

des Mietaufhebungs- und Räumungsverfahrens konkreten Ersatzwohnraum bereitzustellen. Diese Tatsache kann daher dem Erfolg einer Klage nach § 4 MSchG nicht entgegenstehen. Vielmehr ist bei der erforderlichen Interessenabwägung mit zu beachten, „ob der Mieter mit einer derartigen Verschlechterung seiner Wohnverhältnisse zu rechnen haben wird, daß demgegenüber die Verbesserung der Wohnverhältnisse des Vermieters nicht ins Gewicht fällt“. Weiter wird dort ausgeführt, daß dies z. B. der Fall sein würde, wenn im Ort offensichtlich überhaupt kein ausreichender Ersatzwohnraum vorhanden sei. Für eine derartige zu erwartende Beeinträchtigung ergeben sich jedoch aus dem bisherigen Akteninhalt keine Anhaltspunkte. Wenn auch nicht damit zu rechnen ist, daß den Klägern Wohnraum wiederum in einem Ein- oder Zweifamilienhaus zur Verfügung gestellt werden kann — worauf sie im übrigen auch keinen Rechtsanspruch haben —, so sind doch der Familiengröße der Kläger angemessene Komfortwohnungen im Ort vorhanden. Zwar war solcher Wohnraum zur Zeit der Vernehmung der Zeugin W. nicht frei, jedoch wird, wie bereits dargelegt, zu prüfen sein, ob der Wohnraumbedarf der Kläger ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen in absehbarer Zeit gedeckt werden kann.

Daraus ergibt sich, daß die Aussicht des Mieters auf einen angemessenen Ersatzwohnraum wohl Gegenstand der Interessenabwägung sein muß, dies aber nicht von vornherein der allein ausschlaggebende Gesichtspunkt sein kann. Ein wesentlicher Mangel der Entscheidung des Bezirksgerichts besteht deshalb darin, daß weder alle für die notwendige Interessenabwägung maßgeblichen Umstände in die Entscheidung einbezogen sind noch der Sachverhalt umfassend aufgeklärt ist und die rechtlich erforderlichen Feststellungen nicht vollständig getroffen worden sind. Das kann schon deshalb zu einer Benachteiligung der Verklagten führen, weil gemäß § 17 MSchG der mit der Aufhebungsklage abgewiesene Vermieter eine erneute Mietaufhebungs- und Räumungsklage nicht mehr auf Tatsachen stützen kann, die er in einem früheren Rechtsstreit geltend gemacht hat oder geltend machen konnte. Diese können lediglich zur Unterstützung einer auf andere Tatsachen gegründeten Aufhebungsklage vorgetragen werden.

Die Entscheidung über einen geltend gemachten Eigenbedarf sanspruch erfordert daher in jedem Falle eine umfassende Feststellung der beiderseitigen Interessen am strittigen Wohnraum und eine ebenso allseitige Auseinandersetzung mit den festgestellten Tatsachen sowie ihre sorgfältige Abwägung miteinander.

Die typische Anspruchs begründung der Eigenbedarfsklage nach § 4 MSchG sind beengte Wohnverhältnisse des Vermieters, die durch den Einzug in das eigene Grundstück verbessert werden sollen. Hierzu führt das Bezirksgericht aus, daß es nicht Aufgabe der Gerichte ist, den Anspruch des Vermieters auf größeren Wohnraum zu prüfen oder zu bestätigen, da dies allein dem dafür zuständigen Wohnraumlenkungsorgan obliegt. Zunächst ist dies nur in dem Sinne richtig, daß das Gericht nicht nachzuprüfen hat, ob dem Vermieter an sich Wohnraum in der von ihm gewünschten Größe zugewiesen werden kann. Das geht aus der Bescheinigung des Wohnraumlenkungsorgans hervor. Unrichtig ist jedoch die Auffassung des Bezirksgerichts, das Vorbringen der Verklagten über die beabsichtigte Auslastung der Wohnung müsse daher unberücksichtigt bleiben. Diese Auffassung läßt sich nicht aus dem vom Bezirksgericht dafür herangezogenen Urteil des Obersten Gerichts vom 31. März 1960 — 1 Zz 3/60 — (NJ 1960 S. 661, OGZ Bd. 7 S. 168) herleiten. Im Gegenteil ist die Erörterung dieses Vorbringens der Verklagten für

die Abwägung der beiderseitigen Interessen unentbehrlich.

Als wesentliche für diese Interessenabwägung zu beachtende Umstände nennt § 4 Abs. 1 Sätze 2 und 4 MSchG ausdrücklich zugunsten des Mieters die Vornahme baulicher kostenaufwendiger Arbeiten im Mietraum mit Zustimmung des Vermieters und zugunsten des Vermieters die Zahl und das Lebensalter der seinen Haushalt teilenden Angehörigen sowie dringende Benötigung des Mietraumes aus beruflichen Gründen.

Obwohl die Parteien zu diesen wesentlichen Gesichtspunkten sowohl schriftsätzlich als auch mündlich konkrete Tatsachen vorgetragen haben, läßt das angegriffene Urteil entsprechende Sachverhaltsfeststellungen und die gebotene Auseinandersetzung mit ihnen vermissen.

So haben die Vermieter vorgetragen, daß die Wohnung der Kläger, zu deren Familie die Eheleute E., deren nunmehr erwachsene Tochter und der jetzt 11jährige Sohn, also drei Erwachsene und ein Kind, gehören, im Falle des Erfolges ihrer Mietaufhebungsklage künftig von insgesamt fünf Erwachsenen und zwei Kleinkindern bewohnt und damit besser ausgelastet würde. In diesem Zusammenhang hat der Verklagte E. im Rechtsmittelverfahren nachgewiesen, daß er am 29. August 1970 geheiratet hat und seine Ehefrau ein Kind erwartet. Ferner haben die Verklagten eine Bescheinigung vom 27. Oktober 1970 überreicht, wonach die Familien F. und Sch. als Wohnungssuchende registriert sind. Dennoch ist das Bezirksgericht in seinen Entscheidungsgründen auf dieses beachtliche Vorbringen nicht eingegangen, was es nachzuholen haben wird. Hinzu kommt, daß das zuständige Wohnraumlenkungsorgan bereit ist, den Verklagten die Wohnung der Kläger zuzuweisen, nicht aber eine ihren Bedürfnissen angemessene 4Vr-Zimmer-Wohnung in einem anderen Grundstück, weil Wohnungen dieser Größe für die Unterbringung kinderreicher Familien dringend benötigt werden. Sollten also die Verklagten nicht in ihr Grundstück einziehen können, müßte jeder der beiden Familien angemessener Wohnraum zugewiesen werden, so daß die persönlichen Interessen der Verklagten bei der von ihnen mit der Widerklage angestrebten Lösung unter den vorstehenden Gesichtspunkten mit den gesellschaftlichen Interessen übereinstimmen würden. Das alles wird bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sein.

Andererseits haben die Kläger bereits in der mündlichen Verhandlung erster Instanz vorgetragen, daß das Obergeschoß ebenfalls aus fünf Räumen bestehe, die von der vormaligen Eigentümerin allein bewohnt würden. Sie könnten deshalb nicht einsehen, warum die Verklagten unbedingt die Erdgeschoßwohnung haben wollten. Die Verklagten haben darauf entgegnet, daß die Wohnung der Voreigentümerin aus zwei Zimmern und drei Dachkammern bestehe, wobei nur eine Dachkammer als Wohnraum gelte.

Aufgabe des Bezirksgerichts wäre es daher gewesen, den Sachverhalt im Zusammenwirken mit dem zuständigen Wohnraumlenkungsorgan festzustellen und auf eine klärende Stellungnahme dieses Organs in bezug auf die damit zugleich aufgeworfenen Fragen der Wohnraumverteilung, für die es allein zuständig ist, hinzuwirken. Das wird ebenfalls nachzuholen sein. Gerade in diesem Fall zeigt sich deutlich, wie notwendig eine enge Zusammenarbeit zwischen Gericht und örtlichem Organ für die dem Gericht obliegende Entscheidung ist. Die Wohnung im Obergeschoß steht der früheren Grundstückseigentümerin gemäß dem im Instanzverfahren vorgetragenen Kaufvertrag kraft dinglichen Wohnrechts (§ 1093 BGB) zu. Eine Klage auf