

Aus der Begründung:

Der Auffassung des Bezirksgerichts, über das künftige Alleineigentum am Haus und die weitere Nutzung der Ehwohnung sei als Einheit zu entscheiden, und der Hervorhebung der Interessen der Verklagten an der Wohnung wegen ihrer pflegebedürftigen Eltern, ist nicht zu folgen.

Von dem Grundsatz der einheitlichen Entscheidung über Eigentum und Wohnung ist vor allem dann auszugehen, wenn die bisherige Ehwohnung in einem Einfamilienhaus liegt. Unter dieser Voraussetzung sichert die einheitliche Entscheidung über die nach § 39 und § 34 FGB für die Entscheidung maßgeblichen Umstände (vgl. Familienrecht, Kommentar, 5. Aufl., Berlin 1982, Anm. 1.6.3. zu §39 FGB [S. 115]), daß der im Einfamilienhaus wohnhafte Eigentümer entsprechend dem gesellschaftlichen Anliegen des Eigenheimbaues seine Wohnbedürfnisse persönlich befriedigt und seine Pflichten als Eigentümer unter günstigen Voraussetzungen umfassend erfüllen kann.

Dieser Grundgedanke trifft auch zu, wenn die bisherige Ehwohnung in einem Mehrfamilienhaus liegt. Allerdings ist in diesem Fall in die Abwägung aller maßgeblichen Umstände auch die Frage einzubeziehen, welcher geschiedene Ehegatte im Interesse der Mietergemeinschaft die im allgemeinen größeren Aufgaben des Hauseigentümers nach Ehescheidung am besten erfüllen wird (vgl. OG, Urteil vom 5. Februar 1987 - OFK 2/87 - NJ 1987, Heft 7, S. 296). Diese Frage wurde bisher nicht erörtert. Sie geht inhaltlich über die bisherigen Feststellungen des Bezirksgerichts hinaus, wonach beide Prozeßparteien entsprechend ihren Möglichkeiten arbeitsteilig Leistungen zum Erhalt und zur Wertverbesserung erbracht haben. Es ist vielmehr erforderlich, den Umfang und die Art der anfallenden Arbeiten und Aufgaben zur Verwaltung und Instandsetzung des Hausgrundstücks und die individuellen Voraussetzungen der Prozeßparteien zu prüfen. In diesem Zusammenhang dürfte es erforderlich sein, bei dem örtlichen Rat zu erkunden, welche Umstände aus seiner Sicht zur bestmöglichen Erhaltung und Pflege des vorhandenen Wohnungsbestands zu beachten sind.

Die Zusammenarbeit des Bezirksgerichts mit dem örtlichen Rat wird auch im Hinblick auf die bestmögliche Auslastung der vorhandenen Wohnmöglichkeiten erforderlich sein. Bisher bewohnten die Prozeßparteien und ihre volljährige Tochter die 3-Zimmer-Wohnung gemeinsam. Die von der Verklagten für die Zukunft beabsichtigte Aufnahme ihrer Eltern könnte nur innerhalb dieser Wohnung erfolgen. Die Tochter strebt den Ausbau weiterer Räume an, um eine eigene Wohnung im Hause zu erhalten. Die Mutter des Klägers hat ihre eigene abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung, in die der Kläger aus seiner Sicht nicht einziehen kann. Die Ehwohnung lastet er allein nicht aus. Die von ihm beabsichtigte Aufnahme seiner Mutter in die Ehwohnung bei gleichzeitiger Aufgabe ihrer eigenen Wohnung wurde mit ihr selbst im Verfahren geklärt. Die unterschiedlichen Interessenlagen lassen erkennen, daß eine befriedigende Klärung zur Ehwohnung nicht möglich sein wird, ohne mit dem örtlichen Rat die aus seiner Sicht beachtlichen Gesichtspunkte einschließlich der Möglichkeiten der Versorgung für den Fall, daß einem der geschiedenen Ehegatten anderweitig Wohnraum zuzuweisen wäre, zu klären.

Aus den verschiedenen Möglichkeiten der Wohnungsregelung wird zugleich deutlich, daß das Bezirksgericht auch zu prüfen haben wird, ob in der vorliegenden Sache die Entscheidung über das Eigentum am Hausgrundstück und die weitere Nutzung der Ehwohnung einheitlich zugunsten einer Prozeßpartei zu ergehen hat. Unter den gegebenen Voraussetzungen dürfte nicht auszuschließen sein, daß über das Eigentum am Grundstück und die Ehwohnung eine getrennte Entscheidung ergeht.

Bei der weiteren Verhandlung wird das Bezirksgericht mit den Prozeßparteien auch die Möglichkeit zu erörtern haben, sich über ein Vorkaufsrecht gemäß § 306 ZGB zu einigen oder eine gerichtliche Entscheidung zu beantragen (vgl. OG, Urteil vom 28. Mai 1987 - OFK 13/87 - NJ 1987, Heft 9, S. 382).

Zivilrecht

§ 159 Abs. 3 i. V. m. § 157 Abs. 3 ZPO; § 4 GVG; §§ 296 Abs. 2, 313 Abs. 2, 314 Abs. 3 und 6, 68 Abs. 1 Ziff. 1, 69 Abs. 1, 356, 357, 474 Abs. 1 Ziff. 2 und 4, 477 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB.

1. Zu den Voraussetzungen, unter denen eine Beschwerde als offensichtlich unbegründet abgewiesen werden kann.
2. Zur Zulässigkeit des Gerichtswegs bei der Entscheidung über Ansprüche, die nach Beendigung eines Nutzungsverhältnisses über ein Grundstück erhoben werden, und zur Abgrenzung dieser Ansprüche gegenüber Entschädigungsansprüchen bei der Inanspruchnahme von Grundstücken.
3. Ein Vertrag, mit dem ein vertraglicher Nutzer eines Grundstücks das Eigentum an den von ihm zur Ausübung des vertraglichen Nutzungsrechts errichteten Anlagen und vorgenommenen Anpflanzungen an einen nachfolgenden Nutzer veräußert, ist nichtig, wenn der Grundstückseigentümer den Abschluß eines neuen Nutzungsvertrags verweigert. Ansprüche zwischen den Beteiligten des unwirksamen Vertrags richten sich nach den Grundsätzen der Herausgabe unberechtigt erlangter Leistungen.
4. Hat für die Errichtung von Anlagen und Aufbauten auf einem Grundstück die gesetzlich erforderliche Zustimmung der örtlichen Staatsorgane nicht vorgelegen, konnte daran kein selbständiges Eigentum des vertraglichen Nutzers nach § 296 Abs. 2 ZGB entstehen. Somit können sich bei der Beendigung des Nutzungsvertrags Erstattungsansprüche nur nach den Bestimmungen über die Herausgabe unberechtigt erlangter Leistungen richten.
5. Zum Beginn der Verjährungsfrist für vertragliche Ansprüche des Nutzungsberechtigten und für außervertragliche Ansprüche sowie zur Hemmung der Verjährung mit der gerichtlichen Geltendmachung dieser Ansprüche.

OG, Urteil vom 28. Juli 1987 - 2 OZK 18/87.

Der Kläger hat seit Juni 1981 ein etwa 550 m² großes volkseigenes Grundstück, das sich unmittelbar an sein eigenes Grundstück anschließt, auf Grund einer Vereinbarung mit Frau H. (Verklagte zu 2), der damaligen vertraglichen Nutzerin, genutzt. Für die übernommenen Anlagen und Anpflanzungen hat der Kläger an Frau H. 3 100 M gezahlt.

Der Verklagte zu 1) als Verwalter des volkseigenen Grundstücks hatte hiervon Kenntnis. Da das Grundstück zur Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen war, hat der Verklagte zu 1) Anfang 1982 den Abschluß eines Nutzungsvertrags mit dem Kläger verweigert. Er hat dem Kläger schriftlich mitgeteilt, daß die Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen, und hat die Kündigung der Nutzung zum 30. Juni 1983 ausgesprochen.

Im März 1984 wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde mit dem Bau der Kindertagesstätte begonnen, wobei Bäume gefällt sowie Anpflanzungen und die Einzäunung entfernt wurden. Die vom Kläger gegen den Rat der Gemeinde geltend gemachten Schadenersatzansprüche sind durch Urteil des Kreisgerichts rechtskräftig abgewiesen worden.

Mit der gegen den Verklagten zu 1) im Juni 1985 erhobenen Klage forderte der Kläger Entschädigung für die von ihm übernommenen Anpflanzungen und Baulichkeiten (Schuppen, Hundezwinger und Elektroanlage) und die von ihm vorgenommenen Wertverbesserungen.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu 1) zu verurteilen, an ihn 5 655 M nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. März 1984 zu zahlen.

Der Verklagte zu 1) hat Klageabweisung beantragt. Er hat unter Hinweis auf die langfristig geplante Bebauung, von der die vertraglichen Nutzer Kenntnis gehabt hätten, eine Zahlung abgelehnt.

Die auf Antrag des Verklagten zu 1) vom Kreisgericht mit Beschluß vom 9. Januar 1986 als weitere Verklagte in das Verfahren einbezogene Frau H. hat als Verklagte zu 2) Klageabweisung beantragt.

Das Kreisgericht hat die Klage mit Beschluß als unzulässig abgewiesen. Es hat die Auffassung vertreten, das vom Kläger genutzte umstrittene Grundstück sei für die Errichtung des Kindergartens in Anspruch genommen worden. Dem Kläger stünden daher gegen den Rat des Kreises Entschädigungsansprüche zu, für die gemäß § 6 Abs. 1 des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 der Gerichtsweg nicht zulässig sei.