

Zu einigen Fragen der Beendigung von Wohnungsmietverhältnissen

1. Bei der *Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters* widmen die Gerichte durchweg der nach § 122 Abs. 1 Satz 2 ZGB erforderlichen Interessenabwägung große Aufmerksamkeit. Diese setzt eine umfassende Feststellung der beiderseitigen Interessen am strittigen Wohnraum voraus. Ob die gesellschaftlich gerechtfertigten Gründe, aus denen der Vermieter die Wohnung dringend benötigt, so erheblich sind, daß das Mietverhältnis aufzuheben ist, kann nur nach Würdigung der Interessen des Mieters an der Beibehaltung des Wohnraums beurteilt werden. Die Aufhebung des Mietverhältnisses ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Interesse des Vermieters an der Erlangung des Wohnraums das Interesse des Mieters an der Beibehaltung des Wohnraums überwiegt.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Kriterien des § 122 ZGB sind bei der Interessenabwägung folgende Gesichtspunkte zu beachten: Zugunsten des Käufers eines Ein- oder Zwei-Familien-Wohngrundstücks kann ins Gewicht fallen, daß der verklagte Mieter von der ihm gebotenen Gelegenheit, das Grundstück zu erwerben, keinen Gebrauch gemacht hat, obwohl er unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, hierzu in der Lage gewesen wäre.

Zu berücksichtigen ist, daß im allgemeinen dann, wenn der Eigentümer im eigenen Grundstück wohnt, günstigere Voraussetzungen für dessen Instandhaltung bestehen. Allerdings kann dieser Gesichtspunkt allein den Eigenbedarf nicht begründen.

Dem Interesse des Vermieters an der Erlangung von Wohnraum im eigenen Haus kommt auch dann erhebliche Bedeutung zu, wenn sein dringender Eigenbedarf darauf zurückzuführen ist, daß er seine bisherige Wohnung aus gesellschaftlichen Erfordernissen aufgeben muß.

Dringender Eigenbedarf kann auch dann gegeben sein, wenn der Vermieter den beanspruchten Mietraum zwar nicht unmittelbar für sich persönlich braucht, wohl aber zur Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger oder von Personen, die er selbst 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).

Hingegen ist eine Ausweitung der Grenzen des Eigenbedarfs zum Zwecke der Wohnraumversorgung erwachsener Familienmitglieder, die inzwischen selbst eine Familie gegründet haben, nicht gerechtfertigt. Solche Familienangehörige können demnach nicht im Wege einer auf dringenden Eigenbedarf gestützten Klage der Eltern zu Lasten der im Haus der Eltern wohnenden Mieter mit Wohnraum versorgt werden. Ihr Wohnraumbedarf ist vielmehr — ohne daß ein Anspruch auf bestimmten Wohnraum besteht — im Rahmen der allgemeinen Wohnraumversorgung von den zuständigen Wohnraumlenkungsorganen zu befriedigen (vgl. OG, Urteil vom 8. März 1980 — 2 OZK 8/80 — NJ 1980, Heft 6, S. 282).

2; Bei der *Aufhebung von Garagenmietverhältnissen wegen dringenden Eigenbedarfs* ist — anders als bei der Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen — den speziellen Belangen des Vermieters als Grundstückseigentümer stärkeres Gewicht beizumessen; auf eine Abwägung der beiderseitigen Interessen an der Nutzung der Garage kann jedoch deshalb nicht verzichtet werden (vgl. OG, Urteil vom 8. Januar 1980 — 2 OZK 40/79 - NJ 1980, Heft 4, S. 185). Bei der Interessenabwägung ist in diesen Fällen insbesondere zu berücksichtigen,

- wofür die Fahrzeuge des Mieters bzw. des Vermieters, benötigt werden (vgl. OG, Urteil vom 14. Mai 1976 — 2 OZK 4/76 - NJ 1976, Heft 14, S. 437),
- ob eine der Prozeßparteien das Fahrzeug aus gesundheitlichen Gründen braucht,

- ob eine der Prozeßparteien bereits eine Garage hat,
- ob der Vermieter die Garage dringend für andere Zwecke benötigt (z. B. zur Unterstellung von Werkzeugen und Material für Bauarbeiten am Grundstück).

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß die gegen ein Nichtmitglied gerichtete Eigenbedarfsklage einer AWG auf Aufhebung des Nutzungsverhältnisses und Herausgabe einer genossenschaftlichen Garage (z. B. nach Ausscheiden eines früheren Mitglieds aus der Genossenschaft und Aufgabe der AWG-Wohnung) im Interesse ihrer Mitglieder zulässig ist. Die Befriedigung des Bedarfs ihrer Mitglieder an Garagen stellt folglich kein Handeln der AWG für Dritte dar (vgl. OG, Urteil vom 8. Januar 1980 - 2 OZK 40/79 - NJ 1980, Heft 4, S. 185). Es sind daher solche Auffassungen verfehlt, die davon ausgehen, daß Eigenbedarf nur dann zu bejahen sei, wenn die AWG Garagen für genossenschaftliche Zwecke — also praktisch für die Verwaltung der AWG — benötigt.

3. Wird nach der *Beendigung einer Lebensgemeinschaft* keine Einigung über die weitere Nutzung der Wohnung erzielt, dann sind für die Klärung der damit zusammenhängenden Rechtsbeziehungen die Gerichte zuständig. In diesen Fällen gehört es jedoch nicht zu den Aufgaben des Gerichts, noch Erörterungen über das Bestehen und den Wert der Lebensgemeinschaft anzustellen. Aus der Klage auf Räumung der Wohnung durch einen Partner ist vielmehr zu erkennen, daß der andere Partner diese Gemeinschaft nicht mehr fortsetzen will, er sie also beendet hat.

Im übrigen besteht Veranlassung darauf hinzuweisen, daß auch ein AWG-Mitglied berechtigt ist, seinen Lebenskameraden in die Wohnung aufzunehmen. Da es sich in solchen Fällen nicht um eine Vermietung genossenschaftlichen Wohnraums handelt, ist auch die Zustimmung des AWG-Vorstands nicht erforderlich. Bei Beendigung der Lebensgemeinschaft hat jedoch derjenige Partner, der nicht Mitglied der AWG ist, die Wohnung wieder zu räumen.

4. Die allseitige Beachtung der Rechtsfolgen einer *Beendigung des Mietverhältnisses für Haushaltsangehörige des Mieters und für Untermieter* gibt sowohl den Gerichten als auch den Wohnraumlenkungsorganen eine klare Orientierung, wie auch hier die staatliche Wohnungspolitik durchzusetzen ist.

Wird durch eine Kündigung des Mieters, durch Vereinbarung oder durch gerichtliche Aufhebung ein Mietverhältnis beendet und endet damit gleichzeitig auch ein Untermietverhältnis, dann ist davon auszugehen, daß ein vertragsloser Zustand eingetreten ist und ein Kündigungsschutz nicht mehr besteht. Der in der Wohnung Verbliebene (der Familienangehörige bzw. Untermieter) ist folglich von sich aus verpflichtet, sich entweder um eine eigene Zuweisung für die Wohnung zu bemühen oder aber die Wohnung gemäß § 123 Abs. 2 — ggf. i. V. m. § 128 Abs. 4 ZGB — zu räumen. Ein Rechtsanspruch auf Verbleiben in der Wohnung besteht also generell nicht.

Das trifft für Untermietverhältnisse ausnahmslos auch dann zu, wenn der Mieter verstirbt. Auch der in die Wohnung zugezogene Partner einer Lebensgemeinschaft wird mit dem Tode des anderen nicht Mieter der Wohnung, da die Regelung des § 100 Abs. 3 ZGB, wonach auch dann beide Partner Mieter der Wohnung werden, wenn nur einer den Vertrag abgeschlossen hat, ausschließlich nur auf Ehegatten zutrifft.

Der einzige gesetzlich geregelte Fall, in dem die Nutzungsrechte an einer Wohnung auch nach dem Tode des Mieters weiter ausgeübt werden können, betrifft gemäß § 125 ZGB die im Haushalt des verstorbenen Mieters lebenden Familienangehörigen. Ausgehend von familierrechtlichen Grundsätzen trifft das in erster Linie auf Kinder und Elternteile zu, die in einer Familie lebten.

Von dieser Regelung nicht erfaßt werden hingegen diejenigen Fälle, in denen z. B. erwachsen gewordene Kinder, um die Wohnverhältnisse der Eltern zu verbessern oder um sich selbständig zu machen — zumeist in Form eines