

Nach alledem durfte das Bezirksgericht die Berufung der Verklagten nicht als unbegründet abweisen.

Das Kreisgericht hat der Klägerin, deren Klagantrag auf 10 000 M lautete, einen Betrag von 7 500 M zuerkannt, ohne über die Differenzsumme zu befinden, die offenbar der Abweisung unterliegen sollte, wie aus der Kostenentscheidung entnommen werden kann. Bei der erneuten Entscheidung ist daher auf die Vollständigkeit des Urteilsspruchs zu achten (§ 77 Abs. 1 ZPO).

Aus diesen Gründen waren die Urteile des Kreisgerichts und des Bezirksgerichts wegen Verletzung von §§ 111, 112, 356 ZGB, § 39 FGB gemäß § 162 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Kreisgericht zurückzuverweisen.

§§ 287, 288, 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB.

1. Die Verleihung des Nutzungsrechts an einem volkseigenen Grundstück enthält für den Nutzungsberechtigten die gesetzliche Verpflichtung, das Grundstück für seine persönlichen Bedürfnisse zu nutzen. Verträge, die der Nutzungsberechtigte mit anderen Bürgern entgegen seiner Verpflichtung zur bestimmungsgemäßen Grundstücksnutzung abschließt (hier: unbefristeter Garagenmietvertrag), sind gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig.

2. Ist vor der erstmaligen Verleihung des Nutzungsrechts an einem volkseigenen Grundstück mit dem Voreigentümer ein rechtswirksamer Mietvertrag über eine auf dem Grundstück befindliche Garage abgeschlossen worden, so besteht dieses Mietverhältnis auch nach dem Eigentümerwechsel weiter. Die Weiternutzung der Garage durch den Mieter verstößt in diesem Fall nicht gegen die Rechtspflicht des Nutzungsberechtigten zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Grundstücks.

OG, Urteil vom 28. November 1985 - 2 OZK 29/85.

Dem Kläger und seiner Ehefrau wurde in ehelicher Vermögensgemeinschaft mit Wirkung vom 3. Oktober 1983 das Nutzungsrecht an einem volkseigenen Grundstück verliehen. Das darauf befindliche Eigenheim haben sie mit notariellem Vertrag vom 3. Oktober 1983 käuflich erworben. Die Rechtsvorgänger der Kläger, die Ehegatten K., hatten mit dem Verklagten im Jahre 1972 einen zunächst befristeten Mietvertrag über die am Eigenheim befindliche Garage geschlossen, der 1977 dahingehend ergänzt wurde, daß das Mietverhältnis auf unbegrenzte Zeit gelten soll.

Der Kläger hat beantragt, festzustellen, daß kein rechtswirksamer Mietvertrag über die Garage vorliegt, und den Verklagten zu verurteilen, die Garage geräumt zu übergeben. Zur Begründung hat er ausgeführt: Das Grundstück diene zur persönlichen Nutzung. Der zwischen dem Inhaber eines verliehenen Nutzungsrechts am volkseigenen Boden und dem Verklagten geschlossene Mietvertrag verstoße gegen Rechtsvorschriften und sei deshalb nichtig.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und dazu ausgeführt: Es sei eine rechtswirksame Vereinbarung mit dem Voreigentümer geschlossen worden. Diese besäße auch nach Eigentümerwechsel Gültigkeit.

Das Kreisgericht hat die Anträge des Klägers abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Zwischen dem Voreigentümer und dem Verklagten sei ein Mietverhältnis über die Garage gemäß § 129 ZGB zustande gekommen. Der Kläger habe die Rechte und Pflichten des Voreigentümers übernommen und habe sie weiter zu erfüllen.

Die vom Kläger eingelegte Berufung, mit der er die Aufhebung des Mietverhältnisses über die Garage und deren Räumung beantragte, hat das Bezirksgericht abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Mit Verleihung des Nutzungsrechts am volkseigenen Boden an den Kläger sei der Mietvertrag mit dem Voreigentümer nicht rechtsunwirksam geworden, da er nicht im Widerspruch zu dem auf persönliche Nutzung gerichteten Nutzungsrecht des Klägers stünde. Dem Verklagten könne daher das Mietverhältnis nicht gekündigt werden. Eigenbedarf des Klägers an der Garage liege nicht vor.

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

Aus der Begründung:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß die Gerichte unbeachtet gelassen haben, daß es sich bei dem geltend gemachten Räumungsanspruch um eine den Ehegatten gemeinschaftlich

zustehende Forderung handelt, die im Prozeß auch nur von diesen gemeinsam geltend gemacht werden kann (vgl. OG, Urteil vom 16. Dezember 1976 - 2 OZK 28/76 - [NJ 1977, Heft 7, S. 212] und Urteil vom 23. April 1985 - 2 OZK 7/85 - [NJ 1985, Heft 9, S. 386]). Die Gerichte hätten daher den Kläger gemäß § 2 Abs. 3 ZPO darauf hinweisen müssen, daß sich die Ehefrau des Klägers als Prozeßpartei anschließt.

Das Bezirksgericht hat im übrigen zutreffend festgestellt, daß der Kläger und seine Ehefrau Eigentümer des von ihnen bewohnten Eigenheims und kraft Verleihung Nutzungsrechte an dem volkseigenen Boden sind. Es hat jedoch unberücksichtigt gelassen, daß auch die Ehegatten K. lediglich Eigentümer des Eigenheimes waren, die Bodenfläche hingegen ebenfalls auf Grund eines staatlich verliehenen Nutzungsrechts genutzt haben.

Die sich aus dieser Feststellung ergebende Rechtslage hat das Bezirksgericht für die Entscheidung in vorliegendem Rechtsstreit außer Betracht gelassen und den Klageanspruch daher unrichtig beurteilt.

Als Nutzungsberechtigte waren die Rechtsvorgänger nicht befugt, mit einem Dritten einen unbefristeten Mietvertrag über die Nutzung der Garage abzuschließen. Das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und die Bestimmungen der §§ 287, 288 ZGB regeln, daß der Nutzungsberechtigte berechtigt und verpflichtet ist, das volkseigene Grundstück für seine persönlichen Bedürfnisse zu nutzen. Daraus folgt, daß in solchen Fällen vertragliche Abreden über die unbefristete Nutzung einer Garage, die auf volkseigenem Boden im Rahmen des daran verliehenen Nutzungsrechts errichtet worden ist, gegen ein in Rechtsvorschriften enthaltenes Verbot (§ 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) verstoßen. Daher war bereits der Vertrag über die unbefristete Nutzung der Garage zwischen den Voreigentümern und dem Verklagten nichtig (vgl. OG, Urteil vom 26. März 1982 - 2 OZK 9/82 - [NJ 1982, Heft 7, S. 330]).

Das vom Bezirksgericht zur Begründung seiner Auffassung zitierte Urteil des Obersten Gerichts vom 27. Juli 1984 — 2 OZK 16/84 — (NJ 1984, Heft 11, S. 470) betrifft einen anderen Sachverhalt. Danach besteht ein Mietverhältnis über eine Garage auch nach einem Eigentümerwechsel weiter, wenn vor der erstmaligen Verleihung des Nutzungsrechts über volkseigenen Boden ein rechtswirksamer Mietvertrag mit dem Voreigentümer abgeschlossen worden ist. Nur unter diesen Umständen kann die Weiternutzung nicht als der bestimmungsgemäßen Nutzung des volkseigenen Grundstücks widersprechend angesehen werden.

Im vorliegenden Falle wurde mit dem Verklagten das Mietverhältnis über die Garage nach Verleihung des Nutzungsrechts abgeschlossen. Er kann sich daher nicht auf einen vor Verleihung des Nutzungsrechts abgeschlossenen Mietvertrag des Voreigentümers mit einem anderen Mieter berufen. Lediglich ein solches Mietverhältnis wäre durch die Verleihung des Nutzungsrechts an den Gebäudeeigentümer nicht untergegangen.

Nach alledem wurde entgegen den Nutzungsbestimmungen nach Verleihung des Nutzungsrechts ein unzulässiger Vertrag abgeschlossen. Die Nichtigkeit des Vertrags hat zur Folge, daß — ohne daß Eigenbedarfsgründe zu prüfen sind — der Verklagte verpflichtet ist, die Garage zu räumen und dem Kläger und seiner Ehefrau zu übergeben. Der Kläger und seine Ehefrau sind zu einer den gegebenen Hinweisen entsprechenden Antragstellung aufzufordern.

§§ 31 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2, 77 Abs. 1 und 5 ZPO; Konvention über die schiedsgerichtliche Entscheidung von Zivilrechtsstreitigkeiten, die sich aus Beziehungen der wirtschaftlichen und wissenschaftlich-technischen Zusammenarbeit ergeben, vom 26. Mai 1972 (GBl. I Nr. 13 S.220); §127 Seehandelschiffahrtsgesetz vom 5. Februar 1976 (GBl. I Nr. 7 S. 109); VO über das Dispatcheverfahren vom 27. Mai 1976 (GBl. I Nr. 21 S. 298).

1. Entscheidungen von Zivilrechtsstreitigkeiten, die sich aus Beziehungen der wirtschaftlichen und wissenschaftlich-tech-