

wird als ein für die Interessenabwägung wichtiges Merkmal das beabsichtigte gemeinsame Wohnen bzw. Zusammenführen der Familien H. und S. genannt. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden, da derartige Bestrebungen grundsätzlich bei der Interessenabwägung keine Berücksichtigung finden können.

§ 4 MSchG.

1. Bei der Entscheidung über die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs sind grundsätzlich die Interessen der Vertragspartner gegeneinander abzuwägen.

Das Interesse eines Garagenmieters an der Beibehaltung der Garage wird im Prinzip durch ihre Benutzung für ein ihm oder — wenn die Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrags ist bzw. sich im Wohngrundstück befindet — einem im Haushalt lebenden Familienangehörigen gehörendes Kraftfahrzeug bestimmt. Die Benutzung der Garage für ein dem Mieter zur Verfügung gestelltes Dienstfahrzeug ist der Benutzung für einen eigenen Pkw gleichzustellen. Das gilt insbesondere, wenn ihm das Fahrzeug auch für persönliche Zwecke zur Verfügung steht.

2. Decken sich die Interessen des Mieters an der Beibehaltung der Garage mit gesellschaftlichen Interessen, so ist dies bei der Interessenabwägung zu seinen Gunsten zu berücksichtigen.

OG, Urt. vom 19. November 1971 — 2 Zz 8/71.

Der Verklagte ist seit 1958 Mieter im Hause des Klägers. Das Mietverhältnis erstreckt sich auch auf eine der beiden im Grundstück gelegenen Garagen. Der Verklagte hatte diese ursprünglich als Abstellraum genutzt. Seit 1964 bringt er darin einen Dienstwagen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) unter, bei dem er als Einsatzleiter tätig ist.

Die andere Garage nutzt der Kläger selbst. Nachdem er sich einen zweiten Pkw angeschafft und der Verklagte seinem Verlangen auf Räumung der Garage nicht freiwillig entsprochen hatte, hat er im Klagewege insoweit die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs beantragt. Er hat ausgeführt: Er benötigte beide Fahrzeuge für seinen Handwerksbetrieb. Der Verklagte hingegen habe die Garage von Anfang an nicht zum Zwecke der Unterstellung eines Pkw gemietet. Es sei nicht Sinn unserer Wirtschaftspolitik, daß private, vom Eigentümer benötigte Garagen von gesellschaftlichen Organisationen oder volkseigenen Betrieben belegt werden.

Das Kreisgericht hat das Mietverhältnis über die Garage aufgehoben und den Verklagten verurteilt, sie bis zum 30. September 1971 zu räumen. Zur Begründung hat es ausgeführt: Die Tätigkeit des DRK, von dessen unverzüglichem Einsatz mitunter Menschenleben abhängen, sei wichtig und lebensnotwendig. Die schriftlichen Stellungnahmen dieser Einrichtung bestätigten die verantwortungsvolle Funktion des Verklagten als Einsatzleiter und die Notwendigkeit, daß er jederzeit erreichbar sein und schnellstens am gegebenen Einsatzort zur Verfügung stehen müsse. Allerdings sei auch beim Kläger zu berücksichtigen, daß seine Tätigkeit als selbständiger Klempnermeister für die Bevölkerung wichtig sei. Für die Interessenabwägung erlange Bedeutung, daß der Verklagte nicht selbst Eigentümer eines Pkw sei, sondern die Garage nur zur Unterstellung des Dienstfahrzeugs benötige. Es sei ungewiß, ob der Verklagte über einen längeren Zeitraum Einsatzleiter bleiben werde. Daraus ergebe sich, daß das DRK nicht speziell die Garage des Verklagten, sondern eine Garage für das Dienstfahrzeug seines Einsatzleiters benötige. Soweit der Verklagte darauf hingewiesen habe, daß sich der Kläger an anderer Stelle in seinem Grundstück eine Garage bauen könne, sei zu bemerken, daß auch das DRK anderweit eine Garage errichten könne.

Die Berufung des Verklagten gegen diese Entscheidung hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen und dazu ausgeführt: Der Kläger besitze und benötige zur Ausübung seines für die Bevölkerung wichtigen Handwerksbetriebes und für seinen persönlichen Bedarf zwei Pkw, so daß ein begründetes eigenes Interesse an der Erlangung der Garage vorliege. Bei der Prüfung der Frage, ob dieses Interesse das des Verklagten überwiegt — nur diese Interessenrelation sei wesentlich, dagegen komme es nicht auf das Interesse des DRK an —, sei zu berücksichtigen, daß der Verklagte die Garage für ein Dienstfahrzeug nutze, wofür sie ihm nicht zugewiesen worden sei. Das ergebe sich daraus, daß er erst später die Funktion des Einsatzleiters übernommen habe und auch erst seit 1963/1964 das Fahrzeug dort abstelle. Wenngleich davon auszugehen sei, daß der Verklagte als Einsatzleiter erreichbar sein müsse, könne nicht verkannt werden, daß deshalb nicht unbedingt eine Garage im Wohngrundstück notwendig sei. Dem DRK stünden insoweit andere Mittel und Wege zur Verfügung. Ob der Kläger die Möglichkeit habe, im Grundstück noch eine weitere Garage zu errichten, sei im Mietaufhebungsverfahren nicht zu prüfen.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation dieses Urteils beantragt.

Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Das Bezirksgericht hat festgestellt, daß die vom Verklagten genutzte Garage ihm nicht zum Zwecke des Abstellens des Dienstfahrzeugs zugewiesen ist. Der Verklagte kann sich daher nicht darauf berufen, daß die örtlichen Verwaltungsorgane ein besonders darin begründetes Interesse an der Garage ausdrücklich anerkannt hätten. Das hat das Bezirksgericht richtig beachtet. Andererseits kann aus dem Fehlen einer derartigen Zuweisung nicht abgeleitet werden, daß der Verklagte schon deshalb von vornherein ein minderes Interesse an der Garage habe, weil er sie nicht für einen eigenen Pkw nutze. Das wäre allenfalls dann der Fall, wenn mietvertraglich vereinbart worden wäre, daß die Garage nur für den eigenen Pkw des Mieters zur Verfügung gestellt werde. Das liegt hier nicht vor, weshalb davon auszugehen ist, daß insoweit aus der Art der Nutzung in Verbindung mit der seinerzeitigen Zuweisung keine für die vorzunehmende Interessenabwägung wesentlichen Gesichtspunkte abgeleitet werden können, abgesehen davon, daß Garagen in D. ohnehin nicht mehr der Erfassung und Zuweisung unterliegen. Es kommt vielmehr lediglich darauf an, ob das Interesse des Klägers an der Unterbringung seines zweiten Pkw in der vom Verklagten gemieteten Garage das des Verklagten überwiegt.

Richtig ist, daß das Mietverhältnis über die Garage nicht zwischen dem Kläger und dem DRK, sondern zwischen dem Kläger und dem Verklagten besteht. Zustimmen ist dem Bezirksgericht auch darin, daß grundsätzlich die Interessen der Vertragspartner gegeneinander abzuwägen sind. Es ist auch davon auszugehen, daß das Interesse des Garagenmieters im Prinzip durch die Benutzung der Garage für ein ihm oder — wenn die Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrags ist bzw. sich im Wohngrundstück befindet — einem im Haushalt lebenden Familienangehörigen gehörendes Kraftfahrzeug bestimmt wird. Das folgt bereits daraus, daß er ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, die Garage einem Dritten zur Benutzung zu überlassen (§ 549 BGB), und dies bereits bei Fortsetzung trotz Abmahnung einen Mietaufhebungsgrund nach § 2 MSchG darstellen würde.

Anders liegt jedoch der vorliegende Fall. Der Verklagte benutzt die Garage zur Unterbringung eines ihm vom DRK zur Verfügung gestellten Fahrzeugs. Er hat vorgegetragen, daß es sich um ein personengebundenes Fahr-