

tät Im ganzen Gebiet H. nicht angeboten werden. Die Wohnung der Kläger würde den Verklagten ohne weiteres zugewiesen. Damit böte sich im konkreten Fall eine durchaus erwägenswerte Lösung des Rechtsstreits an.

Richtig hat das Bezirksgericht allerdings darauf Bedacht genommen, daß es den Verklagten nicht ohne weiteres zuzumuten wäre, zunächst in eine Wohnung im Ortsteil D. zu ziehen, wenn sie ihrem Anliegen entsprechend in der unmittelbaren Umgebung ihrer Arbeitsstelle in absehbarer Zeit eine Wohnung erhielten. Dabei hat das Bezirksgericht aber eine grundsätzliche Räumungsbereitschaft der Verklagten und die außergerichtliche Realisierung des Räumungsanspruchs der Kläger durch Zuweisung von Wohnraum an die Verklagten, der deren Wünschen entspricht, in absehbarer Zeit unterstellt, ohne dies exakt zu prüfen. Vorn bisherigen Akteninhalt wird jedenfalls beides nicht getragen.

Soweit die Kläger ihren Mietaufhebungs- und Räumungsanspruch auch auf § 121 ZGB gestützt haben, hätte das Bezirksgericht bei Ablehnung des Eigenbedarfsanspruchs auch die von den Klägern benannte Zeugin S. vernehmen müssen. Es dürfte es nicht dabei bewenden lassen, nur diejenigen zu vernehmen, denen die Kläger ein Fehlverhalten vorgeworfen haben.

Aus diesen Gründen war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung von § 122 ZGB sowie §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3, 52 Abs. 1, 77 ZPO aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuverweisen.

§ 314 Abs. 3 ZGB; § 174 Abs. 2 ZPO.

1. Für die Interessenabwägung bei der Beendigung eines Nutzungsverhältnisses über ein Grundstück wegen dringenden Eigenbedarfs ist beachtlich, daß der Eigentümer die Grundstücksfläche zum Bau eines Eigenheims benötigt. Die beabsichtigte Errichtung eines Wochenendhauses zum Zwecke der Erholung ist jedoch einem solchen Bau in der gesellschaftlichen Wertung nicht gleichzusetzen.

2. Verkauft der Eigentümer eines Grundstücks dieses ohne gerechtfertigten Grund an einen Dritten und schließt der Käufer in Kenntnis dessen, daß das Grundstück bereits von einem anderen — dazu noch am Kauf interessierten — Bürger zur Zeit genutzt wird, einen Kaufvertrag ab, dann kann allein der Umstand des Eigentums für die Interessenabwägung nicht ausschlaggebend sein.

3. Bei Klagen wegen Aufhebung eines Nutzungsverhältnisses an einer Bodenfläche wegen Eigenbedarfs sind dem Kläger prinzipiell alle Kosten aufzuerlegen, wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse der Prozeßparteien dies nicht als unzumutbar erscheinen lassen.

OG, Urteil vom 14. Oktober 1980 - 2 OZK 38/80.

Die Kläger haben am 21. Juli 1978 ein Gartengrundstück gekauft, das dem Verklagten vom Voreigentümer unentgeltlich zur Nutzung überlassen worden war.

Die Kläger haben vorgetragen, daß der Verklagte das unbebaute Grundstück als Futterbasis für seine Kaninchenzucht nutze. Sie hätten sich das Grundstück zu Erholungszwecken und zur Errichtung eines Bungalows gekauft, dessen Bau durch die staatlichen Organe genehmigt worden sei.

Die Kläger haben beantragt, den Verklagten zu verurteilen, das Gartengrundstück zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und erwidert, daß ein wirksamer Nutzungsvertrag bestehe und er das Grundstück weiterhin gärtnerisch und als Futtergrundlage für seine Rassekaninchenzucht nutzen wolle.

Das Kreisgericht hat den Verklagten zur Räumung und Herausgabe des Gartengrundstücks verurteilt und ihm die Kosten des Verfahrens auferlegt. Es hat seine Entscheidung damit begründet, daß das Interesse der Kläger als Eigentümer an der Erlangung des Grundstücks höher zu bewerten sei als das Interesse des Verklagten.

Zur Kostenentscheidung hat das Kreisgericht ausge-

führt, daß der Verklagte im Verfahren unterlegen sei und Veranlassung zur Klage gegeben habe.

Die Berufung des Verklagten gegen dieses Urteil hat das Bezirksgericht abgewiesen.

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

Aus der Begründung:

Das Bezirksgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß der Verklagte einen vertraglichen Anspruch auf Nutzung des Gartengrundstücks hat. Es hat weiterhin beachtet, daß im Hinblick darauf, daß der Verklagte der Kündigung widersprochen hat, die Interessen des Eigentümers an der Erlangung des Grundstücks und des Nutzers an der Beibehaltung des Grundstücks gegeneinander abzuwägen waren. Das Bezirksgericht hat dabei jedoch ausschließlich das Erholungsbedürfnis der Kläger in den Vordergrund gestellt und weitere, für die Entscheidung beachtliche Faktoren unberücksichtigt gelassen.

Das Oberste Gericht hat mit Urteil vom 23. Mai 1978 — 2 OZK 12/78 — (NJ 1978, Heft 8, S. 360) ausgesprochen, daß für die Beendigung eines Nutzungsverhältnisses über ein Grundstück dringende Eigenbedarfsgründe ein besonderes Gewicht haben, wenn der Eigentümer die Grundstücksfläche zum Bau eines Eigenheims benötigt. Dem Bau eines Eigenheims ist jedoch die beabsichtigte Errichtung eines Wochenendhauses zum Zwecke der Erholung in seiner gesellschaftlichen Wertung nicht gleichzusetzen.

Dem Interesse der Kläger auf Erholung steht der Zweck der langjährigen Nutzung des Grundstücks durch den Verklagten gegenüber. Der Verklagte ist organisierter Kaninchenzüchter. Das Grundstück dient ihm in erheblichem Maße zur Futterproduktion. Neben seiner von der Gesellschaft geförderten Freizeitaktivität wird das Grundstück auch von der Familie des Verklagten genutzt und gärtnerisch bearbeitet. Der Verklagte hat die Absicht, eine Wohnlaube auf dem Grundstück zu errichten. Die erforderlichen Materialien hat er bereits gelagert. Unter den Gesichtspunkten des Erholungs- und Freizeitbedürfnisses wären mithin das Interesse des Verklagten an der Beibehaltung des Grundstücks und das Interesse der Kläger an dessen Nutzung annähernd gleichrangig zu bewerten.

Zu beachten ist auch, daß der Voreigentümer es strikt abgelehnt hat, dem Verklagten das Grundstück zu verkaufen, obwohl sich dieser mehrfach mit diesem Anliegen an ihn gewendet hatte.

Wenn der Eigentümer eines Grundstücks ohne gerechtfertigten Grund an Dritte verkauft und der Käufer in Kenntnis dessen, daß das Grundstück bereits von einem anderen — dazu noch am Kauf interessierten — Bürger zur Zeit genutzt wird, einen Kaufvertrag abschließt, dann kann allein der Umstand des Eigentums für die Interessenabwägung nicht ausschlaggebend sein.

Der bisherige Stand der Sachaufklärung läßt somit kein überwiegendes Interesse der Kläger an der Nutzung des strittigen Grundstücks erkennen.

Nummehr hat der Kläger im Kassationsverfahren jedoch schriftsätzlich vorgetragen, daß er Baumaßnahmen im Werte von 8 000 M auf dem vom Verklagten zwischenzeitlich geräumten Grundstück vorgenommen habe. Weiter würden Möglichkeiten bestehen, dem Verklagten mit Hilfe staatlicher Organe ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen. Diesem Vorbringen konnte im Kassationsverfahren nicht nachgegangen werden. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kann es aber bedeutsam sein, die Richtigkeit der gemachten Angaben zu prüfen. Insbesondere wird das Bezirksgericht bei der erneuten Entscheidung die Aussichten des Verklagten zu beachten haben, ein nutzungsfähiges Grundstück für seine Kaninchenzucht zu erlangen.

Sollte unter Berücksichtigung dieser Faktoren dem Klagebegehren stattgegeben werden, ist hinsichtlich der Kostenentscheidung von folgendem auszugehen: Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichts sind bei