

müßte. Nach den diesbezüglichen Feststellungen des Kreisgerichts sind jedoch die mit der Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes des Bades verbundenen Aufwendungen der Verklagten durchaus zu vertreten. So ergibt sich aus der Stellungnahme des Rates der Stadt, daß zur ordnungsgemäßen Nutzung des vorhandenen Bades nur die Möglichkeit besteht, einen elektrischen Durchlauferhitzer einzubauen und anzuschließen. Ein Warmwasserboiler kostet 381 M. Die Kosten für die Installation belaufen sich auf 80 bis 100 M und die Kosten der elektrischen Leitung auf 55 M, so daß die Gesamtkosten etwa 500 bis 540 M betragen. Derartige Ausgaben sind der Verklagten zuzumuten.

Wenn dennoch dahin entschieden worden ist, daß die Verklagte eine den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechende Warmwasserbeheizung des Bades einzurichten habe, so deshalb, weil evtl. auch noch andere Maßnahmen ergriffen werden können, um das Bad in einen vertragsgemäßen Zustand zu bringen. Ist das möglich, dann muß die Verklagte die Wahl zwischen den vorhandenen Möglichkeiten haben.

Zu dem Einwand der Verklagten, das Bad hätte wegen bauaufsichtlicher Bedenken nicht Gegenstand des Mietvertrages sein dürfen, ist noch darauf hinzuweisen, daß der Mietvertrag zwischen den Klägern U. und der Verklagten gemäß § 7 Abs. 2 der 1. DB zur WRLVO durch einen für das Gericht verbindlichen staatlichen Akt des hierfür zuständigen Wohnraumlenkungsorgans wirksam zustande gekommen ist. Zu einer Überprüfung des Inhalts dieses Vertrages ist das Gericht nicht befugt (§ 3 GVG).

Im übrigen stimmt das angefochtene Urteil mit der herrschenden Rechtsprechung überein, wonach an die Einrichtung der Wohnung durch den Vermieter im Rahmen der Zumutbarkeit und entsprechend den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten Anforderungen zu stellen sind, die ein sozialistischen Verhältnissen entsprechendes Wohnen gewährleisten. Dabei ist es gleichgültig, ob es um die Errichtung eines Ofens oder um die Wiederherstellung eines Bades geht (vgl. OLG, Urteil vom 29. Oktober 1968 — 2 Zz 25/68 — NJ 1969 S. 187).

§4 MSchG.

Zur Abwägung der beiderseitigen Interessen bei einer Klage wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (hier: Zusammenführung der Familie des Klägers gegenüber umfangreichen Instandsetzungsarbeiten des Verklagten am Wohnraum und seinem Interesse an einer ruhigen Wohnung zu ungestörtem Studium).

KrG Leipzig-Land, Crt. vom 15. Mai 1969 — OC 122/68.

Die Kläger bewohnen als Eigentümer eines Grundstücks eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Zu ihrem Haushalt gehört eine sieben Jahre alte Tochter. Der Verklagte bewohnt in diesem Grundstück 1 1/2 Zimmer.

Die Kläger erklären, ihnen sei zwar eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung zugewiesen worden; mit Genehmigung des Bauamtes hätten sie jedoch die Trennwand zu dem halben Zimmer entfernt, da dieses nicht als Schlafraum für das Kind geeignet gewesen sei. Die Tochter schlafe zur Zeit im Wohnzimmer. Um den 17jährigen Sohn des Klägers zu 1), der gegenwärtig bei der Großmutter wohne, im Mietbereich unterzubringen, benötigten sie die Wohnräume des Verklagten. Es gebe zwar keine Erziehungsschwierigkeiten mit dem Sohn, jedoch erfordere seine Entwicklung und Erziehung die elterliche Betreuung; das setze aber ein Zusammenwohnen voraus.

Die Kläger haben daher beantragt, das Mietverhältnis über die Wohnung des Verklagten aufzuheben und ihn

zu verurteilen, dieselbe nach Zuweisung anderweitigen Wohnraums zu räumen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat ausgeführt, er habe seine D[^]-Zimmer-Wohnung unter erheblichem Kostenaufwand instandgesetzt und brauche als Student den Wohnraum zum ungestörten Studium. Deshalb sei ihm eine Räumung nicht zuzumuten. Die Kläger hätten ihre Wohnung durch Entfernen einer Trennwand auf zwei Räume verringert. Außerdem lebe der Sohn des Klägers zu 1) bereits seit 14 Jahren bei der Großmutter, so daß keine Notwendigkeit bestehe, den Klägern mehr Wohnraum zu geben.

Aus den Gründen:

Nach § 4 MSchG kann der Vermieter auf Auflösung des Mietverhältnisses klagen, wenn für ihn aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung der Wohnung des Mieters besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde.

Es steht fest, daß den Klägern zunächst eine 27r-Zimmer-Wohnung zugewiesen wurde, und zwar für zwei Erwachsene und ein Kind unter 16 Jahren. Nach Mitteilung des Wohnraumlenkungsorgans können unter Berücksichtigung der in M. gegebenen Wohnungssituation die Kläger nicht mehr Wohnraum für die zur Zeit aus zwei Erwachsenen und einem Kind bestehende Familie verlangen. Wenn die Kläger ihre Wohnung dahingehend verändert haben, daß sie durch Entfernen einer Trennwand eine 2-Zimmer-Wohnung geschaffen haben — auch mit Genehmigung des Bauamtes —, so rechtfertigt eine solche Maßnahme es nicht, dringenden Eigenbedarf zu begründen, da ihnen ausreichender Wohnraum zugewiesen worden war.

Zur Familie der Kläger gehört jedoch auch der heute 17jährige Sohn des Klägers zu 1) aus erster Ehe. Dieser wurde zwar bei der Wohnraumzuweisung nicht berücksichtigt; er hat jedoch ein Recht, im Elternhaus zu leben, auch wenn er 14 Jahre lang bei der Großmutter lebte und von dieser betreut wurde. Es muß davon ausgegangen werden, daß auch ein Jugendlicher von 17 Jahren der Lenkung und erzieherischen Einflußnahme durch den Erziehungsberechtigten bedarf, selbst wenn er bisher noch keine Erziehungsschwierigkeiten bereitet hat. Dazu gehört aber nicht zuletzt das Zusammenleben in einer Familie, denn im familiären Zusammenleben können Eltern ihre verfassungsrechtlich und in den Grundsätzen des FGB festgelegten Verpflichtung, ihre Kinder zu gesunden und lebensfrohen, tüchtigen und allseitig gebildeten Menschen, zu staatsbewußten Bürgern zu erziehen (Art. 38 Abs. 4 Verfassung, § 3 Abs. 1 FGB), am besten gerecht werden.

Die zur Zeit bestehenden Wohnverhältnisse der Kläger gestatten es jedoch nicht, den Sohn in ihre Wohnung aufzunehmen. Deshalb besteht für die Kläger gemäß § 4 MSchG ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraums des Verklagten, daß ihnen dieser nicht vorenthalten werden kann. Dem Klagantrag war demnach zu entsprechen.

Dabei wird keineswegs übersehen, daß auch der Verklagte ein bestimmtes Interesse daran hat, in seiner bisherigen Wohnung zu bleiben. Er hat diese erst durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten wohnbar gemacht, und sie ermöglicht ihm ein ungestörtes Arbeiten für sein Studium. Dieses Interesse ist aber im Verhältnis zum Interesse der Kläger auf Familienzusammenführung nicht so hoch zu bewerten.

Soweit der Verklagte zur Instandsetzung seiner Wohnung erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt hat, hat er gemäß § 4 Abs. 1 MSchG Anspruch auf Vergütung seiner Aufwendungen (*wird ausgeführt*).