

zwischen selbst eine Familie gegründet hat. Dessen Wohnbedarf ist vom zuständigen Wohnraumlenkungsorgan zu befriedigen.

2. Eine Erklärung des Mieters, zur Befriedigung des Eigenbedarfs des Vermieters unter bestimmten Voraussetzungen aus der Wohnung auszuziehen, führt weder mittelbar noch unmittelbar zur Aufhebung des Mietverhältnisses. Sie kann jedoch für die Abwägung der beiderseitigen Interessen von Bedeutung sein.

OG, Urteil vom 8. März 1980 - 2 OZK 8/80,

Die Kläger sind Eigentümer eines Wohngrundstücks. Sie bewohnen die obere Wohnung, die aus zwei Zimmern mit einer Gesamtfläche von ca. 55 m² und einer behelfsmäßig eingerichteten Küche besteht. Die Verklagten bewohnen gleichfalls zwei Zimmer mit Küche

Die Kläger haben vorgetragen, daß sie die Wohnung der «-Verklagten zur Befriedigung des Wohnbedarfs ihrer verheirateten Tochter benötigen, die mit ihrem Ehemann und ihrem Sohn noch bei ihnen wohnt. Sie haben beantragt, das Mietverhältnis über die von den Verklagten genutzte Wohnung aufzuheben und sie zur Räumung und zur Herausgabe der Wohnung zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und erwidert: Die Kläger seien ausreichend mit Wohnraum im eigenen Grundstück versorgt. Ihr Klagebegehren sei nicht auf Eigenbedarf, sondern darauf gerichtet, Wohnraum für die verheiratete Tochter zu erhalten. Diese sei aber schon seit längerer Zeit wirtschaftlich selbständig. Sie gehöre im Sinne der Eigenbedarfsbestimmungen nicht mehr zur Familie der Kläger.

Das Kreisgericht hat gemäß den Anträgen der Kläger entschieden. Die von den Verklagten gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Da es im vorliegenden Fall bereits an der für die Sachentscheidung notwendigen Erklärung des zuständigen Wohnraumlenkungsorgans gemäß § 122 Abs. 1 Satz 3 ZGB fehlte, hätte die Klage bereits aus diesem Grunde abgewiesen werden müssen, (*wird ausgeführt*)

Dessenungeachtet ist auf folgendes hinzuweisen: Die vom Bezirksgericht vertretene Auffassung, Eigenbedarf i. S. des § 122 Abs. 1 ZGB bestehe auch dann, wenn die umstrittene Wohnung des Mieters dazu benötigt werde, um darin die in der Wohnung der Vermieter lebenden und noch nicht mit eigenem Wohnraum versorgten volljährigen und inzwischen selbst verheirateten nahen Angehörigen (hier die Tochter der Kläger und deren Familie) unterzubringen, damit die Vermieter ihre im eigenen Grundstück gelegene und für sie ausreichende Wohnung allein nutzen können, ist unzutreffend.

Unabdingbare Voraussetzung für den möglichen Erfolg einer Eigenbedarfsklage ist das Vorliegen besonderer Gründe, die den Anspruch des Eigentümers auf die im eigenen Haus gelegene umstrittene Wohnung des Mieters rechtfertigen. Eigenbedarf des Vermieters kann allenfalls auch dann gegeben sein, wenn er den beanspruchten Mietraum nicht unmittelbar für sich persönlich braucht, sondern zur Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger oder von Personen, die er zu seiner Pflege dringend benötigt (vgl. z. B. OG, Urteil vom 3. Oktober 1972 — 2 Zz 8/72 — NJ 1973, Heft 3, S. 91; OGZ Bd. 14 S. 16).

Ein solcher Fall lag hier jedoch nicht vor. Eine Ausweitung der Grenzen des Eigenbedarfs auf Fälle der hier vorliegenden Art ist gesellschaftlich nicht gerechtfertigt, da eine Wohnraumversorgung erwachsener Angehöriger, die inzwischen selbst eine Familie gegründet haben, nicht im Wege einer auf dringenden Eigenbedarf gestützten Klage zu Lasten von mit Wohnraum versorgten anderen Mietern erfolgen kann.

Die Kläger benötigten die Wohnung der Verklagten nicht selbst, da sie bereits die im Obergeschoß gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung nutzen. Diese Wohnung, die die Kläger auch künftig nutzen wollen, ist für ihre Wohnbedürfnisse angemessen und ausreichend. Sie sind daher mit Wohnraum im eigenen Grundstück versorgt. Den Klägern ist allerdings darin zuzustimmen, daß ihre derzeitigen Wohnverhältnisse unzureichend sind. Dies ist jedoch nicht darauf zurückzuführen, daß ihnen selbst zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht, sondern darauf, daß ihre volljährige und bereits wirtschaftlich selbständige Tochter noch mit ihrer Familie mit in der Wohnung der Kläger wohnt. Die Tochter der Kläger hatte bereits beim zuständigen Wohnraumlenkungsorgan einen Antrag auf eigenen Wohnraum gestellt, der nach ihrer Eheschließung auch auf ihren Ehemann und ihren Sohn erweitert worden ist.

Der Wohnbedarf der Familie der Tochter der Kläger stellt, wie bereits dargelegt, keinen Eigenbedarf der Kläger dar. Dieser Wohnbedarf ist vom zuständigen Wohnraumlenkungsorgan zu befriedigen, wobei kein Anspruch auf die Zuweisung bestimmten Wohnraums besteht (vgl. § 1 Abs. 2 der 1. DB zur WRLVO vom 24. Oktober 1967 [GBl. II Nr. 105 S. 739]).

Die Kläger können auch keine Rechte daraus ableiten, daß sich die Verklagten im Jahre 1974 und später zum Auszug aus dem Grundstück bereit erklärt hatten. Solche Erklärungen, die im übrigen in der Regel mit konkreten Vorstellungen über die künftigen Wohnbedingungen (gleichwertige Ersatzwohnung, oft verbunden mit der Lage in einer bestimmten Wohngegend) verknüpft werden, führen jedoch weder unmittelbar noch mittelbar zur Aufhebung des Mietverhältnisses. Sie können nur für die Interessenabwägung eine gewisse Bedeutung haben (vgl. das bereits erwähnte OG-Urteil vom 3. Oktober 1972).

§ 122 Abs. 1 ZGB; §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3 ZPO.

1. Bei Eigenbedarfsklagen sind in die Interessenabwägung sowohl solche Gründe einzubeziehen, die vor dem Erwerb des Grundstücks bestanden haben, als auch später eintretende Gründe, wenn sie den Eigenbedarf stützen.

2. Bei Klagen auf Aufhebung des Mietverhältnisses über einzelne Zimmer einer Wohnung wegen dringenden Eigenbedarfs ist das Gericht im Rahmen seiner Aufklärungspflicht erforderlichenfalls verpflichtet, gemeinsam mit dem Wohnraumlenkungsorgan anderweitige Möglichkeiten zur Lösung des Wohnungsproblems zu erörtern und ggf. die Prozeßparteien darauf hinzuweisen, entsprechende Anträge zu stellen.

OG, Urteil vom 11. Dezember 1979 - 2 OZK 38/79.

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks, in dem sie im oberen Geschoß zwei Zimmer von etwa 26 m² und 13,5 m² sowie eine Küche von 9,5 m² nutzen. Zu ihrer Familie gehören zwei Kinder, und zwar ein Mädchen im Alter von fast vier Jahren und ein etwa ein halbes Jahr alter Junge.

Die Verklagte nutzt gemeinsam mit ihrem 21jährigen ledigen Sohn als Mieterin die im Erdgeschoß gelegene Wohnung, die aus drei Zimmern von 25 m², 21 m² und 12 m² sowie einer Küche von 10 m² besteht.

Die Kläger haben Eigenbedarfsklage erhoben und dazu vorgetragen, daß sie dringend mehr Wohnraum benötigen.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und dazu ausgeführt: Sie und ihr als Musiker tätiger Sohn seien auf die weitere Nutzung der drei Zimmer dringend angewiesen, da ihr Sohn viel Platz für seine Musikinstrumente (Klavier, Tuba und Kontrabaß) benötige.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die von den Klägern eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

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