

tigten Verklagten zur Räumung der Fläche verpflichtet sind.

Angesichts der veränderten Rechtslage sind die Verklagten darauf hinzuweisen, daß ihnen gegenüber den Klägern Entschädigungsansprüche (§ 356 ZGB) zustehen.

Aus diesen Gründen waren die Urteile des Bezirksgerichts und des Kreisgerichts wegen Verletzung von §§ 68 Abs. 1 Ziff. 1, 287, 288 ZGB i. V. m. § 3 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 aufzuheben. Die Sache war zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Kreisgericht zurückzuverweisen.

#### §§ 581, 566 BGB; §§ 312 ff., 297 Abs. 2 ZGB.

**1. Eine vor Inkrafttreten des ZGB getroffene Vereinbarung über die Nutzung eines Teils eines Grundstücks bedurfte keiner Schriftform. Wurden keine anderslautenden schriftlichen Vereinbarungen getroffen, dann galt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen.**

**2. Rechte und Pflichten aus einem Grundstücksnutzungsvertrag ändern sich nicht durch Veränderung der Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück.**

**3. Auf den Erwerber eines Grundstücks gehen alle Verpflichtungen über, die sich aus einem bestehenden vertraglichen Nutzungsrecht ergeben. Das gilt auch für den Fall, daß eine Erben- und Miteigentumsgemeinschaft gerichtlich aufgehoben und das Alleineigentum an dem Grundstück einem Miterben übertragen wird.**

OG, Urteil vom 23. März 1982 — 2 OZK 6/82.

Der Kläger und der Verklagte sind Brüder. Ihre Eltern waren je zur ideellen Hälfte Eigentümer eines Grundstücks. Von diesem Grundstück erhielten beide Brüder noch zu Lebzeiten der Eltern einen Teil des Gartenlandes zur unentgeltlichen Nutzung. Erben nach der im Jahre 1970 verstorbenen Mutter wurden die Prozeßparteien und deren Vater zu je v. Der Kläger ist Alleinerbe seines im Jahre 1975 verstorbenen Vaters geworden.

Die Erben- und Miteigentumsgemeinschaft wurde gerichtlich aufgehoben und dem Kläger das Alleineigentum am Grundstück übertragen.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, die von ihm genutzte Gartenfläche zu räumen. Diesem Antrag hat das Kreisgericht entsprochen.

Gegen das Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt und ausgeführt, mit dem Übergang des Grundstückseigentums auf den Kläger sei zwischen den Prozeßparteien ein Nutzungsverhältnis an der Gartenfläche entstanden.

Der Kläger hat Zurückweisung der Berufung beantragt und sich dabei auf sein Alleineigentum am Grundstück berufen.

Das Bezirksgericht hat die Berufung des Verklagten zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Der Verklagte sei zur Herausgabe des Gartens verpflichtet. Die Überlassung der Bodenfläche zu Lebzeiten der Eltern habe ein Nutzungsverhältnis begründet, für das seinerzeit keine Formvorschriften bestanden hätten. Später habe sich das Nutzungsrecht aus dem Miteigentum des Verklagten ergeben. Dadurch sei das ursprüngliche Nutzungsverhältnis gegenstandslos geworden. Nachdem der Kläger Alleineigentümer des Grundstücks geworden sei, sei er zur Nutzung des gesamten Grundstücks berechtigt.

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

#### Aus der Begründung:

Dem Bezirksgericht ist dahingehend zuzustimmen, daß die Vereinbarung über die Nutzung eines Teils des Gartens des elterlichen Grundstücks, die vor Inkrafttreten des ZGB getroffen wurde, keiner Schriftform bedurfte. Auf diesen Vertrag waren die Bestimmungen der §§ 581 ff. BGB entsprechend anzuwenden. Da anderslautende schriftliche Vereinbarungen zwischen den Eltern und dem Verklagten nicht getroffen worden waren, galt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen (§ 581 Abs. 2 BGB i. V. m. § 566 BGB). Die Rechte und Pflichten aus diesem Grundstücksnutzungsvertrag änderten sich auch nicht

dadurch, daß nach dem Tod der Mutter auch der Verklagte Eigentumsrechte am Grundstück erwarb. Die Nutzungsbefugnis des Verklagten leitete sich weiterhin aus dem ursprünglichen Vertrag ab, nicht jedoch aus einem Anteil an der Miteigentums- und Erbgemeinschaft.

Aus § 581 Abs. 2 i. V. m. §§ 571 Abs. 1, 1922 BGB ist abzuleiten, daß weder die im Jahre 1970 nach dem Tod der Mutter noch die im Jahre 1975 nach dem Tod des Vaters eingetretene Veränderung der Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück Einfluß auf bestehende Nutzungsverträge hatte. Die gleiche Schlußfolgerung ergibt sich nach Inkrafttreten des ZGB aus §§ 312 ff., 363 Abs. 1 ZGB. Das vertragliche Nutzungsrecht wäre nur dann mit den Eigentümerbefugnissen an dem Grundstück zusammengefallen, wenn ein bisher allein Nutzungsberechtigter Alleineigentümer geworden wäre. Solche Voraussetzungen lagen nicht vor.

Dadurch, daß durch rechtskräftiges Urteil des Kreisgerichts die Erben- und Miteigentumsgemeinschaft, die nach dem Tod des Vaters der Prozeßparteien bestanden hat, aufgehoben und dem Kläger das Alleineigentum an dem Grundstück übertragen wurde, ist das Recht des Verklagten auf Nutzung eines Teils des Gartenlandes ebenfalls nicht berührt worden. Auf den Kläger als Erwerber des Grundstücks sind vielmehr in entsprechender Anwendung des § 297 Abs. 2 ZGB die Verpflichtungen übergegangen, die sich aus dem bestehenden vertraglichen Nutzungsrecht des Verklagten ergaben.

Das haben die Instanzgerichte nicht beachtet. Daher waren das Urteil des Bezirksgerichts und auf die Berufung des Verklagten das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben. Die Sache war zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Kreisgericht zurückzuverweisen.

Im Interesse der Konfliktlösung wird das Kreisgericht den Sachverhalt unter den Gesichtspunkten der Vertragsänderung gemäß § 78 ZGB und der Voraussetzungen für eine Beendigung des Nutzungsverhältnisses gemäß § 314 ZGB aufzuklären und die Prozeßparteien gemäß § 2 Abs. 3 ZPO zu entsprechender Antragstellung zu veranlassen haben. Da die engen Beziehungen des Verklagten zu den früheren Miteigentümern weggefallen sind, kann es gerechtfertigt sein, nunmehr für die Grundstücksnutzung ein entsprechendes Entgelt zu zahlen. Obwohl der Kläger Kündigungsgründe nach § 314 ZGB nicht vorgetragen hat, ist ihm hierzu die Möglichkeit der Erklärung zu geben, um alle Konflikte bezüglich der Gartennutzung zwischen den Prozeßparteien möglichst einer endgültigen Lösung zuzuführen.

#### § 70 ZGB.

**Eine arglistige Täuschung der Erben ist dann zu bejahen, wenn der Erbschaftsbesitzer wahrheitswidrig bekundet, gemeinsam mit dem Erblasser in Lebensgemeinschaft erhebliche Werte geschaffen zu haben, und wenn er nicht offenbart, daß ein im Zeitpunkt des Erbfalls vorhandener Pkw im Alleineigentum des Erblassers gestanden hat.**

BG Erfurt, Urteil vom 14. September 1981 - 4 BZB 72/81.

Der Kläger und sein Bruder sind je zur Hälfte gesetzliche Erben ihrer Mutter. Diese hat bis zu ihrem Tod mit dem Verklagten in einer sog. Lebensgemeinschaft gelebt. Der Verklagte ist im Besitz der Erbschaft.

Zwischen den beiden Erben und dem Verklagten wurden am 24. September 1979 und am 1. August 1980 außergerichtliche Vereinbarungen abgeschlossen.

Der Kläger hat vorgetragen, der Verklagte habe ihn beim Abschluß dieser Vereinbarungen arglistig getäuscht. Er habe nicht gewußt, daß ein Pkw Alleineigentum der Erblasserin gewesen sei, und ihm sei auch nicht bekannt gewesen, daß der Verklagte nur Angestellter seiner Mutter und nicht Mitinhaber der Gaststätte gewesen sei.

Der Kläger hat beantragt, festzustellen, daß die zwischen den Prozeßparteien abgeschlossenen Vereinbarungen nichtig sind, und den Verklagten zu verurteilen, gegenüber den Erben Auskunft über den Bestand des Nachlasses zu erteilen.