

Die Kläger haben daher beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben und die Verklagten zu verurteilen, ihre Wohnung nebst Nebengelaß zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Verklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen. Sie haben erwidert, daß sie zur Räumung der Wohnung nicht bereit seien, vor allem nicht wegen der zum Haushalt gehörenden pflegebedürftigen 92jährigen Mutter. Außerdem hätten sie Reparatur- und Werterhaltungsarbeiten am Grundstück durchgeführt, und es sei ihnen mündlich ein Vorkaufsrecht am Grundstück zugesichert worden.

Das Kreisgericht hat ein Mitglied des Rates der Stadt D. sowie den stellvertretenden Leiter der Abt. Gesundheitswesen des Rates des Kreises gehört und antragsgemäß erkannt. Es hat das Vorliegen der für die Eigenbedarfsklage notwendigen Voraussetzungen gemäß § 4 MSchG bejaht, weil die Kläger aus gesellschaftlich notwendigen Gründen ihre jetzige Wohnung aufgeben müßten und es daher eine schwere Unbilligkeit bedeute, wenn ihnen die Wohnung im eigenen Grundstück vorenthalten würde.

Auf die dagegen eingelegte Berufung, mit der die Verklagten insbesondere darauf hingewiesen haben, daß die im gesellschaftlichen Interesse liegende Wohnungsräumung der Kläger nicht zu ihren Lasten gehen könne, zumal diesen auch ein anderes beziehbares Grundstück zum Kauf angeboten worden sei, hat das Bezirksgericht nach Parteivernehmung das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

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

Aus den G r ü n d e n :

Durchaus zutreffend hat das Bezirksgericht in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, daß eine Mietaufhebungsklage nach § 4 MSchG nur dann zum Erfolg führen kann, wenn das dringende Interesse des Vermieters an der Erlangung der streitigen Wohnung das Interesse des Mieters an ihrer Beibehaltung überwiegt (OG, Urteil vom 27. Mai 1955 — 1 Zz 36/55 — OGZ Bd. 3 S. 357, NJ 1955 S. 600).

Den erforderlichen dringenden Eigenbedarf der Kläger, die ihre bisherige Mietwohnung infolge der dort vorgesehenen Einrichtung einer staatlichen Arztpraxis aufgeben müssen, haben die Instanzgerichte mit Recht bejaht. Es steht außer Zweifel, daß es seit längerer Zeit dringend notwendig ist, in D. eine staatliche Arztpraxis einzurichten, was angesichts der dort herrschenden Situation nur in der Wohnung der Kläger möglich ist. Deshalb wurden und werden sie auch in ihrem Klagbegehren vom Rat der Stadt, für den dieses Anliegen von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung ist und sich eine andere Möglichkeit zur Realisierung dieser im Volkswirtschaftsplan der Stadt seit 1969 enthaltenen Aufgabe nicht bietet, unterstützt. Das darf nicht übersehen werden und muß bei der erforderlichen Interessenabwägung zugunsten der Kläger, die nicht etwa schon deshalb auf eine andere Mietwohnung verwiesen werden können, weil sie auch bisher eine solche bewohnt, erheblich ins Gewicht fallen.

Das Bezirksgericht hat zwar berechtigt beanstandet, daß es das Kreisgericht überhaupt an der erforderlichen Interessenabwägung hat fehlen lassen, jedoch hat es in der Rechtsmittelentscheidung ungenügend beachtet, daß sich der nunmehrige Wohnungsbedarf der Kläger aus der notwendig vor ihnen stehenden Erfüllung bedeutsamer gesellschaftlicher Erfordernisse ergibt. Diese gesellschaftlichen Interessen am Auszug der Kläger aus ihrer bisherigen Wohnung stehen in untrennbarem Zusammenhang mit ihrem persönlichen Interesse, in ihr zu diesem Zweck erworbenes Grundstück einzuziehen. Die insoweit vom Bezirksgericht

vorgenommene Trennung der gesellschaftlichen und persönlichen Interessen widerspricht diesem objektiv gegebenen Zusammenhang. Abzulehnen ist dabei sein Standpunkt, daß gesellschaftliche Interessen vom Kreisgericht hier unrichtig in Betracht gezogen worden seien, weil das Grundstück, in dem die Verklagten wohnen, für die Einrichtung der Arztpraxis nicht benötigt werde. Diese Auffassung würde dazu führen, daß selbst die Feststellung, daß bedeutende gesellschaftliche Interessen für das Klagbegehren maßgeblich sind, ein dringendes persönliches Interesse an der Erlangung des streitigen Wohnraums niemals begründen könnte. Ein solches Ergebnis widerspricht jedoch nicht nur den gegebenen Verhältnissen im konkreten Fall, sondern auch den Anschauungen der Werktätigen im allgemeinen. Es kann nicht an der Tatsache vorbeigegangen werden, daß das — für sich allein eine Mietaufhebung nicht rechtfertigende — Interesse, im eigenen Grundstück zu wohnen, im Falle eines gesellschaftlich notwendig werdenden Wohnungswechsels erheblich an Bedeutung gewinnt. Gerade in diesen Fällen wird auch die im volkswirtschaftlichen Interesse liegende Instandhaltung des Grundstücks besser gewährleistet bleiben, wenn dem Vermieter der streitige Wohnraum überlassen wird, falls dem nicht schwerwiegende Interessen des Mieters an dessen Beibehaltung entgegenstehen.

Ob angesichts des so bewerteten Interesses der Kläger an der Erlangung der streitigen Wohnung das der Verklagten so schwer ins Gewicht fallen kann, daß ihnen ein Auszug aus dem Grundstück nicht zugerrütet werden kann, erscheint zumindest fraglich. In der erforderlich werdenden erneuten Verhandlung wird das Bezirksgericht deshalb die beiderseitigen Interessen neu abzuwägen haben. Dabei wird es vor allem zu beachten haben, wieviele Personen und in welchem Alter jetzt als Haushaltsangehörige der Verklagten das Einfamilienhaus bewohnen und wieviele Personen und in welchem Alter zur Familie der Kläger gehören und im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung des Grundstücks durch die Verklagten dieses beziehen werden. Die bisherige Dauer der Mietzeit von 14 Jahren spricht für sich allein noch nicht für die Verklagten, falls nicht besondere Umstände hinzukommen. Soweit sich die Verklagten bisher vor allem auf eine Unzumutbarkeit des Wohnungswechsels wegen der jetzt 93jährigen Mutter beriefen, ist diese nicht unbeachtliche Tatsache nach ihrem eigenen Vorbringen im Kassationsverfahren weggefallen, weil die Mutter inzwischen verstorben ist. Von Bedeutung ist jedoch nach wie vor, daß die Verklagten — wie sie behaupten, im begründeten Vertrauen darauf, selbst einmal das Grundstück erwerben zu können — Reparaturarbeiten daran vorgenommen haben. Im gleichen Zusammenhang kann allerdings nicht unberücksichtigt bleiben, inwieweit ihnen insbesondere der Materialaufwand bereits von der Voreigentümerin erstattet worden ist. Diese sollte daher zu beiden Fragen vernommen werden.

Zuungunsten der Kläger hat das Bezirksgericht hervorgehoben, daß sie das streitige Grundstück in Kenntnis dessen erworben hätten, daß darin kein Wohnraum für sie frei sei. Dagegen hätten sie ein anderes beziehbares Grundstück nicht gekauft, weil es nicht ihren Vorstellungen entsprach. Die Gründe hierfür hat das Bezirksgericht jedoch nicht ausreichend aufgeklärt. Während in einem Schreiben des Rates der Stadt angeführt wird, daß diese Ablehnung wegen Fehlens einer Toreinfahrt erfolgt sei, haben die Kläger eingewendet, daß für sie die Räumlichkeiten völlig unzureichend gewesen seien. Diesen Gesichtspunkt hätte das Bezirksgericht daher erst nach ausreichenden Feststellungen in die Interessenabwägung einbeziehen sollen. Da die Zusammen-