Der Kläger ist Eigentümer eines Einfamilienhauses, das er 1970 erworben hat. Die Verklagte wohnt in einem bis zu diesem Zeitpunkt zum gleichen Grundstück gehörenden, nicht unterkellerten Haus. Ihr bereits mit dem Voreigentümer begründetes Mietverhältnis umfaßt auch einen Kellerraum im Hause des Klägers.

Der Kläger hat behauptet, er benötige den Keller der Verklagten dringend für die Anbringung einer Saugvorrichtung der Hauswasserversorgung. Der Rat der Gemeinde sei bereit, der Verklagten zur Lagerung der Kartoffeln einen anderen Keller zur Verfügung zu stellen. Der Kläger hat daher beantragt, die Verklagte zu verurteilen, den von ihr in seinem Haus genutzten Kellerraum zu räumen und herauszugeben.

Die Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Hilfsweise hat sie den Antrag gestellt, den Kläger zu verurteilen, ihr einen anderen Kellerraum im Grundstück (rechts vom Kellereingang) zur Verfügung zu stellen. Sie hat dazu vorgetragen, daß der ihr vom Rat der Gemeinde in Aussicht gestellte Ersatzkellerraum unzumutbar weit von ihrer Wohnung entfernt sei.

Das Kreisgericht hat die Verklagte verurteilt, den von ihr im Haus des Klägers genutzten Kellerraum zu räumen und an den Kläger herauszugeben, und zwar Zug um Zug gegen Zurverfügungstellung des Kellerraumes rechts vom Kellereingang.

Auf die Berufung des Klägers hat das Bezirksgericht das Urteil erster Instanz dahin abgeändert, daß die Verklagte ohne Einschränkung durch eine Verurteilung Zug um Zug zur Räumung des Kellers verurteilt wird.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Dem Bezirksgericht ist darin zuzustimmen, daß bei einer Klage auf Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses das Gericht keine rechtliche Möglichkeit hat, dahin zu entscheiden, daß das Mietverhältnis zwar ganz oder teilweise aufgehoben wird, der Vermieter dafür aber andere Räume zur Verfügung zu stellen, also zu vermieten hat. Die gerichtliche Verhandlung und Entscheidung hat sich vielmehr auf die Prüfung der für die Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen gesetzlich festgelegten Voraussetzungen zu beschränken. Für eine Zug-um-Zug-Verurteilung ist kein Raum. Die Zuweisung von Ersatzräumen im Falle des Erfolges einer Mietaufhebungsklage ist Sache des zuständigen Wohnraumlenkungsorgans.

Das Bezirksgericht hätte es aber bei der aus diesen Gründen erforderlichen Änderung des Urteils des Kreisgerichts nicht allein bewenden lassen dürfen, da im Rahmen der bei Eigenbedarfsklagen notwendigen Interessenabwägung zu prüfen ist, wie sich die Wohnverhältnisse des Mieters im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses gestalten werden, d. h., ob nach einer Stellungnahme des zuständigen Wohnraumlenkungsorgans im Ort der Familiengröße des Mieters und seinen berechtigten Interessen entsprechender Wohnraum vorhanden ist oder in absehbarer Zeit zur Verfügung steht und ihm zugewiesen wird (vgl. Abschn. B Ziff. 8 Abs. 8 und 9 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen des Wohnungsmietrechts vom 15. Dezember 1971 [NJ-Beilage 1/72 zu Heft 2] und die dort zitierten Entscheidungen). Auf den vorliegenden Fall bezogen, wäre also zu prüfen gewesen, ob andere Kellerräume vorhanden sind, die den berechtigten Bedürfnissen der Verklagten entsprechen, und ihr ein solcher Keller zugewiesen wird. Die Klärung dieser Frage ist deshalb von besonderer Bedeutung, weil es hier darauf finkommt, daß die Verklagte zu der vorhandenen Wohnung einen anderen, ebenfalls in naher Umgebung befindlichen Keller erhält.

Das Kreisgericht hat diese Frage nicht erschöpfend er-

örtert, weil es, wenn auch rechtlich fehlerhaft, die Räumung des Kellers von der Zurverfügungstellung eines anderen Kellerraumes im Haus der Klägers abhängig machte. Die zwar zutreffende Auffassung des Bezirksgerichts über die Unzulässigkeit der Zug-um-Zug-Verurteilung verlangte aber gleichzeitig auch eine Klärung aller für eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlichen Tatsachen und Umstände hinsichtlich des Ersatzkellerraumes. Allerdings hätte das aus prozessualen Gründen nicht auf die vom Kläger eingelegte Berufung hin geschehen dürfen, weil die Prüfung dieser Frage ggf. zur Abweisung der Klage hätte führen können (vgl. Beschluß vom 15. Dezember 1971, a. a. O.). Eine solche Entscheidung wäre aber mit Rücksicht auf die gemäß § 525 ZPO durch die Anträge der Parteien bestimmten Grenzen der Berufungsverhandlung nicht möglich gewesen.

Um ihre Interessen auch in der Berufungsverhandlung sachdienlich wahrnehmen zu können, reichte andererseits der von der Verklagten gestellte Antrag, die lediglich auf Wegfall der dem Kläger obliegenden Gegenleistung gerichtete Berufung zurückzuweisen, nicht aus. Wollte die Verklagte unter Beibehaltung ihrer in erster Instanz eingenommenen Position die Überprüfung des gesamten Streitstoffes erreichen, so wäre das nur im Wege der Anschlußberufung möglich gewesen. Auf diese Prozeßlage hätte das Bezirksgericht die Verklagte in Wahrnehmung seiner Verantwortung für die umfassende Sachaufklärung und gesellschaftlich richtige Lösung des Konflikts hin weisen und gemäß § 139 ZPO auf die Einlegung der Anschlußberufung hin wirken müssen. Durch die Unterlassung dieses Hinweises, dem die Verklagte, wie sich aus ihrem Sachvortrag auch in der Berufungsinstanz ergibt, gefolgt wäre, wurden ihre Rechte im Rechtsstreit verletzt.

Dies wird daher in der erneuten Verhandlung nachzuholen sein. In diesem Zusammenhang sei auf folgendes hingewiesen:

Der Rat der Gemeinde hat im Verfahren vor dem Kreisgericht erklärt, der Verklagten in einem anderen Grundstück einen Kellerraum zuweisen zu wollen. Über die Entfernung dieses Kellers von der Wohnung der Verklagten, die die Verklagte mit 250 m angegeben hat, hat das Kreisgericht keine eindeutigen Feststellungen getroffen. Es ist offenbar von einer Entfernung von 150 m ausgegangen, wenn es in den Gründen des Urteils die Wegstrecke mit 300 m bezeichnet und damit den Hin- und Rückweg gemeint hat. Auch diese Entfernung könnte der Verklagten, wie das Kreisgericht zutreffend ausführt, unter Berücksichtigung aller Umstände des konkreten Falles nicht zugemutet werden.

Die Aufklärung des diesbezüglichen Sachverhalts ist im Rahmen der in § 4 MSchG geforderten Interessenabwägung notwendig, denn es kann — wie bereits ausgeführt — für die Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sein, ob die Verklagte mit einer Verschlechterung ihrer Wohnverhältnisse rechnen muß, wozu in Fällen der vorliegenden Art auch die Nutzung eines Kellers gehört. Hierbei geht es nicht um eine Überprüfung der Tätigkeit des Wohnraumlenkungsorgans, das für die Zuweisung von Ersatzkellerraum ausschließlich zuständig ist. Vielmehr wird das Bezirksgericht von diesem eine Stellungnahme darüber beizuziehen haben, ob der Verklagten im Falle der Verurteilung zur Räumung ein anderer geeigneter Kellerraum in zumutbarer Entfernung zugewiesen werden wird. Da — wie ausgeführt — ein Keller in einer Entfernung von etwa 150 m von der Wohnung der Verklagten für sie unzumutbar ist, muß sich diese Stellungnahme dann, wenn kein anderer geeigneter Keller in einer wesentlich kürzeren Entfernung zur Verfügung steht, insbesondere auf den Keller rechts vom Eingang im Haus des Klägers beziehen.