

Hinsichtlich des vom Verklagten bewohnten Zimmers begehren die Kläger die Aufhebung des Mietrechtsverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs. Sie tragen dazu vor, daß sie in ihrem Wohnraum so eingeschränkt seien, daß dies für die Zukunft nicht mehr zumutbar sei.

Das Kreisgericht hat dem Klageantrag stattgegeben und den Verklagten zur Räumung verurteilt. Die Kläger wurden verpflichtet, dem Verklagten die Kosten des Umzugs sowie die damit verbundenen notwendigen Aufwendungen zu erstatten.

Gegen diese Entscheidung hat der Verklagte Berufung eingelegt und ausgeführt: Die Kläger hätten bisher noch nicht alle im Grundstück vorhandenen Möglichkeiten ausgeschöpft, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Für ihn sei eine Räumung nicht zumutbar, weil er sich um seine Großmutter kümmern müsse und weil er den Raum mit Fußbodenbelag ausgestattet habe.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

*Aus der Begründung:*

Auf der Grundlage des § 122 Abs. 1 ZGB war zu prüfen, ob die Kläger aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen das Zimmer des Verklagten dringend benötigen und welche Interessen des Verklagten einer Räumung entgegenstehen. Bei der Entscheidung über diesen Eigenbedarfsanspruch ist in jedem Fall eine umfassende Feststellung der beiderseitigen Interessen am strittigen Wohnraum und eine allseitige Auseinandersetzung mit den festgestellten Tatsachen sowie ihre sorgfältige Abwägung gegeneinander erforderlich (vgl. OG, Urteil vom 18. Juni 1971 - 2 Zz 2/71 - NJ 1971, Heft 21, S. 653).

Dabei war maßgeblich, daß den Klägern mit ihren vier Kindern gegenwärtig 2½ Zimmer zur Verfügung stehen und ihnen diese beengten Wohnverhältnisse nicht länger zugemutet werden können. Der Altersunterschied zwischen den Kindern ist sehr groß, woraus sich völlig unterschiedliche Tagesabläufe ergeben. Während die beiden großen Töchter räumlich Möglichkeiten für die Erledigung ihrer schulischen Aufgaben benötigen, ist für die beiden kleinen Kinder Raum für ihren ständigen Aufenthalt, für Spiel und Bewegung erforderlich. Die gegenwärtigen Wohnverhältnisse der Kläger bieten daher keine ausreichenden Bedingungen für eine ungestörte Entwicklung der Kinder, so daß besonders ihretwegen ein dringendes Interesse an der künftigen Nutzung des vom Verklagten bewohnten Zimmers gegeben ist.

Bei der Abwägung der Interessen der Prozeßparteien war weiter zu prüfen, ob es für die Kläger durch den Ausbau von Räumlichkeiten anderweitige Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse gibt und ob sie diese Möglichkeiten wahrnehmen können. Dazu wurde jedoch durch das Gutachten des Bausachverständigen B. festgestellt, daß dazu ein nicht vertretbarer Material- und Arbeitsaufwand erforderlich wäre. Der Sachverständige empfiehlt deshalb, von einem solchen Ausbau Abstand zu nehmen. Damit ergibt sich, daß die Kläger auf die Nutzung des Zimmers des Verklagten, das den Klägern vom zuständigen Wohnraumlösungsorgan auch zugewiesen werden wird, dringend angewiesen sind.

Demgegenüber hat der Verklagte kein solches dringendes Interesse am Verbleib in diesem Raum, daß eine Aufhebung des Mietrechtsverhältnisses nicht gerechtfertigt wäre.

Das Kreisgericht hat zutreffend festgestellt, daß eine ausgesprochene Pflegebedürftigkeit der Großmutter des Verklagten nicht vorliegt und es daher nicht erforderlich ist, daß sich der Verklagte ständig bei ihr aufhält. Zu gelegentlichen Hilfeleistungen ist er auch weiterhin in der Lage, wenn ihm Wohnraum in der Nähe des Grundstücks der Kläger zugewiesen wird. Da der Vater des Verklagten auf dem gleichen Grundstück Gewerberäume innehat, ist es auch dem Vater möglich, die Großmutter tagsüber zu unterstützen.

Soweit der Verklagte einwendet, ein Auszug sei ihm auch deshalb nicht zuzumuten, weil er das Zimmer mit Auslegeware ausgestattet habe, kann dies der Aufhebung

des Mietrechtsverhältnisses nicht entgegenstehen. Die Kläger wurden ja verpflichtet, dem Verklagten die Kosten des Umzugs und damit verbundene notwendige Aufwendungen zu erstatten, so daß materielle Nachteile damit ausgeglichen werden.

Da dem Verklagten vom Rat der Gemeinde bereits anderweiter Wohnraum zur künftigen Nutzung angeboten wurde, war des weiteren zu prüfen, ob der angebotene Wohnraum dem Verklagten zumutbar ist. Das war zu bejahen. Bei der Prüfung dieser Frage sind alle Faktoren, die die Qualität der Wohnung und damit die Art und Weise der Befriedigung des Rechts des Verklagten auf Wohnraum bestimmen, in ihrem Zusammenhang und ihrer gegenseitigen Bedingtheit zu beurteilen. Dabei sind die begründeten konkreten Bedürfnisse und Möglichkeiten des Verklagten zu beachten. Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs der Kläger kann in diesem Zusammenhang nicht außer Betracht bleiben.

Folgende Faktoren waren in dieser Sache maßgebend: Hinsichtlich der Raumgröße hat der Verklagte sogar noch eine erhebliche Verbesserung zu erwarten, da ihm als einzelner Person 2 kleine Räume mit Küche angeboten worden sind. Diese Wohnung liegt im Zentrum des Ortes, etwa 5 Minuten vom jetzigen Wohnort entfernt, so daß ihm auch hinsichtlich der Verkehrsverbindungen keine Nachteile entstehen. Soweit der Verklagte einwendet, daß in der angebotenen Wohnung keine Kochmöglichkeit vorhanden sei, ist darauf hinzuweisen, daß der Eigentümer des Grundstücks verpflichtet ist, dem Verklagten die Räume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, d. h. auch eine Kochmöglichkeit zu schaffen. Auch die Tatsache, daß diese Wohnung nicht mit einem Bad ausgestattet ist, kann nicht zu der Beurteilung führen, daß dem Verklagten eine Räumung des strittigen Zimmers nicht zuzumuten ist. Der Verklagte verfügt auch gegenwärtig nicht über ein eigenes Bad.

Nach alledem sind die Interessen der Kläger an der Erlangung des vom Verklagten bewohnten Zimmers höher zu bewerten als dessen Interesse an der Beibehaltung dieses Zimmers. Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Mietrechtsverhältnisses gemäß § 122 Abs. 1 ZGB liegen damit vor.

**§§ 157 Abs. 1, 149 Abs. 1 und 2 ZGB; § 1 Abs. 2 der AO über die Fristen für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen beim Verkauf von Speisekartoffeln an die Bürger vom 20. September 1967 (GBl. II Nr. 92 S. 684).**

**Die Möglichkeit, Garantiesprüche noch innerhalb von 2 Wochen nach Ablauf der Garantiezeit geltend zu machen, erstreckt sich auch auf kürzere Garantiezeiten als 6 Monate. Das gilt auch dann, wenn die kürzere Garantiezeit in anderen Rechtsvorschriften — auch vor Inkrafttreten des ZGB erlassenen und nicht aufgehobenen — geregelt ist.**

**BG Karl-Marx-Stadt, Urteil vom 21. Mai 1980 — 4 BZB 80/80.**

Dem Kläger wurden am 26. September 1979 vom Verklagten 200 kg Speisekartoffeln der Sorte I a zum Preis von 29,60 M geliefert. Mit Schreiben vom 27. November 1979, das beim Verklagten am 29. November 1979 eingegangen ist, hat der Kläger beanstandet, daß 80 Prozent aller Kartoffeln von Fäulnis befallen seien. Der Verklagte hat die Reklamation wegen Überschreitung der für Speisespätkartoffeln geltenden Garantiefrist von 8 Wochen abgelehnt.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zur Zahlung von 22,20 M für 150 kg Speisekartoffeln zu verurteilen. Die Garantiefrist sei gewahrt, weil ihm erst am 24. November 1979 das volle Ausmaß des Schadens klar geworden sei. Ein Hinweis auf die Reklamationsfrist von 8 Wochen sei ihm nicht gegeben worden.

Das Kreisgericht hat den Verklagten antragsgemäß verurteilt.

Mit der Berufung wendet sich der Verklagte vor allem