

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat zwar richtig erkannt, daß die Kläger auf Grund ihrer jetzigen Familiengröße mehr Wohnraum als die z. Z. genutzten beiden Zimmer benötigen und deshalb Bedarf an weiterem Wohnraum haben. Jedoch liegt der in der Begründung des Urteils des Kreisgerichts enthaltene Hinweis, daß die Kläger das Grundstück in Kenntnis der ihnen darin zur Verfügung stehenden Räume erworben haben, neben der Sache. Als die Kläger im Jahre 1975 das Grundstück erworben hatten, waren noch keine Kinder vorhanden; ihre beiden Kinder sind erst später geboren worden. Im übrigen sind bei Eigenbedarfsklagen sowohl solche Gründe, die vor dem Erwerb eines Grundstücks bestanden haben, als auch später eintretende, den Eigenbedarf stützende Gründe in die nach § 122 Abs. 1 Satz 2 ZGB durchzuführende Interessenabwägung einzubeziehen.

Beide Vordergerichte haben ausgeführt, daß das Interesse der Verklagten an der Beibehaltung des umstrittenen Wohnraums das Interesse der Kläger an dessen Erlangung überwiegt. Sie haben jedoch nicht ausreichend begründet, weshalb sie zu dieser Auffassung gelangt sind. Eine ausreichende Begründung dafür konnte auch nicht gegeben werden, weil das Kreisgericht seiner sich aus §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3 ZPO ergebenden Pflicht, die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen aufzuklären, nicht nachgekommen war. Dies ist nachzuholen.

So ist zunächst zu klären, ob es möglich ist, mit einem vertretbaren Aufwand ein weiteres Zimmer für die Kläger im Wohngebäude auszubauen. Da die Kläger die Aufhebung des Mietverhältnisses für ein Zimmer beantragt haben, welches zu einer abgeschlossenen Wohnung gehört, wäre zu prüfen, ob es für die Verklagte ggf. zweckmäßiger wäre, wenn sie ein anderes als das von den Klägern herausverlangte Zimmer an diese abgeben würde, um den geschlossenen Charakter ihrer Wohnung zu wahren, oder ob ihr nur die Herausgabe eines kleineren Zimmers zugemutet werden könnte. In einem solchen Fall wäre den Klägern gemäß § 2 Abs. 3 ZPO nahezu legen, einen entsprechenden Hilfsantrag zu stellen. Weiterhin wäre festzustellen, welche Musikinstrumente der volljährige und wirtschaftlich selbständige Sohn der Verklagten besitzt und wo diese für den Fall des Obsiegens der Kläger abgestellt werden könnten.

Es sollte auch geprüft werden, ob es zweckmäßig wäre, den Klägern zu empfehlen, einen Wohnungstausch im Hause dergestalt vorzunehmen, daß die Kläger die z. Z. von der Verklagten genutzte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß übernehmen und die Verklagte in die im Obergeschoß gelegene Wohnung zieht. In diesem Fall wäre es ebenfalls erforderlich, daß die Kläger entsprechende Hilfsanträge stellen. Außerdem müßten sie dann auch eine Erklärung des Rates der Gemeinde beibringen, aus der hervorgeht, daß den Klägern im Falle des Obsiegens die im Erdgeschoß gelegene Wohnung der Verklagten zugewiesen wird (§ 122 Abs. 1 Satz 3 ZGB).

Zur vollständigen Aufklärung des Sachverhalts sollte vom Bezirksgericht eine Ortsbesichtigung in Erwägung gezogen werden. Da sich auch der Rat der Gemeinde mit dem Wohnungsproblem der Kläger befaßt hatte, wird es zweckmäßig sein, dieses örtliche Wohnraumlenkungsorgan zu ersuchen, in der Berufungsverhandlung seine Auffassung zum Konflikt darzulegen und ggf. Wege aufzuzeigen, wie der zusätzliche Wohnraumbedarf der Kläger befriedigt werden kann.

Im übrigen ist die Verklagte darauf hinzuweisen, daß sie im Fall des Obsiegens der Kläger entsprechend § 122 Abs. 4 ZGB berechtigt ist, die mit dem Auszug aus einem Zimmer verbundenen notwendigen Aufwendungen (z. B. die Kosten für das Ziehen einer Trennwand auf dem Korridor) erstattet zu verlangen. Der Verklagten ist deshalb zu empfehlen, einen entsprechenden Hilfsantrag zu stellen.

§§ 474 Abs. 1 Ziff. 2, 479 Abs. 1 Satz 2 ZGB; §§ 6 Abs. 1 und 2, 11 EGZGB.

1. Von Hypotheken, die vor Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 1976) in das Grundbuch eingetragen worden sind, können Zinsen auch danach in der bisher vereinbarten Höhe geltend gemacht werden. Anders ist die Rechtslage jedoch dann, wenn nach Inkrafttreten des ZGB durch Vertrag oder in anderer Weise durch Rechtsgeschäft über die Hypothek verfügt und dadurch für die Rechte und Pflichten der neue Rechtszustand maßgebend wird.

2. Die Verjährungsfrist für Zinsforderungen aus Hypotheken, die vor dem 1. Januar 1976 eingetragen worden sind, richtet sich nach den Bestimmungen des ZGB (2 Jahre).

OG, Urteil vom 11. April 1980 - 2 OZK 9/80.

Die Verklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks. In Abteilung III des Grundbuchs ist eine Erbaufindungshypothek von 4 000 M nebst 6 Prozent jährlichen Zinsen für den Kläger brieflos eingetragen.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an den Kläger rückständige Hypothekenzinsen in Höhe von 4 Prozent für die Zeit vom 1. Oktober 1975 bis zum 30. September 1979 zu zahlen.

Das Kreisgericht hat antragsgemäß entschieden.

Die von der Verklagten gegen dieses Urteil eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht hätte die Berufung der Verklagten nicht gemäß § 157 Abs. 3 ZPO durch Beschluß abweisen dürfen, denn sie war nicht offensichtlich unbegründet. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Rechtsvorschrift liegen nur dann vor, wenn im erstinstanzlichen Verfahren alle für die Entscheidung wesentlichen Umstände ausreichend aufgeklärt worden sind, mit der Berufung keine beachtlichen neuen Tatsachen vorgebracht werden und die vorliegende rechtliche Beurteilung unbedenklich ist (vgl. OG, Urteil vom 15. Mai 1979 - 2 OZK 12/79 - NJ 1979, Heft 10, S. 466, und die in dieser Entscheidung genannten weiteren Urteile des Obersten Gerichts). Diese Voraussetzungen waren hier nicht gegeben.

Auf Grund der Eintragung im Grundbuch und der im Vorverfahren der Prozeßparteien getroffenen Feststellungen ist bewiesen und somit davon auszugehen, daß dem Kläger eine hypothekarisch gesicherte Forderung in Höhe von 4 000 M gegenüber der Verklagten zusteht. Ferner steht fest, daß eine nicht im Grundbuch eingetragene vertragliche Senkung des Zinssatzes auf 4 Prozent jährlich erfolgt ist. Somit stehen nunmehr dem Kläger Hypothekenzinsen von 4 Prozent jährlich zu, allerdings nicht — wie im Urteil des Kreisgerichts irrtümlich ausgeführt wurde — auf Grund der Bestimmungen über den Verzug (§§ 85 ff. ZGB), sondern gemäß den vertraglichen Vereinbarungen, die der Erbaufindungshypothek zugrunde liegen, und der später erfolgten Herabsetzung des Zinssatzes. An dessen Höhe (4 Prozent jährlich) hat sich gemäß § 6 Abs. 1 EGZGB auch nach Inkrafttreten des ZGB nichts geändert. Diese Hypothekenzinsen können daher auch nach dem 1. Januar 1976 in der genannten Höhe geltend gemacht werden.

Das Kreisgericht hat aber nicht beachtet, daß für die Verjährung der vor dem 1. Januar 1976 begründeten Hypothekenzinsforderung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 11 EGZGB die allgemeinen Bestimmungen des ZGB anzuwenden sind. Die Verjährung der Hypothekenzinsen richtet sich daher nach §§ 472 ff. ZGB (vgl. dazu auch G.-A. L ü b c h e n / E . E s p i g in NJ 1975, Heft 24, S. 710 ff., insbes. S. 711). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Hypothek, die zur Erbaufindung begründet wurde. Die Eintragung der Hypothek beruht somit auf einem dies-