

abgesehen von der eindeutig nachgewiesenen Schenkung eines Betrags von 10 000 M durch die Zeugin S. an die Klägerin — die weiteren Behauptungen beider Prozeßparteien noch nicht im erforderlichen Umfang geklärt sind. Im einzelnen geht es um folgende Punkte:

1. Ungeklärt ist die Eigentumsfrage hinsichtlich des Erlöses von 24 000 M aus dem Verkauf eines Pkw „Lada“, den die Tante der Klägerin nach Auffassung des Verklagten beiden Prozeßparteien geschenkt habe. Hierzu liegt nach dem Protokoll des Kreisgerichts vom 12. Juni 1985 ein Brief vor, der sich jedoch nicht bei den Akten befindet. Nach dem Protokoll steht allerdings bereits fest, daß dieser Brief in keiner unmittelbaren zeitlichen Beziehung zu der Schenkung des Pkw steht. Die Tante hat ihn ausweislich des Protokolls des Kreisgerichts am 23. Dezember 1984 — also drei Monate nach Erhebung der Klage — geschrieben und die Schenkung mehrerer Sachen an die Klägerin in den Jahren 1974, 1975, 1979 und 1982 bestätigt. Darunter befindet sich der 1979 nach Erhalt sofort weiterverkaufte Pkw „Lada“. Eine Beweisaufnahme (§ 54 ZPO) ist insoweit jedoch nicht erfolgt. Der Verklagte hat unter Angabe von Zeugen wiederholt vorgetragen, daß die Klägerin und die Tante von einer Schenkung des Pkw an beide Prozeßparteien gesprochen hätten. Eine ordnungsgemäße Beweiserhebung (§§ 52 ff. ZPO) wäre deshalb unumgänglich gewesen (vgl. OG, Urteil vom 3. Februar 1981 — 3 OFK 44/80 - NJ 1981, Heft 9, S. 425).

Erst danach hätte das Bezirksgericht darüber entscheiden können, ob der Verkaufserlös von 24 000 M als Alleineigentum der Klägerin bei der Teilung zu berücksichtigen ist oder ob ohnehin gemeinschaftliches Eigentum beider Prozeßparteien besteht.

2. Ungenügend aufgeklärt ist auch die von der Klägerin behauptete Schenkung von 20 000 M durch den verstorbenen Herrn V. In Übereinstimmung mit dem Bezirksgericht ist davon auszugehen, daß die Aussage der Zeugin B. vom 8. November 1984 als Beweis für eine Schenkung in dieser Höhe nicht ausreichend ist. Es hätte jedoch dem wiederholten Hinweis der Klägerin, auch die Tochter der Prozeßparteien habe Kenntnis davon, durch deren Vernehmung als Zeugin nachzugehen gehabt. Dabei wären insbesondere folgende Fragen zu klären gewesen: Wann und unter welchen konkreten Umständen und in wessen Beisein erfolgte die Übergabe, handelte es sich um eine auf einmal erbrachte Leistung, wurde sie durch Bargeld oder in anderer Form vorgenommen, an welcher Stelle wurde der Betrag gezahlt, wie wurde er aufbewahrt bzw. aus welchen Gründen nicht auf ein Konto eingezahlt?

3. Schließlich sind zu den vom Verklagten behaupteten Schenkungen seiner Mutter, der Zeugin D., weitere Feststellungen erforderlich. (Es folgen hierzu ähnliche Ausführungen wie zu Ziff. 2.)

Zivilrecht¹¹

§§33, 295 Abs. 1, 296, 297, 356, 357 Abs. 1 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 1 EGZGB; §§ 94, 946 BGB.

1. Erlischt das Recht des Mieters zur Nutzung eines Grundstücksteils wegen der Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses, dann geht nicht zugleich das Eigentumsrecht an einer gemäß § 296 ZGB auf der überlassenen Bodenfläche errichteten Baulichkeit verloren. Der Eigentümer kann die käufliche Übernahme der Baulichkeit zum Zeitwert vom Grundstückseigentümer verlangen, sofern keine anderweitige Vereinbarung zustande kommt.

2. Zum Erwerb des Eigentums an einer Baulichkeit (hier: Garage), die vor Inkrafttreten des ZGB auf fremdem Boden errichtet worden ist.

3. Zur Bemessung des auszugleichenden wirtschaftlichen Vorteils durch den Eigentümer, den dieser durch die Leistung eines Dritten unberechtigt erlangt hat.

OG, Urteil vom 14. Januar 1986 - 2 OZK 34/85.

Die Verklagten waren bis September 1984 Mieter einer im Grundstück der Frau K. gelegenen Wohnung. Dieses Grundstück umfaßte während des Bestehens des Mietverhältnisses auch das jetzige Flurstück 1150/2 der Gemarkung E., dessen Eigentümer die Kläger seit Dezember 1984 sind und auf dem die Verklagten 1974 mit Zustimmung der damaligen Grundstückseigentümerin eine feste mit dem Boden verbundene Garage errichtet haben, ohne hierfür eine Baugenehmigung einzuholen.

Die Kläger haben dieses Flurstück, das aus der bis dahin bestehenden genossenschaftlichen Nutzung herausgelöst wurde, zum Zwecke des Eigenheimbaues erworben und zwischenzeitlich mit der Bauausführung begonnen.

Die Kläger haben beantragt, das zwischen den Prozeßparteien bestehende Nutzungsverhältnis über die Bodenfläche für die Garage nebst Zufahrt auf dem Flurstück 1150/2 aufzuheben. Sie haben im wesentlichen dargelegt: Nach Ablehnung ihres Angebots an die Verklagten, die Garage käuflich zu erwerben, sei mit dem Eigenheimbau begonnen worden, ohne daß die Garage bei der Projektierung berücksichtigt werden konnte. Die Garage sei für sie (die Kläger) jetzt auch nicht mehr zweckentsprechend nutzbar; hingegen benötigten sie die Bodenfläche.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und dazu ausgeführt: Zwischen ihnen und der Voreigentümerin des Grundstücks sei eine mündliche Vereinbarung über die Überlassung der Bodenfläche zum Zwecke der Errichtung einer Garage zustande gekommen, an die auch die Kläger gebunden seien.

Das Kreisgericht hat dem Klageantrag entsprochen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Verklagten.

Das Bezirksgericht hat auf den im Berufungsverfahren geänderten Antrag die Verklagten zur Räumung der Garage nebst Zufahrt verurteilt sowie die Kläger auf den hilfsweise gestellten Antrag der Verklagten verpflichtet, an sie 5 700 M zu zahlen. Zur Begründung hat das Bezirksgericht folgendes ausgeführt:

Den Verklagten sei 1974 im Zusammenhang mit dem Wohnungsmietverhältnis durch die Grundstückseigentümerin und Vermieterin eine Bodenfläche zur Errichtung einer Garage zur Verfügung gestellt worden. Bei Auszug aus der Wohnung seien sie daher verpflichtet, die Garage zu räumen, denn mit dem Wohnungsmietverhältnis endet auch das Recht zur weiteren Nutzung der Bodenfläche.

Die Prüfung, ob eine Baugenehmigung vorliege, sei nicht mehr erforderlich, weil das Nutzungsverhältnis über die Bodenfläche beendet und die Verklagten zur Räumung der Garage verpflichtet seien. Ebenso sei ohne Bedeutung, daß das Flurstück ursprünglich in die LPG eingebracht worden sei, da zwischenzeitlich die LPG diese Fläche nicht mehr in Nutzung habe.

Die Kläger seien mit Erwerb des Flurstücks 1150/2 zugleich Eigentümer der Garage geworden, weil das Miet- und Nutzungsverhältnis zu diesem Zeitpunkt bereits nicht mehr bestanden habe.

Für die Verklagten ergebe sich daher gegenüber den Klägern ein Anspruch wegen unberechtigt erlangter Leistungen, der sich im Zeitwert der Garage (höchstzulässigen Verkaufspreis) widerspiegeln. Dieser betrage nach einem von den Verklagten vorgelegten Wertgutachten 5 700 M.

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

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht hat richtig erkannt, daß die Ansprüche der Verklagten hinsichtlich einer Entschädigung wegen des Garagenbaus nach den Rechtsvorschriften über unberechtigt erlangte Leistungen (§§ 356, 357 ZGB) zu beurteilen sind. Allerdings ergeben sich diese aus anderen als vom Bezirksgericht dargelegten Gesichtspunkten.

Das Bezirksgericht hat zutreffend ausgeführt, daß — soweit zwischen der Nutzung einer Wohnung und der Überlassung eines Teils des Grundstücks zum Bau einer Garage ein untrennbarer Zusammenhang besteht — das Recht des Mieters zur Nutzung dieses Grundstücksteils mit der Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses erlischt (vgl. G. Hejhal/G. Janke, „Zur Rechtsprechung über Verträge zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung“, NJ 1981, Heft 10, S. 452; BG Suhl, Urteil vom 31. August 1982 - 3BZB 30/82 - NJ 1983, Heft 11, S. 469).

Diese Rechtsfolge führt allerdings nicht, wie das Bezirksgericht ausführt, automatisch zum Verlust des Eigentums-