

Die Klägerinnen sind Eigentümer eines Grundstücks, in dem sie mit ihrem Vater wohnen. Der Verklagte ist Mieter in diesem Grundstück. Zum Mietbereich des Verklagten gehört auch eine Garage, die unmittelbar neben dem Waschhaus liegt. Darin hat er einen Motorroller, zwei Fahrräder, eine Waschmaschine, eine Wäscheschleuder, eine Handwerkerbank, einige andere Gebrauchsgegenstände und Möbelstücke seiner Mutter untergebracht. Daneben nutzt der Verklagte im Hofe einen von ihm errichteten, zum Zeitpunkt des Verfahrens vor den Instanzgerichten aber gerade abgerissenen Schuppen, den er wieder aufzubauen beabsichtigt. Die Errichtung einer weiteren Garage auf dem Grundstück der Klägerinnen ist nicht möglich.

Die Zufahrt zum Wohngrundstück führt an einem vom Vater der Klägerinnen genutzten Grundstück vorbei. Dort haben die Klägerinnen einen nach ihrer unwidersprochen gebliebenen Behauptung in ihrem Eigentum stehenden Holzschuppen in einer Größe von 4,3 m X

2,4 m errichtet, den sie dem Verklagten an Stelle der Garage zur Verfügung stellen wollen und dessen Nutzung als Garage keinen brandschutztechnischen Bedenken begegnet.

Die Klägerinnen haben beantragt, das Mietverhältnis an der Garage aufzuheben und den Verklagten Zug um Zug gegen Überlassung des von ihnen errichteten Holzschuppens zu verurteilen, die Garage zu räumen und geräumt zu übergeben. Sie hatten dazu vorgetragen, daß sie die Garage benötigten, weil sie sich in Kürze einen Pkw kaufen wollten. Zwischen dem Tag der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Kreisgericht und der Verkündung der Entscheidung ist dieser Kauf zustande gekommen.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Er hat geltend gemacht, daß er die Garage nicht zweckwidrig nutze. Er benötige sie insbesondere deshalb, weil er in dem kleineren Holzschuppen nicht alle Gegenstände unterbringen könne, die er gegenwärtig in der Garage abgestellt habe. Im übrigen wolle auch er einen Pkw kaufen.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Klägerinnen bei Klagerhebung den Zeitpunkt des Ankaufs des Pkw noch nicht näher hätten angeben können, während der Verklagte in der Garage seinen Motorroller abgestellt habe, den er fast täglich für seinen Arbeitsweg in einen 'Nachbarort' benutze. Im übrigen benötige der Verklagte die Garage noch zusätzlich als Abstellraum, da er andere geeignete Möglichkeiten dafür nicht habe.

Die Berufung der Klägerinnen hat das Bezirksgericht als unbegründet zurückgewiesen. Es hat ausgeführt: Bei der Interessenabwägung sei sowohl zu beachten gewesen, daß der Verklagte seinen Motorroller schon längere Zeit in der Garage unterstelle, während die Klägerinnen den Pkw erst während des Prozesses erworben hätten, als auch, daß die Klägerinnen dem Verklagten einen Ersatzschuppen zur Verfügung stellen wollten. Auf den Ersatzschuppen brauche sich der Verklagte aber nicht verweisen zu lassen, weil er auf dem Grundstück des Vaters der Klägerinnen stehe. Dieser habe einer Nutzung durch den Verklagten zwar zugestimmt, zwischen beiden bestünden aber keine Rechtsbeziehungen. Den Klägerinnen sei viel eher zuzumuten, auf dem Grundstück ihres Vaters eine Garage zu errichten.

Gegen das Urteil des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Allgemein ist zunächst davon auszugehen, daß an die Aufhebung eines Mietverhältnisses über eine Garage nach § 4 MSchG unter Berücksichtigung der anders gearteten Zweckbestimmungen nicht die gleichen strengen Anforderungen wie an die Aufhebung eines Wohnungsverhältnisses zu stellen sind. Im letzteren Falle steht die Aufhebung unmittelbar im Zusammenhang mit dem verfassungsmäßig garantierten Mieterschutz

(Art. 37). Sie bedeutet einen tiefen Eingriff in die Wohnverhältnisse des Mieters als einen wesentlichen Bestandteil seiner Arbeits- und Lebensbedingungen und löst gleichzeitig die für das zuständige Wohnraumlengungsorgan unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumlage oft nur schwer zu realisierende Verpflichtung aus, dem zur Räumung der Wohnung verurteilten Mieter in absehbarer Zeit angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese schwerwiegenden Folgen hat die Aufhebung eines Garagenmietverhältnisses nicht. Der betroffene Garagenmieter befindet sich vielmehr in der gleichen Lage wie andere Pkw-Besitzer ohne Garage.

Allerdings hat auch bei Eigenbedarfsklagen, die sich auf eine Garage beziehen, eine echte Interessenabwägung auf der Grundlage der konkreten Umstände zu erfolgen. Insbesondere muß gewährleistet sein, daß die sozialen Belange und der besondere Zweck, für den Mieter und Vermieter den Pkw nutzen, bei der Entscheidung beachtet werden.

Im vorliegenden Falle ist, wie das Bezirksgericht richtig erkannt hat, für die Interessenabwägung vor allem von Bedeutung, daß die Klägerinnen dem Verklagten an Stelle der von ihnen beanspruchten Garage einen jedenfalls für die Unterbringung des Motorrollers und der Fahrräder geeigneten Schuppen angeboten haben.

Nicht gefolgt werden kann dem Bezirksgericht jedoch darin, daß der Verklagte sich nicht auf die Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks verweisen zu lassen brauche, weil er in keinen Rechtsbeziehungen zu dessen Eigentümer stehe. Diese Auffassung hatte für die Entscheidung des Bezirksgerichts ausschlaggebendes Gewicht. Sie findet im Gesetz jedoch keine Grundlage.

Daß der Vermieter auch Eigentümer der vermieteten Sache sein muß, verlangt das Gesetz nicht, wengleich das auch regelmäßig der Fall ist. Das Auseinanderfallen zwischen Vermieter und Eigentümer ist jedenfalls dann unschädlich, wenn die Vermietung durch den Nichteigentümer berechtigt war. Ebenso unerheblich ist es aber im Prinzip auch, in wessen Eigentum das Grundstück steht, auf dem sich eine von einem anderen berechtigt vermietete Sache befindet, sofern sie überhaupt rechtlich selbständig und nicht etwa wesentlicher Bestandteil des Grundstücks gemäß § 94 BGB ist. Von letzterem gehen die Klägerinnen aus. Dagegen bestehen nach dem bisher festgestellten Sachverhalt keine Bedenken, da es sich lediglich um einen aus Holz errichteten Schuppen handelt. Das Bezirksgericht hat insoweit keinen gegenteiligen Standpunkt eingenommen, sondern nur darauf hingewiesen, daß der Verklagte in keinen Rechtsbeziehungen zum Grundstückseigentümer stehe. Das ist zwar richtig, ändert aber grundsätzlich nichts daran, daß dann, wenn der Verklagte auf den Schuppen verwiesen wird, dieser ebenso Bestandteil seines Wohnungsverhältnisses wird, wie es hinsichtlich der massiven Garage, die er z. Z. nutzt, gegenwärtig der Fall ist. Soweit es das fremde Eigentum an dem Grundstück betrifft, ist für die Interessenabwägung lediglich bedeutsam, ob die Rechtsbeziehungen zwischen den Klägerinnen und ihrem Vater für die Dauer ausgestaltet sind, damit ausgeschlossen wird, daß dem Verklagten etwa dadurch Nachteile entstehen, daß das Nutzungsverhältnis, auf dessen Grundlage der Schuppen auf dem Grundstück unterhalten wird, von dem einen oder anderen Vertragspartner ohne weiteres gelöst werden kann. Wenn das nicht der Fall ist, insbesondere also dann, wenn das Nutzungsverhältnis unkündbar für die Zeit eingegangen ist, in der der Verklagte auf dem Grundstück der Klägerinnen wohnt, würden die Interessen des