

findlichen Baulichkeiten, deren Eigentum strittig ist, besteht dann nicht, wenn der Grundstücksnutzer die Baulichkeiten auf Grund einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer berechtigt nutzt.

2. Ein vor Inkrafttreten des ZGB mündlich oder durch schlüssiges Verhalten begründeter Nutzungsvertrag über ein Grundstück ist — soweit nichts anderes vereinbart wurde — nach wie vor rechtswirksam.

OG, Urteil vom 30. März 1988 - 2 OZK 5/88.

Der Kläger ist der Sohn der Verklagten. Er ist Eigentümer eines Grundstücks, das mit Wochenendhaus, Laube, Geräteschuppen und Garage bebaut ist.

Der Kläger hat vorgetragen: Das Wochenendgrundstück sei nicht nur von ihm und seiner Familie, sondern auch von seinen Eltern bzw. nach dem Tode des Vaters von der Mutter genutzt worden. Da er Eigentümer des Grundstücks sei, gehe er davon aus, daß auch die sich darauf befindenden Baulichkeiten sein Eigentum seien. Die Verklagte sei jedoch trotz mehrfacher Aufforderung nicht bereit, das Wochenendgrundstück zu räumen und an ihn herauszugeben.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zu verurteilen, die auf dem Wochenendgrundstück befindlichen Baulichkeiten zu räumen und an ihn sämtliche Schlüssel herauszugeben.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgebracht: Sie sei immer der Auffassung gewesen, daß ihr verstorbener Ehemann Eigentümer des Grundstücks gewesen sei. Dieser habe schon mit dem Voreigentümer des Grundstücks einen Nutzungsvertrag abgeschlossen und mit dessen Zustimmung die Baulichkeiten errichtet. Sie seien daher nicht Eigentum des Klägers. Das Wochenendhaus sei allein von ihr und ihrem Ehemann genutzt worden. Sie sei deshalb nicht bereit, das Wochenendgrundstück nach fast 30jähriger Nutzung zu räumen.

Das Kreisgericht hat die Verklagte zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Es hat dazu ausgeführt: Zwischen dem Kläger und dem Ehemann der Verklagten sei ein Nutzungsrecht nicht vereinbart worden; daher sei getrenntes Eigentum von Boden und Baulichkeit nicht entstanden. Dagegen spreche schon, daß die Verklagte bis zum Abschluß des Vorverfahrens davon ausgegangen sei, daß ihr verstorbener Ehemann Eigentümer des Bodens gewesen wäre, so daß die Regelung des § 5 EGZGB i. V. m. §§ 296, 313 Abs. 2 ZGB nicht zur Anwendung komme. Der Klageanspruch sei daher gemäß § 33 Abs. 2 ZGB begründet.

Die von der Verklagten gegen dieses Urteil eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht abgewiesen und ergänzend ausgeführt, daß auch zwischen dem Voreigentümer des Grundstücks und dem Vater des Klägers ein Nutzungsverhältnis nicht bestanden habe.

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

Aus der Begründung:

Zunächst ist festzustellen, daß die Gerichte auf der Grundlage der im Vorverfahren ergangenen rechtskräftigen Urteile zutreffend davon ausgegangen sind, daß der Kläger Eigentümer des Wochenendgrundstücks ist.

Richtig wird im Kassationsantrag darauf hingewiesen, daß es entgegen der Auffassung der Prozeßparteien sowie der Instanzgerichte in diesem Rechtsstreit nicht darauf ankommt, ob der Kläger Eigentümer der auf seinem Grundstück befindlichen Baulichkeiten ist. Im Hinblick auf den geltend gemachten Räumungsanspruch könnte, selbst wenn der Kläger Eigentümer der Baulichkeiten sein sollte, dies für sich allein einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe dann nicht rechtfertigen, wenn die Verklagte das Grundstück bzw. die Baulichkeiten berechtigt nutzt.

Zur Frage des von der Verklagten behaupteten Nutzungsrechts haben die Gerichte zwar Stellung genommen und Beweis erhoben, jedoch ausschließlich unter dem Blickwinkel, ob vom Boden getrenntes Eigentum der Verklagten bzw. deren verstorbenen Ehemannes (Vater des Klägers) entstanden ist. Dieser Ausgangspunkt und das darauf beruhende Ergebnis sind unzutreffend. Das ergibt sich aus folgendem:

Das Kreisgericht hat zunächst zutreffend darauf hingewiesen, daß die Verklagte stets davon überzeugt gewesen sei, ihr Ehemann sei der Eigentümer des Grundstücks gewesen und sie habe als dessen Erbin die Rechtsnachfolge ange treten. Daraus hat das Kreisgericht den Schluß gezogen, daß

ein Nutzungsrechtsverhältnis zwischen dem Kläger und seinem Vater nicht bestanden haben könne. Das widerspricht jedoch sowohl dem eigenen Vorbringen des Klägers als auch insbesondere den tatsächlichen Lebensverhältnissen, wie sie unbestritten seit Jahrzehnten zwischen den Prozeßparteien bestanden haben.

Es steht fest, daß die 77jährige Verklagte über die Eigentumsverhältnisse am Wochenendgrundstück nicht ausreichend informiert war, zumal zwischen dem Kläger und seinem Vater Namensgleichheit bestand. Ihre Auffassung, daß ihr verstorbener Ehemann der Eigentümer dieses Grundstücks gewesen sein müsse, hat ihre reale Grundlage in der tatsächlich erfolgten ständigen Nutzung des Grundstücks von Anfang an durch sie und ihren Ehemann. Letzterer hat als selbständiger Tischlermeister, bei dem der Kläger im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs als Geselle mitarbeitete, dort unstrittig umfangreiche Bauarbeiten durchgeführt. Auch hat der Kläger nicht bestritten, daß der Vater sämtliche Unterhaltungskosten und Lasten des Grundstücks getragen hat. Daß die zumindest gemeinsam erfolgte Grundstücksnutzung der Prozeßparteien vom Kläger nicht bestritten wird, hat er bereits in der Klage ausgeführt und später nochmals betont.

Somit steht fest, daß zwischen den Prozeßparteien seit Beginn der Nutzung des Wochenendgrundstücks Einigkeit zumindest über eine Mitnutzung des Grundstücks durch die Eltern des Klägers und nach dem Tode des Vaters durch die Mutter (Verklagte) bestand. Dieser Vertrag wäre übrigens auch ohne ausdrückliche mündliche Vereinbarung, nämlich durch schlüssiges (konkludentes) Verhalten der Beteiligten zustande gekommen (vgl. Zivilrecht, Lehrbuch, Teil. 1, Berlin 1981, S. 207). Einer schriftlichen Vereinbarung bedurfte es dazu nicht (§ 2 Abs. 2 EGZGB i. V. m. §§ 151, 566, 581 Abs. 2 BGB; vgl. dazu auch OG, Urteil vom 14. April 1987 — 2 OZK 4/87 - [NJ 1987, Heft 11, S. 466]). Diese Vereinbarung, die eindeutig über eine vom Kläger behauptete bloße kostenlose Gestattung hinausging, ist mithin damals wirksam zustande gekommen. Auf dieser vertraglichen Grundlage setzte sich die Nutzung ununterbrochen über etwa 3 Jahrzehnte fort. Daran ist der Kläger gebunden, so daß die Verklagte die Nutzung des Grundstücks stets berechtigt ausgeübt hat und prinzipiell berechtigt ist, die bisherige Art der persönlichen Nutzung fortzusetzen. Der Streit über das Eigentum an den Baulichkeiten ändert am Bestehen ihres Nutzungsverhältnisses nichts. Dem steht auch der Inhalt des Grundstückskaufvertrages nicht entgegen. Es handelt sich bei der vereinbarten Nutzung nicht um eine Nebenabrede zum Grundstückskaufvertrag, sondern um eine Vereinbarung auf der Grundlage des Eigentumsrechts des Klägers als Erwerber des Grundstücks, die auch im Hinblick auf das geltende Recht durchaus zulässig wäre (§ 45 Abs. 3 ZGB).

Daraus folgt, daß der vom Kläger allein auf § 33 ZGB gestützte Räumungs- und Herausgabeanspruch gegenüber der Verklagten nicht zum Erfolg führen kann. Gründe, die eine Beendigung des bestehenden Nutzungsverhältnisses gemäß § 314 ZGB rechtfertigen könnten, hat der Kläger nicht vorgebracht. Die Klage hätte daher als unbegründet abgewiesen werden müssen.

Aus diesen Gründen waren das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung von §§ 33, 45, 312 ZGB und § 2 Abs. 2 EGZGB i. V. m. §§ 151, 566, 581 Abs. 2 BGB aufzuheben und, da der vorliegende Sachverhalt lediglich rechtlich anders zu beurteilen war, im Wege der Selbstentscheidung auf die Berufung der Verklagten das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

§§ 301, 302 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1 ZPO.

1. Beim Kauf eines Grundstücks sind Garantieansprüche dann gegeben, wenn sich nach Vertragsabschluß solche Mängel herausstellen, die die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusetzenden Nutzungsmöglichkeiten insgesamt erheblich beeinträchtigen. Sie dürfen dem Erwerber beim Vertragsabschluß nicht bekannt gewesen sein.

2. Für die Garantie beim Grundstückskauf spielt es keine Rolle, ob ein am Grundstück festgestellter Mangel durch