



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger werden das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Halle aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Halle-Saalkreis vom 18. Januar 2002 abgeändert.

Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück G. str. 26 in H. zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind als Erben ihrer Eltern Eigentümer des von dem Beklagten bewohnten Einfamilienhauses in H. . Die Eltern der Kläger hatten das Grundstück durch einen Kauf- und Reichsheimstättenvertrag vom 2. Dezember 1942 als Reichsheimstätte erworben. Ausgeber war damals die Mitteldeutsche Heimstätten GmbH, deren Rechtsnachfolger zuletzt der VEB Volkseigene Wohnungsunternehmen H. (VEB) war. Nach dem zweiten Weltkrieg gaben

die Eltern der Kläger die Nutzung des Hauses auf und zogen in die Gegend von C. . Mit ihrer Zustimmung nahm der Beklagte, ein Vetter des Vaters der Kläger, das Haus in Besitz. Auf sein Betreiben hin wollte der VEB einen Heimfallanspruch gegen die Eltern der Kläger gerichtlich durchzusetzen. Hierzu kam es nicht.

Die Kläger verklagten den Beklagten auf Herausgabe des Grundstücks und auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung. Sie unterlagen vor dem Landgericht Halle/Saale und dem Oberlandesgericht Naumburg, dessen Urteil vom 30. Januar 1996 rechtskräftig ist. In dem Urteil wurde auch eine auf Feststellung seines Eigentums gerichtete Widerklage des Beklagten abgewiesen. Das Oberlandesgericht vertrat die Ansicht, dem Beklagten stünden Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu, weil er wie ein Überlassungsnehmer zu behandeln sei. Seit dem 1. Januar 1995 gelte ein Überlassungsvertrag zwischen den Parteien als Mietvertrag fort. Diesen Mietvertrag kündigten die Kläger fristlos, weil der Beklagte sich weigerte Mietzins zu zahlen.

Die Kläger haben den Beklagten auf Räumung und Herausgabe des Gebäudes auf dem Grundstück G. straße 26 in H. verklagt. Die Klage ist vor dem Amtsgericht und dem Landgericht in Halle/Saale erfolglos geblieben. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Räumungsbegehren weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, weil er nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz anspruchsberechtigt sei.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Meinung, daß der Beklagte nach Art. 233 § 2a EGBGB zum Besitz berechtigt und die von den Klägern ausgesprochene Kündigung wirkungslos sei. Dem Beklagten stünden Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu. Zwar hätten die Parteien keinen Überlassungsvertrag abgeschlossen. Einem Überlassungsvertrag sei aber, wie das Amtsgericht im Anschluß an das Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. Januar 1996 zu Recht erkannt habe, der vorliegende Fall gleichzustellen.

II.

Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand. Der Beklagte ist nach §§ 1004, 985 BGB verpflichtet, das Grundstück der Kläger zu räumen und herauszugeben, weil er nicht zum Besitz berechtigt ist. Ihm stehen Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zu.

1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Kläger die Räumung und Herausgabe des Grundstücks verlangen. Dem Wortlaut nach haben die Kläger zwar nur Räumung und Herausgabe des auf ihrem Grundstück stehenden Gebäudes beantragt. Dies bringt das von den Klägern verfolgte Rechtsschutzziel aber nicht zutreffend zum Ausdruck. Unter solchen Umständen darf auch im Prozeßrecht nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks gehaftet werden, vielmehr ist der wirkliche Wille der Parteien zu erfor-

schen (BGH, Urt. v. 30. Januar 1979, VI ZR 45/78, VersR 1979, 373). Die Auslegung und rechtliche Würdigung des Parteivorbringens unterliegt der freien Nachprüfung auch des Revisionsgerichts (vgl. BGHZ 4, 328, 334; BGH, Urteil vom 19. Januar 1989, IX ZR 83/88, NJW-RR 1989, 766). Aus dem vorprozessualen Kündigungsschreiben und Vorbringen der Kläger im Rechtsstreit ergibt sich, daß sie nicht nur die Räumung des Gebäudes, sondern die Räumung des Grundstücks insgesamt anstreben. Denn sie wollen die Klärung der Frage erreichen, ob dem Beklagten die von ihm behaupteten Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustehen. Diese Ansprüche beziehen sich aber nicht nur auf das Gebäude, an dem zudem auch kein selbständiges, vom Eigentum am Grundstück losgelöstes, Eigentum besteht, sondern auf das Grundstück insgesamt, das der Beklagte in Besitz hat.

2. Das Berufungsgericht ist zutreffenderweise auch davon ausgegangen, daß der Zulässigkeit der Klage nicht die Rechtskraft des Urteils des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. Januar 1996 entgegensteht.

Nach seiner Urteilsformel hat das Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. Januar 1996 den von den Klägern seinerzeit geltend gemachten Herausgabeanspruch abgewiesen. Zur Bestimmung des Umfangs der Rechtskraft dieses Ausspruchs sind aber außer der Urteilsformel auch Tatbestand und Entscheidungsgründe dieses Urteils heranzuziehen (BGHZ 34, 337, 339; 124, 164, 166). Sie ergeben, daß das Oberlandesgericht Naumburg seine Entscheidung nicht auf das auch hier zu beurteilende gesetzliche Recht zum Besitz nach Art. 233 § 2a EGBGB, sondern darauf gestützt hat, daß dem Beklagten ein Recht zum Besitz aus einem als Mietvertrag fortgeltenden Überlassungsvertrag zustehe. Dieser Sachverhalt hat sich durch die Kündigung des

angenommenen Mietverhältnisses verändert, so daß die Rechtskraft des alten Urteils der neuen Klage nicht mehr entgegensteht hat (vgl. BGH, Urt. v. 10. September 1997, XII ZR 222/95, ZIP 1997, 2010, 2011).

3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, daß der Räumungsanspruch der Kläger an einem gesetzlichen Recht des Beklagten zum Besitz des Grundstücks der Kläger aus Art. 233 § 2a EGBGB scheitert. Dem Beklagten steht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ein Anspruch nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nicht zu.

a) Das Recht zum Besitz nach Art. 233 § 2a EGBGB setzt seit dem 1. Januar 1995 voraus, daß dem Besitzer als Nutzer Ansprüche auf Ankauf des Grundstücks oder auf Bestellung eines Erbbaurechts daran nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustehen (BGHZ 136, 212, 216). Solche Ansprüche scheitern hier nicht von vornherein daran, daß der Beklagte nur auf Grund eines sonstigen schuldrechtlichen Nutzungsverhältnisses zum Besitz berechtigt gewesen ist. Vielmehr hat der Gesetzgeber in § 5 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 SachenRBerG einen Auffangtatbestand geschaffen, der auch bislang unentdeckte Fälle einer Bereinigung zugänglich macht, soweit diese bei wertender Betrachtung einem der genannten Regelbeispiele gleichzustellen sind oder aus sonstigen Gründen nach der gesetzlichen Zielsetzung dem Schutzbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes unterfallen (vgl. SachenRÄndG-RegE, BT-Drucks. 12/5992, S. 102; Senatsurt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, WM 1999, 94, 97, v. 25. November 1998, VIII ZR 380/96, WM 1999, 596, 601, v. 12. März 1999, V ZR 143/98, WM 1999, 968, 969 und v. 3. Mai 2002, VIZ 2002, 642, 643). Das setzt allerdings voraus, daß der Nutzer auf dem Grundstück ein Eigenheim errichtet oder an einem bestehenden Eigenheim bauliche

Maßnahmen vorgenommen hat, die nach näherer Maßgabe von § 12 Abs. 1 SachenRBerG der Neuerrichtung gleichkommen. Das ist nach den von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen hier nicht der Fall. Der Beklagte hat zwar die Wohnfläche vergrößert. Er hat aber weder das auf dem Grundstück befindliche Einfamilienhaus vollständig errichtet oder rekonstruiert oder die Nutzungsart verändert.

b) Nach den von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen kann der Beklagte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz nur anspruchsberechtigt sein, wenn auf seinen Fall § 12 Abs. 2 SachenRBerG anzuwenden wäre. Das ist entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht der Fall.

aa) Das Berufungsgericht hat § 12 Abs. 2 SachenRBerG zutreffend nicht unmittelbar angewandt. Der Beklagte war nicht auf Grund eines Überlassungsvertrags zum Besitz berechtigt. Ein Überlassungsvertrag liegt nach Art. 232 § 1a EGBGB nur bei einem Vertrag über die Nutzung eines im technischen Sinne staatlich verwalteten Grundstücks vor (Senat, Urt. v. 27. September 2002, V ZR 262/01, VIZ 2003, 90, 91). Dazu gehört das Grundstück der Kläger nicht. Es war bis zum Ablauf des 31. Dezember 1975 eine Reichsheimstätte, stand aber nicht unter staatlicher Verwaltung.

bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann § 12 Abs. 2 SachenRBerG auf einen Fall wie den vorliegenden nicht analog angewandt werden.

(1) Dem Berufungsgericht ist einzuräumen, daß der Beklagte ganz ähnlich einem Überlassungsnehmer die öffentlichen Lasten des Grundstücks ge-

tragen, die Grundpfandrechte abgelöst und einen Betrag entrichtet hat, der dem Kaufpreis entspricht. Das allein rechtfertigt eine analoge Anwendung der Vorschrift aber nicht. Voraussetzung ist vielmehr, daß solche Fälle eine dem Plan des Gesetzgebers widersprechende Lücke darstellen und der Gesetzgeber diese Lücke durch Anwendung dieser Vorschrift ausgefüllt hätte, hätte er sie rechtzeitig wahrgenommen. Bei der Annahme solcher Lücken ist im Rahmen der Bereinigungsgesetzgebung große Zurückhaltung geboten (BVerfG, Beschl. v. 21. Januar 1999, 1 BvR 645/96, VIZ 1999, 333). Mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz sollten ebenso wie dem Schuldrechtsanpassungsgesetz nur solche vom Gesetzgeber nach der Wiedervereinigung vorgefundenen Rechtsverhältnisse sozialverträglich in BGB -konforme Rechtsgestaltungen überführt werden, die durch die Rahmenbedingungen der sozialistischen Planwirtschaft in der DDR geprägt und dem Recht des BGB fremd waren. Während das Schuldrechtsanpassungsgesetz der Überführung vertraglicher Nutzungsverhältnisse dient, sollen mit dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz DDR-spezifische dingliche Nutzungsverhältnisse und aus der baulichen Nutzung fremder Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen entstandene Rechtsverhältnisse an das Recht des BGB angepaßt werden (BT-Drucks. 12/5992, S. 1, 50; BVerfG, Beschl. v. 8. April 1998, 1 BvR 1680/93, NJW 1998, 3033 u. Beschl. v. 21. Januar 1999, 1 BvR 645/96, VIZ 1999, 333).

(2) Hier liegt ein Fall vor, der auch in den westlichen Bundesländern hätte vorkommen können. Auch dort konnte es bis zur Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes durch Gesetz vom 17. Juni 1993 (BGBl. I S. 912) geschehen, daß der Ausgeber einer Reichsheimstätte einen Heimfallanspruch entgegen seinen Absichten nicht durchsetzte, obwohl er einen Neuerwerber vorgesehen hatte. Solche Fälle sind nicht Ausdruck der durch die Rahmenbedingun-

gen der sozialistischen Planwirtschaft in der DDR geprägten Nutzungsverhältnisse an Grund und Boden. Hier sind vielmehr lediglich die seinerzeit auch in der DDR vorhandenen gesetzlichen und vertraglichen Instrumente nicht genutzt worden. Das gab dem Gesetzgeber keine Veranlassung, für Sachverhalte der hier vorliegenden Art im Gefolge der Wiedervereinigung besondere, sozialvertraglich ausgestaltete Überleitungs- oder Überführungsvorschriften zu erlassen (zu diesem Gesichtspunkt: BVerfG, Beschl. v. 21. Januar 1999, 1 BvR 645/96, VIZ 1999, 333, 334).

(3) Auch der von den Vorinstanzen im Anschluß an das Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg vom 30. Januar 1996 hervorgehobene Umstand, daß der VEB den Heimfallanspruch geltend machen und die Heimstätte an den Beklagten neu ausgeben wollte, rechtfertigen nicht die Annahme, daß der Gesetzgeber sie der Sonderregelung des § 12 Abs. 2 SachenRBerG unterstellt hätte, hätte er solche Fallgestaltungen vor Erlaß des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes wahrgenommen. § 5 I Nr. 3 S. 2 lit. c SachenRBerG stellt einen der Tatbestände dar, in denen im Wege der Rückausnahme (§ 2 I Nr. 2 Halbs. 2

SachenRBerG) das Sachenrechtsbereinigungsgesetz auf schuldrechtliche Rechtsverhältnisse anwendbar ist. Der Senat hat diesen Ausnahmecharakter betont und dem Pächter, der mit staatlicher Billigung bauliche Maßnahmen zu Wohnzwecken durchgeführt hatte, einen Bereinigungsanspruch nach den für Überlassungsverträge geltenden Grundsätzen ebenso versagt wie einem Nutzer, der in Erwartung einer Enteignung und der Verleihung eines Nutzungsrechts bauliche Maßnahmen an einem Grundstück durchgeführt hat (Urt. v. 16. Oktober 1998, V ZR 390/97, VIZ 1999, 40, 41; Urt. v. 27. September 2002, V ZR 262/01, VIZ 2003, 90, 91).

Der vorliegende Fall gibt ebenfalls keinen Anlass zu einer analogen Anwendung. Während nämlich die Eigentümer von Grundstücken, über die Überlassungsverträge geschlossen wurden, keine Möglichkeit der Einflußnahme auf ihr Anwesen hatten, war das bei den Eltern der Kläger gerade nicht der Fall. Der VEB sah sich nicht in der Lage, die Heimstätte ohne weiteres einzuziehen und an den Beklagten neu auszugeben. Er hielt es für notwendig, den Heimfallanspruch gegen die Eltern der Kläger vor den Gerichten im Westen Deutschlands durchzusetzen, bevor er es an den Beklagten neu ausgeben konnte. Dazu hat er förmlich um Genehmigung ersucht und diese von dem Amt für Rechtsschutz auch erhalten, das ebensowenig eine Möglichkeit der unmittelbaren Einziehung gesehen hatte. Auch das steht einer analogen Anwendung des § 12 Abs. 2 SachenRBerG entgegen.

c) Der Senat kann selbst in der Sache entscheiden. Die Vorinstanzen haben die notwendigen tatsächlichen Feststellungen getroffen. Eine weitere Sachaufklärung ist nicht zu erwarten.

4. Ein Recht des Beklagten zum Besitz des Grundstücks läßt sich schließlich nicht aus einem anderen Grund ableiten. Das von dem Oberlandesgericht Naumburg angenommene Nutzungsverhältnis haben die Kläger wirksam gekündigt. Der Beklagte hat weder einen Anspruch auf Ersatz von Verwendungen auf das Haus der Kläger noch ein sich hieraus etwa ergebendes Recht zum Besitz geltend gemacht.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch