

geltende Betriebsordnung untersetzt diese Behauptung (Ziff. 3.1.), da danach für Frauen, die in der Saison tätig sind, als Mindestarbeitsleistung 160 Arbeitstage im Jahr gefordert wurden. Aber selbst wenn die Klägerin seinerzeit, also in der Zeit bis zum Jahre 1975, schuldhaft ihre Arbeitskraft nicht voll eingesetzt hätte, kann ihr Anspruch auf Land für die persönliche Hauswirtschaft bzw. Naturalien oder einen finanziellen Ausgleich dafür nicht nachträglich eingeschränkt werden.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag gemäß § 162 Abs. 1 ZPO das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben und die Sadie zur erneuten Verhandlung über die Höhe der der Klägerin für die Zeit ab 1984 zustehenden Ansprüche an das Bezirksgericht zurückzuverweisen. In der erneuten Verhandlung wird das Bezirksgericht auch dafür Sorge tragen müssen, daß die Verklagte im Verfahren ordnungsgemäß vertreten wird. Dabei ist darauf zu achten, daß nach § 43 LPG-G eine LPG vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und einem weiteren Vorstandsmitglied im Rechtsstreit vertreten wird, so daß das Auftreten des Vorsitzenden allein oder des Vorsitzenden und seines Stellvertreters ohne ein weiteres Vorstandsmitglied den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt (vgl. Kommentar zum LPG-G., Berlin 1985, Anm. 1 zu § 43, S. 122).

§ 122 Abs. 1 ZGB; § 1 Abs. 2 Ziff. 1 der DB zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215); § 16 Abs. 3 WLVO.

1. Macht der Eigentümer eines Hauses, bei dem es sich um ein Eigenheim i. S. des § 1 Abs. 2 Ziff. 1 der DB zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen vom 18. August 1987 handelt, Eigenbedarf geltend, so ist bei der Beurteilung seines Wohnbedarfs zu berücksichtigen, daß ein Eigenheim vorrangig vom Eigentümer und dessen nahen Familienangehörigen genutzt werden soll, soweit es unter Beachtung der örtlichen Wohnraumlage von diesen ausgelastet wird.

2. Die Erklärung des Mieters, im Falle des Eigenbedarfs des Vermieters bei Bereitstellung anderen gleichwertigen Wohnraums aus der Wohnung ausziehen zu wollen, ist zwar bei der Abwägung der Interessen des Vermieters an der Erlangung des Wohnraums und der Interessen des Mieters an dessen Beibehaltung zu berücksichtigen, entbindet die Gerichte jedoch nicht von einer umfassenden Prüfung der Interessen beider Prozeßparteien.

3. Zu den Anforderungen an die Gleichwertigkeit der dem Mieter bei Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters zur Verfügung zu stellenden Wohnung.

OG, Urteil vom 22. Dezember 1987 - 2 OZK 28/87.

Die Verklagten bewohnen im Dachgeschoß des Hauses des Klägers eine Wohnung, die aus drei beheizbaren Zimmern, Küche, Dusche und zwei Abstellkammern besteht. Der Kläger lebt seit 1985 gemeinsam mit seiner Ehefrau in der Wohnung seines Vaters, der ihm im gleichen Jahr das Hausgrundstück geschenkt hat.

Zwischen den Prozeßparteien war bereits 1986 ein Verfahren anhängig, in dem der Kläger u. a. auch die Mietaufhebung wegen dringenden Eigenbedarfs begehrte. Die Klage wurde zurückgenommen, nachdem die Verklagten ihre Bereitschaft zum Auszug erklärt hatten, wenn ihnen eine 3-Raum-Wohnung mit zumindest gleichem Ausstattungsgrad in einem Siedlungshaus mit Hausgarten und mit der Möglichkeit, eine Garage zu nutzen, sowie mit Telefonanschluß als Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Mit seiner erneuten Klage hat der Kläger vorgetragen, daß nunmehr eine Wohnung zur Verfügung stehe, die den Forderungen der Verklagten entspreche. Da sich die Verklagten dennoch weigerten, die von ihnen genutzte Wohnung zu räumen, hat er beantragt, das Mietverhältnis zwischen den Prozeßparteien über die Wohnung der Verklagten aufzuheben und die Verklagten zur Räumung zu verurteilen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt. Sie führten dazu aus, daß mit den ihnen zur Verfügung gestellten Räumen sich ihre Wohnbedingungen wesentlich verschlechtern würden und im übrigen der Kläger und seine Ehefrau ausreichend mit Wohnraum versorgt seien.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben. In seiner Begründung ist es davon ausgegangen, daß die Verklagten im Vorverfahren ihre Bereitschaft zum Auszug aus dem Haus des Klägers erklärt hatten. Es sei zwar zutreffend, daß eine Mietaufhebung aus Gründen des Eigenbedarfs nicht zu einer Verschlechterung der Wohnraumsituation des zur Räumung verpflichteten Mieters führen dürfe; das sei hier jedoch nicht der Fall. Die zur Verfügung stehende Wohnung stelle sogar durch -das separate Bad eine Komfortverbesserung dar, die auch nicht durch die von den Verklagten aufgeführten Nachteile eingeschränkt werde.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung der Verklagten wurde durch Beschluß des Bezirksgerichts als offensichtlich unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Die Voraussetzungen zur Abweisung der Berufung als offensichtlich unbegründet haben hier nicht Vorgelegen. (*Wird unter Hinweis auf OG, Urteil vom 9. April 1986 - 2 OZK 10/86 - NJ 1987, Heft 4, S. 167 ausgeführt.*)

In nicht zu beanstandender Weise haben das Kreis- und das Bezirksgericht ihren Entscheidungen zugrunde gelegt, daß eine Klage wegen dringenden Eigenbedarfs zunächst voraussetzt, daß der Vermieter Wohnbedarf hat, d. h. seine Wohnbedingungen gesellschaftlich anerkannten Wohnansprüchen nicht mehr genügen.

Dazu wurde im Ergebnis der Sachverhaltsaufklärung festgestellt — ohne dafür allerdings eine Begründung zu geben —, daß beim Kläger Wohnbedarf vorhanden ist. Der Kläger ist Eigentümer eines Hauses, welches — unabhängig davon, daß es zwei Wohnungen enthält — mit Rücksicht auf die Beschaffenheit der Wohnungen offenkundig ein Eigenheim i. S. des § 1 Abs. 2 Ziff. 1 der DB zur VO über den Neubau, die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen vom 18. August 1987 (GBl. I Nr. 21 S. 215) darstellt. Seine Nutzung soll deshalb vorrangig vom Eigentümer und dessen nahen Familienangehörigen erfolgen, soweit es unter Beachtung der örtlichen Wohnraumlage von diesen ausgelastet wird (§ 16 Abs. 3 WLVO vom 16. Oktober 1985 [GBl. I Nr. 27 S. 301]) und damit gesellschaftlich anzuerkennenden Wohnbedürfnissen entspricht.

Die Gerichte haben ferner nicht beachtet, daß bei vorliegendem Wohnbedarf des Vermieters der Erfolg der Eigenbedarfsklage von dem Ergebnis der Interessenabwägung abhängt und nur dann das Mietverhältnis durch das Gericht aufgehoben werden darf, wenn das Interesse des Vermieters an der Erlangung des Wohnraums das Interesse des Mieters an dessen Beibehaltung überwiegt. Dabei ist in die Prüfung einzubeziehen, ob für den Mieter gleichwertiger Wohnraum vorhanden ist oder in absehbarer Zeit zur Verfügung steht.

Entgegen der Auffassung der Gerichte kann die gerichtliche Aufhebung des Wohnungsmietverhältnisses nicht nur auf die von den Verklagten im Vorverfahren vor dem Bezirksgericht abgegebene Erklärung und die Prüfung der Gleichwertigkeit der zur Verfügung stehenden Wohnung gestützt werden.

An die gerichtliche Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen, für die als wesentliches Element des Grundrechts auf Wohnraum Kündigungsschutz besteht, sind hohe Anforderungen zu stellen. Das Oberste Gericht hat deshalb in der Vergangenheit mehrfach betont, daß Erklärungen des Mieters, zur Befriedigung des Eigenbedarfs des Vermieters aus der Wohnung auszuziehen, weder mittelbar noch unmittelbar zur Aufhebung des Mietverhältnisses führen (vgl. OG, Urteil vom 3. Oktober 1972 - 2 Zz 8/72 - [NJ 1973, Heft 3, S. 91] und vom 8. März 1980 - 2 OZK 8/80 - [NJ 1980, Heft 6, S. 282]). Auch wenn die von den Verklagten abgegebene Erklärung bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sein wird, entbindet sie die Gerichte nicht von einer umfassenden Prüfung der Interessen beider Prozeßparteien.

Die von den Verklagten vorgetragenen Einwände gegen die Gleichwertigkeit der zur Verfügung stehenden Wohnung sind im bisherigen Verfahren nicht in dem erforderlichen Maße berücksichtigt worden. Den Gerichten ist zwar zuzustimmen, daß eine Völlige Übereinstimmung zwischen bisherigem Wohnraum des Mieters und dem in Aussicht gestellten Wohnraum nicht gefordert werden kann. Im Einzelfall