

Aus den Gründen:

Die Verurteilung zur Leistung Zug um Zug gegen eine im Urteil bestimmte Gegenleistung ist nicht ein Mindestes gegenüber der einschränkungslosen Verurteilung, sondern — wie auch andere an einen Vorbehalt geknüpfte Verurteilungen (z. B. Verurteilung unter Vorbehalt der beschränkten Erbenhaftung) — etwas anderes. Daher ist eine solche Verurteilung nur auf Antrag des Verklagten möglich. Das wird auch in § 274 BGB vorausgesetzt. Da der Verklagte keinen derartigen Antrag — auch nicht etwa hilfsweise — gestellt hat, war die Anordnung der Zug-um-Zug-Leistung im Urteil bereits verfahrensrechtlich unzulässig.

Dieser Rechtsirrtum des Bezirksgerichts für sich allein würde allerdings gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung strafrechtlicher und verfahrensrechtlicher Vorschriften vom 17. April 1963 (GBl. I

S. 65) in Verbindung mit entsprechender Anwendung von § 564 ZPO nur zur Aufhebung des Urteils, nicht aber zum Erlaß eines diese Beschränkung nicht enthaltenden Urteils durch das Oberste Gericht führen können. Von seinem Rechtsstandpunkt aus wäre nämlich das Bezirksgericht verpflichtet gewesen, den Verklagten gemäß § 139 ZPO auf die Stellung eines entsprechenden Hilfsantrags hinzuweisen. Wenn also eine Zug-um-Zug-Verurteilung materiellrechtlich in Betracht käme, so würde die Sache an das Bezirksgericht zurückzuverweisen sein. Wie der Kassationsantrag jedoch zutreffend ausführt, kommt eine solche Art der Verurteilung auch materiellrechtlich nicht in Betracht.

Das Bezirksgericht hat auf die Beendigung des Mietverhältnisses an der Garage das Mieterschutzgesetz angewandt. Dem ist beizupflichten. Das Mieterschutzgesetz (MSchG) gilt nach seinem § 1 Abs. 1 für alle Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile. Die Geltung des Mieterschutzgesetzes hängt nicht von der Art der Benutzung des Raumes ab, insbesondere ist es nicht auf Wohn- und Gewerberäume beschränkt. Eine derartige Beschränkung ist im MSchG nicht ausgesprochen — im Gegensatz z. B. zu § 544 BGB (Recht des Mieters einer die Gesundheit erheblich gefährdenden Wohnung zur sofortigen Kündigung). Sie würde überdies den Parteien, Massenorganisationen und sonstigen politischen und kulturellen Vereinigungen den Mieterschutz versagen. Eine Beschränkung auf Wohnräume gibt es im Rahmen des MSchG nur für einzelne Bestimmungen, die besondere Arten von Mietverhältnissen regeln, z. B. §§ 23 und 23a (Unterbringung von Betriebsangehörigen). Die Eigenschaft als Geschäftsraum hat nach § 19 Abs. 3 MSchG nur für den Fall des Todes des Mieters Bedeutung (Ausschluß eines sonst in gewissem Umfang bestehenden Kündigungsrecht des Vermieters⁷ und der Erben). Auch aus der Erwähnung gewerblicher Nutzung in § 29 (Gestattung der Untervermietung) und § 36 (Erstreckung des Gesetzes auf Pachtverhältnisse über Räume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke) kann nicht geschlossen werden, daß das Gesetz außer für Wohnräume nur für Gewerberäume gelte. In diesen Bestimmungen handelt es sich um eine Erweiterung des Anwendungsbereiches auf Pachtverhältnisse und unbebaute Grundstücke, also über § 1 Abs. 1 MSchG hinaus; gewerbliche Nutzung ist Voraussetzung für den Mieterschutz nur bei unbebauten Grundstücken, nicht bei Gebäuden und Gebäudeteilen.

Das Mieterschutzgesetz ist also für die Mietverhältnisse aller Gebäude und Gebäudeteile anwendbar, also auch für Mietverhältnisse über Garagen. Das ist auch vom Standpunkt der Gesellschaft und der Volkswirtschaft erforderlich; denn wenn für Garagen kein Mieterschutz bestünde, wäre eine spekulative und im Einzelfall schwer nachprüfbare Steigerung der Garagenmieten zu

befürchten, wie der Generalstaatsanwalt in der Kassationsverhandlung zutreffend ausgeführt hat.

Zu beachten ist allerdings, daß nach § 25 MSchG die §§ 1 bis 19, 24, 30 und 31 MSchG, also insbesondere die die Beendigung des Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters einschränkenden Vorschriften, bei Vermietung eines Raumes für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauch nicht anzuwenden sind. Hierzu gehört auch die Vermietung einer Garage mit der Vereinbarung, das Mietverhältnis solle beendet werden, wenn der Garageneigentümer den von ihm bestellten Kraftwagen erhalte. Auch das liegt im gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Interesse, da sonst die Garagen während dieser Zeit in der Regel nicht vermietet, also nicht genutzt würden, so daß diese Auslegung der Begriffe des besonderen Zweckes und des vorübergehenden Gebrauchs gerechtfertigt ist. Dieser Fall war hier aber nicht gegeben, da der Verklagte den Garagenmietvertrag zunächst mit dem Rechtsvorgänger des Klägers abgeschlossen hatte, also keine derartige Vereinbarung getroffen haben kann.

Das Mietverhältnis konnte also nur auf Grund des Mieterschutzgesetzes, und zwar nach § 4 (dringender Eigenbedarf des Vermieters) aufgehoben werden, wobei die sachliche Berechtigung der Anwendung dieser Bestimmung infolge der Beschränkung des Kassationsantrags nicht nachzuprüfen ist.

Die Aufhebung eines unter das Mieterschutzgesetz fallenden Mietverhältnisses und die darauf beruhende Räumungsverpflichtung dürfen aber, wenn das Gericht sie für berechtigt hält, nicht von der Stellung eines Ersatzraumes abhängig gemacht werden. Über Ersatzräume zu befinden, ist ausschließlich Sache des örtlichen Rates; allerdings darf ein Urteil auf Räumung einer Wohnung nicht vollstreckt werden, ohne daß dem bisherigen Mieter ein Ersatzraum zur Verfügung steht, der aber nicht notwendig gleichwertig zu sein braucht und über dessen Eignung ausschließlich der örtliche Rat — unbeschadet der dem Mieter zustehenden Verwaltungsmittel — zu befinden hat.

Ein künftiger Antrag des Verklagten, ihn nur Zug um Zug gegen Stellung des im Urteil des Bezirksgerichts bezeichneten Ersatzraumes zu verurteilen, könnte also keinen Erfolg haben; das in dieser Richtung vom Kläger in der Verhandlung vor dem Kreisgericht gemachte Vergleichsangebot hat keine Bedeutung mehr, da der Verklagte es abgelehnt hat.

Der im Urteil des Bezirksgerichts enthaltene Anspruch, daß die angeordnete Räumung Zug um Zug gegen Zurverfügungstellung des dort bezeichneten Raumes erfolgen sollte, war daher wegen Verletzung von § 308 Abs. 1 ZPO und § 4 Abs. 1 MSchG aufzuheben. Da die Sache zur Entscheidung reif ist, war das Urteil des Bezirksgerichts dahin zu fassen, daß der Verklagte verurteilt wird, die Garage zu räumen und dem Kläger geräumt zu übergeben.

Der Generalstaatsanwalt hat auch beantragt, das Urteil des Bezirksgerichts dahin zu ändern, daß dem Kläger lediglich die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auf erlegt werden.

Das Bezirksgericht hat seine gegenteilige Entscheidung auf § 13 Abs. 3 MSchG gestützt, der gestattet, bei einer lediglich auf § 4 MSchG beruhenden Aufhebung des Mietverhältnisses die Kosten dem Kläger ganz oder teilweise aufzuerlegen. Das ist eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Billigkeitsentscheidung. Als solche bedarf sie einer Begründung, d. h. der Angabe und Würdigung von Tatsachen, die diese vom Normalen abweichende Kostenregelung rechtfertigen sollen. Eine solche Begründung ist im Urteil des Bezirksgerichts nicht enthalten. Mindestens die Tatsache, daß der Verklagte zwei andere ihm angebotene und nach Auffas-