

des Zwecks, für den Mieter und Vermieter den Pkw benötigen.

2. Im Verfahren zur gerichtlichen Aufhebung eines Mietverhältnisses hat das Gericht im Rahmen seiner Hinweispflicht den Kläger anzuhalten, nicht nur einen Antrag auf Räumung und Herausgabe des Mietraums, sondern auch einen Antrag auf Aufhebung des Mietverhältnisses zu stellen.

OG, Urteil vom 14. Mai 1976 - 2 OZK 4/76.

Die Verklagte wohnt seit 1951 im Hausgrundstück H.-Straße 38. Seit dem 1. Januar 1973 hat sie eine aijf dem Grundstück H.-Straße 40 gelegene Garage gemietet, in der ein Pkw „Trabant“ untergebracht ist, der der Verklagten und ihrem Ehemann gehört. Diese Ehe ist vor Einleitung des Rechtsstreits im Oktober 1974 geschlossen worden. Die Kläger haben 1973 beide Grundstücke von der Voreigentümerin erworben.

Die Kläger haben die Räumung der von der Verklagten genutzten Garage gefordert. Sie haben im Verfahren erster Instanz vorgetragen: Sie seien Eigentümer von zwei Pkws — einem Pkw „Fiat“ und einem Pkw „Trabant-Kombi“ —, hätten jedoch nur eine Garage zur Eigennutzung. Deswegen müsse ein Pkw ständig im Freien stehen. Dieser sei dadurch einem erhöhten Verschleiß ausgesetzt, weshalb die zweite Garage ebenfalls zur Eigennutzung beansprucht werde. Der Kläger zu 1) benötige sein Fahrzeug ständig zur Erledigung beruflicher Obliegenheiten. Dem Ehemann der Verklagten — um dessen Pkw handele es sich eigentlich — stehe außer der Garage auf dem Grundstück der Kläger noch eine andere Garage zur Verfügung.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagte zu verurteilen, die von ihr gemietete Garage auf dem Grundstück der Kläger in der H.-Straße 40 zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und dazu vorgetragen: Sie hätte sich im Einvernehmen mit der früheren Eigentümerin des Grundstücks mit weiteren Mietern am Aufbau der Garagen beteiligt, ohne dafür finanziell entschädigt worden zu sein. Zu ihren Gunsten sei auch zu berücksichtigen, daß die Kläger auf die Räumung der Zweitgarage klagen. Ihr Ehemann habe seit Mai 1973 keine weitere Garage mehr zur Verfügung.

Das Kreisgericht hat der Klage aus § 2 MSchG stattgegeben und dazu ausgeführt: Wenn die Verklagte ihrem Ehemann gestattet habe, seinen Pkw in der strittigen Garage unterzubringen, so stelle dies eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an einen Dritten dar. Diese Gebrauchsüberlassung rechtfertige die Mietaufhebung, weil sie trotz Abmahnung — als solche seien die von der Voreigentümerin und den Klägern ausgesprochenen Kündigungen zu werten — fortgesetzt worden sei. Der Ehemann der Verklagten sei auch nicht durch die Eheschließung Mieter im Hause der Kläger geworden, da er nach wie vor in seiner früheren Wohnung wohne.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts abgeändert. Es hat das Mietverhältnis über die von der Verklagten genutzte Garage auf dem Grundstück der Kläger aufgehoben und die Verklagte verurteilt, diese Garage zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Das Bezirksgericht hat im Gegensatz zum Kreisgericht das Klageverlangen nicht aus § 2 MSchG, sondern aus § 4 MSchG als begründet angesehen und dazu ausgeführt: Die Entscheidung des Rechtsstreits erfordere eine Interessenabwägung zwischen der Verklagten und den Klägern. Dabei sei davon auszugehen, daß an die Aufhebung eines Mietverhältnisses über eine Garage nicht die gleichen strengen Anforderungen gestellt werden könnten wie an die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses. Der Kläger zu 1) nutze neben dem Pkw „Fiat“ auch gelegentlich den Pkw „Trabant-Kombi“ für seine berufliche und gesellschaftliche Tätigkeit. Die Verklagte und ihr Ehemann benötigten dagegen ihr Fahrzeug nicht unbedingt aus beruflichen oder sonsti-

gen gesellschaftlichen Gründen. Das ergebe sich schon daraus, daß es monatelang unbenutzt in der Garage gestanden habe, bevor eine Reparatur veranlaßt worden sei. Zugunsten der Kläger müsse bei der Interessenabwägung die Tatsache den Ausschlag geben, daß sie früher schon mehrere Garagen aus eigener Initiative errichtet und an ihrem früheren Wohnort für beide Fahrzeuge Garagen zur Verfügung gehabt hätten und der Umzug nach dem jetzigen Wohnort aus beruflichen Gründen erfolgt sei. Schließlich sei auch zu berücksichtigen, daß die strittige Garage zunächst nur ab und zu genutzt worden sei. Die Mithilfe der Verklagten am Bau des Garagenkomplexes könne zu keiner anderen Beurteilung führen, da diese Hilfe, am Gesamtumfang der Arbeiten gemessen, relativ gering gewesen sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Entscheidungen der Instanzgerichte sind vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs erlassen worden, so daß ihnen die seinerzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen zugrunde zu legen waren.

Aus den Begründungen der Entscheidungen und auch aus der Fassung des Urteilsspruchs des Bezirksgerichts ergibt sich, daß beide Gerichte erkannt hatten, daß unbefristet begründete Garagen-Mietverhältnisse dem Mieterschutz unterlagen, wie er im Mieterschutzgesetz ausgestaltet war, so daß der Vermieter gegen den Willen des Mieters das Mietverhältnis nicht durch Kündigung beenden konnte, sondern über dessen Aufhebung eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen mußte. Es wäre deshalb notwendig gewesen, die Kläger darauf hinzuweisen, daß ihr sachliches Anliegen es erfordert hätte, einen dementsprechenden Antrag und nicht lediglich einen Antrag auf Räumung zu stellen. Während das Kreisgericht dies unbeachtet gelassen hat, hat das Bezirksgericht von seinem Rechtsstandpunkt aus richtigerweise die Verklagte nicht nur zur Räumung verurteilt, sondern an erster Stelle ausgesprochen, daß das Mietverhältnis aufgehoben wird. Es hat dabei aber übersehen, daß ein dementsprechender Antrag nicht vorlag. Dieser Mangel hatte auf das Ergebnis des Rechtsstreits keinen Einfluß; auf ihn war aber hinzuweisen, weil die genannten Erfordernisse auch nach dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs und der Zivilprozeßordnung vom 19. Juni 1975 zu beachten sind (§ 129 ZGB, § 77 Abs. 1 ZPO).

Soweit es die Sache selbst betrifft, ist das Bezirksgericht mit einer zutreffenden Begründung der unrichtigen Auffassung des Kreisgerichts entgegengetreten, daß bei dem gegebenen Sachverhalt das Mietaufhebungsverlangen wegen einer unbefugten Gebrauchsüberlassung der Garage an einen Dritten berechtigt sei. *(wird ausgeführt)*

Das Bezirksgericht hat jedoch § 4 MSchG im Ergebnis unrichtig angewandt. Das zur Begründung seiner Auffassung herangezogene Urteil des erkennenden Senats vom 25. April 1972 - 2 Zz 2/72 - (OGZ Bd. 13 S. 225; NJ 1972 S. 620) vermag seine Entscheidung nicht zu stützen. Der Senat hält an der dort erläuterten Rechtsauffassung fest.

Der Rechtsstandpunkt, wonach an die Aufhebung eines Garagenmietverhältnisses nicht die gleichen strengen Anforderungen zu stellen sind wie an die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses, ergibt sich im übrigen für das neue Recht auch daraus, daß nunmehr aus § 129 ZGB unmittelbar folgt, daß Garagenmietverhältnisse auch befristet abgeschlossen werden können. Wenn das zulässig ist und wenn davon ausgegangen wird, daß ein häufiger Grund für die Befristung die