

sowohl das Kreisgericht als auch das Bezirksgericht in ihren Entscheidungen fehlerfrei festgestellt haben, daß sich die Klägerin bei Vertragsabschluß über den Inhalt ihrer Erklärung nicht dem Irrtum befunden hat. Die Richtigkeit dieser Feststellung ergibt sich eindeutig aus dem Vertragsinhalt und der Zeugenaussage des im Rechtsmittelverfahren vernommenen Notars.

Im Vertrag sind nicht nur die Flurstücknummern 14, 15 und 16 enthalten, sondern es wird dabei auch ausdrücklich auf ihre Lage hingewiesen. Ein Irrtum der Klägerin über den Umfang der verkauften Bodenfläche scheidet damit aus. Die von ihr gemäß § 70 ZGB erklärte Vertragsanfechtung erfüllt somit nicht die rechtlichen Voraussetzungen. Daraus folgt, daß der-notarielle Grundstückskaufvertrag rechtswirksam zustande gekommen ist. Davon ist auszugehen.

Das Bezirksgericht hätte daher die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Kreisgerichts ab weisen müssen; denn der notarielle Grundstückskaufvertrag ist auch nicht aus anderen Rechtsgründen nichtig. Zwar hat das Bezirksgericht in seinen weiteren Ausführungen zutreffend auf § 295 Abs. 1 ZGB faingewiesen, wonach das Eigentum am Grundstück den Boden und die mit dem Boden fest verbundenen Gebäude und Anlagen sowie Anpflanzungen umfaßt. Diese Rechtsvorschrift hat es jedoch unrichtig angewandt. Abgesehen davon hat es, ausgehend von seiner Rechtsauffassung, nicht einmal die Frage der Teilnichtigkeit des Vertrags gemäß § 68 Abs. 2 ZGB bei seiner Entscheidung erwogen, obwohl dies im Hinblick auf das Vorbringen der Prozeßparteden hinsichtlich des 1,50 m breiten Flurstücks Nr. 16 immerhin noch eher verständlich gewesen wäre, wie das auch im Einigungsvorschlag des Bezirksgerichts vom 28. November 1983 zum Ausdruck kam. Wenn auch tatsächlich das strittige Wirtschaftsgebäude, das aus zwei selbständig zugänglichen Teilen besteht, von jeder Prozeßpartei zur Hälfte genutzt wurde, so berührt das in keiner Weise die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrags.

Entgegen der Rechtsauffassung des Bezirksgerichts ist die Rechtslage wie folgt zu beurteilen:

Gemäß § 295 Abs. 1 ZGB ist davon auszugehen, daß in das Eigentum des Erwerbers eines Grundstücks zugleich auch die damit verbundenen Gebäude und Anlagen sowie Anpflanzungen übergehen. Sie werden vom Eigentumsübergang kraft Gesetzes mit erfaßt, unabhängig davon, ob sie in die Wertermittlung einbezogen worden bzw. in dem vereinbarten Kaufpreis mit enthalten sind und dies vom Veräußerer gewollt war (vgl. OG, Urteil vom 26. April 1984 — 2 OZK 11/84 —). Damit sind die Verklagten auf Grund des Grundstückskaufvertrags auch Eigentümer der auf der erworbenen Bodenfläche befindlichen Gebäude geworden.

Das strittige Wirtschaftsgebäude ist ca. 7 m lang und 3,65 m breit. Es befindet sich überwiegend auf den von den Verklagten erworbenen Flurstücken Nr. 15 und 16. Lediglich mit 1,80 m ragt es in das Flurstück Nr. 17 der Klägerin hinein. Damit werden ca. 6 bis 7 m² des Grundstücks der Klägerin für dieses Gebäude genutzt. Im Hinblick auf die frühere Entstehung dieses Gebäudes und seine jetzige Lage auf der Grundstücksgrenze, wofür die Verklagten nicht verantwortlich sind, ist es rechtlich wie ein Überbau gemäß § 320 ZGB zu behandeln. Dabei spielt es keine entscheidende Rolle, daß das angrenzende Flurstück Nr. 17 zufällig auch der Eigentümerin der an die Verklagten überlassenen Flurstücke gehört und nicht einem anderen Eigentümer.

Aufgabe der Prozeßparteien wird es allerdings sein, sich gemäß § 320 Abs. 2 ZGB über eine angemessene Entschädigung der benachbarten Klägerin sowie künftige Nutzungsrechte zu verständigen. Die Verklagten sind in der Kassationsverhandlung selbst davon ausgegangen, daß die Klägerin wie bisher auch weiterhin die Hälfte des Wirtschaftsgebäudes nutzen kann. Da im übrigen das Wirtschaftsgebäude zweifelsfrei von der im Grundstückskaufvertrag getroffenen Preisvereinbarung nicht erfaßt ist, ohne daß aus dem Vertrag hervorgeht, daß es den Verklagten geschenkt worden sei, erscheint es in Übereinstimmung mit der Auffassung der Klägerin im Kassationsverfahren unter den hier vorliegenden Umständen nicht ausgeschlossen, daß diese berechtigt ist, für dieses Gebäude einen seinem Zeitwert im Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses entsprechenden Kaufpreis gemäß § 356 Abs. 2 ZGB nachzufordern.

Somit ergibt sich, daß die Verklagten mit dem Erwerb der Flurstücke Nr. 14, 15 und 16 gemäß § 295 Abs. 1 ZGB zugleich auch Eigentum an den darauf befindlichen Gebäuden erlangt haben. Das gilt auch für das strittige Wirtschaftsgebäude. Das Bezirksgericht hätte daher den notariellen Grundstückskaufvertrag nicht gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB für nichtig erklären dürfen.

§§330, 336 Abs. 2, 337 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 2 ZPO.

1. Ist über die Ehwohnung nach der Ehescheidung keine Regelung herbeigeführt worden, sind die früheren Eheleute auch nach der Scheidung wie bisher berechtigt, die Wohnung zu nutzen. Wer dem anderen Nutzungsberechtigten eigenmächtig den Zutritt zur Wohnung verwehrt, ist zum Ersatz eines dadurch rechtswidrig verursachten Schadens verpflichtet.

2. Zur Aufklärung eines Schadens, der dem Nutzungsberechtigten einer Wohnung dadurch entstanden ist, daß ihm der Zutritt zur Wohnung verwehrt worden ist (hier: Fahrtkosten zu einem anderen Ort, um dort zu übernachten).

3. Hat das Gericht einen Schaden zu schätzen, dann sind im Urteil die Umstände darzulegen und zu würdigen, die für die Bestimmung der Schadenshöhe maßgebend waren.

OG, Urteil vom 26. Juni 1984 — 2 OZK 15/84.

Die Ehe der Prozeßparteien ist rechtskräftig geschieden. Über die Ehwohnung wurde nicht entschieden. Die Prozeßparteien haben sich geeinigt, daß der Kläger ein kleines Zimmer und die Verklagte mit den drei minderjährigen Kindern die drei größeren Räume nutzt. Im Januar 1983 hat die Verklagte erneut geheiratet. Seitdem hat sie dem Kläger den Zutritt zur Ehwohnung verwehrt.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 971,68 M Schadenersatz zu verurteilen, und dazu ausgeführt, von Januar 1983 bis August 1983 habe er bei seiner Mutter in N. übernachten müssen. Dadurch seien ihm Fahrtkosten in dieser Höhe entstanden.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat bestritten, daß der Kläger von Januar bis August 1983 in der Ehwohnung habe übernachten wollen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt.

Auf die Berufung der Verklagten, mit der sie beantragt hat, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen, hat das Bezirksgericht die Entscheidung des Kreisgerichts teilweise aufgehoben und dem Kläger Schadenersatz in Höhe von 600 M zuerkannt. Im übrigen wurden Klage und Berufung abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Da die Prozeßparteien zur Ehwohnung keine Regelung herbeigeführt haben, waren zunächst beide Prozeßparteien auch nach der Ehescheidung wie bisher berechtigt, die Wohnung zu nutzen. Demzufolge hat jedem von ihnen das Recht zugestanden, in der bisherigen Ehwohnung unter Berücksichtigung der vorgenommenen räumlichen Abgrenzung zu leben. Die Verklagte ist nicht berechtigt gewesen, dem Kläger als Partner des Mietvertrags den Zutritt zur Wohnung eigenmächtig zu verwehren. Sofern sie ihm unter Verletzung ihrer Pflichten rechtswidrig einen Schaden zugefügt hat, muß sie diesen ersetzen.

Ob allerdings dem Kläger ein Schaden in der zuerkannten Höhe entstanden ist, war zwischen den Prozeßparteien streitig und deshalb eindeutig zu klären. Diesem Erfordernis haben die Gerichte nicht entsprochen.

So ist kein Beweis zu der Behauptung des Klägers erhoben worden, daß er in der Zeit von Januar 1983 bis August 1983 regelmäßig zu seiner Mutter nach N. gefahren sei, bei ihr übernachtet habe und von dort zur Arbeit gefahren sei. Die Gerichte sind von der Richtigkeit der Darlegungen des Klägers ausgegangen, obwohl die Verklagte mehrfach darauf hingewiesen hatte, daß er überwiegend bei seiner Freundin in R. übernachtet habe und von dort zur Arbeit gefahren sei. Die Gerichte hätten nicht so ohne weiteres von den Behauptungen