

findlichen Gemeinschaftseinrichtungen nur dann haben könnten, wenn ein Mitbenutzungsrecht nach § 321 ZGB vorliegt, kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich hier auch nicht um einen Fall des § 321 ZGB. Vielmehr geht es um die Rechte der Kläger aus dem Mietvertrag.

Dabei ist beachtlich, daß die benachbarten Grundstücke einem Eigentümer, der Erbengemeinschaft, gehörten und seit langem auch wirtschaftlich einheitlich genutzt worden waren. So trocknete bereits die früher im Grundstück Nr. 11 betriebene Wäscherei die Wäsche auf dem Gelände des Grundstücks Nr. 13, während u. a. der frühere Gewerbebetrieb des Vaters des Verklagten in Nr. 13 eine der Garagen in Nr. 11 nutzte.

Seit vielen Jahren benutzen nunmehr die Mieter beider Grundstücke die auf beiden Grundstücken befindlichen Gemeinschaftseinrichtungen, so die Mieter des Grundstücks Nr. 13 auch die Toreinfahrt des Grundstücks Nr. 11 und dessen Hoffläche, die Mieter des Grundstücks Nr. 11 den auf dem Grundstück Nr. 13 befindlichen gemeinsamen Wäschetrocknenplatz, das Gartenland und die gemeinsam gestaltete Sitz-ecke. Sie hatten hierzu auf Grund langjähriger Übung mit Zustimmung des Eigentümers beider Grundstücke ein Nutzungsrecht gemäß § 105 ZGB.

Daran änderte sich auch nichts — wie das Kreisgericht zutreffend ausführt — durch den Verkauf des Grundstücks Nr. 13. Nach § 124 ZGB wird das Mietverhältnis durch den Wechsel des Eigentümers des Wohnhauses nicht berührt. Der neue Eigentümer tritt an die Stelle des bisherigen Vermieters und hat dessen Rechte und Pflichten zu übernehmen und zu erfüllen. Das gilt auch hinsichtlich der Gemeinschaftseinrichtungen. Diese Rechtsfolge ergibt sich des weiteren auch aus § 297 Abs. 2 ZGB, wonach mit dem Wechsel des Eigentums an Grundstücken die Verpflichtungen aus den zur Nutzung berechtigenden Verträgen auf den Erwerber übergehen. Einer schriftlichen Festlegung hierüber bedurfte es nicht.

Der Verklagte hat danach rechtswidrig gehandelt, wenn er einseitig und damit eigenmächtig die Kläger an der weiteren Nutzung dieser Einrichtungen hinderte. Das Kreisgericht hat daher' zutreffend der Klage stattgegeben.

Auch der vom Verklagten im Berufungsverfahren hilfsweise gestellte Antrag auf Aufhebung des Mietverhältnisses hinsichtlich der streitigen Gemeinschaftseinrichtungen wegen dringenden Eigenbedarfs ist nach dem bisherigen Sachvortrag im Instanzverfahren nicht begründet. Dem Verklagten ist beim Kauf der Umfang der Mitbenutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, auf deren jetzige Gestaltung er als vormaliger Mieter mit Einfluß genommen hat, bekannt gewesen. Der Verklagte kann mit seiner Familie die Gemeinschaftseinrichtungen im selben Maße benutzen wie die Kläger, wobei die Prozeßparteien gemäß § 105 ZGB aufeinander Rücksicht zu nehmen haben.

Soweit im Kassationsverfahren neue Umstände vorgetragen worden sind, werden diese durch das Bezirksgericht noch zu prüfen sein. Dabei wird jedoch auch zu beachten sein, daß die Verkleinerung der Freifläche durch den Garagenanbau — den der Verklagte vorgenommen hat, obwohl er im Grundstück Nr. 11 bereits über eine Garage verfügt — nicht zu Lasten der Gemeinschaftseinrichtungen ausgeglichen werden kann. Von dem Verklagten behaupteter unangemessener Gebrauch des Trockenplatzes war bisher nicht Gegenstand des Verfahrens und berührt nicht den geltend gemachten Eigenbedarf.

Nach den Feststellungen im Urteil des Bezirksgerichts ist der Verklagte nicht Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 13. Er hat es vielmehr gemeinsam mit seiner Ehefrau erworben. Hinsichtlich der Gestaltung der Mitbenutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Kläger handelt es sich somit gemäß § 433 Abs. 2 ZGB um eine gemeinschaftliche Verpflichtung der beiden Eigentümer, deren Erfüllung nur von beiden gemeinsam gefordert und nur von beiden gemeinsam erbracht werden kann, weil der Gegenstand der Leistung unteilbar ist. Die Kläger hätten deshalb ihre Klage gegen beide Eheleute richten müssen.

Entsprechendes gilt auch für den Eigenbedarfsanspruch des Verklagten. Das Kreisgericht und das Bezirksgericht waren nach § 2 Abs. 3 ZPO verpflichtet, die Prozeßparteien hier-

auf hinzuweisen und ihnen die Stellung eines der Rechtslage entsprechenden Klageantrags zu empfehlen (vgl. Urteil des Obersten Gerichts vom 16. Dezember 1976 — 2 OZK 28/76 — NJ 1977, Heft 7, S. 212; OGZ Bd. 15 S. 85). Das wird in der erneuten Berufungsverhandlung nachzuholen sein.

### § 39 FGB; § 25 Abs. 1 Satz 3 GrundstVollstrVO.

**Der gerichtliche Verkauf eines Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung einer daran bestehenden ehelichen Vermögensgemeinschaft ist dann nicht zulässig, wenn diese aus einem Ehegatten und den Erben des anderen Ehegatten besteht. OG, Urteil vom 12. April 1983 - 2 OZK 10/83.**

Der Antragsteller und dessen Ehefrau sind in ehelicher Vermögensgemeinschaft Eigentümer eines im Grundbuch eingetragenen Grundstücks.

Die Ehefrau ist verstorben und vom Antragsteller (ihrem Ehemann) sowie den Antragsgegnern (ihren Söhnen) zu je 1/3 beerbt worden.

Der Antragsteller hat beantragt, das Grundstück zum Zweck der Aufhebung des daran bestehenden gemeinschaftlichen Eigentums gerichtlich zu verkaufen. Diesem Antrag hat das Kreisgericht entsprochen und gerichtlichen Verkauf angeordnet.

Gegen diesen Beschluß haben die Antragsgegner Beschwerde eingelegt und vorgetragen, daß die Erblasserin außer dem Anteil am Grundstück noch andere Nachlaßgegenstände hinterlassen habe. Deshalb dürfe das Grundstück nicht zur Aufhebung der Vermögensgemeinschaft gerichtlich verkauft werden.

Das Bezirksgericht hat die Beschwerde der Antragsgegner abgewiesen, weil der Antragsteller dargelegt habe, daß nur noch die Auseinandersetzung über das Grundstück ausstehe. Der Einwand der Antragsgegner, es sei noch weiterer Nachlaß vorhanden, könne in diesem Verfahren nicht geprüft werden.

Gegen den Beschluß des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### *Aus der Begründung:*

Das genannte Grundstück gehört zum gemeinschaftlichen ehelichen Vermögen des Antragstellers und seiner verstorbenen Ehefrau. Die Ehe des Antragstellers ist durch den Tod der Ehefrau beendet worden (§23 Ziff. 1 FGB). Die eheliche Vermögensgemeinschaft besteht jedoch auch danach in vollem Umfang — also auch hinsichtlich des Grundstücks — weiter fort (vgl. dazu Kommentar Familien recht, 5. Auflage, Berlin 1982, Anmr4 zu § 39 FGB [S. 120]).

Durch § 25 Abs. 1 Satz 2 GrundstVollstrVO wird bestimmt, daß die Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums der Ehegatten an Grundstücken nach den Vorschriften des Familiengesetzbuchs erfolgt. Für den Fall der Beendigung der Ehe ist bezüglich der Verteilung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens § 39 FGB anzuwenden. Danach erfolgt die Vermögensverteilung, falls eine außergerichtliche Vereinbarung der Beteiligten nicht zustande kommt, durch eine gerichtliche Einigung oder durch Urteil. Das trifft auch bei der Beendigung der Ehe durch Tod eines Ehegatten zu. In diesem Fall treten die Erben an seine Stelle. In solchen Fällen können zwar gemäß §11 Abs. 2 Satz 2 ZPO in einer Klage sowohl die Verteilung des ehelichen Vermögens (§ 39 FGB) als auch die Aufhebung der Erbengemeinschaft hinsichtlich des Nachlasses des verstorbenen Ehegatten (§ 423 Abs. 1 ZGB) begehrt werden. In derartigen gerichtlichen Verfahren ist anzustreben, daß sämtliche Gegenstände, an denen gemeinschaftliches Eigentum des überlebenden Ehegatten und der Miterben besteht, an die Beteiligten verteilt werden, wobei zu berücksichtigen ist, daß gemäß § 365 Abs. 1 Satz 3 ZGB dem überlebenden Ehepartner neben seinem Erbeil die zum ehelichen Haushalt gehörenden Gegenstände allein zustehen.

Der gerichtliche Verkauf eines Grundstücks zum Zweck der Aufhebung einer daran bestehenden ehelichen Vermögensgemeinschaft ist folglich dann nicht zulässig, wenn diese — wie im vorliegenden Fall — aus einem Ehegatten und den Erben des anderen Ehegatten besteht.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 25 Abs. 1 Satz 3 GrundstVollstrVO der gerichtliche Verkauf eines Grundstücks zur Aufhebung einer Erbengemeinschaft lediglich dann zulässig ist, wenn der ungeteilte Nachlaß nur noch aus Grundbesitz, den zu seiner Verwaltung erforderlichen