

zuziehen. Die Verklagte habe sich ursprünglich zum Auszug bereit erklärt. In der unteren bereits frei gewordenen Wohnung hätten sie Bauarbeiten zur Vorbereitung ihres Einzugs vorgenommen, die nicht fortgeführt werden könnten, weil die Verklagte die obere Wohnung trotz Bereitstellung einer Ersatzwohnung nicht räume.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und sich darauf berufen, daß sie eine H/i-Zimmer-Wohnung benötige. Bereits 1978 habe sie ihre vorhergehende Wohnung wegen Eigenbedarfs des damaligen Hauseigentümers aufgegeben.

Der Rat der Stadt hat mitgeteilt, daß den Klägern die Wohnung in ihrem Haus zugewiesen werde und daß für die Verklagte eine 1-Raum-Neubauwohnung bereitstehe.

Das Kreisgericht hat das zwischen den Prozeßparteien bestehende Mietverhältnis aufgehoben und die Verklagte zur Räumung verurteilt.

Die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Kläger verfügten zwar unter Berücksichtigung ihrer Familiengröße und der Ausstattung über angemessenen Wohnraum, so daß sie gegenwärtig nicht auf die Wohnung der Verklagten angewiesen seien. Sie hätten aber das Grundstück erworben, um es zu beziehen. Durch die Bereitschaft der Verklagten, aus ihrer Wohnung auszuziehen, seien sie in ihrer Absicht, das Haus zu kaufen, bestärkt worden. Der Rat der Stadt sei daran interessiert, daß die Wohnung der Kläger frei werde, damit sie einer anderen Wohnungssuchenden Familie zugewiesen werden könne. Der für die Verklagte durch die örtlichen staatlichen Organe bereitgestellte Ersatzwohnraum bedeute für sie keine Verschlechterung. Maßstab für ihren Wohnraumsanspruch müßten die örtlichen Belegungsnormen sein. Der Gesundheitszustand der Verklagten lasse einen Umzug zu. Der Wohnungswechsel sei ihr zumutbar, auch wenn die Verklagte erst 1978 eine frühere Wohnung wegen Eigenbedarfs des damaligen Hauseigentümers aufgegeben hat.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

An die Aufhebung eines Mietverhältnisses gemäß § 122 ZGB sind strenge Anforderungen zu stellen. Darauf wurde durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichts wiederholt hingewiesen. Im allgemeinen bestehen zwar dann, wenn der Eigentümer im eigenen Hause wohnt, günstigere Bedingungen für dessen Nutzung und Instandhaltung; für sich allein rechtfertigt das Interesse des Vermieters, eine Wohnung im eigenen Grundstück zu beziehen, aber keine Mietaufhebung.

In der Regel ist dringender Wohnbedarf des Vermieters Voraussetzung dafür, daß er aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen wegen Eigenbedarfs die Aufhebung eines bestehenden Mietverhältnisses vom Gericht geltend machen kann (vgl. OG, Urteil vom 3. Oktober 1972 — 2 Zz 8/72 - OGZ Bd. 14 S. 16; NJ 1973, Heft 3, S. 91). Das Bezirksgericht hat im vorliegenden Fall dringenden Wohnbedarf der Kläger in dem von ihnen gekauften Grundstück bejaht, obwohl sie für ihre Familiengröße über quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnraum verfügten. Fehlerhaft hat das Bezirksgericht bereits unter diesen Gesichtspunkten die für die Verklagte sprechenden Interessen an der Beibehaltung ihrer Wohnung nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Kläger können sich nicht auf eine von der Verklagten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf erklärte Bereitschaft stützen, die Wohnung ggf. aufgeben zu wollen. Solche Erklärungen, die — wie im vorliegenden Fall — nicht selten mit konkreten Vorstellungen über die künftigen Wohnbedingungen (Größe, Qualität und Lage der Ersatzwohnung) verknüpft werden, führen weder unmittelbar noch mittelbar zur Aufhebung des Mietverhältnisses. Sie können lediglich für die Interessenabwägung eine gewisse Bedeutung haben (vgl. OG, Urteil vom 8. März 1980 - 2 OZK 8/80 - NJ 1980, Heft 6, S. 282).

Ein dringender Bedarf der Kläger an den von der Verklagten bewohnten Räumen i. S. des § 122 ZGB wird ent-

gegen der Auffassung des Bezirksgerichts nicht dadurch begründet, daß der Rat der Stadt mit der jetzigen Wohnung der Kläger das Wohnungsproblem einer anderen Familie lösen will. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Wohnraumversorgung, die gemäß § 1 der VO über die Lenkung des Wohnraumes (WRLVO) vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 733) den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden obliegt. Diese Organe sind gemäß § 12 Abs. 4 WRLVO berechtigt, im öffentlichen Interesse, insbesondere zur besseren Verteilung des Wohnraums, einen Wohnungsaustausch oder Wohnungswechsel anzuordnen, ohne daß es einer gerichtlichen Entscheidung dazu bedarf.

Vorliegend steht also das Interesse der Kläger, in ihr Grundstück zu ziehen, im Vordergrund. Welche weiteren Gründe neben dem Grundstückserwerb vorliegen, die für die Interessenabwägung bedeutsam sein könnten (z. B. gesundheitliche Gründe, besonders günstiger Weg zur Arbeitsstelle), ist aus den Akten nicht ersichtlich.

Bisher wurde auch nicht geprüft, ob die im unteren Stockwerk des Hauses der Kläger freien Räume für ihren Wohnbedarf nicht etwa ausreichend sind oder ob durch einen weiteren Ausbau des Hauses der Wohnraumbedarf der Kläger darin befriedigt werden kann. Das gewinnt im vorliegenden Fall deshalb besondere Bedeutung, weil die Verklagte bereits im Jahre 1978 ihre vorhergehende Wohnung wegen Eigenbedarfs des damaligen Vermieters aufgegeben hat.

Es wurde auch nicht ausreichend geprüft, ob unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Verklagten der zur Verfügung stehende Ersatzwohnraum wirklich gleichwertig ist.

Bei Mietaufhebung wegen Eigenbedarfs des Vermieters darf grundsätzlich keine Verschlechterung der Wohnungssituation für den Räumungspflichtigen eintreten (vgl. OG, Urteil vom 27. Oktober 1977 - 2 OZK 51/77 - OGZ Bd. 15 S. 165). Gerade angesichts des drei Jahre zuvor aus gleichen Rechtsgründen erfolgten Wohnungswechsels kann es nicht lediglich darauf ankommen, ob der bereitgestellte Ersatzwohnraum der Verklagten schlechthin zumutbar ist. Wenn ihr bisheriger Wohnraum nicht unterbelegt ist und im Fall einer Verurteilung zur Räumung von den örtlichen Staatsorganen nur Ersatzwohnraum nachgewiesen werden kann, der eine Einschränkung der Wohnfläche und den Verzicht auf einen bisher vorhandenen gesonderten Schlafraum für die dazu noch gesundheitlich beeinträchtigte Verklagte mit sich bringen müßte, kann entgegen der Auffassung des Bezirksgerichts nicht davon ausgegangen werden, es liege eine Gleichwertigkeit des Wohnraums vor. Der Verklagten, die sich keine Pflichtverletzungen hat zuschulden kommen lassen, sondern zum wiederholten Mal im Interesse eines neuen Hauseigentümers Belastungen auf sich nehmen soll, wie sie Umzug und Wohnungswechsel darstellen, müssen in einer neuen Wohnung im Rahmen der Bezugsnormen tatsächlich zumindest gleichwertige Wohnbedingungen zur Verfügung stehen.

Da das Urteil des Bezirksgerichts § 122 ZGB sowie §§ 2 Abs. 2, 45 Abs. 3 ZPO verletzt, war es aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung an das Bezirksgericht zurückzuweisen.

§ 265 Abs. 2 ZGB.

Ist in einem Versicherungsvertrag kein Begünstigter benannt, so ist die Staatliche Versicherung berechtigt, die beim Tod des Versicherten fällig werdende Leistung aus einer Lebensversicherung mit schuldbeitragender Wirkung an den Inhaber des Versicherungsscheins zu zahlen. Die Klärung der Erbfolge durch Vorlage eines Erbscheins ist hierzu nicht erforderlich.

OG, Urteil vom 22. Dezember 1981 - 2 OZK 41/81.

Die Klägerin ist die geschiedene Ehefrau des am 8. März 1979 verstorbenen M. Sie macht für ihre während der Ehe geborenen beiden Kinder als gesetzliche Erben