



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 191/04

Verkündet am:  
13. Mai 2005  
K a n i k,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

SachenRBerG §§ 5, 9, 14  
BGB § 432

- a) Die entsprechende Anwendung von Art. 234 § 4a EGBBG auf Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz führt nur dazu, daß Nutzer, die gemeinsam mit ihrem Ehegatten anspruchsberechtigt sind, Miteigentum zu gleichen Bruchteilen verlangen können, wenn sie nicht andere Bruchteile bestimmen. Sie ändert dagegen nichts an der alleinigen Anspruchsberechtigung eines Ehegatten, der das Grundstück alleine nutzt.
- b) Einer von mehreren gemeinschaftlichen Nutzern kann Feststellung seiner alleinigen Anspruchsberechtigung nur verlangen, wenn die Rechtsgemeinschaft am Bereinigungsanspruch aufgelöst werden soll und die Leistung an den klagenden Nutzer die gebotene Form der Auflösung dieser Gemeinschaft wäre oder wenn die anderen Nutzer der Feststellung der alleinigen Anspruchsberechtigung des Klägers zustimmen (Fortführung von Senatsurt. v. 11. März 2005, V ZR 153/04, zur Veröffentlichung bestimmt).
- c) Ein Bauwerk dient im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG als Wohnhaus, wenn der Nutzer - bei mehreren jeder von ihnen - auf dem Grundstück am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt hatte. Wo der Nutzer seinen Lebensmittelpunkt hat, ist in wertender Gesamtbetrachtung aller Umstände festzustellen. Die Beweislast hierfür trägt der Nutzer. Ob der Anspruch bei Verlegung des Lebensmittelpunkts nach dem 2. Oktober 1990 entfällt, bleibt offen.

BGH, Urt. v. 13. Mai 2005 - V ZR 191/04 - KG Berlin  
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Mai 2005 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 28. Juli 2004 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Ehefrau kauften am 1. Juli 1980 eine Laube in der Kleingartenanlage „H. “ auf einem Grundstück des beklagten Landes (im folgenden: Beklagter). Sie nutzen sie auf Grund eines Kleingartenpachtvertrags, den sie am gleichen Tage mit dem Vorsteher der Sparte „H. “ als Vertreter des Verbands der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter T. abgeschlossen haben. Von 1984 bis 1987 bauten sie die Laube aus. Zwischen den Parteien ist streitig, ob die Wohnlaube nach dem 8. Mai 1945 errichtet wurde, ob sie zum Dauerwohnen geeignet ist und ob sie am 2. Oktober 1990 dem Kläger und seiner Frau als Wohnung diene.

Der Kläger und seine Frau haben den Beklagten auf Feststellung ihrer Ankaufsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in Anspruch genommen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung nur des Klägers hat das Kammergericht seine alleinige Anspruchsberechtigung festgestellt. Dagegen richtet sich die von dem Kammergericht zugelassene Revision des Beklagten, deren Zurückweisung der Kläger beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der Kläger sei nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (allein) anspruchsberechtigt. Das aus der Laube entstandene Gebäude sei zum Dauerwohnen geeignet und berechtige den Kläger unabhängig von dem Zeitpunkt seiner Errichtung zum Ankauf. Entscheidend sei, ob der Kläger am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt auf dem Laubengrundstück gehabt habe. Dafür sei es unerheblich, ob der Kläger und seine Ehefrau zu diesem Zeitpunkt ihre Stadtwohnung aufgegeben hätten. Das offene Ergebnis der Beweisaufnahme zu dieser Frage gehe zu Lasten des Beklagten. Dieser trage als Eigentümer die Beweislast dafür, daß der Kläger als Nutzer seinen Lebensmittelpunkt nicht auf dem Laubengrundstück hatte. Das habe er nicht beweisen können.

II.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Die Feststellung seiner alleinigen Anspruchsberechtigung nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG kann der Kläger nur verlangen, wenn er allein Nutzer im Sinne von § 9 SachenRBerG ist oder wenn seine Ehefrau zwar Mitnutzer im Sinne von § 9 SachenRBerG, aber mit diesem Vorgehen einverstanden ist. Dazu fehlen die erforderlichen Feststellungen.

a) Ist der Kläger, wovon die Revision ausgeht, alleiniger Nutzer der Wohnlaube nach § 9 SachenRBerG, steht ihm ein Anspruch auf Ankauf nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG auch allein zu. Daran ändert es nichts, daß der Kläger verheiratet ist. Nach § 9 Abs. 4 SachenRBerG ist zwar auf die Ausübung des Anspruchs nach § 61 Abs. 1 SachenRBerG durch Ehegatten Art. 234 § 4a EGBGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet aber, was der Senat bisher offen gelassen hat (Senatsurt. v. 10. Juli 1998, V ZR 302/97, VIZ 1998, 575, 576), nicht, daß verheirateten Nutzern Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nur gemeinsam mit ihrem Ehegatten zustehen, also auch ein Ehegatte anspruchsberechtigt ist, der selbst kein anspruchsberechtigter Nutzer war (so aber: OLG Brandenburg, VIZ 1998, 151, 153). § 9 Abs. 4 SachenR-BerG begründet insoweit keinen Anspruch, sondern setzt einen nach § 3 ff. SachenRBerG begründeten Anspruch voraus. Die Vorschrift bedeutet nur, daß Nutzer, die gemeinsam mit ihrem Ehegatten anspruchsberechtigt sind, Miteigentum zu gleichen Bruchteilen verlangen können, wenn sie nicht andere Bruchteile bestimmen. Die Anspruchsberechtigung von Ehegatten, die allein nutzen, läßt sie dagegen unberührt. Daß der Kläger alleiniger Nutzer ist, hat das Berufungsgericht indessen nicht festgestellt.

b) Nach seinen Feststellungen läßt sich nicht ausschließen, daß der Kläger und seine Ehefrau gemeinsam Nutzer waren. In diesem Fall stünde ihnen der Anspruch nach § 14 Abs. 1 SachenRBerG auch gemeinsam zu. Er wäre, ähnlich wie der Auflassungsanspruch aus einem von mehreren Käufern geschlossenen Kaufvertrag (dazu: BGH, Urt. v. 3. November 1983, IX ZR 104/82, NJW 1984, 795, 796; Senat, Urt. v. 25. Oktober 2002, V ZR 279/01, NJW 2003, 1120, 1121), auf eine unteilbare Leistung gerichtet (Hügel in: Czub/Schmidt-Räntsch, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 14 Rdn. 10b; Eickmann/Rothe, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, § 14 Rdn. 15; Vossius, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 2. Aufl., § 14 Rdn. 16). Der Kläger könnte dann nach § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB zwar allein auf Feststellung der Anspruchsberechtigung nach § 108 SachenRBerG klagen, müßte aber die Feststellung der gemeinschaftlichen Anspruchsberechtigung beantragen. Das gilt nicht ohne Ausnahme. Der Kläger könnte die Feststellung seiner alleinigen Anspruchsberechtigung beantragen, wenn er und seine Frau ihre Rechtsgemeinschaft am Bereinigungsanspruch auflösen wollten und die Leistung an den Kläger allein die gebotene Form der Auflösung dieser Gemeinschaft wäre oder wenn seine Frau der Feststellung der alleinigen Anspruchsberechtigung des Klägers zugestimmt hätte oder zustimmt (vgl. dazu Senat, Urt. v. 11. März 2005, V ZR 153/04, zur Veröffentl. bestimmt). Eine solche Zustimmung könnte auch in einem (von dem Kläger vorgetragenen) Verzicht seiner Ehefrau auf ihre Eigentumsansprüche an der gemeinsamen Wohnlaube liegen. Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht aber nicht getroffen.

2. Der Feststellung eines Ankaufsanspruchs des Klägers steht nicht entgegen, daß der Zeitpunkt und die rechtliche Grundlage der Errichtung der ursprünglichen Laube nicht aufgeklärt sind.

a) Zwar kann die bauliche Nutzung eines Grundstücks nach § 8 SachenRBerG einen Anspruch auf Ankauf nach Maßgabe des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes nur begründen, wenn sie nach dem 8. Mai 1945 erfolgt ist. Eine bereinigungsfähige bauliche Nutzung nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG läge auch nur vor, wenn die Wohnlaube auf Grund eines Erholungsnutzungsvertrags errichtet worden wäre, der den §§ 312 bis 315 ZGB/DDR unterliegt (dazu Senatsurt. v. 6. April 2001, V ZR 438/99, VIZ 2001, 503, 504; OLG Brandenburg, VIZ 1998, 151, 152). Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, kann eine bauliche Nutzung aber als sog. unbenannter Fall der Sachenrechtsbereinigung nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG bereinigungsfähig sein, auch wenn der Zeitpunkt und die rechtliche Grundlage der Errichtung des Bauwerks ungeklärt sind.

b) Für den hier vorliegenden Fall einer baulichen Nutzung auf Grund eines Erholungsnutzungsvertrags gilt das aber nur, wenn das Bauwerk nach dem 8. Mai 1945 von dem Nutzer erworben wurde und alle sonstigen Voraussetzungen des Regelbeispiels nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG vorliegen (Senat, Urt. v. 3. Mai 2002, V ZR 246/01, VIZ 2002, 642, 643 und Urt. v. 30. April 2003, V ZR 361/02, VIZ 2003, 445, 446). Die bauliche Nutzung eines Grundstücks auf Grund eines Erholungsnutzungsvertrags steht bei der gebotenen wertenden Betrachtung (Senatsurt. v. 3. Mai 2002 und v. 30. April 2003 jeweils aaO) den Regelbeispielen nicht schon dann gleich, wenn das Gebäude als Wohnhaus geeignet ist. Dies ist auch bei vielen Wochenendhäusern und ähnlichen Baulichkeiten der Fall. Solche Wochenendhäuser waren aber nach § 315 ZGB/DDR nach Beendigung des Vertrags vom Grundstückseigentümer anzukaufen und verschafften dem Nutzer keine dauerhafte dingliche

dingliche Rechtsposition. Eine Einbeziehung in die Sachenrechtsbereinigung entsprach nur bei solchen Gebäuden dem das Sachenrechtsbereinigungsgesetz prägenden Nachzeichnungsprinzip (§ 3 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG), die tatsächlich als Eigenheim genutzt wurden und bei denen mit Billigung staatlicher Stellen eine Änderung der Rechtsform der Nutzung und die Verleihung eines dinglichen Nutzungsrechts zur Errichtung und persönlichen Nutzung eines Eigenheims unterblieben (BT-Drucks. 12/5992 S. 103). Deshalb muß das Bauwerk auch bei einem unbenannten Fall im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG als Wohnhaus dienen.

3. Diese Voraussetzung konnte das Berufungsgericht hier nicht ohne nähere tatsächliche Feststellungen annehmen.

a) Wann ein Bauwerk dem Nutzer als Wohnhaus dient, legt § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG selbst nicht fest. Die Anforderungen lassen sich aber, wovon das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend ausgeht, aus der Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 3 SachenRBerG erschließen. Danach ist ein Bauwerk nicht als Eigenheim anzusehen, wenn es am 2. Oktober 1990 Erholungszwecken diene und später Wohnzwecken zugeführt wurde (Satz 1). Das gilt nach Satz 2 der Vorschrift auch, wenn der Nutzer am 2. Oktober 1990 in dem Bauwerk zwar zeitweise gewohnt, dort aber nicht seinen Lebensmittelpunkt hatte. Aus diesen Ausnahmen ergibt sich im Umkehrschluß, daß ein Bauwerk im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG als Wohnhaus dient, wenn der Nutzer auf dem Grundstück am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt hatte (OLG Brandenburg, VIZ 1998, 151, 153; Zimmermann/Heller in: Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, § 5 SachenRBerG Rdn. 23). Ob sich daran etwas ändert, wenn der Lebensmittel-

punkt nach dem 2. Oktober 1990 verlegt wird, (verneinend: Czub in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 5 SachenRBerG Rdn. 124; Eickmann/Rothe, aaO, § 5 SachenRBerG Rdn. 45; bejahend: v. Falckenhayn, RVI § 5 SachenRBerG Rdn. 33; Rövekamp, Schuldrechtsanpassung, 2. Aufl., S. 73 Rdn. 209; Zimmermann/Heller aaO), bedarf hier keiner Entscheidung.

b) Wo der Nutzer seinen Lebensmittelpunkt hat, läßt sich entgegen der Annahme der Revision nicht allein anhand formaler Gesichtspunkte wie der polizeilichen Meldung oder der Aufgabe einer Stadtwohnung (so aber OLG Brandenburg, VIZ 1998, 331, 332; Schnabel, DtZ 1995, 258, 262) feststellen. Deshalb steht es, darin ist dem Berufungsgericht Recht zu geben, der Annahme des Lebensmittelpunkts nicht entgegen, wenn sich der Nutzer zeitweilig an anderer Stelle aufhält (Schmidt-Räntsch, NJ 2005, 49, 52). Erforderlich ist vielmehr eine wertende Gesamtbetrachtung aller Umstände (LG Potsdam, VIZ 1997, 431, 432; Vossius, aaO, § 5 Rdn. 8), bei der freilich die polizeiliche Meldung und die Aufgabe der Stadtwohnung als signifikante Indizien für den Lebensmittelpunkt besonderes Gewicht haben.

c) Bei der anzustellenden Gesamtbetrachtung kommt es auf die Verhältnisse allein des Klägers nur an, wenn er allein Nutzer war. War er hingegen gemeinsam mit seiner Frau Nutzer, was auch bei intakter Ehe nicht notwendig der Fall sein muß, kommt es auch auf die Verhältnisse seiner Frau an. Denn dann stünde der Anspruch ihnen gemeinsam zu. Sie müßten die Anspruchsvoraussetzungen beide erfüllen. Daran änderte es nichts, wenn der Kläger diesen Anspruch jetzt allein geltend machen und Leistung allein an sich verlangen kann. Was der einzelne von mehreren Nutzern selbst zur Erfüllung der Anspruchsvoraussetzungen unternehmen muß, legt das Sachenrechtsbereini-



gungsgesetz nicht einheitlich fest. Dies hängt vielmehr von den einzelnen Tatbestandsmerkmalen ab. Als Wohnhaus soll ein Gebäude im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBerG nach einer auch von der Revision vertretenen Ansicht schon dann dienen können, wenn nur einer von mehreren Nutzern darin seinen Lebensmittelpunkt hat (OLG Brandenburg, VIZ 1998, 151, 154; Zimmermann/Heller aaO). Dafür gäbe die Vorschrift nur dann einen Anhaltspunkt, wenn ein Gebäude als Wohnhaus schon dann diene, wenn es überhaupt bewohnt wird. Das ist aber nicht der Fall. Ein Gebäude dient nach allgemeiner Ansicht nur dann als Wohnhaus, wenn es vom Nutzer selbst bewohnt wird, und das auch nur dann, wenn der Nutzer selbst es nicht nur zeitweilig bewohnt, sondern dort seinen Lebensmittelpunkt hat. Kommt es aber auf die Lebensverhältnisse speziell des Nutzers an, kann es nicht gleichgültig sein, wer sie erfüllt. Diese subjektive Voraussetzung kann nicht gewissermaßen arbeitsteilig erfüllt werden; sie muß vielmehr bei jedem einzelnen Nutzer gegeben sein. Der Zweck der Vorschrift ergibt nichts anderes. Die mit diesem subjektiven Element angestrebte sichere Abgrenzung der sachenrechtsbereinigungsfähigen Eigenheime von den nicht sachrechtsbereinigungsfähigen als Wohnhaus geeigneten Wochenendhäusern wäre nicht zu erreichen, müßte es nicht bei jedem von mehreren Nutzern vorliegen. In der neuen Verhandlung wird deshalb zu klären sein, ob der Kläger die Wohnlaube allein nutzte.

d) Die Beweislast dafür, daß der Nutzer – bei mehreren gemeinschaftlichen Nutzern jeder von ihnen – am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt auf dem anzukaufenden Laubengrundstück hatte, trägt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht der Grundstückseigentümer, sondern der Nutzer (v. Falckenhayn, aaO, § 5 SachenRBerG Rdn. 33; Gehling in: Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, § 5 SachenRBerG

Rdn. 16; Vossius, aaO, § 5 SachenRBERG Rdn. 25). Anhand des Lebensmittelpunkts soll nämlich die Frage beantwortet werden, ob ein Bauwerk nicht nur als Wohnhaus geeignet ist, sondern auch als Wohnhaus dient. Das ist sowohl beim benannten Sachrechtsbereinigungsfall nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe e SachenRBERG als auch beim unbenannten Fall nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBERG eine von dem Nutzer darzulegende und zu beweisende Tatbestandsvoraussetzung. Daran ändert es nichts, daß sich diese Tatbestandsvoraussetzung unter Rückgriff auf § 5 Abs. 3 SachenRBERG erschließt. Diese Vorschrift präzisiert zwar den Ausschlußtatbestand der Erholungsnutzung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SachenRBERG (Czub in: Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz, aaO, § 5 Rdn. 156), dessen Voraussetzungen der Grundstückseigentümer darzulegen und zu beweisen hat. Hier geht es aber nicht um die Anwendung dieses Ausschlußtatbestands, sondern um die Prüfung einer im Umkehrschluß aus dieser Vorschrift gewonnenen Tatbestandsvoraussetzung des § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBERG. Für das Vorliegen dieser Voraussetzung trägt, wie stets, der Gläubiger des Anspruchs die Darlegungs- und Beweislast, hier also der Nutzer. Dieses Tatbestandmerkmal liefe im übrigen auch weitgehend leer, würde man dem Berufungsgericht folgen. Die für die Feststellung, wo er am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt hatte, maßgeblichen Umstände bestimmt und kennt allein der Nutzer. Dem Grundstückseigentümer sind sie regelmäßig unbekannt. Das gilt auch dann, wenn der Grundstückseigentümer, wie hier, eine kommunale Gebietskörperschaft ist. Diese weiß durch ihre Meldebehörden zwar, wo der Nutzer gemeldet ist. Das verschafft ihr aber, wie gerade auch der vorliegende Fall zeigt, keine bessere Kenntnis von den übrigen in die wertende Betrachtung einzubeziehenden Umständen.

III.

In der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht zunächst zu klären haben, ob der Kläger alleiniger Nutzer war oder die Wohnlaube gemeinsam mit seiner Frau nutzte. Sollte sich ergeben, daß der Kläger die Wohnlaube allein nutzte, wäre festzustellen, ob der Kläger nachweisen kann, daß er selbst am 2. Oktober 1990 seinen Lebensmittelpunkt auf dem Laubengrundstück hatte. Sollte sich ergeben, daß der Kläger die Wohnlaube gemeinsam mit seiner Frau nutzte, wäre festzustellen, ob seine Frau der alleinigen Geltendmachung des Anspruchs durch ihn mit einem Verzicht auf ihre Rechte oder in anderer Form zugestimmt hat und ob beide Ehegatten am 2. Oktober 1990 ihren Lebensmittelpunkt auf dem Laubengrundstück hatten.

Wenzel  
ke

Krüger

Lem-

Schmidt-Räntsch

Czub