

Aufhebung des Mietverhältnisses ist deshalb hier nicht möglich. Im übrigen ist zunächst davon auszugehen, daß das Wohnraumlenkungsorgan im Zusammenhang mit der Erteilung der Bescheinigung vom 11. Februar 1970, wonach die Wohnung E. den Verklagten im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses zugewiesen werde, diese Frage in den Bereich seiner Erwägungen einbezogen hat.

Wie bereits dargelegt, ist bei der Interessenabwägung zugunsten des Mieters, falls er im Einverständnis des Vermieters in dem Mietraum bauliche, mit einem erheblichen Kostenaufwand verbundene Arbeiten hat vornehmen lassen, dies zu berücksichtigen. Derartige Aufwendungen sind nicht selten anzutreffen und lassen dann auf ein persönliches Interesse des Mieters an der Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache schließen. Zwar haben die Kläger derartiges nicht vorgetragen, auch spricht ihre Klage auf Instandsetzung gegen eine derartige Annahme. Das vermag aber an der Tatsache nichts zu ändern, daß diese Umstände auch dann aufzuklären, festzustellen und in die Interessenabwägung mit einzubeziehen sind, wenn der Vermieter den geltend gemachten Eigenbedarfsanspruch mit darauf stützt, daß am Grundstück umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden müssen, was zum großen Teil nur durch Eigenleistungen bzw. Feierabendarbeit möglich sei. Mit Recht nimmt der Kassationsantrag daher auch insoweit Bezug auf das bereits erwähnte Urteil des Obersten Gerichts vom

31. März 1960 — 1 Zz 3/60 — (OGZ Bd. 7 S. 168; NJ 1960 S. 661), in dem ausgeführt wird, daß es gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern zweckmäßig sein wird, daß der Eigentümer auch in seinem Grundstück wohnt. Sinn und Zweck der Errichtung bzw. des Kaufs derartiger Häuser ist gerade, für die Familie im engeren und weiteren Sinne Wohnraum zu schaffen, wobei gleichzeitig das Interesse der Gesellschaft an der Erhaltung des in privatem Eigentum stehenden Grundstücks beachtlich ist. Es kann daher an der, allerdings nicht für sich allein ausschlaggebenden, Tatsache nicht vorbeigegangen werden, daß im allgemeinen vor allem der im Grundstück wohnende Eigentümer an seiner Erhaltung und Verbesserung interessiert ist (vgl. auch OG, Urteil vom 22. Dezember 1970 — 2 Zz 22/70 — NJ 1971 S. 119).

Alle diese Gesichtspunkte wird das Bezirksgericht nach umfassender Aufklärung und Feststellung des Sachverhalts bei der nunmehr allseitig vorzunehmenden Interessenabwägung zu beachten haben. Gleichzeitig wird es in der erneuten Verhandlung auf eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Antragstellung hinzuwirken haben. So genügt es nicht, lediglich auf Räumung und Herausgabe der Mieträume zu klagen, sondern Voraussetzung hierfür ist die Aufhebung des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses (§ 4 MSchG).

Sollte sich im Ergebnis der erneuten Verhandlung die Widerklage als begründet erweisen, macht es sich erforderlich, die mit der Klage geltend gemachten Instandsetzungsansprüche unter Berücksichtigung der bei Aufhebung des bestehenden Mietverhältnisses entstehenden neuen Rechtslage neu zu prüfen. In diesem Falle werden die Kläger die Wohnung nur noch für eine Übergangszeit nutzen. Für diese bedarf es jedoch der Festsetzung einer Räumungsfrist, wie sie § 5a Abs. 1 MSchG vorsieht, nicht mehr.

Da in der Deutschen Demokratischen Republik jedem Bürger verfassungsrechtlich das Recht auf Wohnraum garantiert ist (Art. 37) und demzufolge eine Räumungsverpflichtung nur dann durchgesetzt werden kann,

wenn entsprechender Ersatzwohnraum durch das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ endgültig zugewiesen worden ist, kein Bürger also ohne die Möglichkeit, entsprechende Umzugsvorbereitungen treffen zu können, zur Räumung veranlaßt wird, besteht im Prinzip kein gesellschaftliches Bedürfnis mehr an der Festsetzung einer Räumungsfrist, die aus den genannten Gründen bisher in unserem sozialistischen Staat ohnehin im wesentlichen deklaratorischen Charakter hatte. Allerdings kann in Ausnahmefällen, wie Schwangerschaft oder schwere Krankheit des Mieters, noch ein Bedürfnis für die Zubilligung einer Räumungsfrist vorliegen, wenn auf Grund konkreter Umstände abzusehen ist, daß die Räumung vor Ablauf eines bestimmten längeren Zeitraums nicht zugemutet werden kann. Aus diesen Gründen ist daher die Anwendung des § 5a MSchG auf Ausnahmefälle beschränkt. Zwar kann im Urteil die mit der Aufhebung des Mietverhältnisses ausgesprochene Verpflichtung zur Räumung nicht von der Zurverfügungstellung eines Ersatzwohnraums abhängig gemacht werden, jedoch darf kein Urteil auf Räumung vollstreckt werden, ohne daß der bisherige Mieter in eine andere Wohnung eingewiesen worden ist (vgl. OG, Urteil vom 8. August 1968 — 2 Zz 18/68 — NJ 1968 S. 763). Kommt es dennoch zu Rechtsverletzungen bei der zwangsweisen Durchsetzung von Räumungsverpflichtungen, so ist auf die sich aus Art. 6 der Schutzverordnung vom 4. Dezember 1943 (RGBl. I S. 666) und § 766 ZPO ergebenden Rechtsbehelfe hinzuweisen.

Daraus folgt, daß dem bisherigen Mieter auch nach Aufhebung des bestehenden Mietverhältnisses das Recht auf weitere Nutzung des Wohnraums bis zur endgültigen Zuweisung von Ersatzwohnraum zusteht. Damit liegen ihm aber auch die aus dem bisherigen Mietverhältnis gegebenen Verpflichtungen ob. Aus dem Charakter der Übergangszeit der Wohnungsnutzung bis zum Auszug ergeben sich jedoch insoweit gewisse Einschränkungen, als der Mieter wohl nach Maßgabe des § 537 BGB weiterhin zur Mietminderung berechtigt ist, er jedoch die dem Vermieter nach § 536 BGB obliegenden Instandhaltungspflichten nur noch in dem Umfang fordern und durchsetzen kann, als die Bewohnbarkeit des nur noch vorübergehend genutzten Raumes wesentlich beeinträchtigt wird, insbesondere die Aufrechterhaltung dieses Zustandes im Interesse des Schutzes des Mieters vor Gefahren und Schäden nicht vertretbar ist. Auch das wird das Bezirksgericht in der erneuten Verhandlung zu beachten haben.

Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, daß der Berufungsantrag der Verklagten mit Rücksicht auf den inneren Zusammenhang ihres gesamten Vorbringens und die in erster Instanz eindeutig beantragte Abweisung der Instandsetzungsklage dahin auszulegen ist, daß im Falle des Erfolges ihrer Berufung gegen die Abweisung der Eigenbedarfsklage gleichzeitig auch die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils hinsichtlich der erfolgten Instandsetzungsverpflichtung und mithin die Abweisung der Klage beantragt wird. Aufgabe des Bezirksgerichts wird es daher sein, auch insoweit auf eine Klärung, ihrem Gesamtanliegen entsprechende Antragstellung hinzuwirken.

Aus diesen Gründen war wegen Verletzung von § 139 ZPO und § 4 MSchG das Urteil des Bezirksgerichts gemäß § 11 Abs. 1 ÄEG vom 17. April 1963 (GBl. I S. 65) in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 564 ZPO aufzuheben und in ebenfalls entsprechender Anwendung des § 565 Abs. 1 ZPO die Sache an dieses Gericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.