

eine Anzahl Werk­tätiger aus dienstlichen Gründen den Wohnsitz. Es ist durchaus verständlich, daß dieser Personenkreis daran interessiert ist, sich aus dem notwendigen Wohnungswechsel möglicherweise ergebende Nachteile tunlichst zu vermeiden. Dabei wird das berechnete Bestreben, auch am neuen Wohnsitz eine Garage zu besitzen, angesichts deren Knappheit vielfach nur im Tauschwege realisierbar sein. Andererseits ist nicht zu verkennen, daß es nicht immer gelingen wird, bereits zum Zeitpunkt des Ortswechsels einen geeigneten Tauschpartner für die Garage zu finden. Das darf jedoch weder dazu führen, entgegen den gesellschaftlich anerkanntwertigen Interessen des Garagenmieters einen beabsichtigten Garagentausch ohne Vorliegen wichtiger Gründe des Vermieters abzulehnen, noch dazu, über einen längeren Zeitraum hinaus eine Garage überhaupt nicht zweckentsprechend zu nutzen.

Wenn mithin auch ein echtes Bedürfnis für den Tausch von Garagen gegeben ist, so bestehen doch im Vergleich zum Wohnungstausch insbesondere dann Besonderheiten, wenn er nicht gleichzeitig mit dem Ortswechsel durchführbar ist. Es muß daher grundsätzlich gefordert werden, daß Garagenmieter, die dieses Mietverhältnis bei Ortswechsel allein zum Zwecke des Tausches fortsetzen wollen, diese Absicht dem Vermieter rechtzeitig, d. h. eine angemessene Zeit vor dem Umzug, mitteilen und wenigstens — da der Partner noch nicht bekannt ist — das vorläufige Einverständnis des Vermieters zum Garagentausch einholen. Zugleich muß aber auch den gesellschaftlichen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Diese lassen das Fortbestehen eines derartigen Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nicht zu. Seine Beendigung sollte deshalb für einen spätestens 6 Monate nach dem Ortswechsel des Mieters liegenden Zeitpunkt vereinbart werden. Ferner sollte gleichzeitig eine Vereinbarung dahin getroffen werden, daß in analoger Anwendung von § 25 MSchG der Vermieter berechtigt wird, einem Dritten diese Garage bei Übernahme des vom Mieter zu zahlenden Mietbetrages befristet bis zur Realisierung des beabsichtigten Tausches — längstens also für 6 Monate — zur Nutzung zu überlassen (vgl. auch OG, Urteil vom 8. August 1968 — 2 Zz 18/68 — NJ 1968 S. 763). Damit würde ein gesellschaftlich und volkswirtschaftlich nicht zu vertretendes Leerstehen von Garagen vermieden.

Wechselt dagegen der Garagenmieter den Wohnort, ohne dieses Mietverhältnis, das er nicht mehr zweckentsprechend fortsetzen kann, sofort aufzukündigen oder insoweit den vorgenannten Weg zu beschreiten, so besteht es zwar mangels einer Kündigungsmöglichkeit des Vermieters infolge des auch für Garagen bestehenden Mieterschutzes fort, jedoch ist der Vermieter berechtigt, Mietaufhebungsklage zu erheben. Der Begründung des angefochtenen Urteils ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich insofern zu folgen, als in diesen Fällen — sofern nicht die Voraussetzungen der §§ 2 oder 3 MSchG vorliegen — die Aufhebung des Mietverhältnisses unter dem Gesichtspunkt des dringenden Eigenbedarfs gemäß § 4 MSchG zu prüfen ist. Zwar handelt es sich hier — ebenfalls wie bei dem der Entscheidung des Obersten Gerichts vom 22. Juni 1965 — 2 Zz 2/65 — (NJ 1966 S. 90) zugrunde liegenden Sachverhalt — in der Regel nicht um unmittelbaren Eigenbedarf des Vermieters, jedoch treten auch hier gesellschaftliche Interessen in den Vordergrund. Ihre Durchsetzung verlangt, diese Bestimmung dahin ausulegen, daß bei Mietverhältnissen an Garagen bereits dann dringender Eigenbedarf gegeben sein kann, wenn der Mieter die Garage nicht mehr zweckentsprechend nutzt und der Vermieter gemäß seiner Verantwortung gegenüber der Gesellschaft verpflichtet ist, sie einem anderen Mieter zu überlassen, um sie ihrem bestimm-

ungsgemäßen Gebrauch so schnell wie möglich wieder zuzuführen.

Ausgehend von diesen grundsätzlichen Erwägungen ist der vorliegende Fall zu beurteilen. Voranzustellen ist, daß die Aufhebung der Bewirtschaftung von Pkw-Garagen durch die Wohnraumlenkungsorgane, wie sie u. a. vom Rat der Stadt D. mit Wirkung vom 1. März 1969 beschlossen worden ist, in keinem Fall zum Wegfall des sich gemäß § 1 Abs. 1 MSchG auch auf Garagen erstreckenden Mieterschutzes führt. Er besteht also unabhängig davon, ob das Garagenmietverhältnis nach Erteilung einer Zuweisung oder ohne eine solche vereinbart worden ist (vgl. auch OG, Urteil vom 8. August 1968, a. a. O.). Die Beendigung des zwischen den Parteien bestehenden Garagenmietverhältnisses ist daher nur durch Kündigung des Verklagten, entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien oder Mietaufhebungsklage des Vermieters möglich.

Beide Parteien haben jedoch zunächst die bereits dargelegte Rechtslage nicht beachtet.

Da der Verklagte die Garage seit dem Ortswechsel im Februar 1969 nicht mehr zweckentsprechend genutzt, das Mietverhältnis jedoch ohne rechtzeitige Absprache mit dem Kläger zum Zwecke des Tausches aufrechterhalten hat, wäre dieser berechtigt und sogar verpflichtet gewesen, geeignete Maßnahmen zur Klärung der Sach- und Rechtslage zu ergreifen, die bis zur Mietaufhebungsklage hätten führen können. Dessenungeachtet hat der Kläger, für den es zunächst geboten und ohne Schwierigkeiten möglich gewesen wäre, sich mit dem Verklagten zwecks Klärung des Sachverhalts in Verbindung zu setzen, auf ungesetzlichem Wege mit Wirkung vom 16. April 1969 die Garage einem anderen Bürger überlassen. Damit war dem Verklagten, der im Mai 1969 einen geeigneten Tauschpartner gefunden hatte, jede Tauschmöglichkeit genommen, obwohl das Mietrechtsverhältnis über die Garage zwischen den Parteien nach wie vor bestand. In zutreffender Würdigung der Rechtslage hat sich daher in dem vor dem Kreisgericht abgeschlossenen Vergleich vom 22. Januar 1970 der jetzige Kläger verpflichtet, dem jetzigen Verklagten den Besitz an der Garage wieder einzuräumen und ihm die mit dem beabsichtigten Tausch in Zusammenhang stehenden Kosten zu ersetzen.

Erfüllt wurde dieser Vergleich trotz anfänglicher Bereitschaft des Klägers bisher nicht. Statt dessen hat der Kläger am 20. März 1970 die Mietaufhebungsklage eingereicht. Die an sich in Fällen nicht zweckentsprechender Nutzung von Garagen — wie bereits dargelegt — durchaus berechnete Mietaufhebungsklage kann jedoch angesichts des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vergleichs, dessen Realisierung allerdings wegen seiner Auswirkungen auf den jetzigen Garagenutzer nicht unkompliziert ist, nicht zum Erfolg führen.

Beide Parteien waren sich bei Vergleichsabschluß im klaren, daß das zwischen ihnen abgeschlossene Garagenmietverhältnis noch bestand, und einigten sich über seine Fortdauer. Dabei hat sich der jetzige Kläger die Erhebung einer Mietaufhebungsklage gegen den Verklagten weder im Vergleich noch etwa sonst im Verfahren vorbehalten. Schon aus diesem Grunde würde es den Anschauungen der Werk­tätigen widersprechen, wollte man unter Umgehung des vor Gericht abgeschlossenen Vergleichs, auf den der Verklagte mit Recht vertraut und bei dessen Abschluß die Situation für den Kläger keine andere war als zur Zeit der Erhebung der Mietaufhebungsklage, nunmehr das Mietverhältnis gegen den Willen des Verklagten beenden, ohne ihm überhaupt die reale Möglichkeit zum Garagentausch in angemessener Zeit eingeräumt zu haben. Wenn der Kläger im Vergleich auch nicht ausdrück-