

**5 U 128/07 Brandenburgisches Oberlandesgericht**

17 O 83/07 Landgericht Frankfurt (Oder)

Anlage zum Protokoll vom 10.07.2008

Verkündet am 10.07.2008

...  
als Urkundesbeamtin der Geschäftsstelle



# Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

## Urteil

In dem Rechtsstreit

K... R...,

**Beklagten und Berufungsklägers,**

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

**g e g e n**

B... GmbH,

**Klägerin und Berufungsbeklagte,**

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

1. U... W...,

- Nebenintervenient -

2. G... W...,

- Nebenintervenientin -

- Prozessbevollmächtigte zu 1.) und 2.): Rechtsanwältin ...

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts

durch

den Richter am Oberlandesgericht Dr. Huth als Vorsitzender,  
den Richter am Oberlandesgericht Tombrink und  
den Richter am Oberlandesgericht Grepel

auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 2008

für **R e c h t** erkannt:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 2. August 2007 verkündete Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) -17 O 83/07 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens und der Nebenintervention trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Zwangsvollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn die Klägerin nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gegenstandswert für das Berufungsverfahren: 17.000,00 €.

## Gründe

I.

Die Klägerin begehrt vom Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 8.700,00 € die Auflassung des im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von W... des Amtsgerichts F... Blatt 4059 zur lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks, Flur 2, Flurstück 322, sowie die Bewilligung der Eintragung der Klägerin ins Grundbuch.

Dem Beklagten war durch den damaligen Rat des Kreises F... mit Urkunde vom 10. November 1983 mit Wirkung von diesem Tage an dem damaligen volkseigenen Grundstück, ... Str. 61 in W..., seinerzeit eingetragen im Grundbuch von W..., Liegenschaftskartei von W..., Best.-Blatt 1922, Flur 2, Flurstück 322 u. 325, ein Nutzungsrecht verliehen worden. Am 9. Februar 1989 schloss der Rat der Gemeinde W... mit den Nebenintervenienten hinsichtlich des vorgenannten Grundstücks einen Vertrag für die Überlassung eines volkseigenen Grundstücks an Bürger für Erholungszwecke, der vom Rat des Kreises F... unter dem 8. September 1989 genehmigt wurde. Der Beklagte vereinbarte mit einem als „Kaufvertrag“, bezeichneten Vertrag vom 3. März 1989 mit dem Nebenintervenienten zu 1) den Verkauf des seinerzeit auf dem vorgenannten Grundstück darauf befindlichen Gebäudes sowie der Außenanlagen. Der Kaufpreis wurde gezahlt und die Baulichkeiten an die Nebenintervenienten übergeben. Spätestens seit dem 3. März 1989 hat der Beklagte die tatsächliche Nutzung an dem Grundstück aufgegeben; seither nutzen es die Nebenintervenienten.

Mit Schreiben vom 28. Juli 1989 forderte der damalige Vorsitzende des Rates der Gemeinde W... den Beklagten zur Rückgabe der Urkunde vom 10. November 1983 sowie zur Abgabe der Erklärung auf, dass der Beklagte mit Wirkung vom „31.06.1989“, von seinem Nutzungsrecht zurücktrete. Auf diesem Schreiben vom 28. Juli 1989 wurde in der Folgezeit durch eine Sachbearbeiterin des Rates der Gemeinde W... nachfolgender handschriftlicher Vermerk aufgebracht:

„Am 4.9.1989 an Rat des Kreises die Verzichtserklärung v. Herrn R... sowie unsere Nutzungsurkunde zwecks Genehmigung des NV f. die Eheleute W... weitergeleitet.,“

Mit notariell beurkundetem Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 13. Dezember 2005 (UR.-Nr. 2466 für 2005 des Notarassessors ... als amtlich bestellten Vertreter des Notars ...) verkaufte die Klägerin dem Beklagten das nunmehr im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von W... des Amtsgerichts F... Blatt 4059 zur lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück, Flur 2,

Flurstück 322, zum Kaufpreis von 8.700,00 €. In dem Kaufvertrag heißt es unter § 5 Abs. 1, dass die Verkäuferin und der Käufer den Vertrag „in der gemeinsamen Annahme (schließen), dass der Käufer Nutzer im Sinne des § 9 SachenRBerG ist,“. Das unter § 1 Abs. 2 des Grundstückskaufvertrages bezeichnete Wohnhaus, das auf dem Grundstück errichtet worden ist, ist nicht mitveräußert worden. Unter § 1 Abs. 2 des Grundstückskaufvertrages heißt es weiter dazu:

„Der Käufer erklärt, dass er Nutzer des Gebäudes im Sinne des § 9 SachenRBerG ist,“

Der Kaufpreis für das Grundstück wurde nach den Bedingungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, d. h. zur Hälfte des angenommenen Bodenwertes, bestimmt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages mit Auflassung vom 13. Dezember 2005 verwiesen, der in Ablichtung zur Akte gelangt ist (Bl. 17 bis 30 d.A.).

Bevor der Beklagte am 3. Juli 2006 auf Grund des Grundstückskaufvertrages als Eigentümer im Grundbuch für das vorgenannte Grundstück eingetragen worden ist, war im Grundbuch folgendes vermerkt:

„Nutzungsrecht an K... R... in W..., verliehen am 10.11.1983 durch den Rat des Kreises F... aufgrund Antrags des Rates der Gemeinde W.... Ein Gebäudegrundbuchblatt W... Blatt 1063/82 ist angelegt. Eingetragen am 27.02.1985 in Blatt 1063, mit dem mitbelasteten Flurstück hierher übertragen am 02.05.2002.,“

Mit Schreiben vom 10. Januar 2007 erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die Anfechtung des Grundstückskaufvertrages vom 13. Dezember 2005 wegen arglistiger Täuschung des Beklagten.

Die Klägerin hat behauptet, sie habe erst auf Grund des Schreibens der Gemeinde W... vom 18. Januar 2006 davon Kenntnis erlangt, dass der Beklagte bereits im Jahre 1989 auf das ihm verliehene Nutzungsrecht an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück verzichtet und die Urschrift der Nutzungsrechtsurkunde an den damaligen Rat der Gemeinde W... zurückgegeben habe. Hätte sie bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages von diesen Umständen Kenntnis gehabt, hätte sie diesen Grundstückskaufvertrag nicht zu den Bedingungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes mit dem Beklagten geschlossen. Die Klägerin hat in die-

sem Zusammenhang die Auffassung vertreten, der Beklagte hätte sie vor Abschluss des Vertrages ungefragt über die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse aufklären müssen.

Die Nebenintervenienten haben den klägerischen Vortrag unterstützt.

Die Klägerin und die Nebenintervenienten haben übereinstimmend beantragt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von 8.700,00 € das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von W... Blatt 4059 zur lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück der Flurstücks-Nr. 322, belegen in der Flur 2 der Gemarkung W... an die Klägerin aufzulassen sowie die Eintragung der Klägerin im Grundbuch zu bewilligen.
2. Es wird festgestellt, dass sich der Beklagte seit dem 26. Januar 2007 im Annahmeverzug befindet.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat die Auffassung vertreten, der Grundstückskaufvertrag mit den Nebenintervenienten vom 3. März 1989 sei formnichtig. Für ihn, den Beklagten, habe ein dingliches Nutzungsrecht an dem streitgegenständlichen Grundstück bis zu seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch bestanden. Die behauptete Rückgabe der Nutzungsurkunde an den Rat der Gemeinde sei daher ohne Bedeutung. Wer Nutzungsinhaber sei richte sich allein danach, wer Gebäudeeigentümer sei; dies sei er unstreitig bis zur Eigentumseintragung im Grundbuch gewesen. Da er aber vor diesem Hintergrund nach § 9 SachenRBerG Nutzer im Sinne dieses Gesetzes sei, habe er die Klägerin nicht getäuscht. Des Weiteren hat er die Auffassung vertreten, die Anfechtungserklärung sei verfristet, da die Klägerin bereits im Jahre 2005 von den vorgeblichen Ansprüchen der Nebenintervenienten erfahren habe.

Das Landgericht hat mit seinem Urteil vom 2. August 2007 den Beklagten verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von 8.700,00 € das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von W...

des Amtsgerichts F... Blatt 4059 zur lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück, Flur 2, Flurstück 322, an die Klägerin aufzulassen sowie die Eintragung der Klägerin im Grundbuch zu bewilligen; weiter hat es festgestellt, dass sich der Beklagte seit dem 26. Januar 2007 im Annahmeverzug befinde. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Die Klägerin habe den Grundstückskaufvertrag vom 13. Dezember 2005 wirksam mit ihrer Erklärung vom 10. Januar 2007 angefochten (§ 123 BGB). Sie habe die maßgeblichen Umstände, die sie zur Anfechtung berechtige, aus einem Schreiben der Gemeinde W... vom 18. Januar 2006 entnommen. Das Vorbringen des Beklagten, die Klägerin habe bereits im Jahr 2005 von „vorgeblichen Ansprüchen“, der Nebenintervenienten erfahren, sei nicht hinreichend substantiiert worden. Die Klägerin habe auch inhaltlich wirksam angefochten, denn der Beklagte habe unstreitig die tatsächliche Nutzung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks spätestens seit dem 3. März 1989 aufgegeben. Zudem habe er das ihm mit Urkunde vom 10. November 1983 verliehene Nutzungsrecht an dem Grundstück durch Rückgabe der Urkunde sowie durch zusätzliche Verzichtserklärung das Nutzungsrecht zurückgegeben bzw. aufgegeben. Zwar bestreite der Beklagte den Verzicht auf das Nutzungsrecht und stelle auch die Rückgabe der Nutzungsurkunde in Frage, indes würden vom Beklagten die schriftlichen Niederlegungen aus dem Schreiben vom 26. Juli 1989 des Vorsitzenden des damaligen Rates der Gemeinde W... nicht durchgreifend in Frage gestellt. Auch die Echtheit der hier in Ablichtung vorliegenden Urkunde werde durch den Beklagten nicht angegriffen. Das Nutzungsrecht an dem volkseigenen Grundstück sei in der ehemaligen DDR zu dem Zeitpunkt entstanden, der in der Verleihungsurkunde genannt worden sei, also am 10. November 1983. Der Eintragung des Nutzungsrechtes im Grundbuch des insoweit belasteten Grundstücks sei keine weitere rechtsbegründende Wirkung zugekommen, auch sei nicht Voraussetzung für die Entstehung des Nutzungsrechtes die Anlegung eines Gebäudegrundbuches gewesen. Im Umkehrschluss ergebe sich, dass mit der Rückgabe der Nutzungsrechtsurkunde und zusätzlich der Verzichtserklärung das Nutzungsrecht - spätestens zum 4. September 1989 - erloschen sei. Der Beklagte sei zudem kein Nutzer im Sinne von § 9 SachenRBERG, insbesondere nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 1 SachenRBERG.

Gegen diese Entscheidung wendet sich der Beklagte mit der Berufung. Er begehrt unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Abweisung der Klage. Im Wesentlichen macht er geltend, zu keinem Zeitpunkt das Nutzungsrecht an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück aufgegeben zu haben; die Nebenintervenienten hätten es zu keinem Zeitpunkt erworben. Er

bestreitet weiterhin, die Urkunde vom 10. November 1983 über die Verleihung des Nutzungsrechtes zurückgegeben zu haben. Zudem sei die Rückgabe dieser Urkunde rechtlich ohne Bedeutung, da der einmal Nutzungsberechtigte seines Nutzungsrechtes nur in den gesetzlich geregelten Fällen der §§ 5 und 6 NutzungsRG/DDR habe verlustig gehen können; diese Voraussetzungen seien hier aber nicht gegeben. Der Beklagte ist der Auffassung, jedenfalls bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 Nutzer des Grundstückes i.S.d. NutzungsRG/DDR in Verbindung mit dem ZGB/DDR gewesen zu sein. Auch seit dem 3. Oktober 1990 sei das selbständige Gebäudeeigentum gemäß Artikel 231 § 5 Abs. 2 EGBGB bestehen geblieben. Das Nutzungsrecht sei nach Artikel 231 § 5 Abs. 2 EGBGB wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, dessen Eigentümer er am 13. Dezember 2005 unverändert gewesen sei, so dass er zur Annahme des Verkaufsangebotes der Klägerin mit Grundstückskaufvertrag vom 13. Dezember 2005 berechtigt gewesen sei.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 2. August 2007  
- 17 O 83/07 - die Klage abzuweisen.

Die Klägerin und die Nebenintervenienten beantragen übereinstimmend,

die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom  
2. August 2007 - 17 O 83/07 - zurückzuweisen.

Sie verteidigen im Wesentlichen das angefochtene Urteil und machen geltend, §§ 5, 6 NutzungsRG/DDR seien keine abschließende Regelung, insbesondere sei danach nicht ausgeschlossen, dass der Inhaber eines verliehenen Nutzungsrechtes auf die ihm verliehene Rechte durch Rückgabe der Nutzungsrechtsurkunde verzichte. Im Umkehrschluss aus § 4 Abs. 2 NutzungsRG/DDR ergebe sich vielmehr, dass die Rückgabe der Nutzungsrechtsurkunde sowie der tatsächlich ausgesprochene Verzicht des Beklagten auf die Rechte aus dem Nutzungsrecht rechtsbeendenden Charakter hätten. Weitere Indizien dafür, dass der Beklagte das verliehene Nutzungsrecht aufgegeben habe, seien die Veräußerung der aufstehenden Baulichkeiten mit privatschriftlich geschlossenem Gebäudekaufvertrag vom 3. März 1989 an den Nebenintervenienten zu 1) sowie die Errichtung des nunmehr auf dem Grundstück stehenden Ge-

bäudes durch die Nebenintervenienten. Zudem habe der Beklagte seit dem 3. März 1989 weder das Grundstück noch das Gebäude tatsächlich selbst genutzt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

## II.

1.

Die Berufung des Beklagten ist statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden (§ 511 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, §§ 517, 519, 520 ZPO).

2.

Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache selbst keinen Erfolg.

Die zulässige Klage ist begründet. Der Beklagte ist verpflichtet, Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises von 8.700,00 € das im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von W... des Amtsgerichts F... Blatt 4059 zur lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück, Flur 2, Flurstück 322, an die Klägerin aufzulassen sowie die Eintragung der Klägerin im Grundbuch zu bewilligen.

Der Senat kann offen lassen, ob - wie vom Landgericht angenommen - die Klägerin wirksam mit Erklärung vom 10. Januar 2007 ihre Erklärung im Grundstückskaufvertrag vom 13. Dezember 2005 angefochten hat. Denn der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch ist jedenfalls unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten, § 311 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB, begründet. Die Klägerin kann im Wege dieses Schadensersatzanspruches die Rücküberlassung des Grundstücks verlangen. Die erklärte Anfechtung nach § 123 BGB schließt eine Haftung wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten nicht aus (Palandt-Grüneberg, BGB, 67. Aufl., § 311 Rn. 13).



In der Gesamtschau der Umstände, dass der Beklagte am 3. März 1989 mit dem Nebenintervenienten zu 1) einen „Kaufvertrag,, über das Gebäude auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück abgeschlossen hat, dieser Kaufvertrag jedenfalls in der Weise vollzogen worden ist, dass der Kaufpreis gezahlt und die Baulichkeiten an die Nebenintervenienten übergeben worden sind, der Beklagte gegenüber dem damaligen Rat der Gemeinde W... auf sein mit Urkunde vom 10. November 1983 verliehenes Nutzungsrecht verzichtet hat und der am 9. Februar 1989 zwischen dem damaligen Rat der Gemeinde W... und den Nebenintervenienten geschlossene Vertrag über die Überlassung eines volkseigenen Grundstücks an Bürger für Erholungszwecke vom damaligen Rat des Kreises F... unter dem 8. September 1989 genehmigt wurde sowie unter Berücksichtigung des weiteren Umstandes, dass der Beklagte ab dem 3. März 1989 über 16 Jahre hinweg keinerlei Rechte mehr an dem Grundstück geltend gemacht hat, hat der Beklagte gegenüber der Klägerin eine vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt, in dem er vor Abschluss des notariell beurkundetem Grundstückskaufvertrag vom 13. Dezember 2005 auf diese Umstände nicht hingewiesen hat.

a).

Es steht fest, dass der Beklagte die Urkunde vom 10. November 1983 bis spätestens 4. September 1989 an den damaligen Rat der Gemeinde W... zurückgegeben und auf das Nutzungsrecht verzichtet hat. Der Beklagte bestreitet zwar auch in der zweiten Instanz, dass er die Urkunde über das verliehene Nutzungsrecht zurückgegeben und den Verzicht auf das Nutzungsrecht erklärt habe, aber in der Gesamtschau der vorbezeichneten Umstände genügt dieses einfache Bestreiten dieser Tatsachen nicht. Ein Vorbringen des Beklagten, aus dem sich im Einzelnen entnehmen lässt, das er entgegen dem Inhalt des handschriftlichen Vermerkes einer Sachbearbeiterin auf dem Schreiben des damaligen Vorsitzenden des Rates der Gemeinde W... vom 28. Juli 1989 dies Urkunde nicht zurückgegeben und auch keine Verzichtserklärung abgegeben hat, ist nicht erfolgt.

Der Beklagte hat sich zu beiden Behauptungen auf das bloße Bestreiten beschränkt. Eine solche Beschränkung auf das bloße Bestreiten der Rückgabe der Nutzungsurkunde ist schon unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Beklagte nicht das Original der Urkunde vorgelegt hat, nicht erheblich. Es wäre aber dem Beklagten - sollte es so gewesen sei wie von ihm vorgetragen - möglich gewesen, zur Substantiierung seines Bestreitens weiter vorzutragen, da es sich umsoweit um Tatsachen handelt, die in seinem Wissensbereich angelegt sind. Ein ein-

faches Bestreiten des Beklagten genügt zudem auch nicht vor dem Hintergrund, dass er am 3. März 1989 mit dem Nebenintervenienten einen „Kaufvertrag,, über das Gebäude auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück geschlossen hatte. Der Abschluss des Kaufvertrages als solchen wird vom Beklagten nicht bestritten, er vertritt lediglich die Rechtsansicht, ein solcher Vertrag sei nicht wirksam gewesen. Unabhängig von der Frage der Wirksamkeit der Vereinbarung ist jedoch allein die Tatsache des Abschlusses des Kaufvertrages ein weiteres Indiz dafür, dass der Beklagte im Zuge der Veräußerung des darauf errichteten Gebäudes auch nicht mehr Inhaber des Nutzungsrechts an diesem Grundstück sein wollte. Denn nach § 289 Abs. 1 ZGB/DDR konnten zwar Gebäude auf volkseigenen Grundstücken, für die ein Nutzungsrecht verliehen wurde, veräußert werden. Dies setzte aber eine staatliche Genehmigung voraus (§ 289 Abs. 2 S. 1 ZGB/DDR). Um den mit dem Erwerb des Gebäudes angestrebten Zweck verwirklichen zu können, war auch der Übergang des Nutzungsrechts erforderlich (Kommentar zum ZGB/DDR, 2. Aufl. 1985, § 289 Ziff. 2). Um im Jahre 1989 diesen angestrebten Zweck im Verhältnis zwischen dem Beklagten und den Nebenintervenienten verwirklichen zu können, bedurfte es des Verzichts des Beklagten auf das Nutzungsrecht, um den Nebenintervenienten das Recht zur Nutzung am volkseigenen Boden zu ermöglichen und den Verkauf des Gebäude zu realisieren. Dafür, dass wie dem Vermerk der Sachbearbeiterin niedergelegt, verfahren worden und die Verzichtserklärung des Beklagten sowie die Nutzungsurkunde zwecks Genehmigung des Vertrages mit den Nebenintervenienten an den damaligen Rat des Kreises F... weitergeleitet worden ist, spricht weiter, dass der Rat des Kreises F... vier Tage später, am 8. September 1989, den am 9. Februar 1989 zwischen dem damaligen der Rat der Gemeinde W... und den Nebenintervenienten geschlossenen Vertrag für die Überlassung eines volkseigenen Grundstücks an Bürger für Erholungszwecke genehmigte.

b).

Der Beklagte ist kein Nutzer iSd. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SachenRBERG, da er bereits spätestens am 4. September 1989 nicht mehr Nutzungsberechtigter am verfahrensgegenständlichen Grundstück war. Nach dieser Regelung ist der Inhaber eines verliehenen Nutzungsrechtes Nutzer im Sinne des SachenRBERG. Gegenstand dieser Regelung sind die zur Bebauung verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechte, die sich auf die Bestimmungen in §§ 287 ff. und 291 ff. ZGB/DDR beziehen (siehe dazu: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz-Czub, Kommentar zum SachenRBERG, § 9 Rn. 72).

aa).

Dem Beklagten war durch den damaligen Rat des Kreises F... mit Urkunde vom 10. November 1983 mit Wirkung von diesem Tage an dem damaligen volkseigenen Grundstück, ... Str. 61 in W..., seinerzeit eingetragen im Grundbuch von W..., Liegenschaftskartei von W..., Best.-Blatt 1922, Flur 2, Flurstück 322 u. 325, ein Nutzungsrecht verliehen worden. Nach § 287 Abs. 2 S. 2 ZGB/DDR bzw. nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 1970 über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken (GBl.-DDR I. Nr. 24 S.373 i.d.F. des Gesetzes vom 19. Dezember 1973 über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke (GBl.-DDR I Nr. 58 S. 578) (NutzungsRG/DDR) entstand das Nutzungsrecht mit dem in der Urkunde über die Verleihung des Nutzungsrechtes „festgelegt,, - so Wortlaut des § 287 Abs. 2 S. 2 ZGB/DDR- bzw. „genannten,, - so Wortlaut des § 4 Abs. 2 NutzungsRG/DDR - Zeitpunkt. Von dem Wortlaut der jeweiligen Vorschrift ausgehend kommt es mithin auf den Zeitpunkt der Entstehung des Nutzungsrechtes an, der sich aus der Urkunde ergibt, hier der 10. November 1983.

Im Zusammenhang mit § 4 Abs. 3 NutzungsRG/DDR, wonach die Verleihung des Nutzungsrechtes auf dem Grundbuchblatt des volkseigenen Grundstücks einzutragen war, ergibt sich, dass für die Entstehung des Nutzungsrechtes allein der Zeitpunkt von Bedeutung war, der sich aus der Urkunde ergibt. Nicht anderes folgt aus der Kommentierung zum ZGB/DDR. Danach wurde mit dem Ausstellen einer Urkunde *„der Charakter der Verleihung eines staatlichen Nutzungsrechtes als besondere staatliche Entscheidung unterstrichen. Darüber hinaus diente die Urkunde als Nachweis über die Nutzungsberechtigung und den Zeitpunkt der Entstehung des Nutzungsrechtes. Das Nutzungsrecht ist Gegenstand der staatlichen Dokumentation und im Grundbuch einzutragen (§§ 2, 3 GDO). Das Entstehen eines Nutzungsrechtes ist vom Zeitpunkt der Eintragung ins Grundbuch unabhängig; es ergibt sich aus der Urkunde über die Verleihung,,* (Kommentar zum ZGB/DDR, a.a.O., § 287 Ziff. 2.). In Folge dessen war die Grundbucheintragung des am 10. November 1983 verliehenen Nutzungsrechtes am 28. Februar 1985 in Blatt 1063 und unter dem 2. Mai 2002 übertragen auf Blatt 4059; Abt. II lfd. Nr. 1 nur deklaratorisch (vgl. dazu: Beck'scher Online-Kommentar, Hrsg: Bamberger/Roth, Autor: Kühnholz, Art. 233 EGBGB § 4 Rn. 5).

bb).

Jedenfalls am 4. September 1989 bestand das dem Beklagten mit Wirkung vom 10. November 1983 verliehene Nutzungsrecht nicht mehr. Denn spätestens zu diesem Zeitpunkt lag dem damaligen Rat der Gemeinde W... die Urkunde vom 10. November 1983 und die Verzichtserklärung des Beklagten vor, so dass zu diesem Zeitpunkt das Nutzungsrecht des Beklagten an dem damaligen volkseigenen Grundstück, ... Str. 61 in W..., seinerzeit eingetragen im Grundbuch von W..., Liegenschaftskartei von W..., Best.-Blatt 1922, Flur 2, Flurstück 322 u. 325, ein Nutzungsrecht verliehen worden, beendet war.

Im ZGB/DDR war zwar nicht ausdrücklich die Rückgabe des verliehenen Nutzungsrechts geregelt worden. Die Vorschrift des § 290 Abs. 1 ZGB/DDR enthielt lediglich eine Regelung über den Entzug eines solchen Rechts bei „nicht bestimmungsgemäßer, Nutzung, entsprechendes folgt aus § 6 NutzungsRG/DDR. Ein solcher Fall ist hier allerdings nicht einschlägig. Bei der Entziehung des Nutzungsrechtes handelte es sich um eine staatliche Entscheidung. Vorliegend handelte es sich dagegen bei der Rückgabe der Urkunde bzw. der Verzichtserklärung um eine Handlung des Nutzers. Im Umkehrschluss aus § 287 Abs. 2 S. 2 ZGB/DDR bzw. nach § 4 Abs. 2 NutzungsRG/DDR aber folgt, dass mit der Rückgabe der Urkunde über die Verleihung des Nutzungsrechtes an die staatliche Stelle, die dieses Nutzungsrecht durch Urkunde verliehen hatte, in Verbindung mit der Verzichtserklärung des Nutzer - hier des Beklagten - das dem Beklagten verliehene Nutzungsrecht keinen Bestand mehr hatte.

c).

Die Tatsache, dass der Beklagte Nutzer iSd. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SachenRBERG ist, führt im Ergebnis zu keiner anderweitigen Entscheidung. Diese Regelung knüpft an den förmlichen Ausweis eines Gebäudeeigentümers im Grundbuch an. Nutzer im Sinne des SachenRBERG ist danach der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Grundstücks. Das in Nr. 1 genannte Eigentumsrecht setzt nicht voraus, dass ein Bauwerk existiert. Die Erteilung der Nutzungsurkunde war vielmehr Grundlage für das Ersuchen des Rates des Kreises an den Liegenschaftsdienst um Eintragung des Nutzungsrechtes und Anlegung eines Gebäudegrundbuches; die Eintragung in das Grundbuch erfolgte auf Grund des Nutzungsrechtes (vgl. Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz-Czub, a.a.O., § 9 Rn. 64 bis 67). Mithin ist auch insoweit das Bestehen eines Nutzungsrechtes, neben dem Vorliegen einer Bauzustimmung, wesentliche Voraussetzung für die Begründung der Nutzereigenschaft iSd. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SachenRBERG. Die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes allein auf Grund des Nachweises des Nutzungsrechtes und einer Bauzustimmung war daraus gerechtfertigt, dass mit Art. 231 § 5 Abs. 1 S. 2 BGB das

auf Grund eines Nutzungsrechtes entstandene Gebäudeeigentum als ein erbaurechtsähnliches Recht zur Bebauung ab dem 3. Oktober 1990 anerkannt worden ist (vgl. Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz-Czub, a.a.O., § 9 Rn. 71).

aa).

Dadurch, dass der Beklagte vor bzw. bei Abschluss des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages mit Auflassung vom 13. Dezember 2005 die Klägerin nicht darüber aufgeklärt hat, dass er die Urkunde über das ihm mit Wirkung vom 10. November 1983 verliehene Nutzungsrecht bis spätestens 4. September 1989 zurückgegeben hatte und zudem bis zu diesem letztgenannten Zeitpunkt auf das Nutzungsrecht verzichtet hatte, hat er gegenüber der Klägerin eine vorvertragliche Aufklärungspflicht verletzt.

Zu der Angabe dieser Umstände war er verpflichtet, da sie maßgeblich für seine Nutzereigenschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SachenRBERG und des § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SachenRBERG sind. Dabei musste der Beklagte eine vertiefte rechtliche Bedeutung dieser tatsächlichen Umstände nicht im Einzelnen nachvollziehen. Aber auf Grund der unter § 1 Abs. 2 des Grundstückskaufvertrages von ihm getätigten Erklärung: „Der Käufer erklärt, dass er Nutzer des Gebäudes im Sinne des § 9 SachenRBERG ist,“, war deutlich, dass es neben dem unter § 1 des Grundstückskaufvertrages wiedergegebenen Stand der Eintragung im Grundbuch, insbesondere in Abteilung II, der Klägerin für den Abschluss des Vertrages darauf ankam, dass der Beklagte neben einem förmlichen Ausweis des Nutzungsrechtes seine tatsächliche Nutzereigenschaft iSd. § 9 SachenRBERG bestätigt. Dies folgt auch aus § 5 Abs. 1 des Grundstückskaufvertrages. Dort heißt es, dass die Verkäuferin und der Käufer den Vertrag „in der gemeinsamen Annahme (schließen), dass der Käufer Nutzer im Sinne des § 9 SachenRBERG ist,“. Der Beklagte war mithin vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages auch verpflichtet, ihm bekannte, dem Nutzungsrecht nach § 9 SachenRBERG möglicherweise entgegenstehende, Tatsachen der Klägerin anzugeben.

bb).

Diese Pflichtverletzung hat der Beklagte auch zu vertreten. Der Haftungsmaßstab ergibt sich aus § 276 BGB. Der Beklagte hat zumindest fahrlässig i.S.d. § 276 Abs. 2 BGB gehandelt. Die Klägerin musste sich - unter Heranziehung des auf die allgemeinen Verkehrsbedürfnisse ausgerichteten objektiv-abstrakten Sorgaltsmaßstabes - grundsätzlich darauf verlassen dürfen,

das der Beklagte die für die Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten erforderlichen - rechtlichen - Voraussetzungen besitzt bzw. Umstände darlegt, die der im Vertrag vorausgesetzten Nutzereigenschaft entgegenstehen bzw. entgegenstehen könnten.

cc).

Die Klägerin ist gem. § 249 Abs. 1 BGB so zu stellen, wie sie ohne das schädigende Verhalten des Beklagten gestanden hätte. Sie kann mithin die Rücküberlassung des Grundstücks verlangen. Der Beklagte befindet sich im Annahmeverzug.

3.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf § 97 Abs.1, § 101 ZPO sowie auf § 708 Nr. 10, 711, ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof nach § 543 Abs.2 Satz 1 ZPO sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

**Dr. Huth**

**Tombrink**

**Grepel**