

§§ 13 Abs. 2, 39, 40 FGB.

1. Hat ein Ehegatte als Miterbe ein Grundstück aus dem Nachlaß erworben und ist er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, bleibt er auch dann Alleineigentümer des Grundstücks, wenn die Miterben erst nach der Erbauseinandersetzung mit Mitteln des gemeinschaftlichen Vermögens ausgezahlt werden.

2. Zum Ausgleichsanspruch eines geschiedenen Ehegatten, der wesentlich zur Wertsteigerung des im Alleineigentum des anderen stehenden Hausgrundstücks beigetragen hat.

BG Dresden, Urteil vom 22. Januar 1980 — 5 BFB 397/79.

Im Vermögensauseinandersetzungsverfahren der geschiedenen Prozeßparteien hat das Kreisgericht der Verklagten das Alleineigentum an dem Hausgrundstück in B. übertragen.

Mit der Berufung hat der Kläger vorgetragen: Er bestehe auf der Übertragung des Alleineigentums am Grundstück auf ihn. Obwohl die Verklagte im Grundbuch als Alleineigentümerin des Grundstücks eingetragen wurde, sei vom gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück auszugehen, da es fast ausschließlich aus gemeinschaftlichen Mitteln der Prozeßparteien erworben worden sei und er an der Erhöhung des Wertes des Grundstücks von 2 400 M auf 21 785 M erheblichen Anteil habe.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus der Begründung:

Das strittige Grundstück in R. ist der Verklagten im Rahmen der Erbauseinandersetzung nach ihrem verstorbenen Großvater zugefallen. Sie hat ihren eigenen Erbanteil in Höhe von 450 M auf den Kaufpreis in Höhe von 2 400 M in Anrechnung bringen lassen und sich im übrigen zur Auszahlung der entsprechenden Erbanteile an die Miterben verpflichtet, wobei die Miterben die ihnen zustehende Forderung jeweils gestundet haben.

Im Grundbuch für R. ist die Verklagte als Alleineigentümerin eingetragen. Die gestundeten Beträge sind den Miterben zu den im Erbauseinandersetzungsvertrag festgelegten Terminen aus gemeinschaftlichen ehelichen Mitteln ausgezahlt worden. Dieser Umstand ist jedoch ohne Einfluß auf die Eigentumsverhältnisse am Grundstück, da die Auszahlung der Erben mit Mitteln des gemeinschaftlichen Vermögens erst nach erfolgter Erbauseinandersetzung stattfand. In diesem Fall bewendet es bei der Regelung des § 13 Abs. 2 FGB. Der erbende Ehegatte bleibt also Alleineigentümer des Grundstücks (vgl. hierzu FGB-Kommentar, Berlin 1973, Anm. 4.2.4. zu § 13 [S. 70] i. V. m. Abschn. A I Ziff. 4 der Richtlinie Nr. 24 des Plenums des Obersten Gerichts zur Aufhebung der Eigentums- und Vermögensgemeinschaft der Ehegatten während und nach Beendigung der Ehe vom 22. März 1967 [GBl. II Nr. 30 S. 180; NJ 1967, Heft 8, S. 240] i. d. F. des Änderungsbeschlusses vom 17. Dezember 1975 [NJ-Beilage 1/76 zu Heft 3]). Eine abweichende Vereinbarung nach § 14 FGB haben die Prozeßparteien nicht getroffen.

Das Kreisgericht hat diese Problematik nicht erkannt und ist zu Unrecht ohne nähere Prüfung vom gemeinschaftlichen Eigentum der Prozeßparteien am Grundstück ausgegangen.

Es war nunmehr zu prüfen, inwieweit der Kläger einen Ausgleichsanspruch nach § 40 FGB am Grundstück hat. Der Zeitwert des Grundstücks beträgt laut Schätzung 21 785 M. Es ist unstrittig, daß der Kläger erheblichen Anteil an den Wertverbesserungen des Grundstücks hat. Unter diesen Umständen wird es als angemessen erachtet, den Anteil des Klägers nach der Hälfte des Zeitwerts am Grundstück zu bemessen, jedoch unter Beachtung des von der Verklagten erbrachten Erbanteils auf den Kaufpreis des Grundstücks in Höhe von 450 M, der zu ihren Gunsten abzusetzen war.

Zivilrecht

§111 ZGB; §§52 Abs. 1, 54 Abs. 1, 172 Abs. 1 Ziff. 5 ZPO.

1. Kann durch den Einbau von Türen für den Mieter ohne erhebliche, die anderen Hausbewohner beeinträchtigende Baumaßnahmen eine abgeschlossene Wohnung und damit sowohl eine bessere Sicherheit als auch eine günstigere Wärmedämmung erreicht werden, so liegt eine dem gesellschaftlichen Interesse entsprechende Verbesserung der Wohnverhältnisse vor, die den Vermieter zur Zustimmung verpflichtet.

2. Beantragt der Mieter, die Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen durch gerichtliche Entscheidung zu ersetzen, so ist auch solchen Einwendungen nachzugehen, die sich darauf beziehen, bautechnische Regeln stünden dem Vorhaben des Mieters entgegen.

3. Ist zwischen den Prozeßparteien streitig, ob der Vermieter verpflichtet ist, vom Mieter beabsichtigten Baumaßnahmen zuzustimmen, so ist der Gebührenwert nicht nach dem für die Baumaßnahmen erforderlichen Kostenaufwand, sondern lediglich nach dem Wert des Interesses des Mieters zu errechnen, den Vermieter zur Zustimmung zu verpflichten.

OG, Urteil vom 14. April 1981 - 2 OZK 8/81.

Die Kläger sind Mieter im Hause des Verklagten. Sie bewohnen die im ersten Stock des früheren Einfamilienhauses gelegenen Räume, zu denen man vom Erdgeschoß über einen Treppenaufgang gelangt, der weiter zum Boden führt.

Neben der Geltendmachung anderer mietrechtlicher Ansprüche (auf Errichtung einer Gasheizung, Beseitigung von Putzschäden und Mietminderung) haben die Kläger beantragt, die Zustimmung des Verklagten zum Einbau einer Korridortür und einer weiteren Tür, die den Treppenaufgang zum Boden des Hauses verschließt, zu ersetzen. Sie haben sich bereit erklärt, dem Verklagten je einen Schlüssel der Korridor- und der Bodentür zu übergeben, damit dieser bei Bedarf ungehindert den Boden erreichen kann.

Nachdem sich die Prozeßparteien über die Beteiligung an den Kosten für die Gasheizung geeinigt hatten, hat das Kreisgericht den Verklagten zur Beseitigung der Putzschäden und zur teilweisen Mietminderung verurteilt. Den Antrag, den Verklagten zu verurteilen, dem Anbringen von Türen zuzustimmen, hat es abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens hat es den Klägern zu einem Drittel und dem Verklagten zu zwei Dritteln auferlegt.

Die Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht abgewiesen. Es hat auch die Kostenentscheidung des Urteils des Kreisgerichts aufgehoben und die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens den Klägern zu zwei Dritteln und dem Verklagten zu einem Drittel auferlegt.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Der Auffassung des Bezirksgerichts, der Antrag der Kläger könne bereits deshalb keinen Erfolg haben, weil das Mietverhältnis zwischen den Parteien sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht auf eine völlig in sich abgeschlossene Wohneinheit beziehe und der von den Klägern im Rahmen des §111 ZGB beabsichtigte Umbau über die unmittelbare Wohneinheit hinausgehe, kann nicht gefolgt werden.

Die Kläger haben ein berechtigtes Interesse daran, im Rahmen der Modernisierung ihre Wohnräume zu verbessern, weil ihnen eine abgeschlossene Wohnung sowohl bessere Sicherheit als auch eine günstigere Wärmedämmung bietet. Wie der bei den Akten befindlichen Skizze entnommen werden kann, stellt die von den Klägern beabsichtigte Baumaßnahme nicht von vornherein eine unzumutbare Beeinträchtigung des Verklagten dar. Wenn der Abschluß der Wohneinheit der Kläger durch Einbau weiterer Türen keine erheblichen, den Verklagten beeinträchtigenden Baumaßnahmen erfordert und hierdurch der Charakter des Hauses nicht entstellt wird, wird das