

Austertigung

15 S 180/06
LG Frankfurt (Oder)
(Geschäftsnummer)
30 C 457/05
AG Fürstenwalde



verkündet am 15.03.2007

Mertke, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamte(r) der Geschäftsstelle

Landgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Berufungskläger und Kläger -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

g e g e n

Wohnungsgenossenschaft e.G., vertreten durch den Vorstand,

- Berufungsbeklagte und Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder)
auf die mündliche Verhandlung vom 22.02.2007
durch die Richterin am Landgericht Werner,
den Richter am Landgericht Dr. Krieglstein
und den Richter Karkmann

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Fürstenwalde vom 7. August 2006, Az: 30 C 475/05, wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

Die zulässig Berufung hat keinen Erfolg.

I.

Die gemäß § 511 ZPO statthafte Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.

Auf die tatsächlichen Feststellungen der angefochtenen Entscheidung wird Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

II.

Die Berufung ist nicht begründet.

1.

Der Kläger hat keinen Anspruch auf Entschädigungszahlung bzw. sonstigen Wertersatz für die Garage Nr. 6, Komplex in Höhe von 1.600,00 € gemäß § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG.

Die Garage ist weder ein „Bauwerk“ (§ 5 SchuldRAnpG) noch der Kläger „Nutzer“ (§ 4 SchuldRAnpG), im Sinne von § 12 Abs. 1 SchuldRAnpG.

a.) Bauwerk (§ 5 SchuldRAnpG, § 296 Abs. 1 ZGB)

Bauwerke im Sinne der §§ 5 SchuldRAnpG, 296 Abs. 1 ZGB sind Wochenendhäuser sowie andere Baulichkeiten, die der Erholung, Freizeitgestaltung o. ä. Bedürfnissen der Bürger dienen und in Ausübung eines vertraglichen Nutzungsrechts errichtet worden sind.

Es kann weder ein schriftlich vereinbartes, das ist insoweit unstreitig, noch ein faktisches Vertragsverhältnis (Überlassungs-, Miet-, Pacht- oder sonstiger Nutzungsvertrag) zwischen dem Kläger - als Rechtsnachfolger des zur Nutzung Erstberechtigten im Jahr 1972 - und der Beklagten zur berechtigten Nutzung der Garage zugunsten des Klägers angenommen werden.

Es fehlt bereits, wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat, an einem schlüssigen Vortrag des Klägers zu einem derartigen Vertragsverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten und dazu, dass er in ein entsprechendes Rechtsverhältnis in Rechtsnachfolge eines Nutzungsberechtigten seit 1975 eingetreten ist. Der Kläger hat schon keine ausreichenden Tatsachen (wann, wo, von wem?) zum Abschluss eines Nutzungsvertrages des (berechtigten) Erstnutzers und - dann in Folge - der Rechtsnachfolger bis zu ihm vorgetragen; zudem fehlt es an einem entsprechenden Beweisantritt. Soweit der Kläger vorträgt, mit dem jeweiligen Erwerber der Garage sei ein Nutzungsverhältnis zustande gekommen, ist dies kein substantiiertes Sachvortrag zu den Nutzungsverhältnissen seit 1975. Der Kläger trägt lediglich vor, die Garage von den Eheleuten mit Kaufvertrag vom 22. November 2001 erworben zu haben. Die Familie habe ihrerseits die Garage vom Voreigentümer, Herrn , erworben. Wann dies erfolgte und wer - vor Herrn - seit der Errichtung der Garagenanlage im Jahr 1975 zur Nutzung der Garage aufgrund eines Nutzungsvertrages berechtigt war, trägt der Kläger nicht - auch nicht nach dem gerichtlichen Hinweis in der ersten Instanz vom 26. Mai 2006 - vor.

Auch der Vortrag des Klägers, die Eigentümer der Garagen seien in einer Garagengemeinschaft organisiert gewesen und er habe von 2001 bis 2004 Energieabrechnungen vom Schatzmeister der Garagengemeinschaft Herrn erhalten, ist weder ein ausreichender Sachvortrag zu der Frage, wer berechtigter Nutzer

gewesen ist, noch lässt dies einen Rückschluss darauf zu, dass der Kläger insoweit auch Nutzungsberechtigter i.S.d. § 4 SchuldRAnpG gewesen ist. Die Vorlage der üblicherweise verwendeten - hier jedenfalls nicht für den Kläger ausgestellten - Eigentumsurkunde vom 05. November rechtfertigt nicht die Annahme, der Kläger sei 1975 zur Nutzung berechtigt. Soweit der Kläger vorträgt, dass der Eigentumswechsel an der Garage von Herrn auf die Eheleute und auch der Eigentumswechsel von den Eheleuten auf den Kläger der Beklagten nicht angezeigt werden konnte, weil diese zu diesen Zeitpunkten nicht Eigentümerin und dem vormaligen Eigentümer des Grundstücks die Person des jeweiligen Garageneigentümers gleichgültig gewesen sei, lässt dieser Vortrag nicht die prozessuale Notwendigkeit für den Kläger entfallen, die lückenlose Nutzungsberechtigung seit 1975 vorzutragen und zu beweisen.

Da ein dementsprechender Vortrag fehlt, konnte auch die Einvernahme des Zeugen unterbleiben. Seine Einvernahme hätte sich als unzulässiger Ausforschungsbeweis dargestellt.

b.) Nutzer (§ 4 Abs. 1 SchuldRAnpG)

Nutzer ist, wer aufgrund eines Überlassungs-, Miet-, Pacht- oder sonstigen Vertrages zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt ist.

Wie unter II 1. a.) dargelegt worden ist, hat der Kläger weder substantiiert zum Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen ihm und der Beklagten noch zum Eintritt als Rechtsnachfolger in einen etwaigen Nutzungsvertrag vorgetragen, womit vorliegend ein vertragliches Nutzungsrecht des Klägers an der Garage Nr. 6, Komplex Straße in nicht festgestellt werden kann.

c.)

Im Übrigen hat der Kläger auch nicht substantiiert zur Höhe des Entschädigungsanspruches durch Angabe von wertbildenden Faktoren der Garage vorgetragen. Das von ihm mit Schriftsatz vom 9. November 2006 angebotene Beweismittel der Einholung eines Sachverständigengutachtens läuft auf eine unzulässige Ausforschung hinaus und hat demnach zu unterbleiben.

2.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Wertersatz für die Garage Nr. 6, Komplex
Straße in , in Höhe von 1.600,00 € gemäß der §§ 93, 94, 951
Abs. 1, 946, 812 Abs. 1, S. 1, 2. Alternative, 818 Abs. 2 BGB.

Zunächst gilt schon der Vorrang der Leistungs- vor der Eingriffskondiktion, so dass der
Kläger mangels Leistungsbeziehung zur Beklagten etwaige Bereicherungsansprüche nur
in dem Leistungsverhältnis zu dem von ihm behaupteten Voreigentümer geltend
machen kann. Zudem hat der Kläger nicht substantiiert vorgetragen und unter Beweis
gestellt, dass die Beklagte einen Vermögensvorteil auf Kosten des Klägers erlangt hat.

Der Kläger trägt vor, die Beklagte habe bei Beendigung/ Kündigung des
Nutzungsverhältnisses als Eigentümerin des Grundstücks auch das Eigentum an der
Garage von ihm als ehemaligen Eigentümer an der Garage erlangt. Voraussetzung ist
aber auch hier, dass der Kläger beim behaupteten Eigentumserwerb der Garage durch
die Beklagte selbst Eigentümer und Nutzungsberechtigter der Garage gemäß § 296
ZGB-DDR gewesen ist, was er - wie bereits dargestellt - nicht lückenlos seit dem
(berechtigten) Erstnutzer im Jahr 1975 (§ 296 Abs. 2 ZGB-DDR) dargelegt und
bewiesen hat.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die weiteren prozessualen Entscheidungen beruhen auf den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, § 543 ZPO.

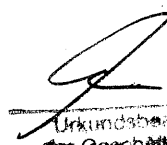
Der Streitwert wird auf 1.600,00 € festgesetzt.

Werner

Karkmann

Dr. Knechtstein

Ausgefertigt


Urkundsbeamter
des Geschäfts



Az.: 15 S 180/06

Seite 5 von 5