

heben und die Verklagten zu verurteilen, die von ihnen gemietete Wohnung zu räumen.

Die Verklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie haben entgegnet, daß durch den Kauf des Grundstücks kein Recht auf Wohnraum erworben werde. Im Grundstück wohnten vier Mietparteien; die Kläger könnten sich keine Wohnung davon aussuchen und dann Eigenbedarf geltend machen. Die Wohnung der Verklagten werde von vier erwachsenen Personen bewohnt. Der Hauptwohnsitz der Söhne sei M., wenn sie auch während der Woche an ihren Arbeitsorten wohnten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sei eine Räumung eine besondere Härte, weil die Söhne früher oder später heiraten würden und dann eine Unterbelegung der Wohnung eintrete, so daß ein nochmaliger Wohnungswechsel notwendig sei.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben und die Kläger verpflichtet, den Verklagten die Umzugskosten innerhalb der Stadt M. zu ersetzen.

Gegen dieses Urteil haben die Verklagten Berufung eingelegt. Sie haben im wesentlichen ihr Vorbringen erster Instanz wiederholt.

Die Kläger haben Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Bezirksgericht hat der Berufung stattgegeben und die Klage abgewiesen. Es hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Der Erwerb eines Grundstücks stelle für sich allein keinen besonderen Grund für das dringende Interesse an der Erlangung des Mietraums i. S. des § 4 MSchG dar. Es sei erstrebenswert, daß der Eigentümer im Grundstück wohne, um seinen Verpflichtungen nachkommen zu können. Deshalb würden dem Eigentümer in seinem Grundstück frei werdende Wohnungen auch nicht vorenthalten, wenn die Voraussetzungen für eine Zuweisung vorlägen.

Die Klägerin H. habe bereits beim Erwerb des Grundstücks unzureichenden Wohnraum gehabt. Nach dem Erwerb des Grundstücks seien keine besonderen Gründe eingetreten, die zum Erfolg der Klage führen könnten. Die Kinder hätten auch noch nicht ein solches Alter, daß sich daraus ein dringendes Interesse an der Erlangung der Wohnung begründen ließe. Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen überwiege das Interesse der Klägerin H., nicht das der Verklagten.

Die Voraussetzungen des § 4 MSchG lägen auch bei den Klägern S. nicht vor. Die Räumung der Werkwohnung sei eine durch Gesetz bestimmte Folge der Beendigung des Arbeitsrechtsverhältnisses. Daher könnten die Gründe des erforderlichlich werdenden Wohnungswechsels dieser Kläger für die Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht an Bedeutung gewinnen, zumal ihnen schon anderer zumutbarer Wohnraum in M. angeboten worden sei. Es sei daher nicht gerechtfertigt, die Erschwernisse, die ein erneuter Wohnungswechsel für die Kläger S. mit sich bringe, zugunsten dieser Kläger zu berücksichtigen, und zwar auch deshalb nicht, weil der Verklagte zu 1) schwerbeschädigt sei.

Mit dem Argument der Unterbelegung der Wohnung der Verklagten brauche sich der Senat nicht auseinanderzusetzen, da die Erfassung, Verteilung und Zuweisung von Wohnraum allein dem örtlichen Staatsorgan obliege.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Generalstaatsanwalts der DDR, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Das Bezirksgericht ist richtig davon ausgegangen, daß der Erwerb eines Grundstücks für sich allein keinen besonderen Grund für das dringende Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraums i. S. von § 4 MSchG darstellt. Seiner Auffassung, daß die besonderen Gründe, die die Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigen können, erst nach Erwerb eines Grundstücks eingetreten sein müssen, kann jedoch nicht gefolgt werden. Solche Anforderungen werden durch das

Gesetz nicht gestellt. In die Interessenabwägung sind alle Umstände einzubeziehen, welche für die Entscheidung maßgebend sind. Dazu gehören beengte Wohnverhältnisse des Vermieters, auch wenn sie bereits bei Erwerb des Grundstücks bestanden. Daher erfordert eine Entscheidung nach § 4 MSchG stets eine umfassende Aufklärung des Sachverhalts. 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.

Dem Bezirksgericht kann auch darin nicht zugestimmt werden, daß es sich mit dem Argument der Unterbelegung der streitigen Wohnung durch die Verklagten nicht auseinanderzusetzen brauchte. Damit ist nicht etwa gesagt, daß die Gerichte in die Zuständigkeit der Wohnraumlenkungsorgane eingreifen können, sondern nur, daß Fragen der Unterbelegung in die Interessenabwägung einzubeziehen sind.

In diesem Zusammenhang hätte das Bezirksgericht die Wohnraumsituation der beiden erwachsenen Söhne der Verklagten näher prüfen müssen. Insbesondere wäre zu untersuchen gewesen, welcher Art die Unterkünfte an den Arbeitsorten sind und ob sie ggf. als Dauerwohnung anzusehen sind.

In die Interessenabwägung wäre auch einzubeziehen gewesen, daß im Falle des Obsiegens der Kläger die Familien H. und S., die bisher je eine Wohnung haben, nunmehr nur zusammen eine Wohnung in ihrem Grundstück haben würden. Dadurch würde eine Wohnung zugunsten anderer Wohnungssuchender frei werden. Insoweit würde sich das Interesse der Kläger an der Erlangung des Wohnraums mit gesellschaftlichen Interessen decken (vgl. OG, Urteil vom 18. Juni 1971 — 2 ZE 2/71)./\*/

Die Klägerin H. hat im Kassationsverfahren dem Obersten Gericht schriftlich mitgeteilt, daß die Kläger S. inzwischen in R. anderen Wohnraum erhalten haben. Gleichfalls hat sie bekanntgegeben, daß ihr Ende September 1971 von der Abteilung Wohnungswirtschaft eine geräumige Dreizimmerwohnung in M. angeboten worden ist. Dies kann in der Kassationsverhandlung und -entscheidung nicht berücksichtigt werden. Das Bezirksgericht wird es allerdings bei der erneut vorzunehmenden Interessenabwägung zu beachten haben. Sollte es sich als richtig erweisen, daß die Kläger S. wohnraummäßig versorgt sind und die Klägerin H. die erwähnte Wohnung durch die zuständigen Organe der Wohnraumlenkung angeboten bekommen hat, so sind diese Faktoren bei der Interessenabwägung zugunsten der Mieter zu werten. Damit wäre erwiesen, daß der Hauptgrund für die Klage, nämlich die beengten Wohnverhältnisse — welche das Bezirksgericht auf Grund seiner unrichtigen Rechtsauffassung von der „Neuartigkeit“ der Gründe im bisherigen Verfahren nicht gewürdigt hat — weggefallen ist.

Sollte die Klägerin H. die angebotene Wohnung ausgeschlagen haben, so hätte sie dies selbst zu vertreten. In der DDR hat jeder Bürger das Recht auf Wohnraum, aber nicht auf einen bestimmten Wohnraum. Was das Interesse, im eigenen Grundstück zu wohnen, anbelangt, so hat das Bezirksgericht schon zutreffend auf die Rechtsprechung des Obersten Gerichts verwiesen, nach der dies allein eine Mietaufhebung nicht rechtfertigt (vgl. OG, Urteil vom 22. Dezember 1970 — 2 Zz 22/70 — NJ 1971 S. 119). Diese Rechtsauffassung steht in Übereinstimmung mit dem in Art. 37 Ziff. 2 der sozialistischen Verfassung festgelegten Rechtsschutz bei Kündigungen.

Im Urteil des Kreisgerichts und im Kassationsantrag

/\*/ Das Urteil ist in NJ 1971 S. 653 veröffentlicht. - D. Red.