

Mit der Feststellung, daß die Berücksichtigung von Entnahmen aus den Erträgen des Betriebes eine wesentliche Vermehrung des gemeinschaftlichen Eigentums voraussetzt, wird an die im Kommentar zum FGB publizierte Rechtsauffassung angeknüpft. Liegt diese Voraussetzung vor, ist bei der Bemessung des Ausgleichsanspruchs zu beachten, daß dem Anspruchsberechtigten bereits ein adäquater Vorteil zugute gekommen ist. Die nach § 40 Abs. 2 Satz 1 FGB zulässige Möglichkeit, den Anteil bis zur Hälfte des Vermögens zu bestimmen, kann demzufolge nur in dem Maße ausgeschöpft werden, wie es die genannten Umstände rechtfertigen. Gleiches trifft zu, wenn sich im Betriebsergebnis die Tatsache auswirkt, daß neben den Ehegatten Arbeitskräfte beschäftigt werden oder wurden. Auch hier ist der Anteil so zu bestimmen, wie es diese Umstände rechtfertigen. Der nach § 40 Abs. 1 FGB erforderliche wesentliche Beitrag des Ehegatten kann sich in solchen Fällen immer nur in einem entsprechenden Verhältnis auf die Wertsteigerung oder Werterhaltung ausgewirkt haben.

Bei der Prüfung, durch welche Arbeitsleistungen der Anspruchsberechtigte seinen wesentlichen Beitrag geleistet hat, können sich ähnliche Auswirkungen ergeben, wenn die Leistungen beispielsweise einer Teilzeitbeschäftigung entsprechen oder seit der Mitarbeit im Betrieb Jahre vergangen sind.

HEINZ CONRAD,
Richter am Obersten Gericht

Zivilrecht * 1

§§ 126, 124 ZGB; § 3 Abs. 1 des Gesetzes 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).

1. Gehen Wohnungstauschpartner übereinstimmend davon aus, daß der Nutzungsberechtigte das auf einem volkseigenen Grundstück errichtete Eigenheim an seinen Tauschpartner veräußern und damit das Nutzungsrecht endgültig aufgeben werde, ist ein in Vorbereitung der beabsichtigten Veräußerung mit staatlicher Genehmigung erfolgter Wohnungstausch wirksam.

2. Ein Wohnungstauschvertrag wird nicht dadurch rückwirkend unwirksam, daß der Nutzungsberechtigte des auf einem volkseigenen Grundstück errichteten Eigenheims die mit dem Tauschpartner getroffene Vereinbarung, ihm das Eigenheim zu veräußern, verletzt und zugunsten eines Dritten anderweitig über das Eigenheim verfügt. Der Dritte ist in entsprechender Anwendung des § 124 ZGB an die zwischen seinem Rechtsvorgänger einerseits und dessen Tauschpartner andererseits über den Wohnungstausch getroffene Vereinbarung gebunden.

OG, Urteil vom 26. März 1987 - 2 OZK 1/87.

Die Kläger haben mit der Mutter der beiden Verklagten, Frau H., im September 1985 einen Wohnungstauschvertrag abgeschlossen, in dem vereinbart wurde, daß Frau H. in die 2-Zimmer-Wohnung der Kläger einzieht und die Kläger das auf volkseigenem Grundstück errichtete Eigenheim der Frau H. beziehen. Die Tauschpartner waren ferner darüber einig, daß den Klägern das Eigenheim verkauft werden sollte und daß Frau H. bis Januar 1986 zusammen mit einem volljährigen Sohn noch einen Raum des Eigenheims bewohnen kann.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt den Wohnungstauschvertrag genehmigt.

Am 1. Oktober 1985 haben die Kläger das Eigenheim bezogen. Der Rat der Stadt hat ihnen auf der Grundlage des Tauschvertrags in dem Eigenheim 3½ Zimmer und Nebengelaß zugewiesen und dabei das befristete Wohnrecht der Frau H. und eines volljährigen Sohnes berücksichtigt. Im Januar 1986 ist Frau H. aus dem Eigenheim ausgezogen. Sie hat dem Verklagten zu 1) das Eigentum an dem Eigenheim durch Schenkungsvertrag vom 9. Januar 1986 übertragen, den der Rat des Bezirks am 30. April 1986 genehmigt hat. Der Verklagte zu 1) wurde im Genehmigungsbescheid jedoch darauf hingewiesen, daß er infolge des Wohnungstausch Vertrags das Haus vorläufig nicht nutzen könne.

Gegenwärtig bewohnen die beiden Verklagten den Frau H. bis Januar 1986 überlassenen Raum im Eigenheim.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten zu verurteilen, das von ihnen unberechtigt genutzte Zimmer im Eigenheim zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Das Kreisgericht hat die Verklagten antragsgemäß verurteilt. Es ist von dem Vorliegen eines wirksamen Wohnungstauschvertrags zwischen den Klägern und Frau H. ausgegangen.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Zwischen den Klägern und Frau H. sei kein rechtswirksamer Wohnungstauschvertrag zustande gekommen. Frau H. sei nicht berechtigt gewesen, über die in ihrem Eigenheim gelegene Wohnung einen Tauschvertrag abzuschließen, denn damit habe sie ihre Pflicht zur bestimmungsgemäßen Nutzung des volkseigenen Grund und Bodens verletzt. Der Wohnungstauschvertrag sei daher nach § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig. Die Kläger könnten demzufolge aus diesem Vertrag keinerlei Räumungsansprüche gegen die Verklagten herleiten.

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

Aus der Begründung:

Dem Kassationsantrag ist zuzustimmen, daß entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts von der Wirksamkeit des zwischen den Klägern und der Mutter der Verklagten geschlossenen Wohnungstauschvertrags auszugehen ist.

Die Tauschpartner haben in Vorbereitung auf den Kauf des Eigenheims den Vertrag schriftlich abgeschlossen und sich über alle wesentlichen Umstände des Wohnungstauschs geeinigt. Die für die Wohnraumlenkung zuständigen staatlichen Organe haben die für die Wirksamkeit des Wohnungstauschvertrags erforderliche Genehmigung erteilt, und der Wohnungstausch ist durch den vereinbarten Umzug in die Tauschwohnungen erfüllt worden. Weder durch eine nach dem Umzug erfolgte Rücktrittserklärung der Frau H. noch durch die Nichteinhaltung ihrer Zusage, den Klägern das Eigenheim zu verkaufen, noch durch die nachfolgend zugunsten des Verklagten zu 1) über das Eigenheim getroffene Verfügung wird die Wirksamkeit des Tauschvertrags berührt.

Dem Bezirksgericht ist zunächst zuzustimmen, daß mit der Verleihung des Nutzungsrechts gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) i. V. m. § 288 Abs. 1 ZGB der Nutzungsberechtigte berechtigt und verpflichtet ist, den volkseigenen Grund und Boden für seine persönlichen Bedürfnisse zu nutzen. Da die Tauschpartner jedoch übereinstimmend davon ausgegangen sind, daß Frau H. das Eigenheim den Klägern veräußern werde — wozu sie gemäß § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten i. V. m. § 289 Abs. 1 ZGB mit entsprechender staatlicher Genehmigung berechtigt war — und damit das Nutzungsrecht endgültig aufgeben wollte, war ein Wohnungstausch in Vorbereitung der beabsichtigten Veräußerung zulässig.

Dadurch, daß Frau H. die mit den Klägern über die Veräußerung des Eigenheims getroffene Vereinbarung nach Vollzug des Wohnungstauschvertrags verletzt und zugunsten des Verklagten zu 1) über das Eigenheim nunmehr anderweitig verfügt hat, wird der Wohnungstauschvertrag nicht rückwirkend unwirksam.

Somit sind die Kläger auf Grund des wirksamen Wohnungstauschvertrags zur Nutzung des Eigenheims berechtigt. Aus dem Inhalt des Tausch Vertrags und der zusätzlichen Vereinbarung ergibt sich, daß ihnen nach Beendigung der bis Januar 1986 befristeten Mitbenutzung durch Frau H. und einen ihrer Söhne das gesamte Haus und die angrenzende Bodenfläche zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen sollte. Frau H. hat für die Zeit nach ihrem Auszug weder sich noch ihren Familienangehörigen die Gartennutzung vorbehalten; somit steht diese den Klägern in Verbindung mit dem Wohnungstausch zu. Da das nunmehr dem Verklagten zu 1) gehörende Eigenheim auf Grund des Tauschvertrags berechtigt