

diese bei der konkreten Interessenabwägung im vorliegenden Fall nicht mehr genügend beachtet.

Was zunächst die gesellschaftliche Rechtfertigung der Baumaßnahmen des Klägers betrifft, so teilt der Senat den Standpunkt des Rates der Gemeinde, daß eine entsprechende Versorgung des Klägers und seiner Familie unter der Voraussetzung zu gewährleisten ist, daß sich dies auf die Wohnverhältnisse der Verklagten nicht nachteilig auswirkt. Gegenwärtig hat der Kläger für seine Familie mit vier Kindern zwei größere Zimmer, Küche und Bad und außerdem für die ff bzw. 11 Jahre alten Jungen ein Zimmer und für die 20 bzw. 18 Jahre alten Jugendlichen je ein ausgebautes Mansardenzimmer zur Verfügung. Angesichts der Lage der beiden zuletzt genannten Räume wird vom Rat der Gemeinde eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Rahmen des Möglichen nicht abgelehnt. Dem Bemühen des Klägers, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wäre auch die Zustimmung nicht zu versagen, wenn nicht die Interessen der Verklagten dem entgegenstünden. Das ist aber hier der Fall, was das Kreisgericht verkannt hat.

Obwohl die Bedenken der Verklagten wegen der Beeinträchtigung ihrer Rechte zunächst im Urteil für berechtigt angesehen wurden, hat sie das Kreisgericht angesichts der Interessen des Klägers schließlich unzulässigerweise als bedeutungslos negiert. Damit hat es die den Verklagten nach dem Mietvertrag zustehenden Rechte unzulässig beeinträchtigt.

Bei der Besichtigung des von den Prozeßparteien bewohnten Grundstücks hat der Senat folgendes festgestellt: Durch die Verlegung des Eingangs und den Einbau der Treppe in den von den Verklagten seit 1948 allein genutzten abgetrennten Flur würde der Fall eintreten, daß die Familienangehörigen des Klägers ständig durch den Wohnbereich der Verklagten gehen müßten. Ferner würde der Flur der Verklagten in ihrer Wohnung durch den Treppeneinbau vom Treppenabsatz her um die Hälfte der Breite verkleinert und damit auch eine platzmäßige Beschränkung der Wohnfläche der Verklagten eintreten. Neben diesen dauernden Beeinträchtigungen wären auch Dauer und Umfang der Baumaßnahmen nicht unerheblich.

Diese vom Kläger beabsichtigten Eingriffe würden eine erhebliche Beeinträchtigung der mietrechtlich begründeten jahrzehntelangen Lebens- und Wohngewohnheiten der Verklagten bedeuten. Dabei ist — worauf der Bürgermeister der Gemeinde richtig hingewiesen hat — auch das Alter der Verklagten zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen war auf die Berufung der Verklagten das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

§§ 120 Abs. 3, 286 ZGB.

Ist die Überlassung eines Teils eines Grundstücks zum Bau einer Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses, dann erlischt mit der Beendigung des Mietverhältnisses auch das Recht des Mieters zur Nutzung des Grundstücksteils, auf dem die Garage errichtet worden ist.

BG Neubrandenburg, Urteil vom 13. August 1976 — BZB 20/76.

Die Verklagte Frau B. ist seit dem Tod ihres Ehemannes Alleineigentümerin eines Wohngrundstücks. Der Kläger hat 1973 die Tochter der Verklagten geheiratet und sich danach im Dachgeschoß des Hauses auf dem Grundstück eine Wohnung ausgebaut. Seit März 1974 wohnte er mit seiner Familie darin. Zu dieser Zeit begann der Kläger mit schriftlicher Zustimmung seines Schwiegervaters mit dem Bau einer Garage auf dem Grundstück, das die Ehefrau des Klägers einmal erben sollte.

Nach erheblichen familiären Streitigkeiten hat der Kläger mit seiner Familie am 15. April 1975 die Wohnung im Grundstück der Verklagten geräumt und eine andere

Wohnung bezogen. Er will sich ein Eigenheim bauen. Seit dem 4. Mai 1975 hat der Kläger das Grundstück nicht mehr betreten. Die Verklagte will dieses verkaufen.

Der Kläger hat beantragt festzustellen, daß die auf dem Grundstück errichtete Garage sein Eigentum ist, und die Verklagte zu verurteilen, ihm jederzeit den Zutritt zu dieser Garage zu ermöglichen und ihm zu gestatten, seinen Pkw unterzustellen. Er hat behauptet, mit Inkrafttreten des ZGB sei er gemäß § 5 Abs. 1 EGZGB i. V. m. § 296 ZGB Eigentümer der Garage geworden. Diese sei in Ausübung eines vertraglichen Nutzungsrechts mit eigenen Mitteln errichtet worden.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und u. a. ausgeführt: Zwischen dem Kläger und ihr habe niemals ein vertraglich vereinbartes Nutzungsrecht bestanden. Außerdem sei das Nutzungsrecht an der Garage vom Kläger lange vor Inkrafttreten des ZGB aufgegeben worden.

Das Kreisgericht hat den Anträgen des Klägers stattgegeben. Es geht davon aus, daß der Kläger die Garage in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts errichtet hat und sich die Eigentumsverhältnisse nach § 296 Abs. 1 ZGB i. V. m. § 5 Abs. 1 EGZGB bestimmen.

Die von der Verklagten gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Auf der Grundlage der in beiden Instanzen getroffenen Feststellungen ist davon auszugehen, daß der Kläger die Garage mit Zustimmung der damaligen Grundstückseigentümer (Eheleute B.) errichtet hat.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, die beim Beginn des Baus der Garage und bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses an der vom Kläger ausgebauten Wohnung im Hause der Eheleute B. (Mitte April 1975) galten, gehörten zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen[^] insbesondere Gebäude. Das Eigentum der Verklagten am Grundstück erstreckte sich somit auch auf die vom Kläger errichtete Garage. Mit dem Bau wurde sie Eigentum der Eheleute B.

An dieser Rechtslage hat sich auch mit Inkrafttreten des ZGB und des EGZGB am 1. Januar 1976 nichts geändert. Da die Eheleute B. als Grundstückseigentümer mit der Errichtung der Garage einverstanden waren, haben sie dem Kläger hinsichtlich eines Teils ihres Grundstücks ein Nutzungsrecht eingeräumt. Zu dieser Vereinbarung ist es gekommen, weil davon ausgegangen wurde, daß der Kläger mit seiner Familie weiterhin im Grundstück wohnen und die Ehefrau des Klägers später Eigentümerin dieses Grundstücks wird. Zwischen der Nutzung der ausgebauten Wohnung durch die Familie des Klägers und der Überlassung eines Teils des Grundstücks für den Bau der Garage bestand somit ein enger, untrennbarer Zusammenhang. Bei dieser Sachlage ist davon auszugehen, daß mit dem Auszug des Klägers und seiner Familie aus der ausgebauten Wohnung Mitte April 1975 auch das Nutzungsrecht an dem Teil des Grundstücks, auf dem sich die Garage befindet, zu diesem Zeitpunkt erloschen ist.

Eine solche Rechtsfolge würde generell auch hinsichtlich eines nach dem ZGB zu beurteilenden Nutzungsverhältnisses eintreten, so z. B. dann, wenn ein Mieter einer Wohnung mit Zustimmung des Vermieters auf dem zum Hause gehörenden Hof bzw. im Garten des Hausgrundstücks eine Garage errichtet hat und dann das Wohnungsmietverhältnis gemäß § 120 Abs. 3 ZGB beendet wird.^{*/} Ein Weiterbestehen des Nutzungsrechts in derartigen Fällen würde für den Grundstückseigentümer zu unververtretbaren Ergebnissen führen. Der Kläger hat nicht behauptet — und es gab auch keine Anhaltspunkte dafür —, daß insoweit im Zusammenhang mit seinem Auszug aus der Wohnung mit der Verklagten besondere Vereinbarungen getroffen wurden.

^{*/} Vgl. dazu auch die Information über die Fachrichtertagung des 2. Zivilsenats des Obersten Gerichts vom 22. April 1976 in NJ 1976 S. 336. - D. Bed.