

dem Grundstückserwerber zu, der das Garagenmietverhältnis mit ihm fortsetzt.

**3. Das Eigentum an einem Kraftfahrzeug, das im Hinblick auf die nach der StVZO zu stellenden Anforderungen nicht zu benutzen ist und dessen Behaltbarkeit auch künftig in Frage gestellt ist, rechtfertigt allein grundsätzlich nicht den Eigenbedarfsanspruch an einer Garage, die vom Mieter zweckentsprechend verwendet wird.**

**OG, Urteil vom 31. August 1976 - 2 OZK 7/76.**

Die Kläger haben 1970 das Hausgrundstück gekauft, in dem sie seit 1959 wohnen. Die im Kellergeschoß des Wohnhauses befindliche Garage ist seit 1963 an den Verklagten vermietet.

Die Kläger haben beantragt, den Verklagten unter Aufhebung des zwischen den Prozeßparteien bestehenden Garagenmietverhältnisses zur Räumung und Herausgabe der Garage an sie zu verurteilen. Sie haben Eigenbedarf geltend gemacht und dazu vorgetragen: Seit April 1975 hätten sie selbst einen Pkw, den sie für Erholungszwecke und zur Durchführung von Instandhaltungs- und Werterhaltungsarbeiten am Hausgrundstück benötigten. Der Verklagte erkenne die von ihnen ausgesprochene Kündigung nicht an und lehne die Räumung der Garage ab.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat sich auf Kündigungsschutz berufen und vorgetragen: Im Rahmen der auch bei der Aufhebung eines Mietverhältnisses über eine Garage vorzunehmenden Interessenabwägung sei neben der langjährigen Nutzungsdauer zu berücksichtigen, daß er die Garage ohne Gegenleistung ausgebaut und instand gehalten habe. Erst vor kurzem habe er einen neuen Pkw „Wartburg“ erworben. Für diesen Wagen, den er auch für berufliche Belange nutze, benötige er dringend die Garage.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen, da die Vorenthaltung der Garage für die Kläger bei Abwägung der beiderseitigen Interessen keine schwere Unbilligkeit darstelle.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Berufung eingelegt und ergänzend vorgetragen: Die im Mietvertrag über die Garage enthaltene Kündigungsvereinbarung sei dahin auszulegen, daß bei Anschaffung eines eigenen Pkw durch den Vermieter ein Räumungsanspruch bestehe. Ihr Pkw F 8 Kombi (Baujahr 1939) sei gegenüber Witterungseinflüssen bedeutend anfälliger als der neue Pkw des Verklagten. Auch die persönlichen Verhältnisse sprächen zu ihren Gunsten. Die vom Verklagten für die Garage erbrachten Leistungen seien in dem niedrigen Mietpreis von monatlich 15 M berücksichtigt.

Der Verklagte hat beantragt, die Berufung abzuweisen.

Das Bezirksgericht hat die Berufung abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Die Vernehmung der Prozeßparteien habe ergeben, daß Eigenbedarf der Kläger an der Garage vorliege; denn sie seien seit April 1975 im Besitz eines Pkw. Bei Abwägung aller Interessen unter Beachtung der sozialen Belange und des besonderen Zwecks, für den der Mieter und die Vermieter die Pkws nutzten, stelle jedoch die Vorenthaltung der Garage für die Vermieter keine schwere Unbilligkeit dar.

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

Aus den G r ü n d e n :

Da die Entscheidungen der Instanzgerichte vor Inkrafttreten des ZGB ergangen sind, waren ihnen die damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen zugrunde zu legen. Die Instanzgerichte haben somit zutreffend geprüft, ob der Klageanspruch nach diesen Vorschriften gerechtfertigt war.

Beide Gerichte sind in ihren Entscheidungen richtiger-

weise davon ausgegangen, daß bis zum 31. Dezember

1975 — ebenso wie nach dem nunmehr geltenden Recht — unbefristet begründete Mietverhältnisse über Garagen dem Mieterschutz unterlagen, so daß die Kläger gegen den Willen des Verklagten das Mietverhältnis durch die ausgesprochene Kündigung nicht wirksam beenden konnten. Seine Aufhebung konnte pur im Klageweg erreicht werden.

Zutreffend hat das Bezirksgericht zunächst unter Heranziehung des Urteils des erkennenden Senats vom 25. April 1972 - 2 Zz 2/72 - (OGZ Bd. 13 S. 225; NJ 1972 S. 620) ausgeführt, daß an die Aufhebung eines Mietverhältnisses über eine Garage unter Berücksichtigung der anders gearteten Zweckbestimmung nicht die gleichen strengen Anforderungen wie an die Aufhebung eines Wohnungsmietverhältnisses gestellt werden können. Für das neue Recht, das infolge des noch fortbestehenden Garagenmietverhältnisses zwischen den Prozeßparteien gemäß § 2 Abs. 2 EGZGB nunmehr anzuwenden ist, leitet sich dieser Rechtsstandpunkt aus § 129 ZGB ab. Insoweit wird auf das Urteil des Obersten Gerichts vom 14. Mai 1976 - 2 OZK 4/76 - (NJ 1976 S. 437) verwiesen, in dem der erkennende Senat diese Rechtsauffassung bereits näher begründet hat.

Da das Kreisgericht den für die zu treffende Entscheidung wesentlichen Sachverhalt, so auch die sozialen Belange der Prozeßparteien und den Zweck der Nutzung der Pkws, nicht ausreichend aufgeklärt hat, war dies vom Bezirksgericht nachzuholen. Wenn zunächst vom Ergebnis dieser Beweisaufnahme ausgegangen wird, ergibt sich, daß sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Prozeßparteien nicht voneinander unterscheiden und jede Prozeßpartei ihren Pkw in erster Linie für Erholungszwecke nutzt. Soweit sich die Kläger darauf berufen, daß sie ihren Pkw auch zur Bewältigung ihrer gesellschaftlichen Aufgaben benötigen — sowohl die Kläger als auch der Verklagte nehmen aktiv am gesellschaftlichen Leben teil —, steht dem die teilweise Nutzung des Kraftfahrzeugs des Verklagten für die Erledigung betrieblicher Belange gegenüber. Insoweit ist dem Bezirksgericht zu folgen. Das Bezirksgericht hat auch berechtigt darauf hingewiesen, daß — unabhängig von dem sehr unterschiedlichen Typ und Baujahr — jedes der Fahrzeuge objektiv gleich pflegebedürftig ist. Im übrigen kann eine ausreichende Einsatzbereitschaft eines Pkw in der Regel auch dann gewährleistet werden, wenn er nicht in einer Garage abgestellt wird. Das beweist schon die Anzahl der zugelassenen Pkws, die die Anzahl der vorhandenen Garagen jedenfalls in den größeren Städten um ein Mehrfaches übersteigt.

Bei diesen Feststellungen, die eine etwa gleiche Interessenlage der Prozeßparteien ergaben, hätte es das Bezirksgericht jedoch nicht belassen dürfen. Anders als bei der Aufhebung von Wohnungsmietverhältnissen, die eine wesentlich tiefergreifende soziale Problematik enthalten, ist bei der Aufhebung von Garagenmietverhältnissen den spezifischen Belangen der Vermieter als Grundstückseigentümer stärkeres Gewicht beizumessen (vgl. OG, Urteil vom 14. Mai 1976 - 2 OZK 4/76 - NJ

1976 S. 437). In dieser Eigenschaft sind sie für die Durchführung der mit der Unterhaltung des Grundstücks verbundenen Arbeiten verantwortlich und haben insoweit auch gewisse Belastungen auf sich zu nehmen. Ihnen ist, zumal dann, wenn sie wie die Kläger im gleichen Grundstück wohnen, in der Regel die Errichtung einer weiteren Garage auf einem anderen Grundstück deshalb weniger zuzumuten, als dem Garagenmieter, der gewöhnlich keine so engen Bindungen zum Grundstück hat.

Die Klageabweisung durch die Instanzgerichte läuft aber darauf hinaus, die Kläger darauf zu verweisen,