

/1d

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

ReichsheimstättenG § 12 Abs. 2

Zur Frage der Voraussetzungen für die Ausübung eines
vertraglich vereinbarten Heimfallrechts wegen Ver-
letzung von Pflichten zur Erhaltung der Heimstätte.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1978 - V ZR 36/76 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 36/76

URTEIL

Verkündet am
12. Mai 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

S t a d t M [REDACTED] , vertreten durch den
Oberbürgermeister, R [REDACTED] , M [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

Günter K [REDACTED] , S [REDACTED] , M [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

12

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 21. Januar 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin macht einen Heimfallanspruch hinsichtlich einer Reichsheimstätte geltend.

Der Beklagte ist als Erbe nach seinen Großeltern und entsprechender Erbauseinandersetzung Alleineigentümer einer Reichsheimstätte in M■■■■■ (Grundstück zu 800 qm nebst Wohngebäude). Seine Großeltern hatten das Anwesen 1940 von der Klägerin als Heimstättenausgeberin und der gemeinnützigen Baugesellschaft M■■■■■ m.b.H. zum Preis



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von 3 602 Reichsmark erworben. § 8 des Vertrages enthält die Verpflichtung, das Gebäude nebst Zubehör in gutem Zustand zu erhalten. Nach § 11 des Vertrages kann die Klägerin die Übertragung der Heimstätte verlangen, wenn der Siedler gegen § 8 des Vertrages verstößt oder "sich als ungeeignet zum Kleinsiedler oder unwürdig erweist".

Das im Zweiten Weltkrieg durch Bombeneinwirkung zerstörte Haus hat der Beklagte mit eigenen Mitteln in den Jahren 1950 bis 1954 wieder aufgebaut und durch einen Anbau erweitert. Das Haus war im Jahr 1973 in verschiedener Hinsicht renovierungsbedürftig. Der Beklagte wurde mit Schreiben der gemeinnützigen Baugesellschaft M. vom 7. September 1973 zur Vornahme bestimmter Reparaturarbeiten aufgefordert, unternahm aber nichts. Die Annahme eines weiteren Schreibens vom 10. April 1974, das eine Frist zur Vornahme der Reparaturarbeiten bis 31. Juli 1974 setzte und die Geltendmachung eines Heimfallanspruches androhte, lehnte der Beklagte ab. Er war vom 6. Mai 1974 bis 28. November 1974 in Untersuchungshaft. Mit Schreiben vom 4. Juni 1974 setzte die Klägerin dem Beklagten erneut eine Frist für den Beginn der Arbeiten zum 15. Juni 1974 mit dem Hinweis, daß bei fruchtlosem Fristablauf ein Heimfallanspruch geltend gemacht werde. Da der Beklagte auch danach keine Arbeiten vornahm, machte die Klägerin mit Schreiben vom 30. September 1974 einen Heimfallanspruch geltend.

Die Klägerin begehrt Auflassung der Heimstätte an die gemeinnützige Baugesellschaft M. m.b.H. und Räumung. Sie stützt ihren Heimfallanspruch auf Vernachlässigung des Anwesens und auch auf eine strafrechtliche Verurteilung des Beklagten, der - einschlägig vorbestraft -

am 20. Januar 1975 wegen sexuellen Mißbrauchs von Kindern in drei Fällen zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von einem Jahr verurteilt wurde.

In den Vorinstanzen blieb die Klage erfolglos. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin die Klageansprüche weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, der Heimfallanspruch sei ein enteignungsähnlicher schwerer Eingriff. Für einen solchen Eingriff bedürfe es deshalb auch im Falle eines vertraglich vereinbarten Heimfallrechts hinreichend gewichtiger Gründe, die - wie die gesetzlichen Heimfallgründe in § 12 Abs. 1 RHeimstG zeigten - ihre Rechtfertigung im Sinn und Zweck des Reichsheimstättengesetzes haben müßten. Solche Gründe ergäben sich aus dem unstreitigen Tatsachenvortrag der Klägerin nicht.

Eine Vernachlässigung des Anwesens bilde nur dann einen Heimfallgrund, wenn die Heimstätte infolge der Mängel nicht mehr als ordentliche Wohnmöglichkeit des Siedlers und seiner Familie betrachtet werden könne. Dies sei von Anfang an nicht der Fall gewesen. Auch der Begriff der "Unwürdigkeit" müsse mit Richtung auf den Vertragszweck, nämlich das Wesen und die Bedeutung der Heimstätte, ausgelegt werden. Mit zunehmendem Zeitablauf seit Erwerb bedeute es keine besondere Hervorhebung mehr, in einer Heimstätte zu wohnen. Damit sei kein Wertmaßstab mehr ersichtlich, an

dem gemessen der Beklagte durch seine Straftaten unwürdig im Sinne des Vertrages sein könne. Auch gemessen an den Interessen der übrigen Siedler sei der Beklagte nicht unwürdig.

2. Die dagegen erhobenen Angriffe der Revision sind jedenfalls zum Teil begründet.

a) Unzutreffend ist schon der Ansatzpunkt des Berufungsgerichts, das den Heimfall als einen enteignungsähnlichen Eingriff ansieht und aus dieser Sicht nur hinreichend gewichtige Gründe genügen lassen will. § 12 Abs. 2 RHeimstG gestattet über die gesetzlich vorgesehenen Fälle (§ 12 Abs. 1 RHeimstG und § 17 der Verordnung zur Ausführung des Reichsheimstättengesetzes) hinaus die vertragliche Einräumung eines Heimfallanspruchs für weitere Fälle und unterscheidet sich damit in den Voraussetzungen grundsätzlich nicht von dem Heimfallrecht im Erbbaurecht (§ 2 Nr. 4 ErbbauV). Auch vertragliche Heimfallgründe können im Rahmen der Vertragsfreiheit innerhalb der gesetzlichen Schranken grundsätzlich frei vereinbart werden. Selbst wenn die Auswirkungen eines vertraglich vorgesehenen Heimfalls für den Betroffenen hart sein mögen, so hat dies mit einem Eingriff in das grundrechtlich gewährleistete (Art. 14 GG) und auch zivilrechtlich geschützte (§ 903 BGB) Eigentum nichts zu tun. Der Eigentümer einer Heimstätte muß wie jeder andere Vertragspartner seine vertraglichen Pflichten erfüllen und hat vertraglich wirksam vereinbarte Folgen seines Handelns oder Unterlassens zu tragen, soweit einer entsprechenden Rechtsausübung nicht gesetzliche Schranken entgegenstehen.

b) § 12 Abs. 2 RHeimstG sieht eine Beschränkung der vertraglichen Heimfallgründe nicht vor. Es wird die Auffassung vertreten, daß sich generell aus dem Wesen und der Zweckbestimmung der Heimstätte eine solche Beschränkung ergebe (Wormit/Ehrenforth, RHeimstG 4. Aufl. § 12 Anm. 4). Ob dies zutrifft, mag dahinstehen, denn es ist kein Grund dafür ersichtlich, weshalb ein Heimfallgrund, der auf die Pflicht zur Erhaltung der Heimstätte abstellt, dem Wesen oder der Zweckbestimmung der Heimstätte zuwiderlaufen soll. So meint denn auch Ehrenforth (aaO), daß in erster Linie die Verletzung von Obliegenheiten, die unmittelbar oder mittelbar zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Heimstätte gehören, Gegenstand eines erweiterten Heimfallrechts sein kann (vgl. auch § 58 Abs. 4 Buchst. a und b des II. WoBauG).

c) Von diesen Grundlagen aus gesehen hat das Berufungsgericht die Anforderungen für die von der Klägerin geltend gemachten Heimfallgründe jedenfalls hinsichtlich der Verletzung von § 8 des Vertrages überspannt.

Verletzt der Siedler seine vertraglichen Erhaltungspflichten und kommt er ihnen innerhalb einer von der Klägerin zu setzenden angemessenen Frist nicht nach (vgl. § 19 Ausführungsverordnung zum Reichsheimstättengesetz), so ist grundsätzlich ein Heimfallgrund gegeben, ohne daß - wie das Berufungsgericht meint - die Vernachlässigung des Anwesens so weit fortgeschritten sein muß, daß die Heimstätte nicht mehr "als ordentliche Wohnmöglichkeit des Siedlers betrachtet werden kann". Es ist kein einleuchtender Grund dafür erkennbar, warum der Heimstättenausgeber den Verfall des Anwesens sollte abwarten müssen, bis ihm das eindeutig geregelte Heimfallrecht zusteht.

Daß § 8 des Vertrages - wie das Berufungsgericht meint - vorwiegend den Interessen der Klägerin an der Erhaltung des Wertobjektes als Sicherheit für ihre Darlehensmithaft (§ 2 des Heimstättenvertrages) diene (dieses Interesse nach weitgehender Rückzahlung des Darlehns aber entfallen sei), kann nicht angenommen werden. Auch wenn dieser Gesichtspunkt eine Rolle spielen mag, so dient § 8 des Vertrages auch anderen Zwecken. Durch die Heimstättengesetzgebung wird ein festes und dauerndes Verbundensein des Heimstätters mit dem Grund und Boden angestrebt (BGHZ 45, 389, 392). Damit sind zugleich die Interessen aller Siedler in der Siedlungsgemeinschaft angesprochen, und zwar die gesamten Lebensinteressen der Gemeinschaft. Vernachlässigt ein Siedler sein Anwesen, so nimmt damit der Wohnwert der Siedlung und die Bindung der Siedler an ihre Heimstätten ab. Der Klägerin ist es nicht verwehrt, über die Ausübung ihrer vertraglichen Rechte auch diese Interessen der übrigen Siedler, die zugleich die ihren sind, zu wahren.

Nach den tatrichterlichen Feststellungen hatte der Beklagte das Haus über viele Jahre unverputzt gelassen. Bei einem von der Straße her sichtbaren Fenstersims war ein Stück ausgebrochen, die Fensterbank eines Giebelfensters völlig verwittert und teilweise weggebrochen (ein sichtlich sehr alter Schaden), eine Scheibe dieses Fensters zerschlagen. Die seitlichen Fenster zeigten nur noch Reste eines alten Farbanstrichs. In der Giebelwand war die Scheibe eines Fensters durch ein Holzbrett ersetzt. Das Geländer um den Kellerabgang war stark verrostet, teilweise abgerostet und hatte deshalb keinen Halt mehr, eine Treppstufe des Abgangs war angeschlagen. Der Garten war im we-

sentlichen nicht gepflegt. Mit dieser Vernachlässigung seines Anwesens hatte der Beklagte seine Pflichten nach § 8 des Vertrages verletzt und damit, nachdem er eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel fruchtlos hatte verstreichen lassen, den vertraglichen Heimfallanspruch der Klägerin (§ 11 des Vertrages) ausgelöst.

Unerheblich ist, daß der Beklagte nach dem Schreiben der Klägerin vom 10. April 1974 in Untersuchungshaft genommen wurde und die ihm gesetzten Fristen zur Instandsetzung während der Dauer seiner Untersuchungshaft abliefen. Bereits etwa 8 Monate vor seiner Inhaftierung war der Beklagte mit Schreiben der Klägerin vom 7. September 1973 zur Vornahme der Reparaturen aufgefordert worden, hatte aber mit den nötigen Arbeiten bis 6. Mai 1974 nicht einmal begonnen. Daß er die Annahme des Schreibens vom 10. April 1974 ablehnte, zeigt, daß er - unabhängig von der Tatsache seiner Verhaftung - gar nicht bereit war, seine vertraglichen Pflichten zu erfüllen und Fristsetzungen der Klägerin ernst zu nehmen.

Der mit Schreiben vom 30. September 1974 ausgeübte Heimfallanspruch der Klägerin ist schließlich nicht dadurch wieder untergegangen, daß der Beklagte im Laufe des Rechtsstreits die notwendigen Instandsetzungsarbeiten teilweise ausgeführt hat. Ähnlich wie etwa bei einem Rücktritt oder einer Kündigung kommt es bei Ausübung des Heimfallanspruchs nur darauf an, daß im Zeitpunkt seiner Ausübung die Voraussetzungen vorliegen. Spätere Änderungen bleiben grundsätzlich ohne Einfluß.

Schließlich sind unter Berücksichtigung aller festgestellten Umstände auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die Klägerin mit Ausübung ihres Heimfallrechts gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt. Der Beklagte hat nach dem Aufforderungsschreiben vom 7. September 1973 nicht einmal einen Versuch unternommen, seine Vertragspflichten zu erfüllen, und hat die Annahme des weiteren Schreibens der Klägerin vom 10. April 1974 abgelehnt. Auch nach seiner Inhaftierung hat er es nicht für nötig gehalten, sich mit der Klägerin ins Benehmen zu setzen und gegebenenfalls um eine Fristverlängerung zu bitten. Der Klägerin konnte bei dieser Sachlage nicht verwehrt sein, ihre vertraglichen Rechte auszuüben. Sie war insbesondere nicht darauf verwiesen, von einer weiteren vertraglichen Möglichkeit Gebrauch zu machen und die Reparaturen auf Kosten des Beklagten selbst ausführen zu lassen.

3. Die Sache ist noch nicht zur Endentscheidung reif. Der Beklagte hat sich auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines ihm zustehenden Geldanspruchs (§ 15 RHeimstG) berufen, zu dessen Höhe tatrichterliche Feststellungen fehlen. Entgegen der Auffassung der Revision ist es nicht zweifelhaft, daß der Beklagte diesen Anspruch einredeweise (§§ 273, 274 BGB) gegen den Heimfallanspruch geltend machen kann. Die Bemessung des Geldanspruchs ergibt sich aus dem Gesetz. Gegebenenfalls muß der Beklagte unter Anwendung

von § 139 ZPO Gelegenheit erhalten, seinen Sachvortrag
insoweit noch weiter zu substantiieren.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Vogt