

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 302/97

URTEIL

Verkündet am:
10. Juli 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG § 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e

Einen Widerspruch im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e
SachenRBerG kann der Überlassende auch bereits vor Aufnah-
me der nicht gebilligten Nutzung vorgebracht haben.

BGH, Urt. v. 10. Juli 1998 - V ZR 302/97 - Brandenburgisches OLG
LG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 21. August 1997 aufgehoben und das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 6. November 1996 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Eigentümer eines in C. gelegenen Grundstücks. Der Voreigentümer hatte das Grundstück mit Vertrag vom 25. Mai 1971 als "Obstgrundstück" an den Kläger verpachtet. Am 25. März 1973 erteilte der Rat der Gemeinde C. dem Kläger eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wochenendhauses. Nach Einspruch des Verpächters sperrte der Rat der Gemeinde die Zustimmung zu dem Bauvorhaben zunächst. Der Kläger einigte sich daraufhin mit dem Verpächter in einem ebenfalls auf den 25. Mai

1971 (zurück-)datierten Pachtvertrag dahin, daß ihm erlaubt wurde, auf dem Pachtgrundstück ein "massives Wochenendhaus im Typenbau" aufzustellen, das aber "nicht als feste Wohnstätte ausgebaut" werden durfte. Ferner wurden bauliche Veränderungen von der schriftlichen Genehmigung des Verpächters abhängig gemacht.

In der Folge wurde die Sperrung der Baugenehmigung aufgehoben und das Wochenendhaus errichtet. Es ist zweigeschossig an einen Hang gebaut und verfügt im Obergeschoß über einen Wohnraum und im Untergeschoß über Schlafräum, Küche und Bad.

Bis 1988 wurde das Haus von dem Kläger und seiner Ehefrau als Wochenendhaus genutzt. Der Kläger behauptet, seitdem diene ihm das Haus als Lebensmittelpunkt und Wohnung. Angemeldet sind die Eheleute weiterhin unter der Adresse einer Wohnung in B. , in der sich die Ehefrau auch während der Woche weitgehend aufhält.

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß die Nutzung des Pachtgrundstücks ein Ankaufsrecht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gewährt. Seiner zunächst nur für sich erhobenen Klage hat das Landgericht stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat - auf seinen geänderten Antrag - den geltend gemachten Anspruch auch hinsichtlich der Ehefrau für berechtigt erachtet. Dagegen wendet sich die - zugelassene - Revision, mit der die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, das Wochenendhaus sei als Wohnhaus geeignet und diene - wie die Beweisaufnahme ergeben habe - als Lebensmittelpunkt, ohne daß die Beklagten oder ihr Rechtsvorgänger dieser Nutzung widersprochen hätten. Dies rechtfertige nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 e, Abs. 3 SachenRBERG das geltend gemachte Ankaufsrecht. Die Ehefrau des Klägers sei nach § 9 Abs. 4 SachenRBERG mitberechtigt. Daß sie das Wochenendhaus nicht selbst als Eigenheim nutze, stehe dem nicht entgegen.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Zu Recht hält das Berufungsgericht die Klage gemäß § 108 Abs. 1 SachenRBERG für zulässig. Entgegen der Auffassung der Revision ist dazu nicht Voraussetzung, daß zuvor ein notarielles Vermittlungsverfahren nach §§ 87 ff SachenRBERG stattgefunden hat. Dieses Verfahren ist nur der Klage nach § 104 SachenRBERG vorgeschaltet. Die allgemeine Klage auf Feststellung der Anspruchsberechtigung (§ 108 Abs. 1 SachenRBERG) dient der Klärung, ob überhaupt Rechte aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz geltend gemacht werden können. Für sie besteht ein Rechtsschutzinteresse gerade vor Durchführung eines Vermittlungsverfahrens (vgl. Tropf, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 108 Rdn. 11; MünchKomm-BGB/Cremer, 3. Aufl., § 108 SachenRBERG Rdn. 1).

2. Nicht zu beanstanden ist ferner, daß das Berufungsgericht die Änderung des Klageantrags, gerichtet auf die Feststellung einer Mitberechtigung der Ehefrau des Klägers, für zulässig erachtet hat. Der auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Beschl. v. 21. September 1994, VIII ZB 22/94, NJW 1994, 3358 f m.w.N.) gestützte Einwand der Revision, in zweiter Instanz könne ein Klägerwechsel bzw. eine Klagehäufung nur im Rahmen einer zulässigen Berufung des erstinstanzlichen Klägers erfolgen, greift nicht. Der Kläger hat keine weitere Klagepartei eingeführt, sondern den geltend gemachten Anspruch modifiziert, ohne daß sich die Prozeßparteien geändert haben. Er hat sich in erster Instanz einer Anspruchsberechtigung allein berühmt und in zweiter Instanz mit seiner Antragstellung dem Umstand Rechnung getragen, daß möglicherweise seine Ehefrau mitberechtigt ist (§§ 432, 1011 BGB). Eine solche Klageanpassung ist zulässig, auch ohne daß es dazu einer Anschlußberufung bedarf (vgl., für den Fall der Zession der Klageforderung, BGH, Urt. v. 24. November 1977, VII ZR 160/76, MDR 1978, 398).

3. Die Revision macht jedoch zu Recht geltend, daß die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 3 e SachenRBerG entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht gegeben sind. Nach dieser Vorschrift rechtfertigen als Wohnhäuser geeignete Gebäude, die aufgrund eines Vertrages zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung mit Billigung staatlicher Stellen errichtet worden sind, Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, es sei denn, der Überlassende hatte der Nutzung als Wohnhaus widersprochen.

Auf die von dem Berufungsgericht bejahten Fragen, ob das von dem Kläger errichtete Wochenendhaus den Charakter eines Wohnhauses hat, ob es von ihm in dieser Eigenschaft genutzt

wird und ob dies gegebenenfalls nach § 9 Abs. 4 SachenRBerG zur Folge hat, daß seine Ehefrau - obwohl nicht in gleicher Weise Nutzerin - mitberechtigt an dem geltend gemachten Ankaufsrecht ist, kommt es nicht an.

Das Klagebegehren scheitert jedenfalls daran, daß der seinerzeitige Eigentümer des Grundstücks gerade dieser Nutzung widersprochen hatte. Das ergibt sich aus dem geänderten, auf den 25. Mai 1971 rückdatierten Pachtvertrag, in dem er seine Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes ausdrücklich auf ein Wochenendhaus beschränkt und den Ausbau zu einer festen, der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden Wohnstätte verboten hat. Daraus wird deutlich, daß er mit einer Nutzung als Eigenheim, als ständigem Wohnsitz, nicht einverstanden war. Deswegen hatte er sich auch gegen die ursprüngliche Baumaßnahme gewandt und deren vorübergehende Stillegung erreicht.

Soweit die Vorinstanzen diesem Verhalten den Charakter eines Widerspruchs im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 3 e SachenRBerG abgesprochen haben, ist dies rechtsfehlerhaft. Richtig ist zwar, daß die Norm - wie das Berufungsgericht ausführt - auch Sachverhalte erfaßt, in denen ursprünglich nur eine Nutzung zu Erholungszwecken vereinbart war und eine Wohnnutzung erst später eingesetzt hat. Nicht jede vertragswidrige Nutzung stellt somit auch schon eine Nutzung gegen den Widerspruch des Eigentümers dar. Das ändert aber nichts daran, daß der Eigentümer hier rechtzeitig in unmißverständlicher Weise zum Ausdruck gebracht hat, daß er mit einer Wohnnutzung nicht einverstanden war. Dafür, daß er seinen Widerspruch später aufgegeben hat, ist nichts erkennbar, ebensowenig, daß die Beklagten als Rechtsnachfolger anderen Sinnes geworden sind. Die in diesem Zusammenhang von der Revisionserwiderung in der mündlichen Ver-

handlung erhobene Aufklärungsrüge hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Weitere Anforderungen stellt das Gesetz nicht auf. Der Referentenentwurf sah zu diesem Punkt ursprünglich vor, daß der Überlassende zu der Wohnbebauung seine Zustimmung gegeben haben mußte. Davon hat sich der Gesetz gewordene Regierungsentwurf nur hinsichtlich der Verteilung der Darlegungs- und Beweislast entfernt. Da in der Praxis die Bebauung mit einem Eigenheim zu- meist vom Grundstückseigentümer gebilligt oder jedenfalls hin- genommen wurde, sollte es ihm obliegen, darzutun und erforder- lichenfalls zu beweisen, daß die Nutzung nicht seinem Willen entsprach (vgl. Vossius, SachenRBERG, 2. Aufl., § 5 Rdn. 19 f; MünchKomm-BGB/Wendtland, 3. Aufl., § 5 SachenRBERG Rdn. 11; Be- gründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 12/5992, abgedr. bei Czub, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Text- und Dokumenta- tionsband, 1994, S. 211). Darin erschöpft sich das Erfordernis des Widerspruchs, dem nicht die Eigenschaft einer Förmlichkeit zukommt. Es geht in der Sache allein darum festzustellen, ob die Nutzung dem Willen des Eigentümers widerspricht oder nicht. Besteht somit - wie hier - kein Zweifel, daß die Nutzung nicht nur vertragswidrig ist, sondern von dem Eigentümer auch nicht hingenommen wird, so bedarf es keiner Wiederholung des Wider- spruchs. Soweit das Berufungsgericht den zeitlichen Zusammen- hang zwischen der vertragswidrigen Nutzung und dem Widerspruch vermißt, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Der Zusammen- hang wird dadurch hergestellt, daß der einer Wohnnutzung entge- genstehende Wille des früheren Eigentümers im Zeitpunkt der Zweckentfremdung im Jahre 1988 fortwirkte. Setzt sich der Nut- zer - wie hier - vorsätzlich über den klaren Willen des Eigen- tümers hinweg, verdient er nicht den Schutz des Sachenrechtsbe-

reinigungsgesetzes (Czub, in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, § 5 Rdn. 129).

Auch der Gedanke, daß in der DDR die Billigung durch staatliche Stellen die entscheidende Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Nutzung eines vertraglich zu Erholungszwecken überlassenen Grundstücks war und die privatrechtlichen Vereinbarungen überlagerte (vgl. Begr. des Reg.Entw. aaO), führt nicht zu einem anderen Ergebnis. Der Rat der Gemeinde hatte die Baugenehmigung im konkreten Fall auf die vertragliche Einigung der Parteien abgestimmt und dem Bau erst dann Fortgang gegeben, als diese vorlag. Inhaltlich geht sie nicht darüber hinaus.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger