

haben die damaligen Eheleute nach Erteilung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen, einschließlich der Zustimmung des VEB Gebäudewirtschaft als Rechtsträger der Bodenfläche, eine Garage errichtet, die zum Zeitpunkt der Ehescheidung im wesentlichen fertiggestellt war.

Diese Garage hat der Verklagte P. im Juli 1987 an den Verklagten R. verkauft.

Die Klägerin hat vorgetragen: Sie habe den Eheleuten R. bereits im Mai 1987 ihr eigenes Interesse an der Garage mitgeteilt und in der Folgezeit auch ihren geschiedenen Ehemann diesbezüglich informiert. Dennoch habe dieser ohne ihr Wissen und ihr Einverständnis die Garage dem Verklagten R. verkauft.

Sie hat beantragt festzustellen, daß der Kaufvertrag zwischen den Verklagten P. und R. über die Garage nichtig ist.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie haben vorgetragen: Im November 1986 hätten sich die Eheleute P. außergerichtlich über die Aufteilung des gemeinschaftlichen Eigentums geeinigt. Im Zusammenhang mit dem Auszug des Verklagten aus der ehelichen Wohnung, sei im März 1987 eine mündliche Neuaufteilung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt. Sie hätten sich dahin geeinigt, daß die Klägerin diese Wohnung behält, während sie an der Garage kein Interesse gehabt habe. Aus ihren Äußerungen habe der Verklagte P. geschlossen, daß die Garage bei den Vermögenswerten bleibe, die ihm zugefallen seien. Erst als die Klägerin im Mai 1987 den Pkw ihres Vaters geerbt habe, hätte sie ihr Interesse an der Garage bekundet. Zu diesem Zeitpunkt hätte der Verklagte P. die Garage bereits der Familie R. versprochen gehabt. Er habe die Garage als deren Alleineigentümer an den Verklagten R. verkauft.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben. Zur Begründung dieser Entscheidung hat es ausgeführt: Die Garage sei weder Gegenstand der außergerichtlichen Einigung vom

5. November 1986 über die Eigentumsverteilung der damaligen Eheleute P. gewesen, noch wären später nachweisbare Vereinbarungen getroffen worden, die das Alleineigentum des einen oder anderen ehemaligen Ehepartners an der Garage begründen. Der Verklagte P. habe daher nicht rechtswirksam zugunsten eines Dritten über die Garage verfügen können.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Dem Kassationsantrag ist zunächst dahin zu folgen, daß die Feststellung der Instanzgerichte richtig ist, wonach die während der Ehe der geschiedenen Eheleute P. errichtete Garage deren persönliches gemeinschaftliches Eigentum geworden ist, da zweifelsfrei der Rechtsträger des Grundstücks (VEB Gebäudewirtschaft) schriftlich seine Zustimmung zur Grundstücksnutzung als Voraussetzung zur Erlangung der Baugenehmigung erteilt hatte. Wie das Oberste Gericht im Urteil vom 24. Januar 1989 — 2 OZK 24/88 —* ausgeführt hat, dient das für den Abschluß von Nutzungsverträgen über Bodenflächen geregelte Schriftrfordernis des § 312 Abs. 1 Satz 2 ZGB dem Schutz des Nutzungsberechtigten. Es ist auch dann als gewahrt zu beurteilen, wenn zwar der Vertrag nur mündlich abgeschlossen wurde, aber hinzu kommt, daß der Überlassende schriftlich erklärt hat, die betreffende Bodenfläche dem Berechtigten zur Nutzung überlassen zu wollen, und dies tatsächlich auch geschehen ist.

Unrichtig ist dagegen die Rechtsauffassung des Bezirksgerichts, daß der Verklagte P. Alleineigentümer der Garage geworden wäre, weil er durch gerichtliche Entscheidung berechtigt worden war, das Nutzungsverhältnis an der ehemaligen Ehwohnung fortzusetzen, ein enger Zusammenhang zwischen Nutzungsverhältnis an der Ehwohnung und Nutzungsverhältnis an der Garage bestehe und somit die Errichtung der Garage Bestandteil des Wohnungsmietvertrages geworden sei. Soweit es sich dabei auf sein Urteil vom 31. August 1982 — 3 BZB 30/82 - (NJ 1983, Heft 11, S. 469) stützt, hat es nicht beachtet, daß dieser Entscheidung ein anderer Sachverhalt zugrunde liegt.

Abgesehen davon kann dem Bezirksgericht schon deshalb nicht gefolgt werden, weil allein ein Wechsel des Nutzungsberechtigten an einer Bodenfläche bzw. die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses durch einen der beiden bisherigen Nut-

zer nicht automatisch den Eigentumsübergang an der darauf errichteten Baulichkeit bewirkt, auch nicht zwischen geschiedenen Ehegatten- (vgl. § 296 Abs. 2 ZGB). Auch dann, wenn das Recht eines Wohnungsmieters zur Nutzung eines Grundstücksteils wegen Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses erlischt, geht nicht zugleich das Eigentumsrecht an der gemäß § 296 ZGB vom Mieter auf der vom Vermieter überlassenen Bodenfläche errichteten Baulichkeit verloren (vgl. OG, Urteil vom 14. Januar 1986 - 2 OZK 34/85 - NJ 1986, Heft 10, S. 426). Insbesondere aber hat das Bezirksgericht nicht beachtet, daß zwischen den damaligen Eheleuten und dem Rechtsträger der Bodenfläche ein Nutzungsvertrag gemäß § 312 Abs. 1 ZGB über die Bodenfläche zustande gekommen ist, nicht aber ein Nutzungsverhältnis an der Garage, die von den an der Bodenfläche Nutzungsberechtigten errichtet worden und mithin deren Eigentum ist. Der Nutzungsvertrag der damaligen Eheleute über die Bodenfläche ist bisher nicht beendet worden.

Demgegenüber hatte das Kreisgericht zutreffend ausgeführt, daß die Garage nicht Gegenstand der schriftlichen außergerichtlichen Vereinbarung der damaligen Eheleute P. vom 5. November 1986 war und auch später keine die Garage betreffenden konkreten Vereinbarungen zwischen den geschiedenen Eheleuten getroffen worden sind. Hätte sich die Vereinbarung vom 5. November 1986 auch auf das gemeinschaftliche Eigentum an der Garage erstrecken und damit einem der Ehegatten das Alleineigentum daran übertragen werden sollen, hätte dies darin eindeutig zum Ausdruck kommen müssen, weil § 296 Abs. 2 ZGB zur Übertragung des Eigentums an einer Baulichkeit die Schriftform verlangt.

Das Kreisgericht hatte daher richtig erkannt, daß die geschiedenen Eheleute P. in bezug auf die gemeinschaftliche Garage keine Eigentumsverteilung vorgenommen haben. Sie sind somit gemeinschaftlich deren Eigentümer und im übrigen auch gemeinsam Nutzungsberechtigte an der Bodenfläche, auf der die Garage errichtet wurde, geblieben. Der Verklagte P. war, da die familienrechtliche Vertretungsbefugnis an das Bestehen der Ehe gebunden ist und auch dann nicht fortbesteht, wenn die eheliche Eigentumsgemeinschaft geschiedener Eheleute noch nicht aufgehoben wurde (hier: hinsichtlich der Garage), nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Klägerin die Garage an den Verklagten R. zu verkaufen (vgl. OG, Urteil vom 15. Januar 1988 - 2 OZK 30/87 - NJ 1988, Heft 10, S. 433). Da die Klägerin auch nachträglich keine Zustimmung erteilt hat, ist der zwischen den Verklagten im Juli 1987 abgeschlossene Kaufvertrag gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig.

Der zutreffende Hinweis des Bezirksgerichts, daß ein Kaufvertrag über die Garage zu seiner Wirksamkeit noch eines Vertrages des Erwerbers mit dem Rechtsträger über die Übertragung des Nutzungsrechts an der Bodenfläche auf ihn sowie der staatlichen Genehmigung dieses Nutzungsvertrages bedarf (vgl. dazu OG, Urteil vom 23. Juni 1987 — 2 OZK 10/87 - NJ 1987, Heft 12, S. 511) ist daher für den vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Die darauf beruhenden Ausführungen, der Rechtsträger der Bodenfläche könne trotz der vom Bezirksgericht angenommenen Wirksamkeit des Kaufvertrages den Nutzungsvertrag auch mit der Klägerin abschließen, falls der Verklagte P. die Garage der Klägerin verkaufen würde, stehen nicht nur dem Grundsatz der Vertragstreue entgegen (vgl. OG, Urteil vom 23. Juni 1987 — 2 OZK 10/87 — a. a. O.), sondern weisen die eigentliche Lösung des Konflikts dem Rechtsträger der Bodenfläche zu.

Berechtigt wird mit dem Kassationsantrag auch darauf hingewiesen, daß es an einem selbständigen Feststellungsinteresse in der Regel immer dann mangelt, wenn der Anspruch im Wege einer Leistungsklage durchgesetzt werden kann (vgl. OG, Urteil vom 24. Juli 1986 — 2 OZK 12/86 — NJ 1987, Heft 4, S. 166). Da die Klägerin mit der Klage erkennbar anstrebt, selbst die Garage zu nutzen, hätte sie gemäß § 2 Abs. 3 ZPO von den Instanzgerichten darauf hingewiesen werden müssen, einen Antrag auf Herausgabe der Garage durch den Verklagten R. an die Klägerin und den Verklagten P. als gemeinschaftliche Eigentümer der Garage