

für zulässig erachtet. Einem solchen Rechtsstandpunkt kann nicht gefolgt werden.

Der Eigentümer eines mit einem dinglichen Wohnrecht belasteten Grundstücks ist nicht befugt, gestützt auf § 4 MSchG, gegen den dinglich Berechtigten dringenden Eigenbedarf geltend zu machen.

Ein Wohnrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit enthält gemäß § 1093 BGB die Befugnis, die vereinbarten Räumlichkeiten unter Ausschluß der Rechte des Eigentümers zu nutzen, ohne daß dadurch etwa ein Mietrechtsverhältnis begründet würde bzw. daneben besteht. Bei der Beurteilung der zwischen den Parteien bestehenden Beziehungen haben mietrechtliche Erwägungen außer Betracht zu bleiben, da die Rechtsbeziehungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem durch das Wohnrecht Berechtigten sachenrechtlichen Charakter tragen, und zwar selbst dann, wenn das Entgelt für das Wohnrecht nach mietrechtlichen Gesichtspunkten bestimmt werden sollte.

Das Kreisgericht wird daher in der erneuten Verhandlung zu prüfen haben, ob das von der Verklagten behauptete Wohnrecht im Kauf- und Überlassungsvertrag vereinbart worden ist. Dabei wird es auch zu beachten haben, daß Vereinbarungen über die Einräumung eines solchen Rechts zwar nicht unmittelbar ein Wohnrecht — dieses ist nur als dingliches Recht möglich und als solches eintragungsbedürftig — begründen können, wohl aber eine Anwartschaft darauf, d. h. ein Recht auf seine Eintragung (vgl. OG, Urteil vom 9. März 1962 — 2 Zz 18/61 - NJ 1962 S. 718).

Das Kreisgericht wird daher festzustellen haben, ob das zwischen den Parteien vereinbarte Wohnrecht auch im Grundbuch eingetragen worden ist. Sollte eine Eintragung bisher nicht erfolgt sein, wäre die Verklagte als Berechtigte aus dem obligatorischen Verpflichtungsgeschäft (Kauf- und Überlassungsvertrag) befugt, von den Klägern den Vollzug des dinglichen Rechtsgeschäfts zu fordern. Im Falle der Weigerung der Kläger könnte ein solcher Anspruch auf Abgabe der gemäß § 873 BGB erforderlichen Willenserklärung auf dem Wege der Klage oder Widerklage durchgesetzt werden. Darauf hat das Kreisgericht im Rahmen des § 139 ZPO hinzuweisen.

Erst wenn entgegen dem bisherigen Vortrag der Parteien im Verlaufe der weiteren Verhandlung festgestellt werden sollte, daß ein Wohnrecht über den strittigen Raum nicht wirksam vereinbart worden ist, wäre zu prüfen, inwieweit zwischen den Parteien durch die Nutzung des Raumes einerseits und die Zahlung des Entgelts andererseits auch ohne Abschluß eines Mietvertrags ein faktisches Mietverhältnis begründet worden ist. Nur in diesem Fall würden gegen die Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen keine Bedenken bestehen.

Sollte der Verklagten ein dingliches Wohnrecht zustehen, dann bedeutet das allerdings nicht, daß die Kläger zu Lebzeiten der Verklagten überhaupt keine Aussicht haben, in den Besitz des umstrittenen Raumes zu kommen, wenn er von ihr nicht benötigt wird. Nach den §§ 13, 23, 9 ff. WRLVO sind die zuständigen Organe der Wohnraumlenkung befugt, auch bei einem bestehenden Wohnrecht unterbelegten Wohnraum zu erfassen, zu räumen und anderen Bürgern zuzuweisen. Durch solche wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen wird ein dingliches Wohnrecht für erfaßte Räume nicht aufgehoben. Das Oberste Gericht hat dazu in dem Urteil vom 1. November 1966 - 2 Zz 25/66 - (NJ 1967 S. 27) entschieden, daß der Mietzins deshalb dem Berechtigten zusteht.

Das Urteil des Kreisgerichts war daher aufzuheben und die Sache an dieses Gericht zurückzuverweisen.

#### § 4 MSchG.

**Dringender Eigenbedarf für die Herausgabe von Garagen ist begründet, wenn der Vermieter diese zu einer Wohnung ausbauen, also einer gesellschaftlich höher zu bewertenden Nutzung zuführen will und bereit ist, auf dem gleichen Grundstück Ersatzgaragen zur Verfügung zu stellen.**

**BG Karl-Marx-Stadt, Urteil vom 27. Oktober 1972 — 5 BCB 48/72.**

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses, zu dem auch zwei Garagen und Gartenland gehören. Der Verklagte hat dieses Haus einschließlich des Gartenlandes gemietet. Eine Garage hat er untervermietet.

Die Klägerin hat behauptet, daß sie die beiden im Erdgeschoß des Hauses befindlichen Garagen zu Wohnräumen ausbauen will, um sich so eine Wohnung zu schaffen. Sie sei bereit, dafür zwei Ersatzgaragen zu errichten. Sie hat deshalb beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die beiden im Wohnhaus befindlichen Garagen aufzuheben.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Klägerin hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Senat kann dem Kreisgericht nicht darin zustimmen, daß bei der Klägerin die Voraussetzungen des dringenden Eigenbedarfs nach § 4 Abs. 1 MSchG hinsichtlich der beiden Garagen nicht vorliegen.

Wie das Oberste Gericht in seinem Urteil vom 25. April 1972 — 2 Zz 2/72 — (NJ 1972 S. 620) ausgesprochen hat, sind an die Aufhebung eines Mietverhältnisses über Garagen wegen der andersgearteten Zweckbestimmung nicht die gleichen strengen Anforderungen wie an die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses zu stellen. Die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses bedeutet einen tiefen Eingriff in die Wohnverhältnisse des Mieters als ein wesentlicher Bestandteil seiner Arbeits- und Lebensbedingungen. Diese schwerwiegenden Folgen zieht die Aufhebung eines Garagemietverhältnisses nicht nach sich. Der betroffene Garagemieter befindet sich vielmehr in der gleichen Lage wie andere Kraftfahrzeugbesitzer ohne Garage.

Trotzdem sind auch bei Eigenbedarfsklagen, die sich auf Garagen beziehen, die Interessen der Parteien auf der Grundlage der konkreten Umstände sorgfältig abzuwägen. Insbesondere sind die sozialen Belange der Parteien zu gewährleisten, und es ist die gegenwärtige sowie die vorgesehene Nutzung der Räumlichkeiten bei der Entscheidung zu beachten.

Im vorliegenden Rechtsstreit ist für die Interessenabwägung vor allem von Bedeutung, daß die Klägerin die von ihr beanspruchten Garagen zu einer Wohnung ausbauen will und bereit ist, dem Verklagten und dessen Untermieter Ersatzgaragen auf ihrem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Das Verfahren weist gegenüber anderen Eigenbedarfsklagen die Besonderheit auf, daß neben dem persönlichen Interesse der Klägerin an der Herausgabe der Garagen ein gesellschaftliches Interesse am Ausbau der Garagen zu einer Wohnung besteht, denn durch diesen Ausbau werden die vermieteten Garagen einer gesellschaftlich höher zu bewertenden Nutzung zugeführt.

Der Senat vertritt die Auffassung, daß schon aus diesem Grunde ein dringendes Interesse der Klägerin an der Erlangung der Garagen begründet ist und es nicht mehr wesentlich darauf ankommt, daß die Klägerin die Wohnung für sich selbst ausbauen will. Die Tatsache, daß