

Kreisgericht hätte zugunsten des Klägers seinen schlechten Gesundheitszustand berücksichtigen müssen. Seinen beruflichen Aufgaben könne er nur dann gerecht werden, wenn ihm entsprechende Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Für ihn spreche auch, daß das Wochenendhaus erhebliche bauliche Mängel aufweise, die er beseitigen müsse.

Die Berufung ist nicht begründet.

Aus den Gründen:

Das Wochenendhaus ist der Verklagten vom Rat der Gemeinde zugewiesen worden. Die für die Nutzung des Hauses zu zahlende Miete wurde von der Verklagten an den Rat der Gemeinde entrichtet. Durch Kaufvertrag vom 12. Oktober 1970 hat der Rat der Gemeinde das Wochenendhaus an den Kläger und dessen Ehefrau verkauft. Gemäß § 571 BGB sind die Käufer an die Stelle des Rates der Gemeinde als Vermieter in den bestehenden Mietvertrag eingetreten.

Der Kläger hat Bedenken dagegen erhoben, daß für das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis das Mieterschutzgesetz anzuwenden ist. Nach § 1 MSchG können Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile auf Verlangen des Vermieters gegen den Willen des Mieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil und nur aus den in den §§ 2 bis 4 MSchG bezeichneten Gründen aufgehoben werden. Da sich das Mietverhältnis zwischen den Parteien auf das Wochenendhaus, also auf ein Gebäude, erstreckt, steht der Verklagten gemäß § 1 MSchG Mieterschutz zu. Dabei ist es unerheblich, ob das streitige Haus als Wohnhaus im Sinne der Wohnraumlenkungsverordnung erfaßt worden ist oder nicht. Die Geltung des Mieterschutzgesetzes hängt nicht von der Art der Nutzung des Hauses ab (OG, Urteile vom 8. August 1968 — 2 Zz 18/68 — NJ 1968 S. 763, und vom 29. November 1968 — 2 Zz 30/68 — NJ 1969 S. 189).

Der Kläger stützt seine Räumungsklage auf § 4 MSchG. Nach dieser Bestimmung kann der Vermieter auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen, wenn für ihn aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraums besteht, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde.

Das Kreisgericht hat bei der Durchführung des Räumungsverfahrens nicht beachtet, daß eine Mietaufhebungsklage nach § 4 MSchG nur Erfolg haben kann, wenn feststeht, daß die Wohnungsbehörde dem Kläger den freiwerdenden Wohnraum zuweisen wird; andernfalls muß die Klage als sachlich unbegründet abgewiesen werden (OG, Urteil vom 27. Mai 1955 — 1 Zz 36/55 — NJ 1955 S. 600). Das Kreisgericht hat ohne diese Sachurteilsvoraussetzung zur Sache verhandelt. Diesen prozessualen Mangel hat der Senat dadurch behoben, daß er vom Rat der Gemeinde eine Stellungnahme einholte. Nach ihr wird im Falle eines Obsiegens des Klägers der Nutzung des Grundstücks für Erholungszwecke durch ihn zugestimmt.

Nach vorliegender Bestätigung hatte der Senat die beiderseitigen Interessen der Parteien unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 4 MSchG abzuwägen (OG, Urteil vom 31. März 1960 - 1 Zz 3/60 - NJ 1960 S. 661). Die Entscheidung über einen geltend gemachten Eigenbedarfsanspruch erfordert in jedem Falle eine umfassende Feststellung der beiderseitigen Interessen am strittigen Wohnraum (OG, Urteil vom 18. Juni 1971 — 2 Zz 2/71 — NJ 1971 S. 653). Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien, ist zu prüfen, ob das dringende eigene Interesse des Vermieters an der Erlangung der streitigen Wohnräume das Interesse des

Mieters an ihrer Beibehaltung überwiegt (OG, Urteil vom 27. Mai 1955 - 1 Zz 36/55 - NJ 1955 S. 600).

Beim Verkauf des Wochenendhauses an den Kläger ging der Rat der Gemeinde davon aus, daß der Kläger das Haus als Wochenendhaus nutzen soll. Nach der ärztlichen Bescheinigung der Poliklinik in R. besteht beim Kläger seit 1962 ein insulinpflichtiger Diabetes mellitus, seit 1968 ein Zustand nach operativer Entfernung der linken Niere und seit 1970 ein Angina-pectoris-Syndrom. Der Kläger trug vor, daß er trotz dieses schweren Gesundheitsschadens noch berufstätig sei, aber seinen beruflichen Aufgaben nur dann voll gerecht werden könne, wenn ihm entsprechende Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung stünden.

Sein Interesse an der Erlangung der Räume des Wochenendhauses begründete der Kläger ferner damit, daß das Haus erhebliche bauliche Mängel aufweise, die beseitigt werden müßten. Die Beseitigung baulicher Mängel ist aber allein kein Mietaufhebungsgrund nach § 4 MSchG, zumal die Verklagte rechtskräftig verurteilt wurde, notwendige Werterhaltungs- und Reparaturarbeiten durch den Kläger ausführen zu lassen.

Der Kläger, der über Wohnraum in R. verfügt, will das Gebäude im wesentlichen nur für Erholungszwecke nutzen, wobei noch festzustellen ist, daß für die ärztlich bescheinigte gesunde Lebensführung mit regelmäßigem Tagesablauf und aktiver Erholungs- und Freizeitgestaltung nicht unbedingt die Nutzung eines Wochenendhauses erforderlich ist.

Die Verklagte nutzte bisher nur ein Behelfsheim. Es kann der Verklagten nicht zugemutet werden, weiterhin in diesem ständig zu wohnen. Deshalb ist sie zur Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse auf das ihr vom Rat der Gemeinde zugewiesene Wochenendhaus angewiesen. Dabei ist noch zu beachten, daß sie in der Nähe ihrer jetzigen Wohnung über das Gelände verfügt, das sie für das Halten von Federvieh braucht. Der Bürgermeister der Gemeinde führte hierzu aus, daß die Verklagte für die Gemeinde eine erhebliche Produktion an Eiern und Geflügelfleisch gebracht hat, so daß die Geflügelhaltung der Verklagten auch einen volkswirtschaftlichen Nutzen hat.

Weiterhin ist in Betracht zu ziehen, daß die Verklagte nach der Zuweisung des Hauses nicht unerhebliche Geldmittel aufgebracht hat, um Renovierungsarbeiten auszuführen, die zur Herstellung der Bewohnbarkeit des Hauses erforderlich waren.

Sie hat auch keine Handwerker beauftragt, sondern die Instandsetzungsarbeiten selbst mit einem Bekannten ausgeführt. Ihre Aufwendungen hat sie nicht erstattet erhalten. Diese Arbeiten geschahen im Einverständnis mit dem damaligen Vermieter, dem Rat der Gemeinde.

Der Senat hatte außerdem zu berücksichtigen, daß die Verklagte bereits 74 Jahre alt ist und sich darauf eingerichtet hat, in diesem Haus ihren Lebensabend zu verbringen. Es wäre eine Härte für sie, wenn sie die Wohnung abermals wechseln müßte.

Bei der Abwägung der Interessen beider Parteien kam der Senat daher zu dem Ergebnis, daß das Interesse der Verklagten an der Fortführung des Mietverhältnisses das Interesse des Klägers an der Auflösung des bestehenden Rechtsverhältnisses überwiegt. Sind keine anderen wesentlichen Faktoren vorhanden und hat der Vermieter die Absicht, die vermieteten Räume lediglich für Erholungszwecke in Anspruch zu nehmen, wogegen diese vom Mieter als ständige Wohnung genutzt werden, dann werden in der Regel die Interessen des Mieters die des Vermieters überwiegen, so daß die Voraussetzungen des § 4 MSchG für die Auflösung des Mietverhältnisses nicht gegeben sind.