

Verklagte das Nutzungsverhältnis allein tortsetzt und das Wochenendhaus in sein Alleineigentum übergeht, war über das Nutzungsrecht an der Bodenfläche und das Eigentum an Baulichkeiten nicht durch das Kreisgericht zu befinden, so daß auf weitere rechtliche Probleme für dieses Verfahren nicht einzugehen ist.

Unabhängig hiervon ist jedoch auf folgendes hinzuweisen: Sofern keine entgegenstehenden Erklärungen von den Ehegatten erfolgen, ist davon auszugehen, daß mit der Eheschließung jeder Ehegatte Partner des Nutzungsvertrags wird, den ein Ehegatte vor Eheschließung über eine Bodenfläche zur kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung abgeschlossen hatte. Diese Rechtsfolge ergibt sich aus einer analogen Anwendung der Bestimmungen über das Mietverhältnis.

Mit § 100 Abs. 3 Satz 1 ZGB erfolgte u. a. eine spezielle Regelung für den Fall, daß ein Ehegatte in die Wohnung des anderen zieht, die dadurch mit Eheschließung zur ehelichen Wohnung wird. Ebenso ist die Lage bei einem Nutzungsvertrag über eine Bodenfläche. Auch in diesem Fall ist davon auszugehen, daß die kleingärtnerische Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung mit der Eheschließung durch die beiden Ehegatten und die Kinder gemeinsam erfolgt und dem Wesen der Ehe- und Familiengemeinschaft entspricht. Demzufolge sind bei bestehender Ehe beide Ehegatten als Partner des Nutzungsvertrags zu betrachten. Im Falle der Ehescheidung könnte eine Vereinbarung oder gerichtliche Entscheidung gemäß § 39 FGB über die Fortsetzung des vertraglichen Nutzungsverhältnisses erfolgen.

Besonderheiten sind allerdings zu beachten, wenn die Nutzung der Bodenfläche innerhalb des VKSK erfolgt und Fragen des Mitgliedschaftsverhältnisses zu berücksichtigen sind (vgl. OG, Urteil vom 28. Juni 1983 - 3 OFK 21/83 - NJ 1983, Heft 10, S. 421).

Zur Bemessung der Höhe des Erstattungs Betrags wird der Zeitwert der Baulichkeiten festzustellen sein, da das im Auftrag des Verklagten angefertigte, von der Klägerin nicht anerkannte Wertgutachten lediglich als Vorbringen einer Prozeßpartei gewertet werden kann (vgl. OG, Urteil vom 24. November 1981 - 2 OZK 33/81 - NJ 1982, Heft 2, S. 90).

Soweit die vom Verklagten angeführten Verbindlichkeiten festgestellt werden, die das Wochenendgrundstück betreffen, werden sie als gemeinschaftliche Verbindlichkeiten zu berücksichtigen sein.

Zivilrecht * 1

§ 105 ZGB.

1. Das Recht zur Nutzung einer Gemeinschaftseinrichtung des Wohnhauses durch den Mieter bedarf im Unterschied zu Nebenräumen weder einer besonderen Aufnahme in die Wohnungszuweisung noch einer zusätzlichen Vereinbarung im Mietvertrag.

2. Voraussetzung zur Mitbenutzung eines Hofes durch die Hausbewohner zum Abstellen ihres Pkw ist, daß die räumlichen Verhältnisse dies zulassen und die Interessen anderer Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden.

OG, Urteil vom 13. Dezember 1983 - 2 OZK 40/83.

Die Verklagten sind Mieter einer Wohnung im Grundstück des Klägers. Außer ihnen wohnt noch eine weitere Familie im Hause. Der Kläger wohnt im Nachbargrundstück. Die Verklagten parken ihren PKW auf dem Hof des Wohngrundstücks.

Der Kläger hat vorgetragen, die Verklagten seien nicht berechtigt, den Pkw ständig auf dem Hof abzustellen. Das sei weder vereinbart, noch ergebe es sich aus dem Mietvertrag über die Wohnung. Der Pkw würde außerdem den Zugang zum Garten des Hauses und die Abfuhr des Mülls behindern. Er hat beantragt, die Verklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, den Pkw auf dem Hof des Grundstücks abzustellen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und erwidert, die noch im Hause wohnenden Mieter hätten schriftlich erklärt, daß sie durch das Abstellen des Pkw nicht ein-

geschränkt seien. Ei würde weder die Arbeit der Müllabfuhr behindert, noch würden Zugänge versperrt.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen und ausgeführt, der Hof sei zwar eine Gemeinschaftseinrichtung, aus dem Mietverhältnis der Verklagten ließe sich aber kein Recht zum ständigen Abstellen des Pkw ableiten. Daher stelle die ständige Nutzung des relativ kleinen Hofes zum Parken des Pkw einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts dar.

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

Aus der Begründung:

Zutreffend beurteilt das Bezirksgericht den Hof des Wohngrundstücks als eine Gemeinschaftseinrichtung. Nicht gefolgt werden kann ihm jedoch, soweit die Nutzungsberechtigung dieser Gemeinschaftseinrichtung durch den Mieter eingeschränkt worden ist.

In Anwendung des § 105 Abs. 1 ZGB hat das Oberste Gericht ausgesprochen: „Mit Abschluß des Mietvertrags über eine Wohnung erlangt der Mieter das Recht, Gemeinschaftseinrichtungen wie Boden, Wäschetrockenplatz, Waschküche u. ä. mitzunutzen. Gleiches gilt, ohne daß es im Gesetz besondere Erwähnung findet, für andere Teile des Grundstücks, wie z. B. Treppen, Flure, Höfe. ... Zur Nutzung vorhandener Gemeinschaftseinrichtungen bedarf es im Unterschied zu Nebenräumen weder einer gesonderten Aufnahme in die Wohnraumzuweisung noch einer zusätzlichen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern im Mietvertrag“ (OG, Urteil vom 29. Dezember 1982 - 2 OZK 30/82 - NJ 1983, Heft 7, S. 299). Beachtlich wäre insoweit nur, wenn die Mitnutzung vertraglich ausgeschlossen oder eingeschränkt wäre. Das ist hier nicht geschehen.

Daraus folgt, daß prinzipiell kein vertragswidriger Gebrauch einer Gemeinschaftseinrichtung vorliegt, wenn diese ohne gesonderte Vereinbarung genutzt wird.

Die Mitbenutzung des Hofes durch die einzelnen Hausbewohner kann auch im Abstellen der von ihnen persönlich genutzten Pkws bestehen (vgl. OG, Urteil vom 14. August 1973 - 2 Zz 18/73 - NJ 1973, Heft 20, S. 616). Voraussetzung dafür ist, daß die räumlichen Verhältnisse dies zulassen und die Interessen der anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (§ 105 ZGB).

Soweit — wie hier — im Mietvertrag einschließlich der Hausordnung keine speziellen Regelungen über den Umfang der Mitbenutzung des Hofes durch einzelne Hausbewohner getroffen worden sind, ergeben sich ihre Grenzen im Hinblick auf das Abstellen von Pkws aus den örtlichen Gegebenheiten im Einzelfall, wie der Größe des Hofes, der Funktion, die er zu erfüllen hat (z. B. in welchem Umfang er als Zugang zu Garagen, Schuppen, Kellern, zum Abstellplatz für Mülltonnen oder zum Garten dienen soll), oder wie er für den Vermieter zur Erfüllung seiner den Mietern gegenüber bestehenden Verpflichtungen bereitstehen muß (beispielsweise zur Vorbereitung und Durchführung notwendiger Baumaßnahmen, zur Sicherung der Zufahrt für Kohle-, Müll- oder Fäkalienfahrzeuge, zur Gewährleistung der Brandschutzanforderungen u. a.). Diese Grenze ergibt sich darüber hinaus aus den Interessen der anderen Hausbewohner an der Nutzung des Hofes und dem Gebot der Rücksichtnahme auf sie, insbesondere im Hinblick auf den Schutz vor Lärm und vor Luftverunreinigungen sowie der Gewährleistung der sicheren Begehbarkeit der Wege, Zu- und Eingänge.

Die Beachtung dieser konkreten Umstände kann dazu führen, daß das Abstellen überhaupt nicht oder nur zeitweilig zulässig ist, aber auch, daß die Nutzung des Hofraums zum ständigen Abstellen in Betracht kommen kann.

Von seiner Rechtsauffassung ausgehend hat das Bezirksgericht die bestehenden konkreten Gegebenheiten nicht aufgeklärt. Das ist nachzuholen.

In der Begründung des Urteils wird von einem relativ kleinen Hofraum gesprochen. Exakte Feststellungen wurden dazu allerdings noch nicht getroffen. In der Klageschrift wird die Größe des Hofraums mit 4 x 4 m angegeben. Demgegenüber haben die Verklagten eine Größe von 10,50 x 6 m