

beabsichtigte Anschaffung eines eigenen Pkw durch den Vermieter ist, dann ist diese Auffassung zwingend. Es ist nämlich nicht gerechtfertigt, daß dem Vermieter zur Beendigung des Mietverhältnisses allein aus dem Grunde erheblich gewichtigere Umstände zur Seite stehen müssen, weil ursprünglich überhaupt nicht an eine eigene Nutzung der Garage durch den Vermieter gedacht war, so daß deshalb ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen wurde.

Ähnlich liegen die Fälle, in denen sich z.B. — wie hier — dadurch eine völlig neue Lage ergeben hat, daß der neue Eigentümer im Gegensatz zum Voreigentümer selbst begründeten Bedarf an der Garage hat. Der Vermieter hat die mit der Unterhaltung des Grundstücks verbundenen Arbeiten durchzuführen und insoweit auch gewisse Belastungen auf sich zu nehmen. Das begründet im allgemeinen, daß er in dem hier erläuterten Zusammenhang auch eine in gewisser Weise günstigere Stellung als der Mieter hat. Im übrigen ist ihm — soweit nicht sonstige Umstände dafür sprechen — regelmäßig die Errichtung einer weiteren Garage auf einem anderen Grundstück auch weniger zuzumuten als dem Mieter, der gewöhnlich keine so engen Beziehungen zum Grundstück hat. Allerdings ist damit nicht ohne weiteres die Mietaufhebung schon dann auszuspochen, wenn der Vermieter die Garage zur Unterbringung eines eigenen Kraftfahrzeugs benötigt, da es zum Schutze der Rechte des Mieters sowohl nach § 4 MSchG als auch nach § 122 Abs. 1 ZGB gerade auf eine Abwägung der beiderseitigen Interessen ankommt.

Zu dieser notwendigen Interessenabwägung hat das Oberste Gericht in dem bereits angeführten Urteil ausgesprochen, daß insbesondere gewährleistet sein muß, daß die sozialen Belange und der besondere Zweck, für den Mieter und Vermieter den Pkw benutzen, zu beachten sind.

Auf der Grundlage der entsprechenden Feststellungen des Bezirksgerichts ergibt sich für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits folgendes:

Soziale Belange der Prozeßparteien in dem Sinne, daß der einen im Gegensatz zur anderen aus der Einkommens- oder Vermögenslage heraus das Abstellen eines Pkw im Freien oder die Errichtung einer anderen Garage nicht oder nur schwerlich zugemutet werden könnte, sind nicht erkennbar. Das Bezirksgericht hat dazu zwar keine ausdrücklichen Feststellungen getroffen; dafür bestand aber bei der beruflichen Stellung des Klägers zu 1) und des Ehemannes der Verklagten auch kein Anlaß. Die gesellschaftliche Stellung der Prozeßparteien als solche könnte im übrigen nur dann Bedeutung erlangen, wenn sich daraus Beziehungen zur Benutzung oder Unterhaltung des Pkw ergeben. Abgesehen von der noch zu erörternden Verwendung eines Pkw der Kläger auch zu beruflichen Zwecken, sind solche Beziehungen nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Verwendungszwecks der Fahrzeuge steht fest, daß der Kläger zu 1) den Pkw „Fiat“ in größerem Umfang für die Erfüllung seiner umfangreichen und bedeutsamen beruflichen und gesellschaftlichen Aufgaben verwendet. Für dieses Fahrzeug ist jedoch Garagenraum vorhanden, so daß es hinsichtlich des Verwendungszwecks auf die Nutzung des Pkw „Trabant-Kombi“ der Kläger und des Pkw „Trabant“ der Verklagten und ihres Ehemannes ankommt. Insofern bietet der Sachverhalt keine wesentlichen Unterschiede. Die Fahrzeuge werden überwiegend für private und gelegentlich auch für berufliche oder gesellschaftliche Zwecke genutzt.

**Aus dem Vorbringen des Klägers, wonach der Pkw „Trabant-Kombi“ auch für die beruflichen Belange des Klägers zu 1) benötigt werde, wenn der Pkw „Fiat“**

wegen notwendiger Reparaturen zeitweilig nicht einsatzfähig sei, kann im Sinne des Klageverlangens nichts hergeleitet werden. Mit Sicherheit ist davon auszugehen, daß jedenfalls in solchen Fällen die Arbeitsstelle des Klägers zu 1) in der Lage ist, ihm ein einsatzfähiges Fahrzeug zur Verfügung zu stellen.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß — von besonders gelagerten Fällen abgesehen — eine ausreichende Einsatzbereitschaft eines Pkw regelmäßig auch dann gewährleistet werden kann, wenn er nicht in einer Garage abgestellt ist. Die Anzahl der zugelassenen Pkws übersteigt bei weitem die Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen. Die im Zusammenhang mit der Einsatzfähigkeit der Pkws stehenden Erörterungen dürfen also nicht überbewertet werden, auch wenn — was durchaus zutrifft — eine Garage die Unterhaltung eines Pkw erleichtern kann. Der Verlust dieser Erleichterungen durch eine Räumungsverpflichtung würde die Verklagte, die gegenwärtig keine andere Garage zur Verfügung hat, stärker treffen als die Abweisung der Klage die Kläger, denn diese haben dann immer noch die Möglichkeit, bestimmte Wartungsarbeiten und kleinere Reparaturen an beiden Pkws in der ihnen zur Verfügung stehenden einen Garage auszuführen.

Unter diesen Umständen kann bei einer umfassenden Betrachtung ein überwiegendes Interesse der Kläger an der Erlangung der von der Verklagten genutzten Garage als zweite auch dann nicht anerkannt werden, wenn berücksichtigt wird, daß die Kläger insbesondere aus beruflichen Gründen schon wiederholt von ihnen genutzte oder errichtete Garagen aufgeben mußten. Hierbei kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß es bei der Interessenabwägung in erster Linie auf die gegenseitigen Interessen der Prozeßparteien ankommt und daß die Verklagte jedenfalls in einem bestimmten Umfang an der Errichtung der Garagen mitgewirkt hat, von denen sie eine nutzt.

#### **§ 321 ZGB.**

**Zu den Voraussetzungen, unter denen der Eigentümer eines Grundstücks die dauernde Mitbenutzung des Nachbargrundstücks (hier: Einräumung des Rechts zum Begehen und Befahren) verlangen kann.**

**BG Suhl, Urteil vom 25. März 1976 - 3 BZB 12/76.**

Der Kläger begehrt die teilweise Mitbenutzung des Grundstücks der Verklagten, deren Nachbar er ist. Er beruft sich dabei auf einen zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien abgeschlossenen gerichtlichen Vergleich vom 1. August 1949. Im Juli 1975 haben die Verklagten in Abwesenheit des Klägers einen auf der Grundstücksgrenze stehenden Bretterzaun mit Tor entfernt und an dessen Stelle eine Mauer ohne Einfahrtmöglichkeit errichtet.

Die Entscheidung des Kreisgerichts, mit der die Klage abgewiesen wurde, geht von der Notwendigkeit der Anwendung des ab 1. Januar 1976 in Kraft getretenen Zivilgesetzbuchs und davon aus, daß ein Überfahrrecht i. S. des § 6 EGZGB nicht gegeben sei sowie ein schriftlicher Vertrag und die Zustimmung der Verklagten nicht vorliege. Eine Mitbenutzung des Grundstücks der Verklagten sei nicht erforderlich.

Gegen diese Entscheidung hat der Kläger Berufung eingelegt und vorgetragen, daß zur ordnungsgemäßen Nutzung seines Grundstücks eine teilweise Mitbenutzung des Grundstücks der Verklagten erforderlich sei. Die Verklagten hätten einen jahrelang bestehenden Zustand beseitigt. Der gerichtliche Vergleich komme einem schriftlichen Vertrag gleich.

**Der Kläger hat beantragt, unter Aufhebung des kreisgerichtlichen Urteils die Verklagten zu verurteilen, das Begehen und Befahren ihres Grundstücks zum Zwecke der Anfuhr von Kohlen, Abfuhr von Fäkalien, der Ein-**