

35

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

DDR:ZGB §§ 68, 126

Steht ein Wohnungstauschvertrag in rechtlicher Einheit mit einem Besitzwechselverfahren, das nach dem Beitritt nicht mehr fortgeführt werden konnte, kann sich ein Recht zum Besitz aus einer ergänzenden Vertragsauslegung des Wohnungstauschvertrages ergeben.

BGH, Urt. v. 28. Mai 1993 - V ZR 66/92 - BezG Schwerin
KRG Gadebusch

35

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 66/92

URTEIL

Verkündet am:
28. Mai 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gerd S [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED] K [REDACTED],
Ortsteil R [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Klaus-Dieter H [REDACTED] (jetzt: Hi [REDACTED]), S [REDACTED] Straße [REDACTED],
D [REDACTED], Ortsteil D [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Wenzel, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Bezirksgerichts Schwerin vom 26. Februar 1992 aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer des Kreisgerichts Gadebusch vom 23. August 1991 abgeändert und die Klage abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits mit Ausnahme der durch die Säumnis des Beklagten veranlaßten Kosten, die von diesem getragen werden.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und seine - seit 23. Mai 1990 von ihm geschiedene - Ehefrau übernahmen am 25. September 1989 in einem Besitzwechselverfahren ein mit einem einfachen Wohnhaus



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



[jLaw – für Android](#)



[jLaw – für iOS](#)

bebautes Bodenreformgrundstück ("Neubauernstelle") in der Gemeinde K[REDACTED] und wurden als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Ende Oktober 1989 verließ der Kläger über Prag die damalige DDR und reiste in die Bundesrepublik Deutschland ein. Die Ehefrau blieb mit den Kindern zurück. Sie schloß am 21. November 1989 einen Wohnungstauschvertrag mit dem Beklagten und seiner Ehefrau hinsichtlich des Hauses in der Gemeinde K[REDACTED] und deren "Neubauwohnung" in der Stadt Gadebusch, die sie mit ihren Kindern bezog. Der Beklagte und seine Ehefrau übernahmen das Haus als Wohnung und die mit dem Grundstück verbundenen finanziellen Verpflichtungen. Der Wohnungstauschvertrag enthält nur einen Genehmigungsvermerk der Stadt Gadebusch.

Ferner beantragten die Ehefrau des Klägers in dieser Zeit die Rückführung des Grundstücks in den "staatlichen Bodenfonds" und der Beklagte und seine Ehefrau die Übernahme dieses Grundstücks. Die Anträge wurden nicht vom Rat des Kreises genehmigt, sondern nur vom Rat der Gemeinde K[REDACTED] und von zwei Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften abgezeichnet. Die weitere Behandlung der Angelegenheit unterblieb, weil die Unterlagen bei den zuständigen Stellen verschwunden waren. Der Beklagte und seine Ehefrau wurden auch nicht als neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Ehefrau des Klägers verkaufte dem Beklagten und seiner Ehefrau lebendes und totes Inventar des Grundstücks; die vorhandenen restlichen Gegenstände übernahmen der Beklagte und seine Ehefrau gemäß einer auch vom Kläger unterzeichneten Vereinbarung vom 9. Dezember 1989 für 1.000 Mark der DDR.

Mit notariellem Vertrag vom 26. Oktober/1. November 1990 übertrug die Ehefrau ihren Hälfteanteil an dem Grundstück auf den Kläger, der seit Juni 1991 als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Der Kläger verlangt vom Beklagten Räumung und Herausgabe des Grundstücks. Das Kreisgericht hat der Klage durch Versäumnisurteil stattgegeben und dieses auf Einspruch des Beklagten aufrechterhalten. Die Berufung des Beklagten hat das Bezirksgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht verneint ein Recht des Beklagten zum Besitz an dem Grundstück gegenüber dem Kläger, weil der Wohnungstauschvertrag nicht wirksam zustande gekommen sei. Wegen der fehlenden Zustimmung der "für die Wohnraumlendung zuständigen Organe" sei dieser Vertrag schwebend unwirksam und mit dem Inkrafttreten des Einigungsvertrages nicht wirksam geworden. Da der Besitzwechselantrag nicht von der zuständigen Behörde genehmigt worden sei und beide Rechtsge-

schäfte eine Einheit bildeten, werde ein wirksames Zustandekommen des Wohnungstauschvertrages ausgeschlossen. Die Berufung des Klägers auf die Unwirksamkeit sei auch nicht als rechtsmißbräuchlich zu beurteilen. Ein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick auf Aufwendungen für das Grundstück habe der Beklagte nicht geltend gemacht.

Dies bekämpft die Revision mit Erfolg.

II.

Der Wohnungstauschvertrag vom 21. November 1989 gibt dem Beklagten gegenüber einem Herausgabeanspruch des Klägers als Eigentümer (§ 985 BGB, Art. 233 § 2 EGBGB) das Recht zur Verweigerung der Herausgabe (§ 986 Abs. 1 BGB, Art. 233 § 1 EGBGB).

1. Zutreffend ist zwar die Ausgangsüberlegung des Berufungsgerichts, daß für den Wohnungstauschvertrag die Genehmigung aller für die beteiligten Wohnungen zuständigen "Organe der Wohnraumlencung" erforderlich war (§ 126 Abs. 2 Satz 2 ZGB; vgl. Kommentar zum ZGB, 1985, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, § 126 Anm. 2.2 m.w.N.) und die erforderliche Genehmigung der Gemeinde Kremsb nicht vorlag. Wenn die Genehmigung abgelehnt wurde, war dieser Vertrag nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 ZGB nichtig. Auch der Besitzwechsel ist nicht wirksam geworden, da die erforderliche Genehmigung des Rates des Kreises nicht erteilt worden ist (§ 2 Abs. 1

der Verordnung über die Durchführung des Besitzwechsels bei Bodenreformgrundstücken vom 7. August 1975 - GBl/DDR I 1975, 629 - i.d.F. der Zweiten Verordnung vom 7. Januar 1988 - GBl/DDR I 1988, 25), sondern nur die nach dieser Regelung auch erforderlichen Stellungnahmen des Rates der Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück lag, und der "sozialistischen Betriebe der Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft, in denen die am Besitzwechsel Beteiligten tätig sind", vorlagen.

Auf die in erster Instanz noch streitige und von der Revision wieder aufgegriffene Frage, ob die Ehefrau des Klägers berechtigt war, diesen bei Abschluß des Wohnungstauschvertrages zu vertreten (vgl. Stadtgericht von Groß-Berlin, Neue Justiz 1974, 410 mit abl. Anm. Thoms, Neue Justiz 1974, 466), ist das Berufungsgericht zu Recht nicht näher eingegangen. Der Kläger hat sich lediglich darauf berufen, daß der Antrag auf Besitzwechsel nicht auch von ihm unterzeichnet war. Hinsichtlich des Wohnungstauschvertrages hat er selbst vorgetragen, daß auch er von einem Wohnraumaustausch ausgegangen und der Beklagte danach verpflichtet gewesen sei, "anstelle einer Mietzahlung" die monatlichen Zinszahlungen zu übernehmen. Das Berufungsgericht konnte damit die unstreitige Tatsache zugrunde legen, daß der Kläger im Hinblick auf die von ihm mitunterzeichnete Vereinbarung mit dem Beklagten und seiner Ehefrau vom 9. Dezember 1989 und seine Erklärungen vor dem Amtsgericht - Familiengericht - Brilon am 28. März 1990 mit der Vereinbarung des Wohnungstausches einverstanden war. Dies genügt (vgl. ZGB-Komm. Vorbem. vor § 126, ferner § 126 Anm. 2.2. m.w.N.).

2. Die weiteren Folgerungen des Bezirksgerichts halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand, zu der der Senat, da sich der Geltungsbereich des Zivilgesetzbuches über den Bereich eines Oberlandesgerichts (Bezirksgerichts) hinaus erstreckte, befugt ist (§ 549 Abs. 1 ZPO; BGH, Urt. v. 14. Oktober 1992, VIII ZR 91/91, WM 1992, 2144, 2146; Senatsurt. v. 19. Februar 1993, V ZR 269/91, für BGHZ vorgesehen).

a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, das zunächst im Hinblick auf die fehlende Genehmigung nach § 126 Abs. 2 Satz 2 ZGB zutreffend von einer schwebenden Unwirksamkeit des Wohnungstauschvertrages ausgeht (vgl. ZGB-Komm. § 68 Anm. 1.2.4), wurde dieser nicht mit dem Beitritt endgültig unwirksam. Über die Genehmigung durch das zuständige Organ, das zu prüfen hatte, ob der Wohnungstauschvertrag "den gesellschaftlichen Interessen, insbesondere den Grundsätzen der staatlichen Wohnraumlentung" entgegenstand (vgl. ZGB-Komm. § 126 Anm. 2.1), ist nicht entschieden worden. Die Genehmigung wurde also auch nicht verweigert. Damit ist der schwebend unwirksame Wohnungstauschvertrag als solcher mit dem Wegfall des Genehmigungserfordernisses ab dem 3. Oktober 1990 vollwirksam geworden (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 52. Aufl., Art. 232 § 1 EGBGB Rdn. 4 m.w.N.).

b) Das Berufungsgericht nimmt an, daß zwar bei der Frage der Genehmigung von einer getrennten Betrachtungsweise der beiden Rechtsgeschäfte Wohnungstausch und Besitzwechsel auszugehen sei. Es sieht in diesen Sachverhalten jedoch ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB und folgert daraus, daß ein wirksames Zustandekommen des Wohnungs-

tauschvertrages ausgeschlossen ist, weil das Besitzwechselverfahren nach dem Beitritt nicht mehr fortgeführt werden konnte.

Diese Auslegung der beiden Vereinbarungen greift die Revision ohne Erfolg an. Die Auslegung, daß ein solcher Zusammenhang (vgl. Art. 232 § 1 EGBGB, §§ 68 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 4 ZGB) besteht, ist möglich und nicht von Rechtsfehlern beeinflußt. Sie wird schon durch den Wortlaut des Rückführungsantrags gestützt, in dem die Ehefrau des Klägers als Grund "Wohnungswechsel" angegeben hatte. Der Zusammenhang der Vereinbarungen entsprach auch der Interessenlage der Parteien. Der Beklagte und seine Ehefrau gehörten im Hinblick auf die Art und den Ort ihrer beruflichen Tätigkeit im landwirtschaftlichen Bereich zu den Berechtigten nach der Besitzwechselverordnung. Sie waren daran interessiert, nicht nur den Wohnraum zu tauschen, sondern auch das Besitzwechselverfahren durchzuführen und die danach vorgesehene Rechtsposition zu erwerben.

c) Das Berufungsgericht hat aber eine gebotene ergänzende Vertragsauslegung unterlassen. Die ergänzende Auslegung setzt eine Regelungslücke, also eine planwidrige Unvollständigkeit, in den Bestimmungen des Rechtsgeschäfts voraus. Diese liegt hier vor, weil der für die Vereinbarungen maßgebliche Gesichtspunkt, nämlich die Möglichkeit der Durchführung des Besitzwechselverfahrens, in den Absprachen über den Wohnungstausch nicht berücksichtigt war. Der Wegfall dieser Möglichkeit nach dem Beitritt war von den Parteien nicht bedacht worden.

Die vom Berufungsgericht unterlassene Auslegung kann das Revisionsgericht selbst nachholen. Dabei ist darauf abzustellen, welche Regelung die Parteien im Hinblick auf die mit den Vereinbarungen verfolgten Zwecke bei sachgerechter Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten.

Vertragszweck war es hier, der Ehefrau des Klägers die Wohnung in der Stadt Ga[REDACTED] zu verschaffen und dem Beklagten und seiner Ehefrau eine Wohnmöglichkeit auf dem Grundstück in der Gemeinde K[REDACTED] zu bieten sowie die Voraussetzungen für das Besitzwechselverfahren zu erfüllen. Hätten die Parteien vorhergesehen, daß das Besitzwechselverfahren nicht mehr fortgeführt werden könnte, hätten sie nach der beidseitigen Interessenlage bei Abschluß der Vereinbarungen jedenfalls die Durchführung des Wohnungstausches gewollt. Für den Kläger war es zunächst ohne Interesse, ob der Beklagte und seine Ehefrau auch eine Rechtsposition nach der Besitzwechselverordnung erhalten würden. Ihm war seinerzeit mehr an einer Freistellung von den mit dem Grundstück in der Gemeinde K[REDACTED] verbundenen Verpflichtungen gelegen. Dafür sprechen schon die zusätzlichen Vereinbarungen der Parteien über die Ablösung des Inventars und der eigene Vortrag des Klägers, daß die Übernahme der Zinszahlungen als Miete vereinbart gewesen sei. Die Interessen des Klägers werden demgegenüber durch den Erwerb einer Rechtsposition des Beklagten als Mieter nicht zu seinen Ungunsten beeinträchtigt, so daß aus seiner Sicht keine Gründe gegen eine derartige vertragliche Regelung sprechen. Nach alledem ist eine Auslegung, die dem weiterhin erfüllungsbereiten Beklagten ein Festhalten an dem durch den Wohnungstauschvertrag erworbenen

Recht zum Besitz verwehren und damit dem Kläger eine Abkehr von dem damit gemäß Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches bestehenden Mietverhältnis mit dem Beklagten ermöglichen würde, mit dem bei der ergänzenden Vertragsauslegung zu beachtenden Grundsatz von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren.

Weitergehende Rechtspositionen des Beklagten kommen nicht in Betracht. Eine durch ergänzende Auslegung zu schließende Vertragslücke liegt nur vor, wenn der Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarungen ergänzungsbedürftig ist. Hingegen darf die richterliche Auslegung nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes führen. Auch muß sie in dem Vertrag eine Stütze finden. Die Einräumung einer weitergehenden Rechtsstellung des Beklagten, die seinerzeit nicht vom Kläger, sondern nur von den zuständigen staatlichen Organen hätte eingeräumt werden können, würde die Vereinbarung der Parteien in unvertretbarer Weise ausweiten und damit den Vertragsgegenstand - im Widerspruch zu dem nach dem Inhalt des Vertrages tatsächlich Vereinbarten - durch richterliche Regelung abändern. Damit würde die Grenze zulässiger ergänzender Vertragsauslegung überschritten.

3. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Auf die weiteren Angriffe der Revision kommt es damit nicht mehr an. Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Die Verurteilung des Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks kann nicht aufrechterhalten bleiben. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben und die Klage abzuweisen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 344 ZPO.

Hagen

Tropf

Räfle

Schneider

Wenzel