

chen Fällen ohne Rücksicht auf die konkrete Interessenlage der Parteien, insbesondere auch der des Mieters, die Voraussetzungen für eine Mietaufhebung und damit für ein Wohnen im eigenen Grundstück überhaupt oder doch für lange Zeit verliert.

Für den vorliegenden Fall ist noch darauf hinzuweisen, daß die Kläger in ihrem Bestreben, ihr Wohnungsproblem durch den Einzug in das eigene Haus zu lösen, vom örtlichen Wohnraumlenkungsorgan unterstützt worden sind. Auch die Verklagten hatten schon seit langem — allerdings mit Vorbehalten hinsichtlich der Beschaffenheit des Ersatzwohnraumes — ihre Bereitschaft zur Aufgabe der Wohnung erklärt.

Das Bezirksgericht hat auch einen anderen Gesichtspunkt nicht zutreffend beurteilt. Vom Obersten Gericht ist wiederholt ausgesprochen worden, daß bei der Interessenabwägung nicht außer acht gelassen werden kann, daß im allgemeinen der im Grundstück wohnende Eigentümer an dessen Erhaltung und Verbesserung in besonderem Maße interessiert ist und dadurch auch günstigere Voraussetzungen für die Durchführung von Eigenleistungen geschaffen werden (vgl. Abschn. B Ziff. 8 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). Dem kommt vor allem bei Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern auch unter Berücksichtigung ihres hohen Anteils am gesamten Wohnungsbestand Bedeutung zu. Insoweit deckt sich das gesellschaftliche Interesse an der notwendigen Erhaltung der Wohnungssubstanz mit dem persönlichen Interesse des Vermieters an der Erlangung des Wohnraumes.

Das Bezirksgericht führt hierzu aus, daß dies für die Kläger deshalb keine besondere Notwendigkeit begründen könne, im eigenen Haus zu wohnen, weil ihre Mietwohnung nur etwa 25 Minuten Fußweg von ihrem Grundstück entfernt liege und der Kläger einen Motorroller besitze, so daß sie ohne größere Schwierigkeiten in der Lage seien, das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Diese Argumentation bezieht sich lediglich auf die Frage der objektiven Voraussetzungen für die Bewirtschaftung und Werterhaltung, insbesondere die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten durch den Eigentümer selbst. Abgesehen davon, daß das unter den konkreten Umständen in der vorliegenden Sache ohnehin nur eingeschränkt zutrifft, läßt das Bezirksgericht damit außer acht, daß das Interesse des Vermieters an der Erhaltung und Verbesserung seines Grundstücks regelmäßig vor allem auch dadurch gefördert wird, daß der Vermieter im eigenen Grundstück wohnt.

Auf der anderen Seite gebietet der dem Mieter zur Seite stehende Mieterschutz eine sorgfältige Prüfung und Wertung seiner Interessen an der Beibehaltung des Mietraumes. Bei Mietaufhebungsverfahren nach § 4 MSchG ist zu beachten, daß der Mieter — unterschiedlich von den Aufhebungsgründen nach § 2, 3 MSchG — in der Regel allen sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nachgekommen ist. Das trifft auch für die Verklagten zu. Sie haben das berechtigte Anliegen, bei einer Aufhebung des Mietverhältnisses in ihren Wohnverhältnissen möglichst nicht beeinträchtigt zu werden. Für die Interessenabwägung ist deshalb von ihrer Warte aus gesehen vor allem von Bedeutung, wie sich ihre Wohnverhältnisse im Falle des Erfolges der Klage gestalten würden. Das Gericht hat deshalb in Mietaufhebungsverfahren wegen dringenden Eigenbedarfs anhand einer Stellungnahme des Wohnraumlenkungsorgans zu prüfen, ob im Ort der Familiengröße des Mieters und seinen berechtigten Interessen entspre-

chender Wohnraum vorhanden ist oder in absehbarer Zeit zur Verfügung steht und ihm zugewiesen wird. Eine erhebliche Verschlechterung seiner Wohnverhältnisse ist ihm nicht zuzumuten (vgl. Abschn. B Ziff. 8 des Beschlusses des Plenums des Obersten Gerichts vom

15. Dezember 1971 und die dort angeführten Entscheidungen). Das bezieht sich neben der Größe auch auf die Ausstattung der Wohnung. Andere Gesichtspunkte (z. B. Art und Lage des Grundstücks) können nur dann Berücksichtigung finden, wenn dies die Verhältnisse des Mieters gebieten.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Bereitschaft der Verklagten, die Wohnung aufzugeben, wenn ihnen eine gleichwertige Wohnung in ähnlicher Lage zur Verfügung gestellt werde, hat das Bezirksgericht ausgeführt: Die den Verklagten vom Rat der Stadt angebotenen drei Wohnungen seien von ihnen abgelehnt worden, da sie nicht ihren Wünschen und Vorstellungen entsprechen hätten. Das könne nicht zu ihren Ungunsten gewertet werden, da sie zur Räumung ihrer Wohnung auf Grund des bestehenden Mieterschutzes nicht verpflichtet seien.

Hierzu ist zunächst zu bemerken, daß Erklärungen des Mieters, die Wohnung zugunsten des Eigentümers aufzugeben, die in der Regel — wie auch hier — mit konkreten Vorstellungen über die künftigen Wohnbedingungen verknüpft werden, weder unmittelbar noch mittelbar zur Aufhebung des Mietverhältnisses führen. Sie können nur für die Interessenabwägung eine gewisse Bedeutung haben (vgl. das bereits genannte Urteil des Obersten Gerichts vom 3. Oktober 1972). Hiervon abgesehen wird aber mit der Auffassung des Bezirksgerichts die Bedeutung der Gestaltung der Wohnverhältnisse der Verklagten im Falle der Aufhebung des Mietverhältnisses für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht erfaßt. Subjektive Wünsche und Vorstellungen der Verklagten können nur im Rahmen ihrer an objektiven Maßstäben im oben dargestellten Sinne zu messenden berechtigten Interessen Berücksichtigung finden.

In dieser Richtung hätte das Bezirksgericht die Beschaffenheit und etwa sonst in Betracht kommende Eigenschaften des angebotenen Ersatzwohnraumes prüfen müssen. Hätte diese Prüfung ergeben, daß er den berechtigten Interessen der Verklagten nicht entsprach, wäre zu erörtern gewesen, ob anderer entsprechender Ersatzwohnraum vorhanden ist oder doch in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen würde. Der Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft hat erklärt, daß Ersatzwohnraum in den Jahren 1972/73 verfügbar sei jedoch nicht über solche Eigenschaften des Wohnraumes ausgesprochen, die für die rechtliche Beurteilung dieser Frage bei der Interessenabwägung bedeutsam sind. Die insoweit erforderliche Klarstellung wäre Aufgabe des Bezirksgerichts gewesen. In der neuen Verhandlung wird das nachzuholen sein. Ergibt sich danach eine die berechtigten Interessen der Verklagten gewährleistende Gestaltung ihrer künftigen Wohnverhältnisse, dann wird auch der Umstand, daß sie bereits sehr lange im Grundstück der Kläger wohnen, einem Erfolg der Klage nicht entgegenstehen können. Gleiches gilt hinsichtlich des in der Nähe des Grundstücks befindlichen Motorradschuppens der Verklagten, zumal seine Bauweise nach dem unwidersprochenen Vortrag der Kläger eine Umsetzung gestattet und sie sich zur Vornahme dieser Arbeiten bereit erklärt haben.

Das Urteil des Bezirksgerichts verletzt nach alledem § 4 MSchG. Es war daher gemäß § 11 Abs. 1 ÄEG i. V. m. entsprechender Anwendung von §§ 564, 565 Abs. 1 ZPO aufzuheben und die Sache an das Bezirksgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.