

fei hätten das Kreisgericht veranlassen müssen, gemäß § 271 Abs. 2 StPO vom Erlaß eines Strafbefehls abzu- sehen und die Sache an den Staatsanwalt zurückzu- geben.

Der Strafbefehl war daher wegen Gesetzesverletzung gemäß §§ 311 Abs. 1 und 2 Ziff. 1 StPO aufzuheben. Gemäß § 322 Abs. 2 StPO war die Sache an das Kreis- gericht zurückzuverweisen, das diese nunmehr gemäß § 271 Abs. 2 StPO an den Staatsanwalt zurückzugeben hat (§ 324 StPO).

Zivilrecht

§§ 1, 4, 25 MSchG.

1. Die Tatsache, daß bei Ortswechsel für den Tausch von Garagen ein echtes Bedürfnis besteht, dieser aber nicht immer gleichzeitig damit verwirklicht werden kann, darf weder dazu führen, entgegen den gesell- schaftlich aner kennenswerten Interessen des Garagen- mieters einen beabsichtigten Garagentausch ohne Vor- liegen wichtiger Gründe des Vermieters abzulehnen, noch dazu, über einen längeren Zeitraum hinweg eine Garage überhaupt nicht zweckentsprechend zu nutzen.

2. Garagenmieter, die dieses Mietverhältnis bei Orts- wechsel allein zum Zwecke des Tausches fortsetzen wollen, müssen grundsätzlich diese Absicht dem Ver- mieter rechtzeitig mitteilen und wenigstens — da der Tauschpartner noch nicht bekannt ist — dessen vor- läufiges Einverständnis einholen. In diesen Fällen sollte gleichzeitig vereinbart werden, daß das Mietver- hältnis spätestens 6 Monate nach dem Ortswechsel des Mieters endet und der Vermieter während dieser Zeit berechtigt sein soll, einem Dritten die Garage bei Übernahme des vom Mieter zu zahlenden Mietbetrages befristet bis zur Realisierung des Tausches zur Nut- zung zu überlassen.

3. Die Aufhebung der Bewirtschaftung von Pkw-Ga- ragen durch die Wohnraumlenkungsorgane führt nicht zum Wegfall des sich gemäß § 1 Abs. 1 MSchG auch auf Garagen erstreckenden Mieterschutzes.

4. Wechselt der Garagenmieter den Wohnort, ohne die- ses Mietverhältnis durch Kündigung oder Vereinba- rung zu beenden, kann der Vermieter auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen. In diesen Fällen kann dringender Eigenbedarf bereits dann gegeben sein, wenn der Mieter die Garage nicht mehr zweckentspre- chend nutzt und der Vermieter gemäß seiner Verant- wortung gegenüber der Gesellschaft verpflichtet ist, sie einem anderen Mieter zu überlassen, um sie ihrem be- stimmungsgemäßen Gebrauch so schnell als möglich wieder zuzuführen.

OG, Urt. vom 12. März 1971 — 2 Uz 1/71.

Als Rechtsträger eines volkseigenen Grundstücks in D. hat der Kläger (KWV) dem Verklagten seit dem 1. September 1959 eine der auf diesem Grundstück be- findlichen Garagen vermietet. Im Februar 1969 ist der Verklagte nach Zustandekommen eines Wohnungs- tausches nach B. verzogen.

Das hat das Bezirksgericht als unstreitig festgestellt. Der Kläger hat vorgetragen, ihm sei bei Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses durch den Verklagten nicht bekannt gewesen, daß zwischen den Parteien auch noch ein Mietverhältnis über eine Garage be- steht. Dies habe er erst nach einer Mitteilung von Hausbewohnern festgestellt. Der zuständige Grund- stücksverwalter habe irrtümlich angenommen, daß der Verklagte gleichzeitig mit der Wohnung auch das Miet- verhältnis über die Garage aufgekündigt habe, zumal dafür keine Mietzahlungen eingegangen seien. Des- halb sei sie an einen anderen Bürger vermietet wor- den. Danach habe er erstmals vom Verklagten erfah-

ren, daß dieser die Garage als Tauschobjekt benötige und deshalb das Mietverhältnis nicht gekündigt habe. Die Miete sei allerdings auf ein falsches Konto über- wiesen worden. Eine Zustimmung zum beabsichtigten Garagentausch habe der Verklagte nicht bei ihm eingeholt. Ende 1969 habe dieser vielmehr gegen ihn Klage auf Wiedereinräumung des Besitzes an der Garage er- hoben, wozu er sich in einem Vergleich vom 22. Januar 1970 vor dem Kreisgericht verpflichtet habe. In diesem Verfahren sei jedoch nicht geprüft worden, ob es angesichts der Knappheit von Garagen vertretbar sei, eine solche an einen in B. wohnenden Bürger wei- terhin zu vermieten. Er mache jetzt Eigenbedarf ge- mäß § 4 MSchG geltend. Es handle sich zwar um kei- nen unmittelbaren Eigenbedarf, jedoch benötige er die Garage dringend für einen seiner Wohnungsmieter.

Der Kläger hat daher beantragt, das Mietverhältnis über die Garage aufzuheben und den Verklagten zu verurteilen, sie geräumt an den Kläger zu übergeben.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt und vor- getragen: Der Kläger sei ihm gegenüber durch das Aufbrechen der Garage vertragsbrüchig geworden. Er habe auch die mit dem Vergleich übernommenen Ver- pflichtungen nicht erfüllt. Der Mietvertrag über die Garage bestehe nach wie vor. Eigenbedarf des Klägers liege nicht vor, weil dieser die Garage nicht für sich selbst benötige. Es gehe auch nicht um die Befriedi- gung dringender Bedürfnisse der Hausgemeinschaft. Die Grenzen der Gesetzesauslegung würden überschrit- ten, wollte man dringendes Eigeninteresse des Ver- mieters schon dann anerkennen, wenn er einem im gleichen Grundstück wohnenden Mieter zu einer Ga- rage verhelfen wolle.

Das Bezirksgericht hat antragsgemäß erkannt. Unter Bezugnahme auf das Urteil des Obersten Gerichts vom 22. Juni 1965 — 2 Zz 2/65 — (NJ 1966 S. 90) hat es Eigenbedarf gemäß § 4 MSchG bejaht.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung einge- legt. Er hat im wesentlichen sein erstinstanzliches Vor- bringen wiederholt und insbesondere bestritten, daß das genannte Urteil des Obersten Gerichts auf den vorliegenden Rechtsstreit zutrefte. Außerdem könne die Dringlichkeit des Interesses an der Erlangung der Garage für den Kläger schon deshalb nicht gegeben sein, weil er sich knapp zwei Monate vor Klagerhe- bung durch Vergleich zu deren Freimachung verpflich- tet habe, obwohl auch zu dieser Zeit Anträge auf Über- lassung einer Garage vorgelegen hätten. Aus dem In- halt des Vergleichs sei zugleich die Tauschgenehmi- gung zu entnehmen. Darauf habe er sich verlassen. Er sei um die Realisierung des Tausches bemüht, was ihm bisher durch die Handlungsweise des Klägers un- möglich gemacht worden sei.

Der Verklagte hat beantragt, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger hat beantragt, die Berufung des Verklag- ten zurückzuweisen. Er hat erwidert, daß § 4 MSchG nicht nur dann anwendbar sei, wenn es sich um eigene Belange des Klägers handle. Außerdem stütze er seine Klage auf § 2 MSchG, denn er sehe unangemessenen Gebrauch darin, daß der Verklagte die Garage über- haupt nicht nutze. Eine Zustimmung zum Tausch der Garage sei niemals erteilt worden und werde auch nicht gegeben werden. Der Vergleich vom 22. Januar 1970 sei deshalb zustande gekommen, weil das Gericht damals festgestellt habe, daß das Mietverhältnis zwi- sehen den Parteien noch bestehe. Da aus diesem Grunde habe anerkannt werden müssen, daß dem Ver- klagten der Besitz an der Garage zustehe, sei nun- mehr Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses er- hoben worden.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Anliegen des Verklagten ist es, die von ihm an seinem bisherigen Wohnort gemietete, nicht zur Wohnung ge- hörige Garage gegen eine an seinem neuen Wohnort be- findliche zu tauschen. Ebenso wie er wechselt ständig