

Nachschlagewerk: ja

2055 093

BGHZ: nein

ReichsheimstättenG v. 25. November 1937, RGBI I 1291, § 12;
AVO-ReichsheimstättenG v. 19. Juli 1940, RGBI I 1027, § 17;
BGB § 242 C, Cd

Die Geltendmachung eines Heimfallanspruchs wegen Beschlag-
nahme der Heimstätte zum Zwecke der Zwangsversteigerung
(§ 17 Abs. 1 Nr. 4 AVO RHG) kann rechtsmißbräuchlich sein.

BGH, Urt. v. 21. März 1969 - V ZR 104/67 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 104/67

URTEIL

Verkündet am

21. März 1969

W ü s t ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt A [REDACTED], vertreten durch deren
Oberbürgermeister Dr. Vinzenz S [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1.

2. den Monteur Friedrich-Wilhelm G [REDACTED]
in A [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED],

3. den Zimmermann Karl-Heinz G [REDACTED]
in A [REDACTED], G [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg
vom 1. März 1967 wird auf Kosten der Klägerin
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verkaufte durch notariell beurkundeten "Kauf- und Heimstättenvertrag" vom 3. Dezember 1936 an den Schlosser Heinrich G. [REDACTED] und dessen Ehefrau, die ursprüngliche Beklagte zu 1) dieses Rechtsstreits, als Mit-eigentümer je zur Hälfte ein in A. [REDACTED] gelegenes, 0,101 ha großes Grundstück - jetzt Heimstätte G. [REDACTED] - zum Kaufpreis von 1 009 RM. Nach § 1 des einen Bestandteil dieses Vertrags bildenden "Heimstättenvertrags" gab die Klägerin das Grundstück als Heimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes (RHG) aus. Nach § 7 des Heimstättenvertrags kann die Klägerin Übertragung der Heimstätte verlangen, wenn die Heimstätter sie nicht dauernd selbst bewohnen oder bewirtschaften oder wenn sie grobe Mißwirtschaft treiben. § 7 sieht einen Heimfallanspruch der Klägerin ferner für den Fall vor, daß die Heimstätter einer von mehreren in bestimmten anderen Ziffern des

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Vertrags festgesetzten Verpflichtungen trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung zuwiderhandeln. Nach § 8 steht der Klägerin außerdem das Heimfallrecht nach § 12 RHG zu, "wenn die Heimstätter oder ihre Rechtsnachfolger a) sich als ungeeignet zu Heimstättern oder unwürdig erweisen oder b) wenn ... die Zwangsversteigerung des Grundstücks eingeleitet wird".

Der Schlosser Heinrich G. [REDACTED] fiel im Jahre 1944. Seit dem Jahre 1950 waren die ursprüngliche Beklagte zu 1) Miteigentümerin zur Hälfte, die Beklagten zu 2) und 3), ihre Söhne, Miteigentümer zu je einem Viertel. Die ursprüngliche Beklagte zu 1) verstarb am 30. August 1967 im Verlauf des Revisionsrechtszugs; sie wurde von den Beklagten zu 2) und 3) beerbt.

Die Klägerin übte erstmals durch Schreiben vom 20. Oktober 1961 ein Heimfallrecht aus. In dem darauf folgenden Rechtsstreit stützte sie ihr Heimfallrecht auf die Behauptung, die Beklagten duldeten auf dem Grundstück einen Autoverschrottungsbetrieb sowie einen Autohandel mit Reparaturwerkstätte, belästigten dadurch die Nachbarn erheblich und hätten ohne Genehmigung der Klägerin einen Mieter aufgenommen, der auf dem Grundstück eine Wellblechgarage errichtet habe. Nachdem in jenem Rechtsstreit das Landgericht in erster Instanz die auf die Durchsetzung des Heimfallanspruchs gerichtete Klage durch Urteil vom 10. Juli 1963 abgewiesen hatte, erklärten im Berufungsrechtszug die Parteien auf Grund der Erklärung der Beklagten, daß der Mieter sich zur Räumung der Wohnung und des Lagerplatzes verpflichtet habe, den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt.

Auf Antrag der Klägerin ordnete das Amtsgericht durch Beschluß vom 17. Februar 1965 die Zwangsversteigerung des Grundstücks wegen rückständiger Grundsteuern aus den Jahren 1961 bis 1964 im Gesamtbetrag von 350,40 DM einschließlich Kosten an und ließ durch weitere Beschlüsse vom 23. Juni 1965 und 21. September 1965 den Beitritt der Klägerin wegen weiterer Grundsteuerforderungen zu. Durch Beschluß vom 14. Februar 1966 hob das Amtsgericht das Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag der Klägerin - als der einzig betreibenden Gläubigerin - auf. Ein durch Beschluß vom 11. März 1966 eingeleitetes weiteres Zwangsversteigerungsverfahren wurde ebenfalls inzwischen wieder aufgehoben.

Mit Schreiben vom 27. Juli 1965 - den Beklagten am folgenden Tage zugestellt - erklärte die Klägerin erneut die Ausübung ihres Heimfallrechts, das sie diesmal unter Hinweis auf die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens aus § 17 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung zur Ausführung des Reichsheimstättengesetzes vom 19. Juli 1940, RGBI I 1027, geändert durch Gesetz vom 9. August 1953, BGBI I 720 (AVO RHG) herleitete. Im Verlaufe dieses Rechtsstreits hat sie ferner durch Schreiben vom 23. Mai 1966 einen Heimfallanspruch mit der Begründung geltend gemacht, die Beklagten wohnten nicht mehr auf der Heimstätte oder beabsichtigten, diese zu verlassen. Ferner sei wegen eines weiteren Rückstands an Grundsteuern die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet worden. Die Heimstätte sei außerdem in äußerst schlechtem Zustand. Der Beklagte zu 3) sei wegen mehrerer Straftaten verurteilt worden. Die Beklagten seien hiernach zu Heimstätten ungeeignet und unwürdig. Der Heimfallanspruch werde nochmals ausgeübt nach § 12 Abs. 1 b und Abs. 2 RHG, § 17 Abs. 1 Nr. 4 AVO RHG und § 8 a und b des Heimstättenvertrags.

Die Klägerin begehrt im Wege der Stufenklage, daß die Beklagten

1. ihr gestatten, die Gebäude auf dem Grundstück durch einen Bausachverständigen schätzen zu lassen,
2. ihr über die tatsächliche Höhe der eingetragenen Grundstücksbelastungen Auskunft erteilen und
3. ihr das Grundstück übergeben, die Rückauflassung erklären und der Eintragung der Rückauflassung in das Grundbuch zustimmen, und zwar gegen Zahlung von 1 009 DM zuzüglich des nach Nummer 1 geschätzten Zeitwerts der Baulichkeiten und abzüglich des nach Nummer 2 festgestellten Restwerts der Belastungen.

Sie stützt die Klage auf die Begründung ihrer Erklärungen über die Ausübung des Heimfallrechts sowie darauf, daß die Beklagten den Offenbarungseid geleistet und mehrere Haftbefehle (nach § 901 ZPO) gegen sich hätten ergehen lassen. Seit dem Jahre 1961 hätten sich die Nachbarn ständig über die Beklagten beschwert. Die Beklagten hätten in den letzten Jahren niemals freiwillig gezahlt und ließen es selbst wegen kleinster Beträge zu Zwangsmaßnahmen kommen. Die Vernachlässigung der Heimstätte durch den allein noch dort wohnenden Beklagten zu 3) sei um so bedauerlicher, weil die Heimstätte in einer wiederholt als vorbildlich ausgezeichneten Mustersiedlung liege. Eine Schätzung des Zeitwerts der vorhandenen Gebäude scheitere daran, daß die Beklagten den Beauftragten der Klägerin den Zutritt verwehrten.

Die Beklagten sind diesen Ausführungen entgegengetreten. Die Ausübung des Heimfallrechts auf Grund der - wegen geringfügiger Schulden angeordneten - Zwangsversteigerung sehen sie als rechtsmißbräuchlich an und berufen sich darauf, daß sie unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten seien. Die Klägerin habe das Grundstück im übrigen an sie nicht für etwa 1 000 RM, sondern im Wege eines Grundstückstausches abgegeben, auf Grund dessen sie zwei andere Grundstücke erhalten habe. Diese hätten heute einen Wert von etwa 60 000 DM.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Klagebegehren weiter. Die Beklagten bitten um die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht geht zunächst auf die Ausübung des Heimfallrechts durch Schreiben der Klägerin vom 27. Juli 1965 ein. Nach dem in diesem Schreiben angeführten § 17 Abs. 1 Nr. 4 AVO RHG steht dem Ausgeber ein Heimfallrecht im Falle der Beschlagnahme der Heimstätte zum Zwecke der Zwangsversteigerung zu.

Das Berufungsgericht läßt offen, ob die darin liegende Erweiterung der gesetzlichen Heimfallgründe durch die der Ausführungsverordnung zugrunde liegende Ermächtigung (§ 30 RHG) gedeckt gewesen sei (Hinweis auf OLG Braunschweig, NJW 1963, 1503). Denn jedenfalls habe der Klägerin nach § 12 Abs. 2 RHG auch für weitere - d.h.

andere als die in § 12 Abs. 1 genannten - Fälle ein Heimfallanspruch eingeräumt werden können. Dies sei hier durch § 8 des Heimstättenvertrags geschehen, wonach der Klägerin das Heimfallrecht nach § 12 RHG u.a. dann zustehe, wenn die Zwangsversteigerung des Grundstücks eingeleitet werde.

Diese Ausführungen unterliegen keinen rechtlichen Bedenken.

2. Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheitert ein auf die Anordnung der Zwangsversteigerung gestützter Heimfallanspruch der Klägerin schon daran, daß sie den Beklagten nicht schriftlich eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt hat. Das Berufungsgericht verweist dazu auf die "Grundregel" des § 19 AVO RHG und führt unter Ablehnung der entgegengesetzten Auffassung von Wormit/Ehrenforth (RHG 3. Aufl. § 12 An. 5; so jetzt auch die 4. Aufl. aaO S. 134) aus, der Heimstatter könne noch vor der Einleitung der Zwangsversteigerung deren Anordnung - und nach der Anordnung möglicherweise noch die Durchführung - abwenden, wenn er hierzu unter Hinweis auf den Heimfallanspruch und unter Bestimmung einer angemessenen Frist eindeutig und eindringlich schriftlich aufgefordert werde. Sinn und Zweck des § 19 AVO RHG hätten auch hier ein solches Abhilfeverfahren erfordert.

Einer Stellungnahme zu diesen von der Revision angegriffenen Ausführungen des Berufungsurteils und zu der vom Berufungsgericht weiter angeschnittenen Frage, ob die Zwangsversteigerung wegen rückständiger Grundsteuern nur mit Zustimmung des auf der Heimstätte wohnenden Beklagten zu 3) zulässig war (§ 372 Abs. 3 der Reichsabgabenordnung - AO -), bedarf es indessen nicht, da die

Revision jedenfalls aus den nachstehend unter Nummer 3. dargelegten Gründen keinen Erfolg haben kann.

3. Dem angefochtenen Urteil ist jedenfalls darin zuzustimmen, daß der Ausübung des Heimfallrechts der Klägerin, soweit sie dieses Recht aus der Anordnung der Zwangsversteigerung herleitet, der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegensteht.

Unter Hinweis auf das Urteil des erkennenden Senats vom 1. Juli 1966, V ZR 22/64, BGHZ 45, 389 = NJW 1966, 1711 sieht das Berufungsgericht als Ziel der Heimstätten-gesetzgebung an, ein festes und dauerndes Verbundensein des Heimstätters und seiner Familie mit dem Grund und Boden herbeizuführen. Die Familie der Beklagten habe die Heimstätte seinerzeit aus eigenen Mitteln errichtet und sie seitdem auch bewohnt. Die Beklagten zu 2) und 3) seien dort aufgewachsen, und nach dem Krieg hätten die Beklagten die Heimstätte, soweit sie durch Kriegssereig-nisse beschädigt gewesen sei, wieder instand gesetzt. Nach der Lebenserfahrung könne und müsse angenommen wer-den, daß das Ziel einer festen Verbindung des Heimstätters und seiner Familie mit dem Grund und Boden jahrzehntelang unter Opfern verwirklicht worden sei. Daß die Beklagte zu 1) nach ihrer Eheschließung (zweite Ehe) mit dem Rentner Bollmann zusammen mit dem Beklagten zu 2) in die in der-selben Siedlung gelegene Heimstätte des Bollmann gezogen ist, sieht das Berufungsgericht mit Rücksicht darauf, daß Bollmann seine Heimstätte seinem erstehelichen Sohn überschrieben hat, als vorübergehenden Zustand an. Der Verlust der Heimstätte, so führt das Berufungsgericht weiter aus, würde die Beklagten materiell und ideell sehr schwer treffen und könne durch eine nach § 15 RHG bemessene Entschädigung nicht aufgewogen werden. Der im Zwangsver-steigerungsverfahren auf 46 650 DM geschätzte Verkehrs-

wert der Heimstätte stehe in einem auffallenden Mißverhältnis zur Höhe der 416,10 DM betragenden Grundsteuerrückstände, deretwegen die Klägerin die Zwangsversteigerung betrieben habe. Wenn die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gerechtfertigt gewesen sei, so gelte dies jedenfalls nicht auch für die zusätzliche Geltendmachung des Heimfallanspruchs, die die Beklagten nach Tilgung der Grundsteuerrückstände und der Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens unnötig hart treffen müsse.

Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Zwar läßt der Wortlaut des § 17 Abs. 1 Nr. 4 AVO RHG für die Entstehung des Heimfallanspruchs die Beschlagnahme der Heimstätte zum Zwecke der Zwangsversteigerung genügen, ohne weitere Voraussetzungen dafür aufzustellen. Der Ausgeber muß aber bei Ausübung eines auf einem so formalen Entstehungsgrund beruhenden Heimfallrechts im Hinblick auf die Zielsetzung des Gesetzes und auf den Grundsatz von Treu und Glauben die Belange des Heimstätters angemessen berücksichtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn einerseits der dem Heimstatter bei Durchsetzung des Heimfallanspruchs drohende Verlust verglichen mit der Höhe der Steuerforderungen des Ausgebers, deretwegen die Zwangsversteigerung allein betrieben wird, unverhältnismäßig groß ist und der Heimstatter oder seine Familie überdies schon lange Zeit - hier etwa drei Jahrzehnte - mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Berufungsgericht hat die hiernach gebotene Abwägung frei von Rechtsirrtum vorgenommen.

Gegenüber der Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten das Ziel ihrer dauernden Verbindung mit der Heimstätte unter Opfern verwirklicht, rügt die

Revision, das Berufungsgericht habe den Sachvortrag der Klägerin übergangen, wonach die Beschädigung der Heimstätte durch einen Bombenangriff bestritten werde; die Akten des Kriegsschädenamts ergäben nur eine Beschädigung des Schuppens für Heu und Stroh. Der Wiederaufbau des Schuppens, dessen Kosten mit 500 RM veranschlagt worden sei, könne nicht festgestellt werden. - Das Berufungsgericht hat sich zwar mit diesem Vorbringen nicht im einzelnen auseinandergesetzt. Die von ihm gewählte, sehr zurückhaltende und vorsichtige Formulierung ("soweit die Heimstätte durch Kriegsereignisse beschädigt worden war ...") läßt indessen erkennen, daß es der Frage des Wiederaufbaus keinerlei ins Gewicht fallende Bedeutung beigemessen hat. Die Revisionsrüge greift daher nicht durch.

4. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen, daß Heimstätter, die jahrelang schuldhaft keine Grundsteuer zahlten, sich durch ein solches Verhalten als ungeeignet oder unwürdig im Sinne des § 8 a des Heimstättenvertrags erweisen könnten und grobe Mißwirtschaft im Sinne des § 12 Abs. 1 b RHG betrieben. Die Beklagten hätten nicht mehr aufklären können, weshalb sie seit 1961 - in diesem Jahr erhob die Klägerin erstmals einen Heimfallanspruch - mit der Zahlung der Grundsteuer in Höhe von vierteljährlich nur 21,90 DM in Rückstand geraten seien. Bereits seit 1960 sei gegen die ursprüngliche Beklagte zu 1) und den Beklagten zu 3) fruchtlos vollstreckt worden. Der Beklagte zu 3) habe nach vorangegangenen Haftbefehlen am 25. Februar 1963 und am 21. Februar 1965 den Offenbarungseid geleistet. Gegen die ursprüngliche Beklagte zu 1) seien drei Haftbefehle (nach § 901 ZPO) ergangen, der letzte am 27. Januar 1965, gegen den Beklagten zu 2) vier Haftbefehle, so u.a. am 27. Januar 1965

und am 10. März 1965. Nachdem aber im April 1964 die Parteien im Vorprozeß den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt hätten, könne die Klägerin auf die vorangegangenen Vorgänge keinen selbständigen Heimfallanspruch mehr stützen. Der Erlaß von Haftbefehlen nach § 901 ZPO gegen die drei Beklagten und die wiederholte Leistung des Offenbarungseids durch den Beklagten zu 3) ergäben für sich keinen ausreichenden Heimfallgrund, so daß nicht erörtert zu werden brauche, wann die Klägerin davon Kenntnis erlangt habe.

Diese Ausführungen lassen zwar nicht klar erkennen, worauf das Berufungsgericht seine Auffassung stützt, die Klägerin könne keinen selbständigen Heimfallanspruch auf vor der Erledigungserklärung liegende Vorgänge stützen. In der Entscheidung BGHZ 36, 77, auf die das Berufungsgericht verweist, hat der Senat ausgesprochen, daß die schriftliche Erklärung nach § 20 AVO RHG, durch die der Heimfallanspruch ausgeübt werde, den Grund angeben müsse, auf den sich der Anspruch stütze. Das durch einen bestimmten Grund ausgelöste Heimfallrecht müsse jeweils für sich geltend gemacht, die Frist - nämlich die in § 20 Satz 2 AVO RHG bestimmte Ausschlußfrist von 6 Monaten seit Kenntniserlangung - für jeden Fall gesondert gewahrt werden. - Nach diesen Grundsätzen, an denen der Senat festhält, konnte die Klägerin sich für ihr durch Erklärung vom 27. Juli 1965 ausgeübtes Heimfallrecht von vornherein auf keinen anderen Entstehungsgrund als den in der Erklärung geltend gemachten (Anordnung der Zwangsvorsteigerung) berufen. Indessen liegt - von dem unten erörterten Schreiben vom 23. Mai 1966 abgesehen - eine weitere Erklärung der Ausübung des Heimfallrechts in der am 11. August 1965 den Beklagten zugestellten Klageschrift, in der die Klägerin sich auch auf die vom

Berufungsgericht hier erörterten Entstehungsgründe berufen hat. Auf Tatsachen, von denen die Klägerin früher als 6 Monate vor dem 11. August 1965 Kenntnis erlangt hatte, konnte sie sich aber auch bei Berücksichtigung der Klageschrift unter diesem Gesichtspunkt nicht selbständig, sondern nur zur Unterstützung eines auf andere Tatsachen gegründeten Anspruchs berufen (§ 20 Satz 3 AVO RHG). Insoweit ändert sich daher am Ergebnis der Ausführungen des Berufungsgerichts nichts.

Das Berufungsgericht führt die nach Abschluß des Vorprozesses eingetretenen weiteren Rückstände der Beklagten mit Grundsteuerzahlungen darauf zurück, daß den Beklagten durch den Vorprozeß, in dem das Berufungsgericht die Kosten des Rechtsstreits durch Beschluß vom 6. Mai 1964 gegeneinander aufgehoben hatte, sowie durch den Rechtsstreit gegen ihren früheren Mieter und durch Erkrankung und Tod eines Sohnes des Beklagten zu 3) Verpflichtungen erwachsen seien, die ihre Leistungsfähigkeit zunächst beträchtlich überschritten hätten. Im Verlauf des (ersten) Zwangsversteigerungsverfahrens hätten sie sich aber nach Kräften und schließlich mit Erfolg bemüht, diesen Verpflichtungen gerecht zu werden. Ein Heimfallanspruch könne deshalb auch hieraus nicht hergeleitet werden.

Soweit die Revision demgegenüber in rechtlicher Hinsicht geltend macht, der Schuldner habe nach § 279 BGB sein Unvermögen zur Begleichung von Geldschulden zu vertreten - und zwar unabhängig von der Frage des Verschuldens -, verkennt sie, daß ein solches Einstehenmüssen nicht ohne weiteres auch einen Heimfallanspruch des Ausgebers zur Entstehung bringt. Auch die auf § 286 ZPO gestützten Verfahrensrügen der Revision gehen fehl. Wenn,

wie die Revision ausführt, die Beklagten die Heimstätte nicht - auch nicht teilweise - vermieten durften, so rechtfertigt dies nicht, die durch den Räumungsprozeß den Beklagten erwachsenen Kosten bei der Beurteilung ihrer finanziellen Möglichkeiten im hier erörterten Zusammenhang außer Betracht zu lassen. Wenn ferner die durch Krankheit und Tod eines Sohnes des Beklagten zu 3) verursachten Kosten erst nach dem Verkauf eines anderen den Beklagten zu 2) und 3) gehörenden Grundstücks am 27. Juli 1965 bezahlt worden sind, so braucht dies nicht ohne weiteres der Ansicht des Berufungsgerichts entgegenzustehen, daß die Notwendigkeit ihrer Begleichung sich schon vorher nachteilig auf die finanziellen Möglichkeiten der Beklagten auswirkte. Nicht zu erörtern brauchte schließlich das Berufungsgericht, was die Klägerin über das Ausmaß ihrer vergeblichen Vollstreckungsversuche vorgetragen hatte. - Daß das Berufungsgericht die Vorschrift des § 20 Satz 3 AVO RHG (Geltendmachung der vom Ablauf der sechsmonatigen Ausschußfrist betroffenen Tatsachen zur Unterstützung eines auf andere Tatsachen gegründeten Anspruchs) übersehen hätte, ist schon deshalb nicht anzunehmen, weil es bezüglich der wegen Fristablaufs ausgeschlossenen Tatsachen nur die Eignung zur Stützung eines "selbständigen" Heimfallanspruchs verneint. Daß es dennoch in den Tatsachen, auf die die Klägerin sich noch berufen konnte und berufen hat, keine hinreichende Grundlage für einen Heimfallanspruch gefunden hat, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

5. Das Berufungsgericht ist weiter zu dem Ergebnis gelangt, auch die im Schreiben der Klägerin vom 23. Mai 1966 angeführten Gründe rechtfertigten das Klagebegehren nicht.

Was das Bewohnen der Heimstätte angehe, so sei mit der Rückkehr der - im Verlauf des Revisionsverfahrens indessen verstorbenen - ursprünglichen Beklagten zu 1) und des Beklagten zu 2) auf die Heimstätte in absehbarer Zeit zu rechnen. Im übrigen genüge, daß der Beklagte zu 3) mit seiner Familie auf der Heimstätte wohne. Für das zweite, durch Beschluß vom 11. März 1966 eingeleitete Zwangsversteigerungsverfahren und die in diesem Verfahren erlassenen Beitrittsbeschlüsse gelte das gleiche wie für das erste Verfahren. Es sei im zweiten Verfahren jeweils um Grundsteuerforderungen in Höhe von vierteljährlich 21,90 DM nebst 1,-- DM Vollstreckungsgebühr gegangen. - Die Behauptungen der Klägerin über einen trostlosen, verwahrlosten und geradezu katastrophalen Zustand seien durch vom Beklagten vorgelegte Lichtbilder aus neuester Zeit widerlegt. - Die strafrechtlichen Verurteilungen des Beklagten zu 3) fielen in eine weit zurückliegende Zeit (5. Februar 1956 bis zum 26. April 1961). Die einzige Freiheitsstrafe, auf die gegen diesen Beklagten durch Urteil vom 16. Oktober 1959 wegen gemeinschaftlichen schweren Diebstahls erkannt worden sei, sei nach Ablauf der Bewährungsfrist erlassen worden. Die Behauptung, die Beklagten gingen seit langem keiner geregelten Arbeit nach und seien in der Siedlung als Schlägertypen und Unruhestifter gefürchtet, enthielten nur allgemeine Werturteile. Überdies habe die Klägerin nicht dargelegt, wann sie Kenntnis davon erlangt habe, und ob sie den Beklagten schriftlich eine Frist zur Abhilfe gesetzt habe.

Auch diese Ausführungen halten jedenfalls im Ergebnis den Angriffen der Revision stand. Die Rüge, das Berufungsgericht hätte dem Antrag der Klägerin entsprechend ein Sachverständigengutachten über die Ver-

nachlässigkeit der Heimstätte einholen müssen, scheitert schon daran, daß die Klägerin keine ins einzelne gehenden Behauptungen über die Art der Vernachlässigung aufgestellt hat. Ein allgemeines zusammenfassendes Werturteil genügt nicht. Auch die weiteren Verfahrensrügen der Revision sind nicht begründet.

II.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Irrtum zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, war deren Revision zurückzuweisen. Nach § 97 ZPO hat die Klägerin auch die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Dr. Augustin
zugleich für den ortsab-
wesenden und deshalb an
der Unterzeichnung verhin-
derten Bundesrichter
Dr. Grell

Rothe

Dr. Freitag

Hill