

lich seine Einwilligung zum Garagentausch erteilt hat, so ist diese für den Fall, daß der Verklagte während eines vertretbaren Zeitraumes einen geeigneten Tauschpartner findet, ohne Zweifel aus dem Inhalt des Vergleichs abzuweihen. Der Kläger war in Kenntnis dessen, daß der Verklagte die Garage einzig und allein als Tauschobjekt benötigt, ohne jeden Vorbehalt zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit. Das hat nur dann einen Sinn und läßt sich überhaupt nur dann rechtfertigen, wenn er dem gesellschaftlich durchaus aner kennenswerten Grundanliegen des Verklagten prinzipiell zustimmt. Daran ist er gebunden. Seine nachträglichen einseitigen Erklärungen, er werde sein Einverständnis zu einem Tausch nicht geben, sind bei dieser Sach- und Rechtslage unbeachtlich. Aufgabe des Klägers ist es vielmehr, umgehend die mit dem Vergleich vom 22. Januar 1970 übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen.

Da der jetzige Garagenbesitzer T. die Garage auf Grund eines unwirksamen Mietvertrages nutzt, genießt er keinen Mieterschutz und ist erforderlichenfalls im Klagewege zur Räumung der Garage zu veranlassen. Dabei sei angesichts der im wesentlichen vom Kläger herbeigeführten, sowohl in bezug auf den Verklagten als auch den Nutzer T. gesellschaftlich unerwünschten Situation erwähnt, daß er zur ordnungsgemäßen Bereini gung dieser Angelegenheit in ihrer Gesamtheit alles Erforderliche zu unternehmen haben wird. Die dem Verklagten zuzubilligende Frist bis zu 6 Monaten, während der ihm die Möglichkeit gegeben werden muß, den beabsichtigten Garagentausch durchzuführen, wird erst in dem Zeitpunkt beginnen, in dem es ihm objek tiv möglich ist, diesen zu realisieren, d. h. wenn ihm die Garage zu Tauschzwecken wieder zur Verfügung steht.

Anmerkung:

Das vorstehende Urteil weist — ebenso wie das in NJ 1966 S. 90 veröffentlichte — die Besonderheit auf, daß als Grund zur Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 4 MSchG ein Interesse an der Erlangung des streitigen Wohnraumes angesehen wird, das nicht in einem persönlichen Bedürfnis des Vermieters oder — bei einer juristischen Person — in einem bei der Führung des Betriebes eingetretenen technisch-organisatorischen Erfordernis besteht, sondern in einer Rücksichtnahme auf Bedürfnisse anderer Mieter oder Mietvertragsbewerber.

In dem früher entschiedenen Fall handelte es sich darum, auf Verlangen der Hausgemeinschaft für die im Hause wohnenden Mieter einen dringend benötigten Wäschetrockenplatz und für ihre Kinder einen Spielplatz zu errichten; im vorliegenden Fall geht es darum, einem Bewerber um eine Garage, der zu den Wohnungsmietern der klagenden KWV gehört und aus sonstigen Gründen berücksichtigungswert erscheint, eine Unterbringungsmöglichkeit für seinen Pkw zu verschaffen.

Gemeinsam ist aber beiden Entscheidungen, daß vom bisherigen Mieter nur eine Beschränkung seines Mietrechts gefordert wird.

Im früher entschiedenen Fall wurde einem Mieter ein Teil des ihm mitvermieteten Hausgartens aus dem Mietverhältnis herausgenommen. Im vorliegenden Fall ist eine nach § 4 MSchG zu erhebende Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses an einer Garage für grundsätzlich zulässig erklärt worden, deren Mieter sie infolge Wegzuges in einen anderen Ort nicht mehr für die Unterbringung seines Fahrzeuges verwendet, sondern lediglich als Tauschobjekt zu verwerten wünscht. Das ist zwar zulässig, aber keine bestimm-

ungsmäßige Nutzung mehr, so daß in einem solchen Falle das gesellschaftliche — wenn auch nicht eigenbetriebliche — Interesse der KWV an der ordnungsgemäßen Nutzung der Garage durch einen ihrer sich darum bewerbenden Wohnungsmieter vorgeht.

Die beiden Fälle zeigen, daß bei Nichtbestehen eines persönlichen oder eigenbetrieblichen Bedarfs des Vermieters sein gesellschaftliches Interesse an der besseren Versorgung der Mieter oder Mietbewerber nur dann — ausnahmsweise — einen Mietaufhebungsgrund nach § 4 MSchG darstellen kann, wenn dem bisherigen Mieter eine verhältnismäßig begrenzte Nutzung entzogen werden soll. Es könnte diesem also nicht etwa seine gesamte Wohnung weggenommen werden.

In diesem Zusammenhang sei auch betont, daß der Vermieter, falls keine Einigung zustande kommt, nicht zur Selbsthilfe greifen darf, sondern auch bei völligem Fehlen einer Nutzung — wie das die KWV im vorliegenden Fall zunächst angenommen hatte — auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung klagen muß und, wie in der Entscheidung dar gelegt wird, ein mit einem Mieter abgeschlossener Mietvertrag unwirksam wäre.

Oberrichter Dr. Kurt C o h n,
Mitglied des Präsidiums des Obersten Gerichts

§§ 581, 566 BGB; § 2 GrundstücksverkehrsVO.

1. Ein Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück, der der Schriftform bedarf, ist im Falle eines Formverstößes nicht ohne weiteres als von vorn herein nichtig anzusehen. Es muß auch in einem solchen Fall — vor allem, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet wurde — dem Rat des Kreises Vorbehalten bleiben, darüber zu befinden, ob der Vertrag den gesellschaftlichen Erfordernissen einer sozialistischen Bodennutzung entspricht und Rechtswirksamkeit erlangt.

2. Ein Pachtvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück ist nicht deswegen nichtig, weil sich der Rat des Kreises in Ermangelung der Vorlage von Vertragsabschriften außerstande sieht, über den Antrag auf Genehmigung zu befinden. Bis zur Entscheidung des Rates sind die Vertragspartner an die Vereinbarung, die zunächst schwebend wirksam ist, gebunden. Sie müssen ihrerseits die Voraussetzungen dafür schaffen, daß der Rat über den Antrag auf Genehmigung befinden kann.

OG, Urt. vom 30. März 1971 — 1 Zz 1/71.

Die Verklagten sind Eigentümer einer im Grundbuch eingetragenen Parzelle. Seit 1963 wird ein Teil dieser Parzelle nach mündlicher Vereinbarung von den Klägern genutzt. Mit Zustimmung der Verklagten und deren Unterstützung haben sie nach Erteilung der erforderlichen staatlichen Baugenehmigung ein massives Wochenendhaus errichtet. Eine ungestörte Nutzung der bebauten Grundstücksfläche durch die Kläger und die Entwicklung eines gedeihlichen Verhältnisses scheiterte zunächst an abweichenden Auffassungen über den räumlichen Umfang der Nutzungsberechtigung und später an der fehlenden Bereitschaft der Verklagten, die Nutzungsvereinbarung schriftlich zu fixieren. Da die Parteien einen schriftlich abgefaßten Pachtvertrag nicht zur Genehmigung vorlegten, konnte der Rat des Kreises nicht über den Antrag der Kläger auf Genehmigung des Pachtverhältnisses befinden.

Zur Realisierung ihrer Ansprüche hatten die Kläger Klage erhoben. Diese Klage auf Duldung der Errichtung eines Zaunes und auf Abgabe der Willenserklärung, daß die Kläger den von ihnen bebauten Grundstücksteil nutzen dürfen, hat das Kreisgericht als unbegründet abgewiesen. Auf die Widerklage der Verklag-