010 und wurde von dem Vater, dem Kläger und seinen vier Geschwistern beerbt.

- 2            Der Beklagte erwarb aufgrund notariellen Vertrags vom 4. Januar 2011 von der ursprünglichen Grundstückseigentümerin das Grundstück. In dem Vertrag wurde ausdrücklich auf die bestehende Nutzungsberechtigung hingewiesen. Sein Vater und drei seiner vier Geschwister traten dem Kläger sämtliche Ansprüche gegenüber dem Beklagten ab, der Vater in notarieller Urkunde, die Geschwister privatschriftlich. Ein Bruder, der zunächst zur Abtretung bereit war, nahm davon später wieder Abstand. Mangels Einigung mit dem Grundstückseigentümer leitete der Kläger ein notarielles Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ein und beantragte dort den Erwerb des Grundstücks zum halben Verkehrswert. Der Beklagte bestritt in dem Verfahren die Anspruchsberechtigung des Klägers und erhob die Einrede der Verjährung. Das Verfahren wurde unter Verweisung der Parteien auf den Rechtsweg ausgesetzt.
- 3            In dem vorliegenden Klageverfahren hat der Kläger zunächst die Feststellung beantragt, dass ihm und den übrigen Mitgliedern der Erbengemeinschaft ein Anspruch auf Ankauf des Grundstücks nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zusteht. Nachdem der Bundesgerichtshof entschieden hat, dass solche Ansprüche in zehn Jahren verjähren und mit der Erhebung der Einrede der Verjährung durch den Grundstückseigentümer das Besitzrecht erlischt (Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14, ZfIR 2015, 152 Rn. 12 f.), verlangt der Kläger Zahlung von Wertersatz für das Gebäude in Höhe von 117.000 € nebst Zinsen an sich, hilfsweise an sich und seinen Bruder als Gesamtgläubiger. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat die Berufung des Klägers durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, dass einem Nutzer, dessen Bereinigungsanspruch nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz verjährt ist, ein Anspruch auf Wertausgleich nicht zusteht. Es habe vielmehr mit der Verjährung des Anspruchs sein Bewenden. Zwar werde die Ansicht vertreten, Nutzern, deren gesetzliche Ansprüche auf Ankauf des Grundstücks oder auf Bestellung eines Erbbaurechts daran an der Verjährungseinrede scheiterten, müsse ein Wertersatzanspruch für das Gebäude unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 2, § 818 Abs. 2 BGB zuerkannt werden. Dem sei aber nicht beizutreten. Die zum Ankauf berechtigenden Gebäude seien nicht in Erwartung der Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, sondern in der DDR errichtet worden. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz erkenne dem Nutzer nur in Sonderfällen, in denen den Nutzern von vornherein kein Bereinigungsanspruch zustehe, einen Wertausgleichsanspruch zu. Die bereinigungsberechtigten Nutzer könnten nur den Ankauf des Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts daran verlangen. Es sei nicht zu erkennen, dass dem Kläger und seinen Miterben Ausgleichsansprüche zustünden, die vor dem 3. Oktober 1990 bestanden und zunächst aufgrund des Inkrafttretens des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nicht hätten geltend gemacht werden können. Auch nach Auslaufen des Pachtvertrages sei ein solcher Anspruch nicht entstanden. Vielmehr hätten der Kläger und seine Miterben als Pächter die Aufbauten zu entfernen. Ansprüche wegen des Verlusts von selbständigem Gebäudeeigentum bestünden ebenfalls nicht. Gebäudeeigentum im technischen Sinne sei nicht entstanden. Gleiches gelte für Baulichkeiteneigentum. Zwar sei das Grundstück von dem damaligen staatlichen Verwalter zu Er-

holungszwecken verpachtet worden. Es sei aber kein Wochenendhaus, sondern ein Wohnhaus auf dieser Grundlage errichtet worden. Daran entstehe kein Baulichkeiteneigentum.

II.

5 Über die Revision des Klägers ist durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis des Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 82).

6 Das angefochtene Urteil hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

7 1. Mit der gegebenen Begründung lässt sich der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch auf Zahlung von Wertersatz für das Gebäude nicht verneinen. Die Verjährung der Bereinigungsansprüche des Nutzers gemäß § 32, § 61 Abs. 1 SachenRBerG schließt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts einen Anspruch des Nutzers auf Ersatz des Werts des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes oder der darauf errichteten baulichen Anlage nicht aus. Grundlage eines solchen Anspruchs ist zwar entgegen der Ansicht des Klägers und der Literaturmeinung, auf die er sich stützt, nicht § 812 Abs. 1 Satz 2 Fall 2 BGB (sog. Zweckfortfallskondiktion - *condictio ob rem*). Er folgt aber aus einer analogen Anwendung von § 29 Abs. 5 Satz 1, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 SachenRBerG. Danach kann der Nutzer von dem Grundstückseigentümer den Ankauf des Gebäudes und der baulichen Anlage oder die Ablösung der aus der baulichen Investition begründeten Rechte nach § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG verlangen. Der Kaufpreis oder die Ablösungssumme ist gemäß § 81 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG nach dem Wert des Gebäudes und der bauli-

chen Anlage zu dem Zeitpunkt zu bemessen, in dem ein Beteiligter das Angebot zum Ankauf bzw. die Ablösung verlangt. Das entspricht inhaltlich dem Ausgleichsanspruch, den der Kläger hier geltend macht.

8            2. Ob und auf welcher rechtlichen Grundlage dem zum Ankauf zu den Bedingungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes berechtigten Nutzer nach Erhebung der Einrede der Verjährung durch den Grundstückseigentümer Ansprüche insbesondere auf Ersatz des Werts des auf dem Grundstück errichteten Gebäude zustehen, ist allerdings umstritten.

9            a) Die Frage ist bislang, soweit ersichtlich, nur von Czub/Schmidt-Räntsch (ZfIR 2007, 517, 524 f.) erörtert worden. Diese Autoren vertreten die Ansicht, dem zum Ankauf berechtigten Nutzer stehe ein Anspruch auf Wertersatz für das Gebäude nach § 812 Abs. 1 Satz 2, § 818 Abs. 2 BGB zu. Er sei ähnlich zu behandeln wie ein Besitzer, der in der Erwartung der Bestellung eines Erbbaurechts oder des Erwerbs von Eigentum am Grundstück dieses bebaut oder darauf Verwendungen vorgenommen habe (ZfIR 2007, 517, 525). Demgegenüber entnimmt das Berufungsgericht den Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, dass dem Nutzer nach dem Ablauf der Verjährung und Erhebung der Einrede der Verjährung durch den Grundstückseigentümer keine weiteren Ansprüche zustehen.

10           b) Der Senat hat sich bislang nur mit der Frage befasst, welche Ansprüche bei einem Nutzer in Betracht kommen, dem nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ein Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem genutzten Grundstück oder auf Ankauf dieses Grundstücks nach Maßgabe von § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG schon mangels Erfüllung der Voraussetzungen der §§ 5 bis 7, 9 und 12 SachenRBerG nicht zusteht und dessen gesetzli-

ches Besitzrecht deshalb nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB mit Ablauf des 30. September 1994 erloschen ist. Er hat auf diese Fälle die Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses entsprechend angewandt und entschieden, dass ein solcher Nutzer nur Ersatz der notwendigen Verwendungen verlangen kann. Dazu gehören Gebäude oder bauliche Anlagen, die auf dem fremden Grundstück errichtet wurden, nicht (Urteil vom 27. Juli 2001 - V ZR 104/00, BGHZ 148, 322, 327). Was für Nutzer gilt, die - was bei dem Kläger und den übrigen Miterben seiner Mutter mangels gegenteiliger Feststellungen für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist - nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz anspruchsberechtigt sind, deren Anspruch aber an der von dem Grundstückseigentümer erhobenen Einrede der Verjährung scheitert, ist demgegenüber ungeklärt.

- 11           3. Nach Auffassung des Senats schließt das Sachenrechtsbereinigungsgesetz einerseits einen Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften aus. Es enthält aber andererseits hinsichtlich der Folgen der Einrede der Verjährung eine planwidrige Lücke, die durch entsprechende Anwendung von § 29 Abs. 5, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG zu schließen ist.
- 12           a) Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass das Sachenrechtsbereinigungsgesetz einen Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Ersatz von Verwendungen auf das bebaute Grundstück und dessen Nutzungen, insbesondere auf das Bereicherungsrecht und die Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis sperrt. Das wird zwar weder im Sachenrechtsbereinigungsgesetz noch in den Überleitungsvorschriften zum Sachenrecht in Art. 231 § 5 und Art. 233 EGBGB ausdrücklich bestimmt, ergibt sich aber aus dem Zweck des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes.

13           aa) Der Gesetzgeber hat dieses Gesetz erlassen, weil die massenhafte Überbauung fremder Grundstücke in der ehemaligen DDR einen umfassenden Bereinigungsbedarf auslöste, der mit den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, insbesondere den Vorschriften über den Überbau, den Ausgleich ungerechtfertigter Bereicherungen oder das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, nicht sachgerecht zu bewältigen war (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/5992 S. 54 ff., 60). Die unerlässliche und in Art. 233 § 3 Abs. 2 EGBGB in der Fassung des Einigungsvertrags vorbehaltene Bereinigung ließ sich nur durch eine umfassende Neugestaltung der Bodenrechtsverhältnisse erreichen. Nach diesem Konzept gehen die Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes als speziellere Normen den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs insbesondere über den Überbau und den Ausgleich von Verwendungen und Nutzungen vor.

14           bb) Die Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes sind zudem auf die Besonderheiten und Erfordernisse der Bereinigung der bodenrechtlichen Verhältnisse in den neuen Bundesländern zugeschnitten. Sie folgen - gegenstandsbedingt - eigenen Regelungskonzepten und Wertungen, die von den Wertungen der in Betracht kommenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs abweichen. Die parallele Anwendung dieser Vorschriften neben dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz würde deshalb zu Friktionen führen und teilweise auch die Wertungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes konterkarieren. So käme beispielsweise ein Anspruch des Nutzers auf Ersatz der mit der Errichtung eines Gebäudes auf dem fremden Grundstück verbundenen Wertsteigerung unabhängig davon, ob er nach den einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestünde, schon deshalb nicht in Betracht, weil das Sachenrechtsbereinigungsgesetz dem Nutzer die Ansprüche auf Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück oder auf Ankauf des Grundstücks gerade

deshalb einräumt, weil er diese Investition vorgenommen hat, und aus dem gleichen Grund dem Grundstückseigentümer zumutet, dem Nutzer das bebaute Grundstück zum hälftigen Bodenwert zu verkaufen (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/5992 S. 62 f.). Damit wäre es schlechthin unvereinbar, wenn der Grundstückseigentümer über den durch die Herabsetzung des Ankaufpreises bewirkten Wertverlust hinaus noch eine mit der baulichen Investition verbundene Wertsteigerung ausgleichen müsste. Ein anderes Beispiel sind die mit einer wertlos gewordenen Bebauung verbundenen Fragen. Sie hat der Gesetzgeber in § 82 SachenRBerG mit dem "Übernahmeverlangen des Grundstückseigentümers" einer Regelung zugeführt, die im Bürgerlichen Gesetzbuch keine Parallele findet und einen Rückgriff etwa auf die Regelungen über die aufgedrängte Bereicherung in § 818 Abs. 3 BGB ausschließt.

15           cc) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz regelt die Bereinigung der baulichen Nutzung fremder Grundstücke der Idee nach abschließend und schließt entgegen der von dem Vertreter des Klägers in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Ansicht einen Rückgriff auf Ansprüche nach den allgemeinen Vorschriften umfassend aus. Dieser Ausschluss gilt nicht nur für den Zeitraum bis zur Verjährung der wechselseitigen Bereinigungsansprüche, in dem der Nutzer nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB ungeachtet der Rechtsform seiner Nutzung des fremden Grundstücks zu dessen Besitz berechtigt ist, sondern auch nach dem Erlöschen dieses Besitzrechts mit dem Eintritt der Verjährung und der Berufung des Grundstückseigentümers darauf (dazu: Senat, Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14, ZfIR 2015, 152 Rn. 13).

16           b) Unzutreffend ist jedoch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, nach dem Konzept des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes seien Ansprüche des Nutzers auf Ersatz des Werts des Gebäudes oder der baulichen Anlage

ausgeschlossen, wenn die primären Bereinigungsansprüche des Nutzers aus §§ 32, 61 SachenRBerG an der Verjährung scheitern. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz enthält insoweit eine planwidrige Lücke.

17           aa) Die Lücke ergibt sich allerdings nicht schon daraus, dass die Bereinigung der bodenrechtlichen Verhältnisse im Einzelfall ausbleibt, wenn der Nutzer oder der Grundstückseigentümer ihre wechselseitigen Bereinigungsansprüche nicht rechtzeitig geltend machen und sich der Schuldner auf die Verjährung der Ansprüche beruft. Das ist nämlich die Folge der Grundentscheidung des Gesetzgebers für die Anspruchslösung. Deren Ziel ist zwar in erster Linie, den Beteiligten einen Anreiz zu geben, ihre Ansprüche zügig geltend zu machen und sich nach Möglichkeit auf der Grundlage der gesetzlichen Bedingungen über die Bestellung von Erbbaurechten oder über den Ankauf zu einigen (BT-Drucks. 12/5992 S. 70). Folge der Anspruchslösung ist aber auch, dass die Beteiligten die ihnen eingeräumten gesetzlichen Ansprüche geltend machen müssen und der Nutzer das Eigentum an dem bebauten Grundstück oder ein Erbbaurecht an diesem Grundstück nicht erlangt, wenn er deren rechtzeitige Geltendmachung versäumt.

18           bb) Nicht erkannt hat der Gesetzgeber vielmehr, dass das Scheitern ihrer primären Bereinigungsansprüche nach § 32 Satz 1, § 61 Abs. 1 SachenRBerG an der Verjährung für Nutzer mit Nutzungsrecht völlig andere Rechtsfolgen hat als für die übrigen Nutzer, dass es an einer Rechtfertigung für diesen Unterschied fehlt und dass auch das Scheitern der primären Bereinigungsansprüche an der Einrede der Verjährung einer Ergänzung durch sekundäre Bereinigungsansprüche bedarf.

- 19 (1) (a) Für Nutzer, denen ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden ist, bliebe die Verjährung ihrer Bereinigungsansprüche praktisch folgenlos. Ihre Nutzungsrechte blieben nach Art. 233 § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 EGBGB auf unbestimmte Zeit und, von Ausnahmefällen abgesehen (zu den Einzelheiten: Senat, Urteil vom 30. Januar 2004 - V ZR 262/03, VIZ 2004, 276, 277 f.; J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2012, 217, 223), unentgeltlich bestehen. Der Gesetzgeber hat diese Nutzungsrechte nämlich sowohl im Einigungsvertrag als auch bei Erlass des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes unverändert bestehen lassen. Sie erlöschen nach § 59 Abs. 2 SachenRBerG mit der Bestellung des Erbbaurechts, wenn sich der Nutzer für die sog. Erbbaurechtslösung entscheidet. Entscheidet er sich dagegen für den Ankauf, erlöschen diese Rechte nicht; sie müssen vielmehr nach § 78 Abs. 1 Satz 3 SachenRBerG nach dem Erwerb des Eigentums an dem Grundstück durch den Nutzer als Bestandteil des Gebäudeeigentums mit diesem aufgegeben werden. Werden die Bereinigungsansprüche nicht geltend gemacht, ändert sich dadurch allein nichts an dem Bestand der Nutzungsrechte und an dem Gebäudeeigentum, dessen Bestandteile sie nach Art. 231 § 5 EGBGB sind. Diese Nutzer verlören auch nicht die Chance, das Grundstück trotz der Verjährung ihrer Bereinigungsansprüche zu erwerben.
- 20 Ein umsichtiger Grundstückseigentümer würde die Einrede der Verjährung gegen die Ansprüche solcher Nutzer schon nicht erheben. Er wäre vielmehr bestrebt, die Bereinigung ungeachtet der eingetretenen Verjährung herbeizuführen, weil er sonst ein weitgehend wertloses Grundstück behielte. Wenn er - voreilig - die Einrede der Verjährung gegen den Anspruch des Nutzers erhoben haben sollte, würde er seine - inhaltsgleichen - eigenen Bereinigungsansprüche nach § 32 Satz 2, § 61 Abs. 2 SachenRBerG geltend machen. Das wäre ihm in vielen Fällen auch noch möglich, weil der Bereinigungsanspruch des Grundstückseigentümers nach § 32 Satz 2 und § 61 Abs. 2 SachenRBerG

durch die Ausübung des Wahlrechts oder den Übergang des Nutzerwahlrechts auf den Grundstückseigentümer bedingt ist, deshalb später entsteht und auch später verjährt (aM Stavorinus, NotBZ 2012, 12, 14 f.: gemäß § 263 Abs. 2 BGB Verjährung mit dem Anspruch des Nutzers).

21            Sollte auch sein eigener Bereinigungsanspruch verjährt sein, liefe der Grundstückseigentümer sogar Gefahr, dass sich der Nutzer seinerseits auf die Verjährung beruft. Ein Entgelt nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 8 EGBGB stünde dem Grundstückseigentümer dann nicht (mehr) zu, weil er mit der Erhebung der Einrede der Verjährung gegen den primären Bereinigungsanspruch des Nutzers nicht nur dessen Besitzrecht zum Erlöschen gebracht hätte, sondern sich damit auch einer Bereinigung verweigerte. Aufgrund des Nutzungsrechts selbst könnte er, wie ausgeführt, in aller Regel ein Nutzungsentgelt ebenfalls nicht beanspruchen. Der im Schrifttum für diesen Fall erwogene Anspruch auf Begründung eines Anspruchs auf Entgelt entsprechend §§ 242, 313 BGB (Czub/J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2007, 517, 524) könnte ihm wegen der dargelegten Sperrwirkung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nicht zugebilligt werden. Er würde dann zum bloßen Titulareigentümer seines Grundstücks.

22            (b) Ganz anders verhält es sich dagegen bei Nutzern, denen kein Nutzungsrecht an dem Grundstück verliehen oder zugewiesen worden ist. Das sind Genossenschaften, die fremde Grundstücke aufgrund des gesetzlichen Nutzungsrechts nach den früheren §§ 18, 46 LPG-Gesetz und entsprechenden Vorschriften früherer Gesetze bebaut haben, und andere Nutzer, die auf fremden Grundstücken nur auf Grund eines Miet-, Pacht- oder Erholungsnutzungsvertrags oder ganz ohne vertragliche Grundlage bereinigungsfähige bauliche Investitionen vorgenommen haben. Bei all diesen Nutzern führt die Verjährung des primären Bereinigungsanspruchs und die Erhebung der Einrede der Verjäh-

nung durch den Grundstückseigentümer dazu, dass sie ihr gesetzliches Recht zum Besitz des bebauten Grundstücks nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB verlieren (vgl. dazu: Senat, Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14, ZfIR 2015, 152 Rn. 13). Solche Nutzer müssten dann, gegebenenfalls nach Kündigung eines neben dem gesetzlichen Besitzrecht etwa noch bestehenden (vgl. Art. 233 § 2a Abs. 6 Satz 1 EGBGB) Vertragsverhältnisses, auf Verlangen des Grundstückseigentümers das Grundstück nach § 985 BGB an diesen herausgeben und nach § 1004 Abs. 1 BGB auch das Gebäude oder die bauliche Anlage auf eigene Kosten entfernen. Sie erhielten jedoch ihrerseits keinen Ausgleich für die bauliche Investition, auf deren Bestand sie aber nach den Verhältnissen in der DDR vertrauen durften. Dieser Besitzstand sollte ihnen nicht genommen, sondern anerkannt werden (BT-Drucks. 12/5992 S. 62 f.). Die baulichen Investitionen dieser Nutzer könnte nun allein der Grundstückseigentümer nutzen oder (mit)verwerten. Etwas anderes gälte nur in dem eher seltenen Sonderfall, dass das Gebäude oder Bauwerk bei der Entfernung nicht zerstört würde und sich an anderer Stelle wiederaufbauen ließe.

23           (2) Die völlig unterschiedliche Behandlung der beiden Gruppen von Nutzern, aber auch der jeweils korrespondierenden Gruppen von Grundstückseigentümern, lässt sich mit dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Nutzungsrechts, von dem sie abhängt, nicht rechtfertigen. Nicht zu rechtfertigen ist aber auch, dass in beiden Fallgruppen einem Beteiligten ein über den Verlust des Bereinigungsanspruchs hinausgehender Substanzverlust zugemutet wird.

24           (a) Nutzungsrechte waren in der DDR zwar als Gegenmodell zu dem aus ideologischen Gründen abgelehnten Erbbaurecht (dazu Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 195/15, WM 2017, 451 Rn. 19) entwickelt worden, und sie hatten nach den Gesetzen, durch die sie schrittweise eingeführt wurden, eine

ähnliche Funktion wie das Erbbaurecht (Einzelheiten dazu in dem Senatsurteil vom 30. Januar 2004 - V ZR 262/03, VIZ 2004, 276, 277). Sie wurden aber tatsächlich aus den unterschiedlichsten Gründen weder konsequent noch flächendeckend zur Absicherung baulicher Investitionen eingesetzt. Die Begründung von Nutzungsrechten erforderte nämlich nicht selten die Enteignung des zu bebauenden Grundstücks und seine Überführung in Volkseigentum oder die Übertragung der Flächennutzung an eine LPG oder eine andere sozialistische Genossenschaft und die Zuweisung eines Nutzungsrechts durch die jeweilige Genossenschaft an den bauwilligen Nutzer. Ob es dazu kam, bestimmte sich nicht nach einheitlichen, nachvollziehbaren Regeln, sondern nach Kriterien und Umständen, die der Nutzer weder vorhersehen noch beherrschen oder auch nur beeinflussen konnte. In einem erheblichen Teil der Fälle blieb die Begründung von Nutzungsrechten aus. Die staatlichen Stellen billigten bauliche Investitionen vielfach auch dann, wenn sie nur durch eine Rechtsträgerschaft an Volkseigentum, durch einen (Erholungs-)Nutzungsvertrag oder gar nicht rechtlich abgesichert waren. In der Rechtspraxis der DDR spielten diese Unterschiede keine Rolle; die bauliche Investition war, da staatlich gebilligt, in ihrem Bestand auf jeden Fall geschützt (zu den Einzelheiten: Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/5992 S. 62; J. Schmidt-Räntsch, NJW 2017, 2167, 2169 f.). Kam es in der DDR auf Art und Form der rechtlichen Absicherung der baulichen Investition nicht an, eignet sich diese weder als Kriterium für die Einräumung der primären Bereinigungsansprüche noch als Kriterium für die Ausgestaltung und Abgrenzung der Rechte der Nutzer nach dem verjährungsbedingten Scheitern dieser Ansprüche.

- 25 (b) Die erfolgreiche Erhebung der Einrede der Verjährung gegen die primären Bereinigungsansprüche führt indessen nicht nur zu einer Ungleichbehandlung der beiden Nutzergruppen, sondern auch dazu, dass einer der Betei-

ligten einen Substanzverlust erleidet, der über den Verlust des mit dem Bereinigungsanspruch verbundenen Bereinigungsvorteils hinausgeht. Bei Nutzern mit Nutzungsrecht ist das der Grundstückseigentümer, der im Extremfall zum Titulareigentümer seines Grundstücks werden kann. Die übrigen Nutzer verlieren mit der Verjährung ihrer primären Bereinigungsansprüche neben der Möglichkeit des Hinzuerwerbs des Grundstücks den Wert des Gebäudes, für den ihnen der Gesetzgeber Bestandsschutz gewähren wollte. Dass die Nutzer diesen Bestandsschutz als Folge des Verjährenlassens des primären Bereinigungsanspruchs verlieren würden, hat der Gesetzgeber nicht bedacht.

26 (3) Die Folgen des Scheiterns der primären Bereinigungsansprüche nach den §§ 32, 61 SachenRBerG an der Einrede der Verjährung konnten deshalb nicht ungeregelt bleiben. Sie bedurften vielmehr einer gesetzlichen Ausgestaltung, die die Gleichbehandlung der Nutzer sicherstellt und verhindert, dass die Verjährung des primären Bereinigungsanspruchs über den Verlust des Bereinigungsvorteils hinausgehende Nachteile auslöst.

27 cc) Das Fehlen einer solchen Regelung im Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist planwidrig.

28 (1) Die aufgezeigten Rechtsfolgen bei Erhebung der Einrede der Verjährung gegen die primären Bereinigungsansprüche stehen im Widerspruch zu wesentlichen Eckpunkten, an denen sich der Gesetzgeber bei der Abfassung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes orientiert hat, und zu dem Vorgehen des Gesetzgebers bei den anderen Einreden des Grundstückseigentümers.

29 (a) Die Bundesregierung hat auf der Grundlage einer Erkundung der zu bereinigenden bodenrechtlichen Verhältnisse (dazu: J. Schmidt-Räntsch, FS Wolfgang Krüger 2017, S. 27, 28 f. mwN) vor der Ausarbeitung des Entwurfs des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes Eckpunkte für die Sachenrechtsbereinigung festgelegt, an denen der Gesetzentwurf ausgerichtet werden sollte. Zu den wesentlichen Eckpunkten gehörten ein "von der rechtlichen Absicherung unabhängiger Bestandsschutz für bauliche Investitionen" und die "Anerkennung der in der DDR begründeten Rechte und Besitzstände entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung". Zu der Festlegung dieser beiden Eckpunkte ist die Bundesregierung deshalb gelangt, weil sich weder die Verleihung oder Zuweisung von Nutzungsrechten noch die rechtliche Grundlage für bauliche Investitionen als Abgrenzungskriterien dafür eigneten, wem Bereinigungsansprüche zustehen sollten und wem nicht (BT-Drucks. 12/5992 S. 62 f.). In dem Entwurf für das Sachenrechtsbereinigungsgesetz hat der Gesetzgeber deshalb die Bereinigungsansprüche bewusst nicht von der Rechtsform, sondern von anderen Kriterien abhängig gemacht, die die Gleichbehandlung der Nutzer sicherstellen. Das sind die in der DDR bestehende Möglichkeit einer Absicherung durch Nutzungsrechte oder vergleichbare Rechtspositionen nach dem sog. Nachzeichnungsprinzip des § 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG (dazu: Entwurfsbegründung aaO und Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 195/15, WM 2017, 451 Rn. 14), die gemäß §§ 5 bis 7 SachenRBerG bereinigungsfähige Nutzung des bebauten Grundstücks, die Billigung der Bebauung durch staatliche Stellen nach § 10 SachenRBerG und eine Bebauung in dem in § 12 SachenRBerG beschriebenen Umfang (BT-Drucks. 12/5992 S. 65 ff.).

30 (b) Der Gesetzgeber hat den aufgezeigten Eckpunkten in den Fällen, in denen der Grundstückseigentümer die Erfüllung eines an sich bestehenden Bereinigungsanspruchs sollte verweigern können, dadurch Rechnung getragen,

dass die Verweigerung der Erfüllung der primären Bereinigungsansprüche sekundäre Bereinigungsansprüche auslöst, die im Ergebnis dazu führen, dass dem Nutzer der Wert der baulichen Investitionen in Geld erhalten bleibt. Nichts spricht dafür, dass es dem Willen des um einen von der Rechtsform unabhängigen Bestandsschutz bemühten Gesetzgebers entsprochen haben könnte, die durch das Scheitern der primären Bereinigung an der Einrede der Verjährung entstehende Rechtsstellung der Nutzer nach dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Nutzungsrechts und damit nach einem Kriterium zu unterscheiden, das er für die Ausgestaltung des Gesetzes wegen seiner Ungerechtigkeit verworfen hatte.

31           (2) Eine solche Unterscheidung hat der Gesetzgeber mit der Entscheidung für die sog. Anspruchslösung auch nicht bewusst in Kauf genommen.

32           (a) Die Anspruchslösung führt zwar zwangsläufig dazu, dass die primäre Sachenrechtsbereinigung endgültig ausbleibt, wenn die Verjährungsfrist abläuft und der Schuldner die Einrede der Verjährung erhebt. Der Gesetzgeber hat sich aber nicht wegen dieses Nebeneffekts für die Anspruchslösung entschieden, sondern wegen der gestalterischen Vorteile dieses Regelungskonzepts.

33           (b) Eine nennenswerte Beschleunigung der Abwicklung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ließ sich durch die Entscheidung für die Anspruchslösung auch nicht erreichen. Der Gesetzgeber hätte zwar kurze Ausschluss oder Verjährungsfristen für die Geltendmachung der Bereinigungsansprüche bestimmen können. Er hat von dieser Möglichkeit aber nur in wenigen Ausnahmefällen - etwa in Art. 233 § 4 Abs. 5 Satz 2 EGBGB oder in § 82 Abs. 3 Satz 3 SachenRBerG - Gebrauch gemacht. Bei den eigentlichen Bereinigungsansprüchen hat er hingegen von der Bestimmung besonderer Verjährungsfris-

ten abgesehen und es insoweit bei der regelmäßigen Verjährungsfrist belassen. Diese betrug nach dem damals noch geltenden § 195 BGB aF 30 Jahre und ließ eine zügige Abwicklung der Sachenrechtsbereinigung nicht erwarten. Dass die Sachenrechtsbereinigung durch wechselseitige Ansprüche angesichts dieser langen Verjährungsfristen dazu führen kann, dass die Bereinigung über lange Zeit ausbleibt, hat der Gesetzgeber durchaus erkannt. Darin sah er indes keinen Nachteil, sondern im Gegenteil den Vorteil einer Schonung der Grundbuchämter durch eine Entzerrung der Sachenrechtsbereinigung (BT-Drucks. 12/5992 S. 70).

34 (3) Die unterschiedlichen Folgen einer Verjährung der primären Bereinigungsansprüche für die beiden Gruppen von Nutzern und Grundstückseigentümern hat der Gesetzgeber auch nicht dadurch gebilligt oder billigend in Kauf genommen, dass er die Verkürzung der regelmäßigen Verjährungsfrist von 30 auf drei Jahre durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts (vom 21. November 2001, BGBl. I S. 3138) nicht zum Anlass genommen hat, die Folgen der Verjährung der primären Bereinigungsansprüche nach §§ 32 und 61 SachenRBerG nachträglich zu regeln. Die Regelungslücke im Sachenrechtsbereinigungsgesetz besteht nämlich nicht darin, dass die Verjährungsfristen für diese Ansprüche zu kurz wären. Für sie gilt die besondere Verjährungsfrist nach § 196 BGB (Senat, Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14, ZfIR 2015, 152 Rn. 22), die nach der Überleitungsvorschrift in Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB frühestens mit dem 1. Januar 2002 begonnen hat und damit unter Einrechnung der bis zu diesem Zeitpunkt verstrichenen früheren Verjährungsfrist insgesamt immerhin 17 Jahre beträgt. Versäumt hat der Gesetzgeber vielmehr eine den Interessen aller beteiligten Nutzer und Grundstückseigentümer gerecht werdende Regelung der Folgen des Eintritts der Verjährung. Darum ging es weder bei dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts noch

bei den in der Folge erlassenen Gesetzen über die Anpassung von Verjährungsfristen an dieses Gesetz.

35           c) Hätte der Gesetzgeber sein Versäumnis erkannt, hätte er für die Einrede der Verjährung der primären Bereinigungsansprüche eine den § 29 Abs. 5, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG inhaltlich entsprechende Regelung geschaffen. Diese Vorschriften sind deshalb entsprechend anwendbar, wenn die primären Bereinigungsansprüche nach den §§ 32 und 61 SachenRBerG an der Einrede der Verjährung scheitern.

36           aa) Die Erhebung der Einrede der Verjährung ist nicht der einzige Fall, in dem der Grundstückseigentümer die Erfüllung des primären Bereinigungsanspruchs des Nutzers verweigern darf. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz sieht vielmehr drei Fälle vor, in denen der Grundstückseigentümer die Erfüllung der an sich bestehenden primären Bereinigungsansprüche des Nutzers verweigern darf, nämlich die Fälle des nicht genutzten oder nicht nutzbaren Gebäudes oder des nicht ausgenutzten Nutzungsrechts gemäß § 29 SachenRBerG, des unredlichen Nutzers gemäß § 30 SachenRBerG und des Gebäudes mit einer zu geringen Restnutzungsdauer gemäß § 31 SachenRBerG. In diesen Fällen hat der Gesetzgeber das Bedürfnis erkannt, die Folgen der Erhebung der Einreden näher auszugestalten. Er hat sich hier nicht mit der Einführung einer entsprechenden Einrede zugunsten des Grundstückseigentümers begnügt, sondern bestimmt, dass die Verweigerung der Erfüllung des primären Bereinigungsanspruchs durch den Grundstückseigentümer wechselseitige sekundäre Bereinigungsansprüche auslöst.

37           bb) Zwischen der Ausgestaltung der Rechtsfolgen einer Erhebung dieser Einrede einerseits und der Rechtsfolge der Erhebung der Einrede der Verjährung

nung andererseits besteht kein signifikanter Unterschied. In allen Fällen gilt es sicherzustellen, dass der Nutzer jedenfalls den Wert seiner baulichen Investitionen erhält und dass die Besitzstandswahrung in dieser Form nicht von der mehr oder weniger zufälligen Form der rechtlichen Absicherung abhängt. Wegen des im Kern identischen Regelungsziels sind auch die Rechtsfolgen der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz vorgesehenen Einreden des Grundstückseigentümers trotz der unterschiedlichen Einredesituationen - geringer Restwert des Gebäudes, Nichtnutzung des Gebäudes durch den Nutzer und Unredlichkeit des Nutzers - und der hierdurch bedingten Unterschiede im Detail in § 29 Abs. 5 und § 31 Abs. 5 SachenRBerG sowie § 30 SachenRBerG i.V.m. Art. 233 § 4 Abs. 5 Satz 6 EGBGB in der Struktur gleich geregelt: Die Erhebung der Einrede durch den Grundstückseigentümer löst einen Anspruch des Nutzers gegen den Grundstückseigentümer auf Ankauf des Gebäudes oder Ablösung der mit der baulichen Investitionen begründeten Rechte durch Zahlung eines dem Verkehrswert der baulichen Investitionen entsprechenden Betrages aus. Dem Anspruch des Nutzers korrespondiert ein inhaltsgleicher Anspruch des Grundstückseigentümers. Solche Ansprüche sind selbst für den Fall vorgesehen, dass der Grundstückseigentümer den Verkauf an den Nutzer wegen dessen Unredlichkeit ablehnen darf. Der Gesetzgeber hätte dieses Regelungsmodell deshalb auch für die Folgen der Einrede der Verjährung übernommen.

- 38 cc) In technischer Hinsicht hätte sich der Gesetzgeber allerdings nicht an den durch die Besonderheiten der jeweiligen Einredesituation geprägten Regelungen für den Fall des unredlichen Nutzers (§ 30 SachenRBerG, Art. 233 § 4 Abs. 5 Satz 6 EGBGB) und der zu geringen Restnutzungsdauer (§ 31 SachenRBerG) orientiert, sondern an der in § 29 Abs. 5, § 81 SachenRBerG für den Fall der Nichtnutzung des Gebäudes durch den Nutzer getroffenen Regelung. Sie betrifft eine tatsächliche Situation, die dem Fall des Scheiterns eines

primären Bereinigungsanspruchs an der Einrede der Verjährung am nächsten kommt. Die für diesen Fall getroffene Regelung bringt das Regelungsprinzip, dem der Gesetzgeber folgt, am klarsten zum Ausdruck.

39            dd) Mit der entsprechenden Anwendung dieser Regelung lassen sich die Rechtsfolgen eines Scheiterns der primären Sachenrechtsbereinigung an der Einrede der Verjährung entsprechend den Eckpunkten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und technisch befriedigend lösen. Sie vermeidet auch eine Überforderung des Grundstückseigentümers.

40            (1) Jeder nach §§ 5 bis 7, 9, 10 und 12 SachenRBerG berechnigte Nutzer kann nach der Erhebung der Einrede der Verjährung durch den Grundstückseigentümer von diesem in entsprechender Anwendung von § 29 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG den Ankauf seines Gebäudes oder Bauwerks oder die Ablösung seiner durch die bauliche Investition begründeten Rechte verlangen. Der Kaufpreis oder Ablösebetrag entspricht nach § 29 Abs. 5 Satz 1, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG dem Verkehrswert des Gebäudes oder Bauwerks oder der baulichen Investitionen bei Stellung des Angebots an den Grundstückseigentümer. Der Anspruch ist mit dem Abstellen auf das Gebäude, das Bauwerk oder die aufgrund der baulichen Investitionen begründeten Rechte auch, wie geboten, rechtsformneutral ausgestaltet.

41            (2) Die Regelung trägt auch dem Umstand Rechnung, dass der Grundstückseigentümer, der die Einrede der Verjährung gegenüber dem Bereinigungsanspruch des Nutzers erhoben hat, durch die mit der Erfüllung des Ankaufsanspruchs des Nutzers einhergehenden Belastungen überfordert sein kann. Für diesen Fall kann der Grundstückseigentümer in entsprechender Anwendung von § 29 Abs. 5 Sätze 2 bis 4 SachenRBerG den Anspruch des Nut-

zers dadurch abwenden, dass er sein Grundstück zum Verkauf an einen Dritten mitsamt dem Gebäude(-eigentum) im Wege der Teilungsversteigerung bereitstellt. Er kann den Anspruch des Nutzers nach der Erhebung der Einrede der Verjährung entsprechend § 29 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG auch dadurch abwenden, dass er seinen eigenen primären Bereinigungsanspruch geltend macht. Diese Möglichkeit ist in § 29 Abs. 5 SachenRBerG zwar nicht vorgesehen. Grund dafür ist aber die Annahme des Gesetzgebers, der Grundstückseigentümer werde seinen eigenen Bereinigungsanspruch nicht geltend machen, wenn er gegen den Bereinigungsanspruch des Nutzers eine Einrede erhebe. Dabei bleibt jedoch unberücksichtigt, dass sich jedenfalls die Erhebung der Einrede der Verjährung gegenüber dem Bereinigungsanspruch des Nutzers im Nachhinein als voreilig erweisen kann, etwa dann, wenn der Gebäudewert höher ist als der Grundstückseigentümer erwartet hat, gleichzeitig aber zu befürchten ist, dass eine Teilungsversteigerung zu einem erheblichen Wertverlust führt. In einer solchen Situation entspricht es dem Zweck des § 29 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu geben, den Ankauf des Gebäudes oder die Ablösung der baulichen Investition auch durch die Geltendmachung des eigenen Bereinigungsanspruchs abzuwenden.

42 ee) Die Regelungen in § 29 Abs. 5 und § 81 SachenRBerG unterscheiden schließlich nicht nach der Rechtsform der baulichen Nutzung. Das gilt auch hinsichtlich der Verjährung der in diesen Vorschriften begründeten Ansprüche. Sie verjähren sämtlich entsprechend § 196 BGB in zehn Jahren.

43 Für die Ansprüche auf An- bzw. Verkauf von selbständigem Gebäudeeigentum ergibt sich das aus den Erwägungen, mit denen der Senat die Anwendung von § 196 BGB auf die in den §§ 32, 61 SachenRBerG bezeichneten Ansprüche begründet hat (vgl. Urteil vom 21. November 2014 - V ZR 32/14, ZfIR

2015, 152 Rn. 22). Für Gebäudeeigentum mit und ohne Nutzungsrecht gelten nach Art. 233 § 4 Abs. 1 Satz 1 und Art. 233 § 2b Abs. 4 EGBGB die Vorschriften über Grundstücke und damit auch die Verjährungsfrist des § 196 BGB.

44            Diese Frist gilt auch für Nutzer, die weder nutzungsrechtsbewehrtes noch nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum erworben, sondern ihre baulichen Investitionen auf bloß schuldvertraglicher Grundlage oder gänzlich ohne rechtliche Absicherung auf fremden Grundstücken vorgenommen haben. Die Ansprüche dieser Nutzer sind entweder auf den Ankauf eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage gerichtet, an denen zwar selbständiges, vom Eigentum an Grund und Boden losgelöstes Eigentum, aber eben kein Gebäudeeigentum besteht, das Grundstücken gleichgestellt ist, oder auf die Ablösung einer baulichen Investition. Solche Ansprüche verjähren nicht unmittelbar nach § 196 BGB, weil sie nicht auf die Verschaffung von dinglichen Rechten an Grundstücken oder auf die Gegenleistung für die Verschaffung solcher Rechte gerichtet sind. Sie sind aber nach dem Nachzeichnungsprinzip des § 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG bereinigungsrechtlich genauso zu behandeln. Das gilt auch für die Verjährung der sekundären Bereinigungsansprüche.

45            ff) Allerdings können auch die sekundären Bereinigungsansprüche entsprechend § 29 Abs. 5, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 SachenRBerG an der Erhebung der Einrede der Verjährung scheitern. Das ist bei dem gewählten Regelungskonzept - der Anspruchslösung - nicht zu vermeiden und dann - anders als nach dem Scheitern der primären Bereinigung - durch die verspätete Geltendmachung auch dieser Ansprüche gerechtfertigt und endgültig hinzunehmen.

III.

46 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht entscheidungsreif, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus konsequent - Feststellungen zur Anspruchsberechtigung des Klägers und zum Wert des Gebäudes nicht getroffen hat. Die Sache ist deshalb unter Aufhebung des Berufungsurteils zur Verhandlung und erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Hierzu weist der Senat auf Folgendes hin:

47 1. Ein Anspruch des Klägers analog § 29 Abs. 5 Satz 1, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SachenRBerG setzt das Bestehen eines primären Bereinigungsanspruchs - hier gemäß § 61 Abs. 1 SachenRBerG - voraus. Dessen Voraussetzungen sind bislang nicht festgestellt.

48 2. Sollte der Kläger nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG anspruchsberechtigt sein, wäre festzustellen, ob er und die übrigen Miterben rechtlich selbstständiges, vom Eigentum an Grund und Boden losgelöstes Eigentum an dem Gebäude haben, das seine Eltern auf dem heute dem Beklagten gehörenden Grundstück errichtet haben. Das ist grundsätzlich möglich. Richtig ist zwar, dass ein aufgrund eines Erholungsnutzungsvertrages errichtetes Gebäude, das von vornherein Wohnzwecken dient, wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird (Fragen und Antworten, NJ 1982, 326 f.). Das Berufungsgericht hat aber übersehen, dass rechtlich selbstständiges, vom Eigentum an Grund und Boden losgelöstes Baulichkeiteneigentum dann entstand, wenn aufgrund des Erholungsnutzungsvertrags ein zunächst zu Erholungszwecken und erst später zu Wohnzwecken genutztes, auch massives Wochenendhaus errichtet wurde (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 1998 - III ZR 288/90, BGHZ 139, 235, 242 f.).

- 49                    3. a) Sollte rechtlich selbstständiges, vom Eigentum an Grund und Boden losgelöstes Eigentum an dem Gebäude entstanden sein, könnte der Kläger von dem Beklagten nicht unmittelbar Zahlung, sondern nur die Annahme eines Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrags über dieses Gebäude verlangen. Der Zahlungsanspruch selbst ergäbe sich dann erst aufgrund des durch die Annahme des Angebots zustande gekommenen Kaufvertrags. Der Kaufpreis wäre entsprechend § 81 Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG nach dem Wert des Gebäudes zu dem Zeitpunkt zu bemessen, in dem der Kläger dem Beklagten oder umgekehrt der Beklagte dem Kläger ein Angebot zum Ankauf macht.
- 50                    b) Sollte das Gebäude dagegen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sein, könnte der Kläger von dem Beklagten nicht den Ankauf des Gebäudes, sondern die Ablösung der aus der baulichen Investition begründeten Rechte verlangen. In diesem Fall müsste er nicht erst auf Abschluss eines Ablösungsvertrages klagen, weil sich dessen Inhalt in der Zahlung des Ablösebetrages einerseits und dem Verzicht des Klägers auf seinen - verjährten - primären Bereinigungsanspruch andererseits erschöpft. Er könnte dann dem Beklagten den Abschluss eines Verzichtsvertrags gemäß § 397 BGB anbieten und auf Zahlung des nach § 29 Abs. 5 Satz 1, § 81 Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG geschuldeten Ablösungsbetrags klagen. Dessen Höhe würde sich dann nach dem Verkehrswert der baulichen Investition bei Erhebung der Klage bestimmen.
- 51                    c) Dem Kläger wäre Gelegenheit zu geben, seinen Antrag an die veränderten rechtlichen Grundlagen anzupassen.

52

4. Die Annahme eines Angebots zum Abschluss eines Vertrags mit sich allein oder die Zahlung des Ablösungsbetrags an sich allein könnte der Kläger von dem Beklagten nur verlangen, wenn er alleiniger Nutzer ist oder die übrigen Erben der früheren Nutzer ihm ihre Ansprüche formwirksam abgetreten haben oder jedenfalls mit der Geltendmachung des Anspruchs durch ihn allein einverstanden sind. Soweit eine Abtretung bzw. das Einverständnis fehlt, muss der Kläger Leistung auch an diese Erben bzw. den Abschluss eines Vertrages auch mit ihnen verlangen.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der **Einspruch** zu. Dieser ist beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe von einem an diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer **Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung** des Versäumnisurteils durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Die Einspruchsschrift muss das Urteil, gegen das der Einspruch gerichtet wird, bezeichnen und die Erklärung enthalten, dass und, wenn das Rechtsmittel nur teilweise eingelegt werden solle, in welchem Umfang gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde.

In der Einspruchsschrift sind die Angriffs- und Verteidigungsmittel sowie Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, vorzubringen. Auf Antrag kann die Vorsitzende des erkennenden Senats die Frist für die Begründung verlängern. Bei Versäumung der Frist für die Begründung ist damit zu rechnen, dass das nachträgliche Vorbringen nicht mehr zugelassen wird.

Im Einzelnen wird auf die Verfahrensvorschriften in § 78, § 296 Abs. 1, 3, 4, § 338, § 339 und § 340 ZPO verwiesen.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 15.07.2015 - 36 O 184/14 -  
KG, Entscheidung vom 28.07.2016 - 11 U 18/15 -