

gerichte sollte der Verallgemeinerung solcher guten Erfahrungen mehr Beachtung geschenkt werden.

### 2.3. *Mietaufhebungsverfahren wegen rückständiger Miete (§ 3 MSchG)*

Die zur Anwendung des § 3 MSchG im Beschluß vom 22. September 1964 gegebenen Hinweise sind noch nicht genügend beachtet worden. Das betrifft vor allem die Beendigung der Verfahren durch einen Vergleich auf bedingte Aufhebung des Mietrechtsverhältnisses und Räumung, in dem die Parteien neben der Aufhebung und Räumung sowie der ratenweisen Tilgung des Mietrückstandes vereinbaren, daß die Vollstreckung des Vergleichs bei Einhaltung der Ratenzahlungen ausgesetzt und die Mietaufhebung und Räumungsverpflichtung nach vollständiger Tilgung gegenstandslos wird. Auf eine solche erzieherisch wirkende Verfahrensbeendigung ist deshalb verstärkt zu orientieren. Dabei sollte die Aussetzung der Vollstreckung des Vergleichs nicht nur von der ratenweisen Tilgung des Rückstandes, sondern auch von der Erfüllung der zu übernehmenden Verpflichtung zur künftigen pünktlichen Mietzahlung abhängig gemacht werden.

### 2.4. *Mietaufhebungsverfahren wegen dringenden Eigenbedarfs (§ 4 MSchG)*

2.4.1. Unterschiedlich von den Mietaufhebungsgründen nach §§ 2 und 3 MSchG ist für Verfahren nach § 4 MSchG typisch, daß der verklagte Mieter regelmäßig allen sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nachgekommen ist.

In einer verhältnismäßig großen Zahl von Fällen erheben Vermieter den Anspruch, in ein von ihnen meist durch Kauf erworbenes Wohnhaus einzuziehen. Unser Recht kennt jedoch keinen Anspruch des Vermieters schlechthin auf Wohnung im eigenen Haus. Andererseits kann eine Mietaufhebungsklage bei Vorliegen dringenden Eigenbedarfs nicht allein mit dem Hinweis hierauf abgewiesen werden. Vielmehr erfordert die nach § 4 MSchG notwendige Interessenabwägung die Klärung aller damit zusammenhängenden Fragen. Erst dann ist es möglich zu beurteilen, ob das Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung im eigenen Grundstück das Interesse des Mieters an der Beibehaltung dieser Wohnung überwiegt. In diesen Verfahren kommt der engen Zusammenarbeit mit dem Wohnraumlenkungsorgan besondere Bedeutung zu.

2.4.2. In der gerichtlichen Praxis werden unterschiedliche Maßstäbe an den Erfolg von Eigenbedarfsklagen angelegt.

So ist es einerseits ohne weitere Prüfung der Interessenlage zum Abschluß von Räumungsvergleichen gekommen. Andererseits gibt es Entscheidungen von Bezirks- und Kreisgerichten, die über das Gesetz hinausgehende Anforderungen stellen oder für die Interessenabwägung zu beachtende wesentliche Tatsachen ungerechtfertigt über- oder unterbewerten.

So kann der Meinung des Bezirksgerichts Dresden und des Kreisgerichts Dresden-Land nicht zugestimmt werden, daß die Dringlichkeit des Eigenbedarfs durch solche Umstände herbeigeführt worden sein müsse, die nach Abschluß des Mietvertrags mit den Verklagten bzw. nach Erwerb des Grundstücks neu entstanden sind.<sup>13/</sup> Ihre Auffassung, „in der Neuartigkeit der Gründe liegt die Besonderheit, die ihnen ihr Gewicht für die Aufhebung des Mietverhältnisses gibt“, findet im Gesetz keine Stütze und führte in ihrer Konsequenz ohne jegliche Interessenabwägung in allen Fällen zur Klagabweisung, in denen Bürger ein Grundstück er-

worben haben, um ihre Wohnbedingungen zu verbessern. Bereits vor dem Grundstückserwerb vorhandene, den Eigenbedarf stützende Gründe sind ebenso wie etwa später hinzutretende in die Interessenabwägung einzubeziehen. Demgegenüber hat das Bezirksgericht Dresden die Aufhebung eines Mietverhältnisses maßgeblich damit gerechtfertigt, daß die Vorenthaltung der Wohnung deshalb eine schwere Unbilligkeit darstelle, weil das Grundstück bereits vor 10 Jahren erworben worden sei. Abgesehen davon, daß Grundstückserwerb bzw. -eigentum, wie bereits ausgeführt, lediglich eine Voraussetzung des Eigenbedarfsanspruchs ist, nicht aber eine das dringende Eigenbedarfsinteresse begründende Tatsache, kann dieser Umstand nur unterstützend in die Interessenabwägung einbezogen werden.

Das Bezirksgericht Halle geht dagegen davon aus, es müsse mehr als bloßer zusätzlicher, wenn auch dringlicher Wohnraumbedarf des Vermieters vorliegen, bevor ein ordnungsgemäß sich verhaltender Mieter gegen seinen Willen zur Räumung seiner bisherigen Wohnung gezwungen werden könne; denn das Problem beengter Wohnverhältnisse zu lösen, sei in erster Linie Aufgabe der Wohnraumlenkungsorgane. Diese Auffassung läuft darauf hinaus, in Überbewertung des Interesses des Mieters an der Beibehaltung der Wohnung den Eigentümer des Wohnhauses in den typischen Eigenbedarfsfällen von vornherein auf Wohnraum außerhalb seines Grundstücks zu verweisen.

Die Entscheidungen des Obersten Gerichts zu den gemäß § 4 MSchG erhobenen Mietaufhebungs- und Räumungsansprüchen werden zum Teil nur ungenügend beachtet. Zur Gewährleistung der einheitlichen Rechtsanwendung durch die Bezirks- und Kreisgerichte sind daher in dem Beschluß des Plenums vom 15. Dezember 1971 die wichtigsten Grundsätze der bisherigen Rechtsprechung des Obersten Gerichts sowie diese weiterentwickelnde und ergänzende Festlegungen aufgenommen worden (Abschn. B Ziff. 8).

2.4.3. Eigenbedarfsansprüche werden immer mehr auch darauf gestützt, daß die Eigentümer ihr Grundstück besser instandhalten können, wenn sie darin wohnen. Von diesem Gesichtspunkt lassen sich zunehmend die örtlichen Wohnraumlenkungsorgane leiten, indem sie bestrebt sind, dem Grundstückseigentümer in seinem Grundstück freiwerdenden Wohnraum zuzuweisen. In der Rechtsprechung ist stärker zu beachten, daß dieser zwar beachtliche Gesichtspunkt nicht geeignet ist, für sich allein Eigenbedarf gem. § 4 MSchG zu rechtfertigen. Auch hier kommt es für die Gerichte darauf an, alle festgestellten Umstände in die Interessenabwägung einzubeziehen. Hierbei kann nicht außer acht gelassen werden, daß im allgemeinen vor allem der im Grundstück wohnende Eigentümer an dessen Erhaltung und Verbesserung in besonderem Maße interessiert ist und dadurch günstigere Voraussetzungen für die Durchführung von Eigenleistungen geschaffen werden (vgl. OG, Urteil vom 31. März 1960 — 1 Zz 3/60 — OGZ Bd. 7 S. 168, NJ 1960 S. 661; OG, Urteil vom 22. Dezember 1970 — 2 Zz 22/70 — NJ 1971 S. 119; OG, Urteil vom 18. Juni 1971 — 2 Zz 2/71 — NJ 1971 S. 653). Andererseits sind nach § 4 Abs. 1 Satz 2 MSchG vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderungen zu berücksichtigen, sofern sie mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden waren.

### 2.5. *Zur Vergleichspraxis*

2.5.1. Bereits im Bericht des Präsidiums an das Plenum des Obersten Gerichts vom 15. September 1965 (NJ 1965 S. 594 ff.) wurde hervorgehoben, daß an den Abschluß von Räumungsvergleichen wegen ihrer Auswirkungen auf die örtliche Wohnraumlage und die Wohnraumbewirtschaftung strenge Anforderungen zu

<sup>13/</sup> Vgl. OG, Urteil vom 26. Oktober 1971 — 2 Zz 6/71 — In diesem Heft.