

§ 537 BGB, soweit dadurch die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt wird. Bei Wohnräumen besteht dieser Anspruch während der Sommermonate also regelmäßig nicht (OG, 2 Zz 24/62).

In diesem Zusammenhang sei noch auf die an anderer Stelle dieses Heftes veröffentlichte Entscheidung 2 Zz 3/64 hingewiesen, in der geklärt wird, in welchem Umfang der Vermieter Verbesserungen der Wohnung vorzunehmen hat.

Der Mieter ist verpflichtet, bei seinen Instandsetzungsansprüchen erforderlichenfalls auf eine etwa bestehende starke Reparaturbedürftigkeit des Hauses Rücksicht zu nehmen (OG, 2 Zz 1/60 in OGZ Bd. 7 S. 217, NJ 1960 S. 806). Er ist in diesem Fall zwar berechtigt, z. B. seine Mietminderungsansprüche geltend zu machen, nicht aber, nach eigenem Ermessen Ausbesserungsarbeiten verrichten zu lassen. Allerdings gilt dieser Grundsatz nicht uneingeschränkt, denn der Vermieter ist nicht nur verpflichtet, alle seine aus der Vermietung fließenden Einkünfte, sondern auch sonstige Einnahmen für Instandsetzungsarbeiten zu verwenden; in manchen Fällen wird auch verlangt werden können, daß er einen Kredit aufnimmt. Auf jeden Fall hat aber der Vermieter zu dulden, daß der Mieter auf eigene Rechnung Arbeiten, die zur Verbesserung des Wohnraumes dienen, im Rahmen gesellschaftlich anzuerkennender Bedürfnisse liegen und die auch keine wesentliche Beeinträchtigung für andere Hausbewohner bedeuten, ausführen läßt (OG, 1 Zz 35/58 in OGZ Bd. 6 S. 231, NJ 1959 S. 281).

Eine Rechtsprechung des Obersten Gerichts zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung der Mieträume liegt seit Erlaß der Richtlinie des Obersten Gerichts Nr. 16 vom 21. November 1962 (GBl. II S. 795; NJ 1962 S. 745) nicht vor.

#### Zur Beendigung von Mietrechtsverhältnissen

Das Oberste Gericht hatte mehrfach Anlaß, zu den Voraussetzungen der Klage wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (§ 4 MSchG) Stellung zu nehmen.

Bei der Entscheidung darüber, ob eine auf § 4 MSchG gestützte Klage zur Aufhebung des zwischen den Parteien bestehenden Mietrechtsverhältnisses und zur Räumung der streitigen Wohnräume führt, haben sich die Gerichte von dem in der VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3) festgelegten Grundsatz leiten lassen, daß die Zuteilung von erfaßtem Wohnraum allein Sache der örtlich zuständigen Wohnraumlenkungsbehörden ist. Ob dem Eigentümer oder Vermieter, der mit seiner Klage dringenden Eigenbedarf geltend macht, der frei gewordene Wohnraum zugewiesen werden kann, hängt von besonderen, ausschließlich durch die örtlich zuständigen Wohnraumlenkungsbehörden zu beurteilenden Umständen des Falles ab. Deshalb kann eine wegen Eigenbedarfs nach § 4 MSchG erhobene Mietaufhebungsklage nur Erfolg haben, wenn feststeht, daß die Wohnungsbehörde der klagenden Partei die frei werdende Wohnung auch zuweisen wird (OG, 1 Zz 36/55 in OGZ Bd. 3 S. 356, NJ 1955 S. 600). Die Bestätigung der zuständigen Wohnraumlenkungsbehörde, daß dem Kläger die im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses frei werdende Wohnung zugewiesen wird, gehört zur sachlichen Begründetheit der Klage und ist vom Kläger nachzuweisen. Wird der Beweis dafür nicht erbracht bzw. beabsichtigt die Wohnraumlenkungsbehörde keine Zuweisung der Wohnung an den Kläger, so muß die Klage als sachlich unbegründet abgewiesen werden.

In mehreren Verfahren haben Mieter mit der Erklärung, sie würden die streitige Wohnung räumen, wenn

sie gleichwertige andere Wohnungen erhielten, das Rechtsschutzbedürfnis für Mietaufhebungs- und Räumungsklagen bestritten. Entgegen der von Riedel in NJ 1955 S. 641, Pinner in NJ 1956 S. 276 und vom BG Cottbus in NJ 1957 S. 96 vertretenen Ansicht hat das Oberste Gericht in dem Urteil 2 Zz 22/62 (NJ 1963 S. 349) den Grundsatz ausgesprochen, daß das Rechtsschutzbedürfnis nicht schon dadurch wegfällt, daß der Verpflichtete sich außergerichtlich bereit erklärt, dem Verlangen des Klägers genügen zu wollen. Es gehört zum Wesen des Rechts auf Mietaufhebung, daß es, wenn der Mieter nicht freiwillig tatsächlich auszieht, nur durch Klage verwirklicht werden kann (§§ 2 bis 4 MSchG). Deshalb kann von mangelndem Rechtsschutzbedürfnis nicht schon dann gesprochen werden, wenn der Mieter sich zwar zur Räumung bereit erklärt, aber tatsächlich nicht auszieht. Auch kann das Rechtsschutzbedürfnis des Vermieters durch die nach der Klageerhebung auf Räumung der Wohnung abgegebene Erklärung des Mieters nicht beseitigt werden, weil oftmals Meinungsverschiedenheiten bestehen, ob eine dem Mieter zur Verfügung gestellte Wohnung der zu räumenden gleichwertig ist (OG, 2 Zz 87/57). Ein Anerkenntnis durch den Mieter kann daher nicht zur Klageabweisung, sondern höchstens zur Auferlegung der Kosten des Verfahrens auf den Kläger führen (§ 93 ZPO).

Die von den Gerichten nach § 4 MSchG vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen verdient mit Rücksicht auf den Grundsatz, daß das Interesse des Vermieters stets das des Mieters überwiegen muß, wenn die Klage Erfolg haben soll, Beachtung (OG, 1 Zz 36/55, OGZ Bd. 3 S. 356, NJ 1955 S. 600). Neben dem dringenden Interesse des Vermieters sind bei der Entscheidung die Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen.

In einer Reihe von Kassationsentscheidungen hat das Oberste Gericht zum dringenden Eigenbedarf des Vermieters Rechtsgrundsätze entwickelt, deren Inhalt bei der beiderseitigen Interessenabwägung von allgemeiner Bedeutung ist. In dem Urteil 2 Zz 22/62 (NJ 1963 S. 349) hat es entschieden, daß die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen überwiegenden Eigenbedarfs des Vermieters nicht von der Beschaffung einer ausreichenden oder sogar einer angemessenen Ersatzwohnung abhängig gemacht werden kann. Die Gerichte sind auch nicht befugt, die Maßnahmen der Wohnraumlenkungsbehörden bei Beschaffung von Wohnraum für den ausziehenden Mieter nachzuprüfen. Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien dürfen jedoch die Gerichte die Frage, ob dem Mieter ausreichender, möglicherweise sogar dem aufzugebenden gleichwertiger und in jeder Beziehung angemessener neuer Wohnraum zur Verfügung stehe, nicht ganz außer acht lassen. Das Interesse des Vermieters muß nach § 4 MSchG so erheblich sein, daß die Vorenthaltung der streitigen Wohnräume für ihn sehr unbillig wäre. Das kann allerdings nur im Zusammenhang mit den Interessen des Mieters beurteilt werden. Deshalb sind die Aussichten des Mieters, im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses ausreichenden Ersatzraum zu erhalten, bei der Interessenabwägung mit zu berücksichtigen. Zugunsten des Mieters fällt insbesondere ins Gewicht, wenn im Ort offensichtlich überhaupt kein ausreichender Ersatzraum vorhanden ist. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Urteil 1 Zz 48/59 (OGZ Bd. 7 S. 89, NJ 1960 S. 69) hinzuweisen, in dem der Grundsatz ausgesprochen ist, daß Wohnraum — und sei es auch nur für kurze Zeit — nicht ungenutzt bleiben darf und daß durch eine lebensnahe Anwendung des § 4 MSchG zur Verbesserung der sozialistischen Wohnkultur beigetragen werden sollte (vgl. dazu auch Niethammer in NJ 1962 S. 771).