

Verklagten gleichfalls positiv bewertet und Unterstützung bei der Fertigstellung des Eigenheims zugesichert wird.

Auch wäre auf die Stellungnahme der Interessengemeinschaft „Eigenheimbau“ einzugehen gewesen. Das Kreisgericht hatte zwar die vom Kläger genannten Mitglieder dieser Interessengemeinschaft als Zeugen vernommen. Aus den Stellungnahmen ergibt sich jedoch ein umfassenderes Bild über das Baugeschehen im gesamten Bereich der Interessengemeinschaft und die Beteiligung der Prozeßparteien bei den von der Interessengemeinschaft insgesamt zu bewältigenden Aufgaben (Erschließung des Baugeländes, Bau der Straßen, Errichtung der Fundamente, Kellerausbau und Errichtung der anderen Einfamilienhäuser). Die Gerichte hätten deshalb nicht darauf verzichten sollen, einem Beauftragten der Interessengemeinschaft die Möglichkeit zu geben, die kollektive Auffassung der Interessengemeinschaft zur Mitwirkung der Prozeßparteien vorzutragen.

Unter den Mer gegebenen Voraussetzungen hätten erst diese weiteren Maßnahmen zur Sachaufklärung es den Gerichten ermöglicht, die für und gegen die Anträge der Prozeßparteien sprechenden Umstände gegeneinander abzuwägen und umfassend und zusammenhängend zu würdigen.

Das Urteil des Bezirksgerichts war wegen Verletzung der §§ 34 und 39 FGB, §§ 2 Abs. 2, 4 und 45 Abs. 3 ZPO aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

Zivilrecht

§§122, 287 ff. ZGB; §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs.1 ZPO.

Zur Sachaufklärung und Interessenabwägung bei einer vom Vermieter erhobenen Eigenbedarfsklage gegen den früheren Miteigentümer, mit der die Nutzung des durch Vertrag über die Aufhebung einer Erbengemeinschaft erworbenen Eigenheims erreicht werden soll, das auf einem volkseigenen Grundstück errichtet ist, an dem dem Kläger das Nutzungsrecht verliehen wurde.

OG, Urteil vom 29. August 1980 - 2 OZK 25/80.

Die Kläger sind seit März 1978 Eigentümer eines in H. gelegenen Wohngrundstücks, dessen Miteigentümerin bis dahin die Verklagte zu 2) war. In diesem Grundstück wohnt die Verklagte zu 2) mit ihrem erwachsenen Sohn und dem Verklagten zu 1), ihrem Ehemann, drei Zimmer nebst Küche und Nebengeläß.

Die Kläger haben an der Wohnung der Verklagten Eigenbedarf geltend gemacht und vorgetragen, sie müßten die im Grundstück wohnende pflegebedürftige Mutter des Klägers zu 1) betreuen und die erforderlichen Wert-erhaltungsarbeiten am Grundstück durchführen. Außerdem seien sie und die Mutter des Klägers **HU 1**) wiederholt von den Verklagten und dem Sohn der Verklagten zu 2) belästigt und durch mietvertragswidriges Verhalten geschädigt worden.

Die Verklagten haben die Abweisung der Klage beantragt und vorgetragen: Sie arbeiteten im 3-Schicht-System und möchten deshalb in der unmittelbaren Umgebung ihres Betriebes in H. wohnen. Die Kläger könnten die Mutter des Klägers zu 1) ohne weiteres betreuen und auch die erforderlichen Baumaßnahmen durchführen, da sie in der Nähe wohnen. Der Vorwurf, die Kläger belästigt oder durch vertragswidriges Verhalten geschädigt zu haben, sei nicht berechtigt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Die von den Klägern dargelegten Interessen an der Erlangung des Wohnraums der Verklagten könnten nicht durchgreifen, weil sie in unmittelbarer Nähe ihres eigenen Grundstücks wohnen und jederzeit die Betreuung der Mutter des Klägers zu 1) sowie Verbesserungs- und Werterhaltungsarbeiten am Grundstück vornehmen könnten. Die Interessen der Verklagten an der Beibehaltung ihrer Wohnung seien gleichwertig. Die gegen die Verklagten erhobenen Vorwürfe würden selbst

dann, wenn sie sich bestätigen sollten, eine Mietaufhebung nicht rechtfertigen.

Die von den Klägern gegen dieses Urteil eingelegte Berufung hat das Bezirksgericht abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Das Verfahren war noch nicht zur Entscheidung reif, da die Instanzgerichte den hierfür maßgeblichen Sachverhalt nicht im erforderlichen Umfang aufgeklärt haben. Das betrifft insbesondere die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse am Wohngrundstück.

Bereits in der Klageschrift haben die Kläger vorgebracht, daß sie Eigentümer des Hauses geworden seien und der erstrebte Wohnungswechsel vom Rat der Gemeinde H. unterstützt werde. Mit der Berufungsschrift haben sie ferner dargelegt, daß sie das Grundstück durch notariellen Vertrag im März 1978 im Rahmen der Erbauseinandersetzung erworben haben, und darauf hingewiesen, daß es sich um ein Eigenheim handele und ihnen am Grund und Boden ein Nutzungsrecht verliehen worden sei. Das hat das Bezirksgericht zwar richtigerweise zum Anlaß genommen, von den Klägern einen Grundbuchauszug anzufordern. Dieser ist auch eingereicht, aber weder in der mündlichen Verhandlung erörtert noch in sonstiger Weise berücksichtigt worden. Der von den Klägern vorgelegte Auszug aus dem Gebäudegrundbuch von H. wertst aus, daß sie gemäß Vertrag vom 13. März 1978 als Eigentümer des dort verzeichneten Gebäudes eingetragen worden sind.

Damit gewinnt das Vorbringen der Kläger, daß sie durch einen Vertrag zur Aufhebung der Erbengemeinschaft Eigentümer des Eigenheims geworden seien, erheblich an Gewicht. Da die Verklagten vorgetragen haben, die Verklagte zu 2) sei zuvor Miteigentümer des Gebäudes gewesen, ist anzunehmen, daß sie ihren Erbanteil an die Kläger verkauft hat. Bei dieser Sachlage hätten die Gerichte sowohl den notariellen Vertrag über die Aufhebung der Erbengemeinschaft als auch die von den Klägern erwähnte Urkunde über die Verleihung des Nutzungsrechts an dem volkseigenen Grundstück, auf dem das Eigenheim errichtet ist, anfordern und prüfen müssen, unter welchen Voraussetzungen beides erfolgte. Dabei ist zu beachten, daß es Sinn der Verleihung derartiger Nutzungsrechte ist, daß die Nutzungsberechtigten das mit ihrem Eigenheim bebaute volkseigene Grundstück entsprechend ihren Wohnbedürfnissen persönlich nutzen (§§ 287 ff. ZGB, Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 [GBl. I Nr. 24 S. 372]). Allerdings hat bei einer Eigenbedarfsklage des außerhalb* des Eigenheims wohnenden Eigentümers auch in diesen Fällen eine Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters an der Wohnung zu erfolgen (so auch OG, Urteil vom 15. Juli 1977 - 2 OZK 11/77 -).

Sollte sich bestätigen, daß die Verklagte zu 2) ihren Miteigentumsanteil an die Kläger verkauft hat, ohne daß ihr das Verbleiben im Gebäude zugesichert wurde (vgl. BG Dresden, Urteil vom 30. September 1976 — 6 BZB 241/76 — [NJ 1977, Heft 5, S. 153]), so würde dies ein gewichtiges Argument zugunsten des Anspruchs der Kläger darstellen. Daß die Verklagte seit 1963 in dieser Wohnung wohnt und mit dem im Jahre 1977 verstorbenen Bruder des Klägers zu 1) verheiratet war, mußte demgegenüber zurücktreten. Kinder sind aus dieser Ehe nicht hervorgegangen. Ebensowenig ist unter den genannten Umständen der nach dem Verkauf des Miteigentumsanteils an die Kläger vorgenommene Möbelkauf geeignet, ein gewichtiges Interesse der Verklagten an der Beibehaltung der strittigen Wohnung zu begründen.

Wie aus dem Sitzungsprotokoll vom 31. Mai 1979 ersichtlich ist, bewohnen die Kläger mit ihren beiden Kindern eine in der Nähe gelegene 3-Raum-Wohnung. Nach den Aussagen des Bürgermeisters der Gemeinde H. könnte den Verklagten eine andere Wohnung von so guter Quali-