

§§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 1 EGZGB; §§ 296 Abs. 1, 356, 33 Abs. 1, 314 Abs. 5 ZGB.

1. Wer vor Inkrafttreten des ZGB auf einer vertraglich genutzten Bodenfläche ein fest mit dem Boden verbundenes Bauwerk errichtet hat, ist mit Inkrafttreten des ZGB nur dann dessen Eigentümer geworden, wenn das Bauwerk in Übereinstimmung mit den dafür geltenden Rechtsvorschriften und mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks errichtet worden ist. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist der Eigentümer der Bodenfläche auch Eigentümer des Bauwerks geblieben.

2. Dem Nutzungsberechtigten steht für ein von ihm auf einem vertraglich genutzten Grundstück errichtetes Bauwerk, das Eigentum des Grundstückseigentümers geworden ist, bei Beendigung des vertraglichen Nutzungsverhältnisses ein Anspruch auf Wertersatz insoweit zu, als dem Grundstückseigentümer ein materieller Vorteil entstanden ist. Ein solcher Vorteil liegt vor, wenn der Grundstückseigentümer das Bauwerk selbst nutzt oder infolge der Bebauung entweder von einem Nachnutzer ein höheres Nutzungsentgelt bzw. bei einem Verkauf einen höheren Kaufpreis erzielt oder erzielen kann.

3. Der Nutzungsberechtigte einer Bodenfläche hat bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses keinen Anspruch auf Wertersatz für ein von ihm ohne Genehmigung errichtetes Bauwerk, wenn der Grundstückseigentümer berechtigt verlangt, daß das Bauwerk entfernt wird.

OG, Urteil vom 30. August 1984 - 2 OZK 21/84.

Der Kläger hat seit 1964 ein der Verklagten gehörendes Grundstück gemäß vertraglicher Vereinbarungen kleingärtnerisch genutzt und auf diesem einen massiv unterkellerten Holzschuppen errichtet. Eine staatliche Baugenehmigung hat nicht vorgelegen.

Die Verklagte hat den Nutzungsvertrag wegen vertragswidrigen Verhaltens des Klägers zum 31. Dezember 1980 rechtswirksam gekündigt. Nach diesem Zeitpunkt ist die bisher vom Kläger genutzte Gesamtfläche parzelliert und anderen Bürgern zur Nutzung übergeben worden. Die Teilfläche, auf der sich der Holzschuppen befindet, wird seit der Neuparzellierung nicht genutzt. Der Kläger ist noch im Besitz der Schuppenschlüssel und hat den Schuppen auch nicht geräumt.

Der Kläger hat von der Verklagten Wertersatz für den Schuppen gefordert, weil dieser sein Eigentum sei. Er hat beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an den Kläger 2 050 M zu zahlen.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat vorgetragen, zum Wertersatz sei sie nicht verpflichtet, vielmehr habe der Kläger das Grundstück völlig zu räumen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte verurteilt, an den Kläger 2 050 M zu zahlen. Dazu hat es ausgeführt, die Verklagte sei schadenersatzpflichtig, weil sie bei der Neuparzellierung die Bodenfläche nicht vergeben habe.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Verklagte verurteilt, an den Kläger 1 500 M zu zahlen. Das Bezirksgericht ist davon ausgegangen, daß Eigentümer des Schuppens nach §§ 5 Abs. 1, 2 Abs. 2 EGZGB, §§ 94, 946 BGB die Verklagte als Eigentümerin des Grund und Bodens geworden sei, da das Bauwerk ohne staatliche Genehmigung errichtet worden ist. Den dem Kläger gemäß § 356 ZGB zu ersetzenden materiellen Vorteil hat das Bezirksgericht auf der Grundlage des Zeitwertgutachtens und der möglichen Nutzungsdauer auf 1 500 M geschätzt.

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

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß der Kläger mit Inkrafttreten des ZGB nach §§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 1 EGZGB, § 296 Abs. 1 ZGB nur dann Eigentümer des auf der vertraglich genutzten Bodenfläche errichteten Schuppens hätte werden können, wenn das Bauwerk in Übereinstimmung mit den dafür geltenden Rechtsvorschriften und mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks errichtet worden wäre. Da der Kläger den Schuppen sowohl ohne die nach § 3 der VO über die Verantwortlichkeit der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken der Bevölkerung vom 22. März 1972 (GBl. II Nr. 26 S. 293) erforderliche staatliche

Genehmigung als auch ohne Zustimmung der Verklagten gebaut hat, ist diese Rechtsfolge nicht eingetreten.

Demzufolge ist die Verklagte nach §§ 94, 946 BGB als Eigentümerin der Bodenfläche auch Eigentümerin des fest mit dem Boden verbundenen Schuppens geblieben. Dem Kläger steht gemäß § 356 ZGB infolge Beendigung des vertraglichen Nutzungsverhältnisses ein Ersatzanspruch nur insoweit zu, als der Verklagten ein materieller Vorteil entstanden ist.

Entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts hat die Verklagte bisher keinen materiellen Vorteil erlangt. Ein solcher materieller Vorteil würde vorliegen, wenn sie den Schuppen nach Räumung durch den Kläger selbst nutzen oder sich das von einem Nachnutzer zu zahlende Nutzungsentgelt wegen des Schuppens erhöhen würde. Ein Anspruch würde dem Kläger auch dann zustehen, wenn die Verklagte das Grundstück verkauft und infolge der Bebauung einen höheren Kaufpreis erzielt oder erzielen könnte (vgl. OG, Urteil vom 24. Juni 1976 - 2 OZK 9/76 - [OGZ Bd. 15 S. 52; NJ 1976, Heft 20, S. 628] und OG, Urteil vom 13. Oktober 1977 - 2 OZK 42/77 - [NJ 1978, Heft 1, S. 42]). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Verklagte hat mehrfach berechtigt darauf hingewiesen, daß der Schuppen für sie keinerlei Nutzen hat. Wegen des schlechten Bauzustandes ist eine Weitergabe an die nachfolgenden Nutzer des Bodens nicht möglich gewesen. Der Zeuge D., der ein an den Schuppen angrenzendes Teilstück des vorher vom Kläger vertraglich genutzten Bodens kleingärtnerisch bewirtschaftet, hat ausdrücklich abgelehnt, auch das mit dem Schuppen bebaute Teilstück zu übernehmen.

Da die hölzerne Schuppenkonstruktion nach den Feststellungen im Wertermittlungsgutachten einen primitiven Eindruck macht und nicht sach- und fachgerecht errichtet worden ist, außerdem notwendige Instandsetzungsarbeiten unterblieben sind, würden der Verklagten als Voraussetzung einer weiteren Nutzung zudem Aufwendungen entstehen, zu denen sie nicht verpflichtet ist. Dabei ist ferner zu berücksichtigen, daß nach der Stellungnahme des Rates der Stadt das Gelände für die Zeit nach 1990 für den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern vorgesehen ist, also nur noch eine begrenzte Zeit kleingärtnerisch genutzt werden kann.

Die Belassung des vom Kläger errichteten Schuppens auf dem der Verklagten gehörenden Boden bedeutet somit eine Beeinträchtigung des Eigentums der Verklagten, deren Beseitigung sie vom Kläger nach §§ 33 Abs. 1, 314 Abs. 5 ZGB verlangen kann. Wenn aber der Kläger zur Entfernung des Schuppens verpflichtet ist, hat er auch keinerlei Anspruch auf Wertersatz. Selbst wenn ihm ein solcher zugestanden hätte, wäre er bisher nicht fällig geworden, da der Kläger noch nicht einmal seiner Verpflichtung zur Räumung nachgekommen ist.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 356 ZGB aufzuheben. Da die Sache zur Selbstentscheidung geeignet war, war auf die Berufung der Verklagten das Urteil des Kreisgerichts ebenfalls aufzuheben, und die Klage war abzuweisen.

§ 18 Abs. 1 LPG-G; § 157 Abs. 3 ZPO.

Aus dem umfassenden und dauernden Nutzungsrecht der LPG am von ihren Mitgliedern eingebrachten Boden ergibt sich, daß zur Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung der Mitbenutzung eines in die LPG eingebrachten und von ihr genutzten Grundstücks nicht der Grundstückseigentümer, sondern die LPG aktiv legitimiert ist.

OG, Urteil vom 27. September 1984 — 2 OZK 27/84.

Der Kläger hat vorgetragen, der Verklagte nutze unberechtigt Teile eines Grundstücks, welches vom Kläger in eine LPG eingebracht worden sei und von dieser genutzt werde. Er habe Bäume gepflanzt und Zementsäulen gesetzt.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, die von ihm auf dem Grundstück des Klägers gepflanzten Bäume und die Zementsäulen zu entfernen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat dazu vorgetragen, daß der Teil des Grundstücks, auf dem er Bäume gepflanzt habe, von der LPG genutzt werde. Für den Kläger bestehe somit kein Rechtsschutzbedürfnis. Mit