

Aus den G r ü n d e n :

Das Bezirksgericht hat richtig festgestellt, daß auf Grund der gegenwärtigen Situation in der Familie des Klägers, insbesondere durch das jetzt erreichte Alter der Kinder, ein dringendes Interesse an der Erlangung des jetzt von der Verklagten bewohnten Zimmers begründet ist. Entgegen der Ansicht des Bezirksgerichts kann darüber hinaus auch das individuelle Wohnbedürfnis der zwei Mädchen in einem Alter von 11 und 12 Jahren nicht mehr schlechthin auf eine Schlafstelle beschränkt werden. Es kann nicht völlig außer Betracht bleiben, daß bei ihrem derzeitigen Alter es eine angespannte Wohnraumsituation bedeutet, die sich fortschreitend verstärkt, wenn die Eltern auf ein gemeinsames Schlafzimmer mit ihnen angewiesen bleiben.

Das Bezirksgericht mußte vor allem aber deshalb zu einem fehlerhaften Ergebnis gelangen, weil es die erhöhte Auslastung der Wohnung des Klägers, die seine berufliche und gesellschaftliche Tätigkeit notwendig mit sich bringt, von der Interessenabwägung ausgehen hat. Es vertritt dazu den Standpunkt, daß bei voller Anerkennung der gesellschaftlich wertvollen und vielseitigen Tätigkeit des Klägers, die ein ungestörtes Arbeiten erfordert, daraus kein dringendes Interesse für ihn an der Erlangung des Wohnraums erwächst, da ihm nach den Grundsätzen der Wohnraumlenkungsorgane kein Anspruch auf ein Arbeitszimmer zustehe. Letzteres trifft zwar zu. Daraus folgt aber nicht, daß diese Umstände für die Abwägung der beiderseitigen Interessen außer Betracht zu bleiben hätten. Sie sind vielmehr, wie alle übrigen Umstände auch, zu berücksichtigen. Darauf hat das Oberste Gericht bereits in der unveröffentlichten Entscheidung vom 11. November 1954 — 2 Zz 128/54 — hingewiesen. Dort ist ausgeführt, daß die Tatsache, daß der Kläger ein Fernstudium betreibt, ihm zwar kein Recht auf einen besonderen Raum verschafft, jedoch bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen und Prüfung des dringenden Eigenbedarfs mit zu berücksichtigen ist. Bei der beruflichen und gesellschaftlichen Tätigkeit des Klägers steht es außer Zweifel, daß der Kläger seinen Wohnraum in erhöhtem Maße zur Vorbereitung und Erfüllung dieser vielseitigen Aufgaben in Anspruch nehmen muß. Im Zusammenhang damit, daß die Wohnraumlage des Klägers schon allein auf Grund der Familiengröße und des Alters seiner Kinder angespannt ist, führt die Berücksichtigung dieser Umstände zu dem Ergebnis, daß sein Interesse an der Erlangung des von der Verklagten bewohnten Zimmers derart überwiegt, daß die Aufhebung des Mietverhältnisses gerechtfertigt ist.

Zweifellos ist anzuerkennen, daß die Verklagte noch berufstätig ist und eine Wohnungsveränderung eine gewisse Umstellung ihrer langjährigen Lebensgewohnheiten mit sich bringt. Apesichts der beim Kläger bestehenden Verhältnisse wiegt das aber nicht so schwer, daß der Verklagten diese Veränderung nicht zugemutet werden könnte. Dabei ist auch zu beachten, daß nach der Stellungnahme der Abteilung Wohnungswirtschaft in der Berufungsverhandlung als sicher angesehen werden kann, daß der Verklagten in absehbarer Zeit anderweiter Wohnraum zugewiesen werden wird. So wurde erklärt, daß die Verklagte in den Vergabepplan für das 1. Halbjahr 1970 aufgenommen werden könne, dessen Realisierung nicht in Frage gestellt sei. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß die der Verklagten zuzuweisende Wohnung im gleichen Stadtbezirk liegt. Die mit dem Bezug einer anderen Wohnung einhergehenden Veränderungen werden daher das gewöhnliche und zumutbare Maß, das ein Umzug ohnehin mit sich bringt, nicht übersteigen.

Aus alledem ergibt sich, daß die Nachteile und Bela-

stungen für den Kläger weitaus erheblicher sind, wenn er auf seine gegenwärtigen Wohnbedingungen angewiesen bleibt, als sie sich für die Verklagte mit dem Bezug einer anderen Wohnung ergeben können. Die Vorenthaltung des Zimmers der Verklagten bedeutet damit eine schwere Unbilligkeit für den Kläger.

Allerdings trifft es zu, daß dem Kläger nach der Stellungnahme des zuständigen Rates auch nur dieses Zimmer und nicht die gesamte Wohnung der Verklagten zugewiesen würde. Gleichwohl ist unter den gegebenen Umständen die Aufhebung des gesamten Mietverhältnisses gerechtfertigt, da, wie das Bezirksgericht richtig erkannte, anderenfalls eine unzumutbare Verschlechterung der Wohnverhältnisse der Verklagten eintreten könnte, wenn sie auf Küche und Bad beschränkt bliebe. Das ist nach der mehrfach erwähnten Stellungnahme des zuständigen Rates auch nicht beabsichtigt.

Nach alledem war das Urteil des Bezirksgerichts wegen Verletzung des § 4 MSchG gemäß § 11 Abs. 1 AEG in Verbindung mit entsprechender Anwendung der §§ 564, 565 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an dieses Gericht zurückzuverweisen.

In der neuen Verhandlung wird insbesondere auch über die von der Verklagten gestellten Hilfsanträge zu entscheiden sein. Weiter wird das Bezirksgericht gemäß § 5 MSchG in der Urteilsformel den Zeitpunkt, für den die Aufhebung des Mietverhältnisses erfolgt, festzustellen und auch über die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist (§ 5a MSchG) zu befinden sowie bei der Kostenentscheidung die Vorschrift des § 13 Abs. 3 MSchG zu berücksichtigen haben.

Von der Verklagten ist im Kassationsverfahren mit Schriftsatz vorgetragen worden, daß dem Kläger bereits seit März 1970 ein weiteres Zimmer in der im Erdgeschoß des Grundstücks befindlichen Wohnung zur Verfügung gestellt worden sei, so daß sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt habe. Dazu ist zu bemerken, daß nach den Prinzipien der Kassation neues tatsächliches Vorbringen und eine etwaige Erledigung der Hauptsache im Kassationsverfahren nicht berücksichtigt werden können. Ein entsprechendes Vorbringen der Verklagten in der neuen Verhandlung wird zum Gegenstand dieser Verhandlung zu machen sein.

§ 93 Abs. 2 ZVG.

Im Hinblick auf die originäre Entstehung seines Eigentumsrechts ist der Ersterer eines zwangsversteigerten Grundstücks nicht zum Ersatz von Verwendungen für das Grundstück verpflichtet, die vor der Zuschlagerteilung im Versteigerungsverfahren gemacht worden sind.

Ansprüche wegen solcher Wertverbesserungen können im Zusammenhang mit der Festsetzung des Höchstgebots für das Grundstück geltend gemacht werden.

BG Suhl, Urt. vom 16. Februar 1970 - 3 BCB 9/69.

Beide Parteien hatten sich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Erbengemeinschaft um den Zuschlag für das Grundstück beworben. Sie hatten beide das amtlich festgesetzte Höchstgebot abgegeben. Der Zuschlag wurde der Verklagten erteilt. Da beide Parteien noch Ansprüche gegeneinander zu haben glaubten, vereinbarten sie, bestimmte Summen vom Versteigerungserlös auf Sparkonten sicherzustellen.

Der Kläger verlangt nunmehr von diesem Geld einen bestimmten Betrag für Aufwendungen, die er vor der