

rechtlichen Grundsätzen geltend gemacht werden können, weil der Mietwert der Wohnung durch Baumaßnahmen erhöht wurde, die aus gemeinschaftlichen Mitteln der Ehegatten finanziert wurden und zu deren Erstattung der Vermieter nicht verpflichtet ist.¹¹ Dies gilt sinngemäß, auch für solche Ansprüche der geschiedenen Ehegatten gegenüber dem Vermieter, die nach §§ 356 -f. ZGB zu beurteilen sind, soweit auch nach Ehescheidung einem Ehegatten die Weiternutzung der Vorteile verbleibt.^{11 12}

Forderungen von geschiedenen Ehegatten wegen Leistungen, die während der Ehe erbracht wurden und aus dem gemeinschaftlichen ehelichen Eigentum finanziert worden sind, können diese nur gemeinsam geltend machen, soweit noch keine Vermögensauseinandersetzung erfolgt ist.¹³ Allerdings können auch von einem geschiedenen Ehegatten Ansprüche gegenüber Dritten mit der Maßgabe erhoben werden, daß die Zahlung an beide zu erfolgen hat.¹⁴ Es ist nicht möglich, derartige Zahlungsansprüche eines geschiedenen Ehegatten z. B. wegen Leistungen an schwiegerelterlichen Grundstück — nach Ermittlung des materiellen Vorteils — zu halbieren, um auf diese Weise, noch dazu ohne Mitwirkung des anderen geschiedenen Ehegatten, die Vermögensgemeinschaft aufzulösen.^{15 16}

Ansprüche auf Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen bei Errichtung von Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Bodenflächen

Die Möglichkeit, auf vertraglich genutzten Bodenflächen Wochenendhäuser und andere Baulichkeiten zu errichten, die unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum des Nutzungsberechtigten sind, soweit nichts anderes vereinbart ist (§ 296 Abs. 1 ZGB), hat sich in der Praxis bewährt. Dies gilt ebenso für die Bestimmung des § 5 Abs. 1 EGZGB, wonach unter den dort genannten Voraussetzungen sich auch das Eigentum an den Baulichkeiten, die vor Inkrafttreten des ZGB in Ausübung eines vertraglich vereinbarten Nutzungsrechts auf einer Bodenfläche errichtet worden sind, nach dem ZGB bestimmt.

Nicht selten ergeben sich Ansprüche auf Herausgabe von unberechtigt erlangten Leistungen aus dem Umstand, daß bei der Begründung von Nutzungsverhältnissen an Bodenflächen, bei der Errichtung von Baulichkeiten und bei deren Veräußerung die geltenden Rechtsvorschriften nicht exakt beachtet worden waren und deshalb andere Rechtsfolgen für die Betroffenen entstanden sind als beabsichtigt. So ist nur derjenige der Eigentümer einer von ihm vor Inkrafttreten des ZGB auf einer vertraglich genutzten Bodenfläche errichteten Baulichkeit, die fest mit dem Boden verbunden ist, geworden, wenn die Baulichkeit in Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften und mit Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet worden ist. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, weil z. B. die erforderliche staatliche Genehmigung¹⁵ nicht erteilt wurde, ist der Eigentümer der Bodenfläche auch der Eigentümer der Baulichkeit geblieben.¹⁷

Bei Beendigung des vertraglichen Nutzungsrechts über die Bodenfläche steht dem Nutzungsberechtigten gegenüber dem Grundstückseigentümer für die Baulichkeit lediglich ein Anspruch auf Wertersatz gemäß § 356 Abs. 2 ZGB zu, weil die Baulichkeit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist (§§ 467 Abs. 2, 295 Abs. 1 ZGB). Zur Bemessung der Höhe des Wertersatzes hat das Oberste Gericht bereits vor Inkrafttreten des ZGB entschieden, daß sich dieser nicht nach dem Zeitwert der Einbauten bemißt, sondern danach, inwieweit der Eigentümer des Grundstücks in der Lage ist, daraus Vorteile zu ziehen. Dabei kann es auch Fälle geben, in denen der ausgleichende Vorteil den Zeitwert der Einbauten erreicht.¹⁸ Diese Rechtsauffassung hat das Oberste Gericht auf der Grundlage des ZGB ausgeführt.¹⁹ Danach liegt ein materieller Vorteil in Fällen dieser Art auch dann vor, wenn der Grundstückseigentümer die Baulichkeit selbst nutzt oder infolge der Bebauung entweder von einem Nachnutzer ein höheres Entgelt bzw. bei einem Verkauf einen höheren Kaufpreis erzielt oder erzielen könnte. Hingegen hat der Nutzungsberechtigte einer Bodenfläche bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses keinen Anspruch auf Wertersatz für ein von ihm ohne Genehmigung errichtetes Bauwerk, wenn der Grundstückseigentümer berechtigt verlangt, daß die Baulichkeit entfernt wird.²⁰ Das ist z. B. dann der Fall, wenn die Baulichkeit nicht in Übereinstimmung mit den dafür geltenden Rechtsvorschriften und ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers auf der vertraglich überlassenen Bodenfläche errichtet wurde (§§ 33 Abs. 1, 314 Abs. 5 ZGB).

Die Begründung eines selbständigen Eigentumsrechts an einer Baulichkeit gemäß § 296 Abs. 1 ZGB, die auf einer

vertraglich genutzten Bodenfläche errichtet wurde, setzt nach §§ 312 Abs. 1, 313 Abs. 2 ZGB einen schriftlichen Nutzungsvertrag zwischen dem Nutzungsberechtigten der Bodenfläche und dem Grundstückseigentümer voraus. Lediglich mündlich getroffene Absprachen sind nichtig (§ 66 Abs. 2 ZGB). Hieraus folgt, daß ohne schriftlichen Nutzungsvertrag eine auf der überlassenen Bodenfläche errichtete Baulichkeit mit ihrer Errichtung in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergeht (§ 295 Abs. 1 ZGB). An Bodenflächen, die in die LPG eingebracht worden sind, hat die Genossenschaft nach § 18 Abs. 1 LPG-G ein umfassendes und dauerndes Nutzungsrecht. Daraus ergibt sich zugleich, daß Nutzungsverträge des Bodeneigentümers über derartige Flächen, die ohne Mitwirkung der Genossenschaft abgeschlossen wurden, nichtig sind und auf diesen Bodenflächen errichtete Baulichkeiten ebenfalls mit ihrer Errichtung in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergehen.²¹ In diesen Fällen wären Ansprüche auf Wertersatz nach § 356 Abs. 2 ZGB gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegeben, falls dieser einen materiellen Vorteil realisiert.

Von Ansprüchen auf Herausgabe unberechtigt erlangter Leistungen, die aus nichtigen oder überhaupt fehlenden Nutzungsverträgen resultieren und sich daraus ergeben, daß auf den jeweiligen Bodenflächen errichtete Baulichkeiten mit ihrer Errichtung in das Eigentum des Grundstückseigentümers übergegangen sind (§ 295 Abs. 1 ZGB), ist zu unterscheiden das Recht eines Nutzungsberechtigten, im Fall der Beendigung des Nutzungs Vertrages wegen dringenden Eigenbedarfs vom Überlassenden den käuflichen Erwerb der Baulichkeit und der Anpflanzungen verlangen zu können (§ 314 Abs. 6 ZGB). Hier kommt es nicht auf die Ermittlung des materiellen Vorteils des Grundstückseigentümers an, sondern es ist der Kaufpreis festzustellen, der ebenso hoch wie der Zeitwert der Baulichkeiten bzw. der Anpflanzungen sein kann. Dabei bedarf der Verkauf von Baulichkeiten auf vertraglich genutzten Flächen, der wie ein Verkauf einer beweglichen Sache zu behandeln ist, keiner preisrechtlichen Genehmigung. Zu beachten ist allerdings, daß innerhalb von Anlagen des VKSK zur Ermittlung des Kaufpreises ausschließlich die vom VKSK beschlossene Schätzungsrichtlinie anzuwenden ist.^{22 23}

Aus dem Recht des Nutzers einer Bodenfläche, bei Beendigung des Nutzungsvertrages wegen dringenden Eigenbedarfs vom Grundstückseigentümer den Kauf der vertragsgemäß auf der Bodenfläche errichteten Baulichkeit fordern zu können, folgt zugleich auch die Verpflichtung zum Verkauf der Baulichkeit an den Grundstückseigentümer oder einen nachfolgenden Nutzungsberechtigten bzw. zur Räumung der Bodenfläche, wenn das Nutzungsverhältnis aus in der Person des Nutzers liegenden Gründen beendet wird.²⁴ Mit der Aufgabe des Nutzungsrechts an der Bodenfläche geht jedoch nicht kraft Gesetzes das Eigentum an der Baulichkeit in' das Eigentum des Bodeneigentümers über.

11 Vgl. OG, Urteil vom 21. Januar 1975 - ZzF 25/74 - (OGZ Bd. 14 S. 210; NJ 1975, Heft 18, S. 557).

12 Als Beispiel sei der Fall genannt, daß Ehegatten mit Zustimmung des Vermieters ein ehemaliges Stallgebäude zu einer Garage ausgebaut haben, ohne daß Vereinbarungen zur Kostentragung getroffen wurden, und die Garage nach der Ehescheidung von einem der geschiedenen Ehegatten allein weiter genutzt wird.

13 Vgl. OG, Urteile vom 28. Oktober 1975 - 2 Zz 22/75 - (NJ 1976, Heft 8, S. 245) und vom 22. Oktober 1985 - 2 OZK 27/85 - (NJ 1986, Heft 5, S. 204).

14 Vgl. OG, Urteil vom 28. Oktober 1975 - 2 Zz 22/75 - (a. a. O.).

15 Vgl. OG, Urteil vom 22. Oktober 1985 - 2 OZK 27/85 - (a. a. O.).

16 Zur Zeit gilt die VO über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke und Städte bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerken durch die Bevölkerung - VO über Bevölkerungsbauwerke — vom 8. November 1984 (GBl. I Nr. 36 S. 433).

17 Vgl. OG, Urteil vom 30. August 1984 - 2 OZK 21/84 - (NJ 1985, Heft 3, S. 120).

18 Vgl. OG, Urteil vom 21. November 1967 - Zz 22/67 - (OGZ Bd. 11 S. 214; NJ 1968, Heft 10, S. 318). Die bis dahin geltende Rechtsauffassung, daß der Wert der Bereicherung im Zeitwert der eingebauten Sachen bzw. errichteten Bauwerke besteht, wurde mit diesem Urteil ausdrücklich aufgegeben. Vgl. auch OG, Urteil vom 30. Oktober 1973 - 2 Zz 22/73 - (NJ 1974, Heft 1, S. 27).

19 Vgl. G. Hildebrandt, „Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnungen“, NJ 1976, Heft 9, S. 261 ff.

20 Vgl. OG, Urteil vom 30. August 1984 - 2 OZK 21/84 - (a. a. O.). Daraus folgt zugleich, daß der im ZGB-Kommentar, Berlin 1985, in der Anmerkung 2 zu § 356 (S. 408) vertretenen Auffassung, wonach der Wertersatz im Zeitwert der Sache zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs besteht, nicht gefolgt werden kann.

21 Vgl. OG, Urteil vom 14. Januar 1986 - 2 OZK 34/85 - NJ 1986, Heft 10, S. 426). Zur Aktivlegitimation der LPG vgl. auch OG, Urteil vom 27. September 1984 - 2 OZK 27/84 - (NJ 1985, Heft 3, S. 120).

22 Vgl. OG, Urteil vom 26. Januar 1984 - 2 OZK 42/83 - (NJ 1984, Heft 6, S. 242). Zur Zeit gilt die Schätzungsrichtlinie des VKSK, Ausgabe 1985, veröffentlicht im Mitteilungsblatt des Zentralvorstandes des VKSK Nr. 21, Juni 1985.

23 Vgl. Information des 2. Zivilsenats des Obersten Gerichts, NJ 1976, Heft 11, S. 336; OG, Urteil vom 14. Januar 1986 - 2 OZK 34/85 - (a. a. O.).