

konnte keine Einigung erzielt werden. Übereinstimmung bestand lediglich über den Wert der errichteten Laube sowie der vorhandenen Anpflanzungen.

Die Klägerin begründete ihr Interesse am Gartengrundstück im wesentlichen mit dem ihr übertragenen Erziehungsrecht für die beiden Kinder. Die Tochter befände sich nach einer Erkrankung an Leukämie in ständiger ärztlicher Kontrolle. Ihretwegen sei sie dringend auf die Nutzung des Gartens angewiesen.

Der Verklagte hat dargelegt, daß sich das Gartengrundstück in einer Kleingartensparte befindet, an deren Gründung er wesentlichen Anteil habe und als deren Vorstandsmitglied er tätig sei. Der Kreisvorstand des VKSK hat dieses Vorbringen bestätigt, das Anliegen des Verklagten befürwortet und ergänzend dargelegt, daß lediglich der Verklagte Mitglied des VKSK sei und mit dem Vorstand der Sparte einen Nutzungsvertrag über den Garten abgeschlossen habe.

Die Klägerin hat das Mitgliedsbuch vom 9. Mai 1982 vorgelegt. Vom VKSK wurde mitgeteilt, daß der Klägerin auf ihren Wunsch ein Mitgliedsbuch ausgestellt wurde. Der erforderliche Beschluß der Mitgliederversammlung liege noch nicht vor.

Das Kreisgericht hat das Alleineigentum an der auf dem Grundstück befindlichen Laube sowie den Anpflanzungen dem Verklagten zugesprochen und der Klägerin einen Erstattungsbetrag zuerkannt.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Klägerin hat das Bezirksgericht abgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### *Aus der Begründung:*

Das Bezirksgericht hätte erkennen müssen, daß durch das Kreisgericht keine umfassende Sachaufklärung erfolgt ist. Zunächst wäre eine Klärung erforderlich gewesen, ob das Nutzungsrechtsverhältnis über die Gartenfläche mit einer oder beiden Prozeßparteien begründet wurde. Nach den Darlegungen des Verklagten hat er mit dem Rat der Gemeinde C. einen Vertrag über die Nutzung der Bodenfläche abgeschlossen. Sofern der Nutzungsvertrag zwischen dem Verklagten und dem örtlichen Rat — unabhängig von der Mitgliedschaft im VKSK — abgeschlossen wurde, wäre davon auszugehen gewesen, daß auch die Klägerin im Rahmen der gegenseitigen Vertretungsbefugnis der Ehegatten gemäß § 11 FGB Partner dieses Nutzungsvertrags geworden ist. Sollte das Vertragsverhältnis mit dem örtlichen Rat noch bestehen, würde es auf ihre Mitgliedschaft im VKSK für die alleinige Fortsetzung des Nutzungsrechtsverhältnisses nicht ankommen.

Durch den Kreisvorstand des VKSK wurde jedoch mitgeteilt, daß der Abschluß eines Nutzungsvertrags zwischen dem Verklagten und dem Vorstand der Gartensparte erfolgt sei. Unter dieser Bedingung wäre die Mitgliedschaft der Klägerin im VKSK eine notwendige Voraussetzung für die Übernahme des Gartens durch sie. Für diesen Fall sind die Gerichte zutreffend davon ausgegangen, daß eine selbständige Nutzungsberechtigung der Klägerin durch ihren Ehemann gemäß § 11 FGB nicht begründet werden konnte (OG, Urteil vom 21. November 1978 - 3 OFK 58/78 - NJ 1979, Heft 5, S. 231; H. Jordan, NJ 1974, Heft 13, S. 405). Allein daraus hätte jedoch nicht abgeleitet werden dürfen, daß eine Zuweisung des Gartengrundstücks an sie nicht erfolgen konnte. Ausgehend von der Zweckbestimmung eines Kleingartens — der Nutzung für und durch die Familie — ist darauf hinzuwirken, daß beiden Ehepartnern die Mitgliedschaft im VKSK und damit zugleich die selbständige Nutzungsberechtigung ermöglicht wird.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die ähnlich gelagerten Probleme hinzuweisen, die sich in früheren Jahren bei der Entscheidung über AWG-Wohnungen ergaben, wenn nur ein Ehegatte Mitglied war. Ebenso wie in diesen Fällen davon ausgegangen wurde, daß der andere Ehegatte bis zur Entscheidung über die AWG-Wohnung die Möglichkeit haben muß, seine Aufnahme als Mitglied zu beantragen (vgl. OG, Urteil vom 24. November 1960 — 1 ZzF 40/60 — mit Anmerkung von H. T o e p l i t z, NJ 1961, Heft 4, S. 140 bzw. S. 143), ist auch bei der Mitgliedschaft im VKSK zu verfahren (H. Jordan, a. a. O.).

Im vorliegenden Verfahren hätten die Gerichte beachten müssen, daß die Klägerin noch vor Einleitung des Verfahrens

zur Eigentumsverteilung Bemühungen unternommen hat, um Mitglied des VKSK zu werden. Das für sie ausgestellte Mitgliedsbuch sowie die Darlegungen des VKSK deuten nicht darauf hin, daß ihr die Mitgliedschaft im Verband versagt bleiben wird. Aufgetretene Mängel seitens des Vorstandes des VKSK bei der Behandlung des Antrags der Klägerin auf Mitgliedschaft dürfen sich nicht zum Nachteil der Klägerin auswirken.

Im weiteren Verfahren werden insbesondere die Fragen der Mitgliedschaft der Klägerin im VKSK und die des Nutzungsrechtsverhältnisses über das Gartengrundstück zu klären sein. Auf der Grundlage gleicher rechtlicher Voraussetzungen für beide Prozeßparteien, das Gartengrundstück zu erhalten, wird eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorzunehmen sein. Dabei ist den von jeder Prozeßpartei vorgebrachten Umständen für den Erhalt des Gartens nachzugehen, um sie im gegenseitigen Zusammenhang würdigen zu können.

Mit der erneuten Entscheidung über die Eigentumsverhältnisse an der Laube und den Anpflanzungen wird gleichzeitig über die künftige Ausübung des Nutzungsrechts am Gartengrundstück zu befinden sein.

## Zivilrecht \* 1

§§ 105, 122, 124, 297 Abs. 2 ZGB; § 2 Abs. 3 ZPO.

**1. Der Grundsatz, daß bei Wechsel des Grundstückseigentümers der Erwerber an Stelle des Veräußerers in das bestehende Miet- bzw. Nutzungsverhältnis eintritt, gilt auch hinsichtlich der Gemeinschaftseinrichtungen zweier benachbarter Grundstücke, die bisher einen Eigentümer hatten und wirtschaftlich einheitlich genutzt wurden, wenn eines der beiden Grundstücke veräußert wird.**

**2. Ein Anspruch des Erwerbers eines Grundstücks auf Eigenbedarf an den auf dem erworbenen Grundstück befindlichen und von den Mietern des Nachbargrundstücks mitbenutzten Gemeinschaftseinrichtungen ist dann nicht begründet, wenn der Erwerber beim Kauf den Umfang der Mitbenutzung durch die Mieter des Nachbargrundstücks kannte und selbst die Gemeinschaftseinrichtungen im gleichen Umfang nutzen kann.**

**3. Die Gerichte sind verpflichtet, durch Hinweise an die Prozeßparteien auf eine der Rechtslage entsprechende Antragstellung hinzuwirken (hier: Klage gegen Eheleute als Mit-eigentümer).**

OG, Urteil vom 17. Juni 1983 - 2 OZK 19/83.

Die Kläger sind Mieter in dem in der S.-Straße Nr. II gelegenen Grundstück, das im Eigentum einer Erbengemeinschaft steht. Das Nachbargrundstück Nr. 13 gehörte bis zum Jahre 1980 ebenfalls dieser Erbengemeinschaft. Der Verklagte wohnt seit 1974 in diesem Grundstück; im Jahre 1980 hat er es gekauft.

Die Einfahrt für beide Grundstücke befindet sich auf dem Grundstück Nr. 11. Hinsichtlich der Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Hof des Grundstücks Nr. 11, Wäschetrockenplatz, Sitzecke und Gartenland auf dem Grundstück Nr. 13) wurde mindestens seit dem Jahre 1970 keine Trennung vorgenommen. Diese Einrichtungen benutzten ständig die Mieter beider Grundstücke.

Als der Verklagte im Jahre 1974 in das Grundstück Nr. 13 als Mieter eingezogen war, wurde auf seinen Wunsch der Wäschetrockenplatz etwas verlegt und verkleinert, damit er sich einige Beete anlegen konnte. Nachdem er das Grundstück erworben hat, verweigerte er den Klägern die Mitbenutzung der auf dem Grundstück Nr. 13 befindlichen Gemeinschaftseinrichtungen.

Das Kreisgericht hat den Verklagten verurteilt, den Klägern die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen in der bisherigen Weise zu gestatten.

Auf die Berufung des Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen.

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

#### *Aus der Begründung:*

Der Auffassung des Bezirksgerichts, daß die Kläger einen Anspruch auf Mitbenutzung der auf dem Grundstück Nr. 13 be-