

wollen. Sie haben deshalb den Verklagten im Juli 1977 gekündigt und dringenden Eigenbedarf geltend gemacht. Ihre Räumungsklage hat das Kreisgericht abgewiesen und diese Entscheidung darauf gestützt, daß die Kläger ausreichenden Wohnraum haben und zu einem etwaigen Eigenheimbau andere Bauflächen bekommen könnten.

Auf die Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils festgestellt, daß das Vertragsverhältnis zwischen den Prozeßparteien am 28. April 1978 beendet ist. Unter Bezugnahme auf § 129 ZGB hat das Bezirksgericht die Vereinbarung des Zeitablaufs der Vertragsdauer als wirksam angesehen und daraus die Beendigung des Vertragsverhältnisses abgeleitet.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht hat die Rechtsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien ausschließlich auf der Grundlage der Regelungen von Mietverhältnissen über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen (§ 129 ZGB) beurteilt. Dem kann nicht gefolgt werden, denn das Nutzungsverhältnis erstreckt sich auf das gesamte annähernd 2 000 m² große Grundstück mit Wochenendhaus und weiteren Baulichkeiten. Auch die inhaltliche Ausgestaltung des Vertrags spricht dagegen, ihn nur als einen die Baulichkeiten betreffenden Vertrag zu kennzeichnen, so z. B. die Berechtigung der Verklagten zur Vornahme von Investitionen und gewissen baulichen und gestalterischen Veränderungen auf dem Grundstück, die Einräumung eines Vorkaufsrechts und die Übertragung einer Reihe von ausgesprochenen Eigentümerpflichten — Wie die Zahlung von Grundsteuern und Versicherungsbeiträgen — auf die Verklagten als Nutzer. Im Zuge der vertragsgemäßen Nutzung dieses Objekts ist durch den Verklagten zu 2) auch ein weiterer, der Erholung seiner Familie dienender Bau errichtet worden.

Damit ergibt sich, daß das Vertragsverhältnis nach Inkrafttreten des ZGB als ein Nutzungsverhältnis über Bodenflächen zur Erholung (§§ 312 ff. ZGB) zu beurteilen ist. Wie das Oberste Gericht, mehrfach entschieden hat (Urteil vom 12. November 1976 - 2 OZK 19/76 - [NJ 1977, Heft 3, S. 90]; Urteil vom 14. März 1978 - 2 OZK 2/78 - *) richtet sich die Beendigung dieser Nutzungsverhältnisse auch dann nach dem Recht des ZGB, wenn die Verträge vor dem 1. Januar 1976 geschlossen worden sind und nach Inkrafttreten des ZGB noch bestanden haben.

Diese sich aus § 2 Abs. 2 Satz 1 EGZGB ergebende Rechtslage erstreckt sich auch auf jene Verträge, die früher befristet abgeschlossen worden sind, sofern der Zeitpunkt des vereinbarten Fristablaufs in den zeitlichen Geltungsbereich des ZGB fällt. Die rechtliche Wirkung dieser Befristung muß demzufolge auf der Grundlage dieses Gesetzes beurteilt werden (vgl. auch G.-A. Lübchen in NJ 1975, Heft 24, S. 710 und die Information in NJ 1976, Heft 11, S. 336), soweit sich nicht ergibt, daß das Nutzungsverhältnis bereits nach der früheren Rechtslage auch dann, wenn es auf Zeit abgeschlossen worden ist, kraft Gesetzes auf unbestimmte Zeit verlängert worden ist (§ 2 der durch § 15 Abschn. II Ziff. 36 EGZGB aufgehobenen AO über den Kündigungsschutz für Pächter von Kleingärten vom 17. Mai 1956 [GBl. I Nr. 52 S. 457]).

Das bedeutet, daß nach dem 1. Januar 1976 ein nach dem früheren Recht wirksamer Fristablauf nur dann zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses führt, wenn gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe für eine Befristung des Vertrags vorgelegen haben (§ 312 ZGB). Lagen solche Gründe von Anfang an nicht vor, gilt der Vertrag als unbefristet wirksam. Gegen den Willen des Nutzers kann das Vertragsverhältnis dann nur nach § 314 Abs. 3 und 4 ZGB beendet werden, also nur dann, wenn gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe nachträglich eingetreten sind.

Für den vorliegenden Rechtsstreit ergibt sich hieraus,

daß zunächst zu prüfen ist, ob das Nutzungsverhältnis zwischen den Prozeßparteien unter den Gesichtspunkten des § 312 Abs. 2 Satz 2 ZGB am 28. April 1978 beendet worden ist. Wird das verneint, dann ist seine Beendigung gegen den Willen der Verklagten — da es sich zugleich auf das vertragsgemäß genutzte Wochenendhaus erstreckt — nur durch gerichtliche Entscheidung unter den Voraussetzungen des § 314 Abs. 3 und 4 ZGB zulässig. Wie im Falle einer berechtigten Kündigung müssen auch hier die materiellen Voraussetzungen gemäß § 314 Abs. 3 ZGB vorliegen. Das hatte das Kreisgericht in diesem Verfahren an sich richtig erkannt.

Unter diesen Gesichtspunkten hat jedoch das Bezirksgericht, da es von einer anderen Rechtsauffassung ausgegangen ist, das bisherige Vorbringen der Prozeßparteien und die Berechtigung des Klageanspruchs nicht geprüft. Das Kreisgericht hat dies zwar getan, jedoch ist der Sachverhalt nicht in dem dazu erforderlichen Maße geklärt worden. Das ist nunmehr nachzuholen. Dabei wird es für den Fall, daß gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe für die Befristung des Vertrags nicht anerkannt werden und insoweit das Vertragsverhältnis fortbesteht, insbesondere auf die Klärung folgender Fragen ankommen:

% Es ist nach den bisherigen Verfahrensergebnissen nicht eindeutig geklärt, ob die Verwirklichung des von den Klägern genannten Bauvorhabens unbedingt die Inanspruchnahme der von den Verklagten genutzten Grundstücksfläche erfordert. Einer schriftlichen Erklärung des Bürgermeisters der Gemeinde zufolge, die allerdings nicht als Baugenehmigung zu werten ist, kann der Kläger auf diesem Grundstück ein Eigenheim errichten. Andererseits soll der Rat der Gemeinde erklärt haben, daß nicht beabsichtigt sei, Grundstücke, die Erholungszwecken dienen, für Bauvorhaben freizugeben, weil dafür andere Grundstücke zur Verfügung stünden. Das gelte auch für den Kläger.

Zusammen mit der Herbeiführung eines Standpunkts zu dieser Frage ist auch zu prüfen, ob den Klägern eine Bauausführung auf einem anderen Grundstück zumutbar wäre, wobei die örtlichen Gegebenheiten und Verhältnisse sowie berechnete Interessen der Kläger in angemessenem Maße berücksichtigt werden müssen. Unklar ist bisher auch, wie der Stand der Vorbereitung des Vorhabens der Kläger ist, nachdem sie vom Rat des Kreises die schriftliche Mitteilung erhalten hatten, den Antrag zusammen mit einer Stellungnahme des Betriebes zu wiederholen, und wie ggf. der Standpunkt der zuständigen örtlichen Staatsorgane dazu ist. Einzuschließen wäre hierbei auch die Prüfung des Vorbringens der Verklagten zur Frage der Notwendigkeit einer Verbesserung der Wohnraumversorgung der aus drei Personen bestehenden Familie der Kläger, wie auch zur Unterstützungsbedürftigkeit der in einem eigenen Grundstück wohnhaften Mutter des Klägers.

Andererseits ist auf Seiten der Verklagten zu prüfen, in welchem Umfang sie mit ihren Familien das Grundstück genutzt haben und nutzen, welchen Aufwand an Investitionen und Arbeit sie dabei aufgebracht haben und wie das Interesse an der weiteren Grundstücksnutzung durch sie zu beurteilen ist. Diese Gegebenheiten sind mit den Interessen der Kläger, sofern sich diese weiter bestätigen, abzuwägen. Erst dann ist über die Aufhebung des Nutzungsverhältnisses aus den Gesichtspunkten des dringenden Eigenbedarfs erneut zu entscheiden, sofern den Klägern nicht noch andere Gründe des § 314 ZGB für die Aufhebung des Nutzungsvertrags zur Seite stehen.

Bei Prüfung der Eigenbedarfsvoraussetzungen hat das Bezirksgericht zu beachten, daß eine etwaige Aufhebung des Nutzungsverhältnisses erst zu dem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Bebauung mit einem Eigenheim endgültig feststeht und eine tatsächliche Bauausführung seitens der Kläger das erforderlich macht.

Das Urteil des Bezirksgerichts verletzt somit die Bestim-