

sönlichen Interessen unserer Bürger mit denen der Gesellschaft muß dem durchaus verständlichen Anliegen des Klägers, daß er, wenn er gesellschaftlichen Erfordernissen Rechnung tragen mußte, dann möglichst in das eigene Grundstück ziehen möchte, grundsätzlich Beachtung geschenkt werden. Anderenfalls würde ihm im Falle des notwendigen Umzugs vor rechtskräftigem Abschluß des an sich für ihn bis dahin aussichtsreich gewesenen Rechtsstreits im Prinzip jede Möglichkeit genommen, in sein Grundstück einzuziehen zu können. Das würde in diesen Fällen auf eine ungerechtfertigte Benachteiligung des Klägers hinauslaufen, weil dann der Erfolg seines Anspruchs von einer Reihe möglicher Zufälle abhängig wäre, auf die er selbst keinen Einfluß zu nehmen vermag.

Daraus folgt, daß bei geltend gemachtem Eigenbedarf wegen eines gesellschaftlich notwendig werdenden Umzugs nach dessen zwischenzeitlicher Durchführung dieser Klagegrund in der Regel zwar nicht mehr so erheblich ins Gewicht fällt, als er bis dahin zu würdigen gewesen wäre, aber immer noch im Rahmen der erforderlichen Abwägung der beiderseitigen Interessen zu beachten ist.

Ausgehend davon, daß vom Bezirksgericht die Tatsache des zwischenzeitlich erfolgten Umzugs des Klägers bei der Interessenabwägung als völlig unbeachtlich beurteilt, vielmehr allein dem Umstand der Notwendigkeit des Umzugs nach wie vor ausschlaggebendes Gewicht beigemessen wurde, hat es die Aufklärung und Feststellung weiterer für die Interessenabwägung bedeutender Umstände unterlassen. Eine allen Erfordernissen entsprechende Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien ist jedoch nur bei vollständiger Aufklärung und konkreter Feststellung des Sachverhalts gewährleistet, was zugleich eine Auseinandersetzung mit dem gesamten rechtserheblichen Vorbringen der Parteien erfordert.

So wird das Bezirksgericht zunächst einmal den genauen Zeitpunkt des Grundstückskaufs und des Einzugs der Verklagten festzustellen haben. Nicht aufgeklärt hat es ferner die Zahl und Größe der im Grundstück des Klägers vorhandenen Räume. Gegen die Richtigkeit der Feststellung des Kreisgerichts, daß das Haus aus 2½ Zimmern, Küche, Bad und Nebengebäude bestehe, wendet sich der Kläger in seiner Berufung und betont, daß es sich um eine 2½-Zimmer-Wohnung handele. Ferner begründet er sein Interesse am Einzug in sein Haus damit, daß er drei Kinder habe — er wohnt jetzt mit seiner Familie in einer Drei-Zimmer-Wohnung — während zur Familie der Verklagten nur zwei Kinder gehören. Da in § 4 MSchG besonders darauf hingewiesen wird, daß bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen zugunsten des Vermieters die Zahl und das Lebensalter der in seinem Haushalt lebenden Kinder zu berücksichtigen sind, wird das Bezirksgericht auch insoweit die erforderlichen Feststellungen nachzuholen und sich damit auseinanderzusetzen haben. In diesem Zusammenhang wird es auch zu prüfen haben, ob die jetzige Ersatzwohnung des Klägers der in seinem eigenen Grundstück vorhandenen Wohnung in bezug auf seine persönlichen und gesellschaftlich anerkanntswerten Bedürfnisse annähernd gleichwertig ist oder ob nicht auch mit unter diesem Gesichtspunkt ein begründetes Interesse an der Erlangung der streitigen Wohnung besteht, deren Zuweisung ihm für den Fall des Obsiegens bei Realisierung des Urteils zugesichert wurde. Andererseits wird das Bezirksgericht zugunsten der Verklagten festzustellen und zu berücksichtigen haben, welche baulichen Veränderungen von ihnen im Einverständnis mit dem Kläger vorgenommen worden sind und ob sie mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden waren.

Das Bezirksgericht hat erwähnt, daß, ehe es zum beabsichtigten Einzug des Klägers in sein Haus kam, die Verklagten eingewiesen worden seien. Das wäre jedoch nicht erwähnenswert gewesen, wenn der Kläger nicht vorgetragen hätte, daß die Verklagten kurz nach dem Eigentumswechsel im Wege des freiwilligen Wohnungstausches mit den beiden darin wohnenden Personen eingezogen seien, wovon jeder er noch der frühere Grundstückseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sei. Mit Schriftsatz vom 13. Januar 1970 haben die Verklagten bestätigt, daß der Eigentümer vom Tausch tatsächlich nicht benachrichtigt worden sei. Mithin, liegt es nach dem schriftsätzlichen Vorbringen der Parteien zumindest nahe, daß § 30 MSchG verletzt wurde, wonach der Vertrag über einen freiwilligen Wohnungstausch der Einwilligung des jeweiligen Vermieters bedarf. Diese Einwilligung kann zwar unter bestimmten Voraussetzungen ersetzt werden, jedoch ergeben sich bisher keine Anhaltspunkte dafür, daß dies damals geschehen ist. Zudem ist es fraglich, ob dies durch das Wohnraumlenkungsorgan, das vor seiner Entscheidung den Vermieter hätte hören müssen, bei Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse geschehen wäre. Nach Auffassung des Kreisgerichts wäre, wenn dem Wohnraumlenkungsorgan der Eigentümerwechsel damals schon bekannt gewesen wäre, „aller Wahrscheinlichkeit nach der Kläger mit seiner Familie anstelle der Verklagten in dieses Haus eingewiesen worden“. Sollte sich das bestätigen, so wäre das damalige Verhalten der Verklagten zumindest unkorrekt gewesen, was zugunsten des Klägers bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen wäre.

Schließlich kann bei Würdigung aller Umstände, die für oder gegen die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs sprechen, nicht völlig unbeachtet bleiben, daß die auch im volkswirtschaftlichen Interesse liegende Erhaltung und Verbesserung eines Wohngrundstücks im allgemeinen besser gewährleistet ist, wenn der Vermieter selbst darin wohnt. Allerdings sei ausdrücklich bemerkt, daß dieser letztgenannte Gesichtspunkt für sich allein nach wie vor nicht geeignet ist, eine Eigenbedarfsklage und mithin die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses zu rechtfertigen.

Alle diese aufgezeigten Umstände und weitere sich ergebende Fragen wird das Bezirksgericht in der erneuten Verhandlung und Entscheidung aufzuklären und festzustellen und eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen haben. Sollte es im Ergebnis erneut auf eine Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung des Einfamilienhauses durch die Verklagten zukommen, so wird es zu prüfen haben, ob — ganz oder teilweise — die Voraussetzungen für eine allerdings noch zu beantragende Umzugskostenerstattung durch den Vermieter (§ 4 Abs. 3 und 5 MSchG) und für eine zu Lasten des Vermieters gehende Regelung der Kosten des Rechtsstreits (§ 13 Abs. 3 MSchG) vorliegen.

Aus diesen Gründen war auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts wegen Verletzung des § 4 MSchG und des § 139 ZPO das Urteil des Bezirksgerichts gemäß § 11 Abs. 1 AEG in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 564 ZPO aufzuheben und in ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 ZPO die Sache an dieses Gericht zurückzuverweisen.

§§906, 1004 BGB.

1. Bei Geltendmachung eines Unterlassungsanspruchs gemäß § 1004 Abs. 1 BGB ist in Beachtung von Abs. 2 dieser Bestimmung zu prüfen, ob der Anspruch infolge einer dem Kläger obliegenden Duldungspflicht ausgeschlossen ist.