

Zivilrecht

§ 122 ZGB.

Eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs setzt konkreten Wohnbedarf des Vermieters voraus. Die daran zu stellenden Anforderungen sind grundsätzlich dann erfüllt, wenn die tatsächlichen Wohnverhältnisse des Vermieters den gesellschaftlich anerkannten Wohnansprüchen nicht genügen.

Erst dann, wenn Wohnbedarf des Vermieters festgestellt ist, hat das Gericht die erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen. In diese sind alle Umstände und Tatsachen einzubeziehen, auch solche, die Gegenstand von Vorprozessen wegen Eigenbedarfs waren. Sie sind in ihrer Gesamtheit neu zu bewerten.

OG, Urteil vom II. April 1990 - 2 OZK 11/90.

Die Kläger — Mutter und Sohn — sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Hausgrundstücks. Die Verklagten sind seit 1981 Mieter der in der ersten Etage gelegenen 3-Raum-Wohnung mit Küche, Bad und IWC. Die Klägerin zu 1) bewohnt gemeinsam mit ihrem Ehemann die im Erdgeschoß gelegene, der Wohnung der Verklagten entsprechende 3-Raum-Wohnung, in der sie jedoch einen Wohnraum berechtigt als Gewerberaum nutzt.

Im ausgebauten Obergeschoß bewohnen der Kläger zu 2), der am 27. Dezember 1988 geheiratet hat, zwei Räume von je 8 und 6 m² und seine 89jährige Großmutter — die Mutter der Klägerin zu 1) — zwei Wohnräume von je 14 und 6 m² nebst einer Küche. Je eine Wand der beiden Räume von 6 m² ist zu etwa einem Viertel in halber Höhe abgeschrägt. Die Klägerin zu 1) nutzt in der oberen Etage noch einen Raum von etwa 8 m² für gewerbliche Lagerzwecke.

Zwischen den Prozeßparteien war bereits im Jahre 1988 ein Verfahren anhängig, in dem die Kläger Mietaufhebung wegen Eigenbedarfs begehrten. Die Klage sowie die Berufung der Kläger wurden rechtskräftig seit dem 15. Dezember 1988 mit der Begründung abgewiesen, daß ein dringender Wohnbedarf des Klägers zu 2), der hauptsächlich für sich allein den Eigenbedarf über die von den Verklagten bewohnte 3-Raum-Wohnung geltend mache, nicht vorliege, zumal die von ihm seinerzeit beabsichtigte Eheschließung nicht berücksichtigt werden könne, da von den tatsächlichen, nicht aber von künftig beabsichtigten Verhältnissen auszugehen sei.

Mit ihrer im Mai 1989 eingereichten erneuten Klage haben die Kläger vorgetragen, daß die Wohnverhältnisse des Klägers zu 2) wegen der inzwischen erfolgten Eheschließung nicht mehr ausreichend seien. Maßgebend sei nunmehr das Wohnbedürfnis junger Eheleute für die Entscheidung über den Wohnbedarf. Die vom Kläger zu 2) und seiner Ehefrau beabsichtigte Pflege seiner Großmutter, die in seinen Wohnverband aufgenommen werden solle, sowie die Betreuung seiner Eltern, der Klägerin zu 1) und ihres 78jährigen Ehemannes, könne nur bei Inanspruchnahme der Wohnung der Verklagten gewährleistet werden.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt.

Das Kreisgericht hat die Klage auf Aufhebung des zwischen den Prozeßparteien bestehenden Mietverhältnisses und Räumung abgewiesen. Es hat ausgeführt: Zwar sei nunmehr dringender Wohnbedarf für den Kläger zu 2) zu bejahen, aber sein Interesse an der Erlangung des Wohnraumes überwiege nicht das der Verklagten an der Beibehaltung ihrer bestehenden Wohnverhältnisse, und zwar insbesondere wegen der von den Verklagten seit dem Einzug durchgeführten Werterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie wegen ihres Alters und des Gesundheitszustandes des Verklagten zu 1). Ferner könne den Verklagten im Jahre 1989 keine gleichwertige Wohnung zur Verfügung gestellt werden.

Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht als unbegründet abgewiesen, nachdem die Verklagten die in der Rechtsmittelverhandlung am 10. Oktober 1989 abgeschlossene gerichtliche Einigung, in der sie sich zur Räumung und Herausgabe ihrer Wohnung an die Kläger bei Zuweisung anderen Wohnraumes verpflichtet haben, widerrufen hatten. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Bezirksgericht ausgeführt, daß die dem Kläger zu 2) und seiner Ehefrau zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten beengt seien, dies aber unter den gegenwärtigen Umständen noch nicht die Aufhebung des Mietverhältnisses mit den Verklagten rechtfertige, da deren Interesse an der Beibehaltung ihres Wohnraumes den Eigenbedarfsanspruch der Kläger momentan noch überwiege.

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

Aus der Begründung:

Dem Kassationsantrag ist darin zuzustimmen, daß die Instanzgerichte zunächst richtig davon ausgegangen sind, daß eine Klage wegen dringenden Eigenbedarfs konkreten Wohnraumbedarf des Vermieters voraussetzt. Die daran zu stellenden Anforderungen sind grundsätzlich dann erfüllt, wenn die tatsächlichen Wohnverhältnisse des Vermieters den gesellschaftlich anerkannten Wohnansprüchen nicht genügen, insbesondere wenn der ihm zur Verfügung stehende Wohnraum von der Größe her unzureichend ist. Erst dann ist die erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen. In diese sind alle Umstände und Tatsachen einzubeziehen, auch solche, die Gegenstand von Vorprozessen wegen Eigenbedarfs waren, da die Interessenlage der Prozeßparteien nur auf der Grundlage der Gesamtheit des bewiesenen Vorbringens beurteilt werden kann (vgl. OG, Urteil vom 22. Dezember 1987 — 2 OZK 28/87 - NJ 1988, Heft 10, S. 432).

Im Ergebnis der Sachverhaltsaufklärung haben die Gerichte zutreffend festgestellt, daß nunmehr beim Kläger zu 2) Wohnbedarf vorhanden ist. Die ihm und seiner Ehefrau zur Verfügung stehenden zwei Räume sind sehr klein, wobei der kleinere Raum noch eine Dachschräge aufweist. Beide Räume entsprechen zweifelsfrei nicht den heutigen allgemein anerkannten Ansprüchen an einen Wohnraum. Eine eigene Küche steht dem Kläger zu 2) nicht zur Verfügung. Ein Sanitärbereich ist im Obergeschoß überhaupt nicht vorhanden. Im Vorprozeß wurde der Eigenbedarf trotz dieser Umstände auch deshalb verneint, weil der Kläger zu 2) Student an der Technischen Universität K. sei, er also die Wohnung ohnehin im wesentlichen nur zu den Wochenenden nutze. Diese Gesichtspunkte hätten nach erfolgter Eheschließung des Klägers zu 2) als wesentliche Kriterien neu bewertet und in die Interessenabwägung gemäß § 122 ZGB mit einbezogen werden müssen. Das ist jedoch nicht geschehen.

Die Instanzgerichte haben sich bei der Interessenabwägung vielmehr hauptsächlich auf den zusätzlichen Wohnbedarf des Klägers zu 2) auf Grund seiner Eheschließung beschränkt, wobei das Kreisgericht maßgeblich auf die Ausführungen in der Begründung seiner im Vorprozeß ergangenen Entscheidung verwiesen hat. Damit ist es den Anforderungen, die an die Interessenabwägung zu stellen sind, nicht gerecht geworden. Das ist vom Bezirksgericht offensichtlich nicht erkannt worden. Aus welchen Gründen das Interesse der Verklagten an der Beibehaltung des Wohnraumes das Interesse der Kläger an der Erlangung des Wohnraumes der Verklagten „momentan noch überwiegt“, ist aus seiner Entscheidung nicht erkennbar. Auch eine ausreichende Klärung der von den Verklagten behaupteten, aber von den Klägern bestrittenen finanziellen Aufwendungen in bezug auf die strittige Wohnung ist jedenfalls bisher nicht erfolgt.

Die erforderliche zusammenfassende Abwägung der Interessen der Prozeßparteien wird das Bezirksgericht nachzuholen haben. Dabei werden insbesondere die Widersprüche zwischen der vorstehend dargelegten Beurteilung des Wohnbedarfs des Klägers zu 2) im Vorprozeß und der Außerachtlassung der tatsächlichen Veränderungen bei der jetzt vorzunehmenden Interessenabwägung zu beseitigen sein.

Auch wird sich das Bezirksgericht damit auseinandersetzen müssen, daß das Kreisgericht die Bereitstellungsmöglichkeit von vertretbarem Ersatzwohnraum im laufenden Jahr (also innerhalb von 6 Monaten) bereits als ein Kriterium für die Klageabweisung angesehen und das Bezirksgericht eine Aufhebung des zwischen den Prozeßparteien bestehenden Mietverhältnisses nur deshalb abgelehnt hat, weil das Interesse der Verklagten „momentan noch überwiegt“ bzw. das Vorliegen zweifellos dringender Gründe auf Seiten des Klägers zu 2) das Interesse der Verklagten unter den „gegenwärtigen Umständen“ nicht überwiegt, ohne näher zu begründen, was darunter zu verstehen sein soll. Da der für die Entscheidung wesentliche Sachverhalt bisher weder ausreichend aufgeklärt noch eindeutig festgestellt ist, war der Rechtsstreit noch nicht entscheidungsreif.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag des