



AMEN DES VOLKES

Urteil

utzer e. V., vertreten durch d. Präsidenten, Irmastraße 16,

pauer Straße 107, 09126 Chemnitz, Gz.: 2134/15 Z schie-rö

ermeister, Markt 1, 04600 Altenburg

Melka, Wunderlich, Sorge 8, 07545 Gera, Gz.:

ts Gera durch

am Landgericht Kramer,

nt Fischer und

Landgericht Gera

Az.: 1 S263/16

5 C 179/16 AG Altenburg

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Verband Deutscher Grundstücksnutzer e. V.,
vertreten durch d. Präsidenten, Irmastraße 16,
12683 Berlin
- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Dr. Schiebler**, Zschopauer Straße

107, 09126 Chemnitz, Gz.: 2134/15 Z schie-rä

gegen

Stadt Altenburg, vert. d. d. Oberbürgermeister,
Markt 1, 04600 Altenburg - Beklagter und
Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **Schopf-Schweizer, Melka,**
Wunderlich, Sorge 8, 07545 Gera, Gz.: G-452!1
6/RS/fi

wegen Forderung

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Gera durch
den Vorsitzenden Richter am Landgericht Kramer,

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 17.05.2017

für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers werden das Urteil des Amtsgerichts Altenburg vom 15.07.2016 (Az. 5 C 179/16) und das zu Grunde liegende Verfahren aufgehoben.

Der Klageantrag ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Zur Entscheidung über den Betrag des Anspruchs und über die Kosten der Berufung wird die Sache an das Amtsgericht Altenburg zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat teilweise Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und des zu Grunde liegenden Verfahrens, zum Erlass eines Grundurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht zwecks Entscheidung über den Betrag des Anspruchs, § 538 Abs. 2 Nummer 4 ZPO. Der Kläger hat - hilfsweise - die Zurückverweisung beantragt.

Der Kläger hat gegen die Beklagte - dem Grunde nach - einen Zahlungsanspruch aus § 12 Abs. 1, 3 SchuldRAnpG. Nach dieser Bestimmung kann der Nutzer in anderen als den in Abs. 2 der Vorschrift genannten Fällen eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

1 S 263/16 -
Seite 2 -

auf Grund
der
mündlichen
Verhandlung
vom
17.05.2017

für Recht erkannt:

Auf die
Berufung
des Klägers
werden das
Urteil des

Der Klageantrag ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Zur Entscheidung über den Betrag des Anspruchs und über die Kosten der Berufung wird die Sache an das Amtsgericht Altenburg zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ab gesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und be gründet worden. Sie hat teilweise Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und des zu Grunde liegenden Verfahrens, zum Erlass eines Grundurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht zwecks Entscheidung über den Betrag des Anspruchs, § 538 Abs. 2 Nummer 4 ZPO. Der Kläger hat - hilfsweise - die Zurückverweisung beantragt.

Der Kläger hat gegen die Beklagte - dem Grunde nach - einen Zahlungsanspruch aus § 12 Abs. 1, 3 SchuldRAnpG. Nach dieser Bestimmung kann der Nutzer in anderen als den in Abs. 2 der Vorschrift genannten Fällen eine Entschädigung verlangen, soweit der Verkehrswert des Grund stücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe

Nach dem Sach-und Streitstand wurde die streitgegenständliche Garage vom Rechtsvorgänger der Zedentin unter Begründung von Baulichkeiteneigentum nach dem Recht der früheren DDR auf dem Grundstück der Beklagten errichtet. Dadurch wurde ein Nutzungsverhältnis gem. §§ 312 ff. ZGB-DDR begründet. Auf dieses Nutzungsverhältnis sind gemäß § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Miet- oder den Pachtvertrag anzuwenden, soweit das Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts anderes bestimmt. Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses infolge der seitens der Zedentin ausgesprochenen Kündigung ging das Baulichkeiteneigentum kraft Gesetzes auf die Beklagte als Grundstückseigentümerin über (§ 11 Abs. 1 SchuldRAnpG). Als Ausgleich für den Rechtsverlust hat die Beklagte dem Zessionar gemäß § 12 Abs. 1, 3 SchuldRAnpG eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.

streitgegenständliche Garage vom Rechtsvorgänger der Zedentin unter Begründung von Baulichkeiteneigentum nach dem Recht der früheren DDR auf dem Grundstück der Beklagten errichtet. Dadurch wurde ein Nutzungsverhältnis gem. §§ 312 ff. ZGB-DDR begründet. Auf dieses Nutzungsverhältnis sind gemäß § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Miet- oder den Pachtvertrag anzuwenden, soweit das Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts anderes bestimmt. Mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses infolge der seitens der Zedentin ausgesprochenen Kündigung ging das Baulichkeiteneigentum kraft Gesetzes auf die Beklagte als Grundstückseigentümerin über (§ 11 Abs. 1 SchuldRAnpG). Als Ausgleich für den Rechtsverlust hat die Beklagte dem Zessionar gemäß § 12 Abs. 1, 3 SchuldRAnpG eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.

Der Anspruch ist nicht verjährt. Die Bestimmung des § 548 Abs. 2 BGB ist nicht einschlägig. — Nach dieser Vorschrift verjähren Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen in 6 Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses. In der Errichtung der Garage liegt jedoch keine Aufwendung im Sinne dieser Bestimmung.

Allgemein sind Aufwendungen freiwillige Opfer für die Interessen eines anderen, hier des Vermieters. In den mietrechtlichen Vorschriften wird seit der Mietrechtsreform durchgängig der Begriff der „Aufwendung“ verwendet und nicht mehr der Begriff der „Verwendung“. Damit war jedoch keine Änderung in der Sache beabsichtigt. Die Bedeutung beider Begriffe stimmt im Übrigen auch weitgehend überein. Verwendungen bezeichnen Aufwendungen auf eine Sache (hier die Mietsache), Aufwendungen können zu irgendeinem beliebigen Zweck gemacht werden. Da es in § 548 Abs. 2 BGB aber um Ansprüche geht, die sich auf den Zustand der Mietsache beziehen, haben die Definitionen aus der älteren Rechtsprechung grundsätzlich weiterhin Gültigkeit, d.h., dass die Aufwendungen dem Mietobjekt zugute gekommen sein und es in seinem Bestand erhalten, wie derhergestellt oder verbessert haben müssen. Zustandsveränderungen, zu denen insbesondere die Bebauung eines Mietgrundstücks mit einem Gebäude gehört, sind hingegen keine Aufwendungen (vgl. Streyl in Schmidt-Futterer, Kommentar Mietrecht, § 548 BGB, Rn. 48 mit weiteren Nachweisen unter anderem auf BGHZ 41, 157; Zimmermann in Prütting/Zimmermann/Heller, Kommentar Grundstücksrecht Ost, § 12 SchuldRAnpG Rn. 3 m.w.N.).

Nichts anderes gilt nach hiesiger Auffassung für die hier errichtete Garage/Baulichkeit. Nach der regelmäßig gegebenen Motivation des Nutzers bei der Errichtung einer solchen wollte dieser nicht den Grundstückswert für den Eigentümer erhöhen, sondern sich selber einen vermögenswerten Vorteil schaffen, der sich nach den Gegebenheiten in der früheren DDR auch für ihn voll amorti

Die Anwendbarkeit des § 548 Abs. 2 BGB folgt entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht aus § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG. Nach dieser Bestimmung sind auf die betreffenden Verträge die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Miet- oder Pachtvertrag anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Verjährungsvorschriften enthält das Schuldrechtsanpassungsgesetz jedenfalls hinsichtlich des hier streitgegenständlichen Anspruchs nicht, so dass auf die miet- bzw. pachtrechtlichen Regelungen des BGB zurückzugreifen ist. Sofern die Ansprüche - wie hier - nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB unterliegen (s.o.), gelten - auch im Miet- und Pachtrecht des BGB - jedoch grundsätzlich die allgemeinen Verjährungsvorschriften des BGB, mithin auch die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB (vergleiche Palandt/Weidenkaff, Kommentar BGB, 46. Auflage, § 548 Rn. 2).

Anwendbarkeit des § 548 Abs. 2 BGB folgt entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht aus § 6 Abs. 1 SchuldRAnpG. Nach dieser Bestimmung sind auf die betreffenden Verträge die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Miet- oder Pachtvertrag anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Verjährungsvorschriften enthält das Schuldrechtsanpassungsgesetz jedenfalls hinsichtlich des hier streitgegenständlichen Anspruchs nicht, so dass auf die miet- bzw. pachtrechtlichen Regelungen des BGB zurückzugreifen ist. Sofern die Ansprüche - wie hier - nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB unterliegen (s.o.), gelten - auch im Miet- und Pachtrecht des BGB - jedoch grundsätzlich die allgemeinen Verjährungsvorschriften des BGB, mithin auch die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB (vergleiche Palandt/Weidenkaff, Kommentar BGB, 46. Auflage, § 548 Rn. 2).

Der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit in irgend einer Höhe. Nach dem Sach- und Streitstand wird die Garage von der Beklagten weitervermietet. Es wird ein monatlicher Mietzins von ca. 25 Euro realisiert. Zudem hat die Garage eine Restnutzungsdauer von ca. 25 Jahren. Nach dem Sach- und Streitstand ist eine andere Nutzung des Grundstücks zurzeit weder möglich noch von der Beklagten beabsichtigt.

Zur Höhe des Anspruchs ist der Rechtsstreit hingegen nicht entscheidungsreif. Der sich gemäß § 12 Abs. 3 SchuldRAnpG nach der Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe bemessende Betrag der Entschädigung (vgl. hierzu bspw. BGH, Urteil vom 24.06.2015 - XII ZR 72/14 - m.w.N.; juris) ist zwischen den Parteien im Streit.

- Die Kostenentscheidung - auch über die Kosten des Berufungsverfahrens - ist dem Amtsgericht vorzubehalten.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nummer 10, 711, 713 ZPO in Verbindung mit § 26 Nummer 8 EGZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine

Entscheidung des Revisionsgerichts.

gez.

Kramer
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Fischer
Richter
am Landgericht

Lentfort
Richter

Verkündet am 17.05.2017

Bernhardt, JOSin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Beglaubigt
Gera, 15.06.2017

Bernhardt, Justizobersekretärin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

gez.

Kramer

Vorsitzender Richter am Landgericht

Fischer

Richter

am Landgericht

Verkündet am 17.05.2017 Bernhardt, JOSin

Lentfort Richter

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglauig

3?ia. 15Ö6.2017

● r + 6enh fdt, Justizobersekretarin
\\•Ufkundsbeamtin der Geschäftsstelle