

Bezirksgericht und zunächst auch das Kreisgericht richtig erkannt hatten, der Klageanspruch nur Erfolg haben, wenn dem Kläger die Mitbenutzung des Grundstücks des Verklagten auf Grund eines Notwegrechts gemäß § 917 Abs. 1 BGB zu gestatten ist. Den allgemeinen Ausführungen des Bezirksgerichts zu dieser Frage ist ebenfalls zuzustimmen. Die notwendige Verbindung zur öffentlichen Straße fehlt einem Grundstück in der Regel dann nicht, wenn der Eigentümer über andere ihm gehörende Grundstücke oder Grundstücksteile dorthin gelangen kann, auch wenn die Zufahrt weiter oder sonstwie unbequemer ist, sofern die Aufwendungen für die erforderliche Neuanlegung eines Weges das wirtschaftlich vertretbare Maß nicht überschreiten (vgl. OG, Urteil vom 20. Februar 1969 — 1 Zz 1/69 - [OGZ Bd. 12 S. 243; NJ 1969 S. 380]). Seine Entscheidung jedoch, die es in erster Linie darauf gestützt hat, daß dem Kläger deshalb kein Notwegrecht zustehe, weil er sich eine eigene Zufahrt bzw. Ausfahrt zum befestigten Weg, der entlang seines Grundstücks im Nordwesten verläuft, anlegen könne, ist fehlerhaft.

Das Bezirksgericht hat in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme selbst festgestellt, daß dieser Weg nicht öffentlich ist. Damit ist eine Verweisung auf ihn unzulässig, auch wenn sich die LPG, der daran das Nutzungsrecht zusteht, mit der Benutzung durch den Kläger bei entsprechender Kostenbeteiligung einverstanden erklärt hat und vom Rat der Gemeinde beabsichtigt ist, diesen Weg in nächster Zeit in das öffentliche Straßennetz einzubeziehen.

Soweit es zunächst das Einverständnis der LPG betrifft, ist dazu zu bemerken, daß diese jederzeit widerrufliche und mit Auflagen verbundene Zustimmung zur Wegebenutzung dem Notweganspruch des Klägers gemäß § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegensteht. Der Kläger kann aber auch nicht gezwungen sein, diesen Weg anstelle der Zufahrt über das Grundstück des Verklagten als Notweg in Anspruch zu nehmen. Dem steht nicht nur entgegen, daß die bisherige Verbindung den örtlichen Verhältnissen am besten gerecht wird, soweit ein Notweganspruch überhaupt bejaht wird, sondern auch § 918 Abs. 2 BGB. Nach dieser Bestimmung hat der Eigentümer des Grundstücks den Notweg zu dulden, das vom anderen abgetrennt und veräußert worden ist, wenn das letztere durch diese Trennung die Verbindung zu einem öffentlichen Weg verloren hat. Die Duldungspflicht trifft demnach — soweit die Voraussetzungen für einen Notweganspruch vorliegen — den Verklagten.

Das Bezirksgericht durfte sich aber auch nicht darauf stützen, daß der von der LPG genutzte Weg späterhin als öffentlich erklärt werden soll, weil es sich dabei um ein künftiges Ereignis handelt, das nicht Grundlage einer bereits mit Eintritt ihrer Rechtskraft wirksam werdenden Entscheidung sein kann.

Soweit sich das Bezirksgericht bei seiner Entscheidung in zweiter Linie darauf gestützt hat, daß der Kläger auch an der Nordseite — gemeint ist offenbar die Nordostseite — seines Grundstücks eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg habe, fehlt ihr eine ausreichende Grundlage. Das Bezirksgericht hat sich dabei erkennbar auf eine Erklärung des stellvertretenden Bürgermeisters der Stadt gestützt, wonach diese Straße Gemeindeeigentum werden soll. Das reicht jedoch nicht aus, um die genannte Feststellung des Bezirksgerichts zu tragen. Es hätte vielmehr in diesem Zusammenhang noch klären müssen, ob dieser Weg gemäß den Bestimmungen des § 3 der VO über das Straßenwesen vom 18. Juli 1957 (GBl. I S. 377) i. d. F. der Ziff. 11 a der Anlage zur VO über die Neufassung von Regelungen über Rechtsmittel gegen Entscheidungen staatlicher Or-

gane vom 24. Juni 1971 (GBl. II S. 465) zum öffentlichen Wege- und Straßennetz gehört. Diese Frage beantwortet sich allein auf der Grundlage der hier angeführten Vorschrift und damit völlig unabhängig von den Eigentumsverhältnissen am Straßenland. Solange dieser Weg dem öffentlichen Verkehr nicht endgültig freigegeben ist, worüber im Streitfall gemäß § 4 der VO vom 18. Juli 1957 i. d. F. der Ziff. 11 b der Anlage zur VO vom 24. Juni 1971 der Rat der Gemeinde bzw. der Rat des Kreises zu befinden hat, kann der Kläger auch nicht auf diesen Weg verwiesen werden. Das Bezirksgericht wird daher noch eine entsprechende Auskunft einzuholen haben.

§§ 1093, 873 BGB; § 4 MSchG; § 13 WRLVO.

1. Auf ein Nutzungsverhältnis an Wohnräumen, das auf Grund eines dinglichen Wohnrechts gemäß § 1093 BGB besteht, sind mietrechtliche Bestimmungen (hier: § 4 MSchG) nicht anwendbar.

2. Die Vereinbarung eines dinglichen Wohnrechts in einem Grundstückskauf- und Überlassungsvertrag begründet für den Berechtigten einen Anspruch auf Eintragung dieses Rechts im Grundbuch, der im Wege der Klage auf Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung des Verpflichteten gerichtlich durchgesetzt werden kann.

3. Die Organe der Wohnraumlentung sind auch bei Bestehen eines dinglichen Wohnrechts befugt, unterbelegten Wohnraum zu erfassen, zu räumen und anderen Bürgern zuzuweisen.

BG Leipzig, Urteil vom 2. Februar 1973 — Kass. C 34/72.

Die Kläger sind durch Kauf- und Überlassungsvertrag Eigentümer eines Grundstücks geworden. In § 3 Satz 3 des Vertrags ist der Verklagten, der Voreigentümerin, ein lebenslangliches entgeltliches Wohnrecht an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung — bestehend aus 2V2 Zimmern und Küche — eingeräumt worden. Diese Räume bewohnt die Verklagte seit dem 30. Dezember 1971 allein.

Das Kreisgericht hat das Mietverhältnis hinsichtlich des halben Zimmers aufgehoben und die Verklagte verurteilt, dieses zu räumen und an den Kläger geräumt herauszugeben. Es hat dazu den Rechtsstandpunkt vertreten, daß trotz des vertraglich vereinbarten lebenslanglichen Wohnrechts eine Mietaufhebungsklage gemäß § 4 MSchG zwischen den Parteien zulässig sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Direktors des Bezirksgerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n ;

Die auf § 4 MSchG gestützte Entscheidung des Kreisgerichts verletzt das Gesetz. § 4 MSchG gibt bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen einem Vermieter das Recht, wegen dringenden Eigenbedarfs klageweise die Aufhebung eines Mietrechtsverhältnisses durchzusetzen. Die Parteien haben aber im Verfahren nicht behauptet, daß zwischen ihnen ein Mietrechtsverhältnis besteht, sondern übereinstimmend vorgetragen, daß die Verklagte ihre Wohnräume auf Grund einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nutzt. Eine rechtliche Auseinandersetzung mit diesem Vorbringen hat das Kreisgericht in seiner Entscheidung nicht geführt. Damit ist es seiner ihm im Rahmen des § 139 ZPO obliegenden Aufklärungspflicht nicht nachgekommen. In der auf einem nicht hinreichend aufgeklärten Sachverhalt basierenden Entscheidung hat es vielmehr die Anwendung des § 4 MSchG auf ein bestehendes Wohnrecht