

§§ 98, 100, 313, 314 ZGB.

1. Besteht zwischen der Nutzung einer Wohnung und der Überlassung eines Teils des Grundstücks zum Bau einer Garage ein untrennbarer Zusammenhang, dann ist die in bezug auf die Garage getroffene Vereinbarung Bestandteil des Mietverhältnisses. Das hat zur Folge, daß das Recht des Mieters zur Nutzung dieses Grundstücksteils mit der Beendigung des Mietverhältnisses erlischt.

2. Zur Frage, ob trotz Beendigung eines Mietverhältnisses ausnahmsweise das Weiterbestehen eines damit untrennbar verbundenen Nutzungsrechts an einem Teil des Grundstücks, auf dem eine Garage errichtet worden ist, vereinbart war.

BG Suhl, Urteil vom 31. August 1982 — 3 BZB 30/82.

Die Klägerin hat beantragt, den Verklagten S. zur Räumung der sich auf ihrem Grundstück befindenden Garage zu verurteilen.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Da der Verklagte die Garage seit 1974 nach der Scheidung seiner Ehe mit der Tochter der Klägerin allein genutzt habe, spreche dies für das Vorliegen eines Mietverhältnisses, das nach § 129 ZGB vom Vermieter nicht gekündigt werden könne. Für die gerichtliche Aufhebung des Mietverhältnisses liege ebensowenig ein Grund vor wie für die Aufhebung des Nutzungsverhältnisses über die Bodenfläche, wenn davon auszugehen sei, daß die darauf stehende Garage Eigentum des Verklagten sei, weil die Klägerin die Garage nicht selbst benötige.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt und beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und den Verklagten zur Räumung der Garage zu verurteilen.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus der Begründung:

Die Garage wurde 1965 errichtet. Nach den zu dieser Zeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen gehörten zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Die Garage ging deshalb mit ihrem Bau in das Eigentum des Grundstückseigentümers (der Klägerin) über. Diese war mit dem Bau der Garage einverstanden. Damit wurde den früheren Eheleuten S. ein Nutzungsrecht an dem Teil des Grundstücks eingeräumt, auf dem die Garage steht. Zu dieser Vereinbarung ist es mit Rücksicht auf die engen familiären Beziehungen der Klägerin zu Frau S., ihrer Tochter, und deshalb gekommen, weil die Eheleute S. im Grundstück wohnten. Zwischen der Nutzung der Wohnung und der Überlassung eines Teils des Grundstücks für den Garagenaufbau bestand somit ein enger untrennbarer Zusammenhang.

In solchen Fällen ist die in bezug auf die Garage getroffene Vereinbarung Bestandteil des Mietvertrags (vgl. Information des 2. Zivilsenats des Obersten Gerichts, in: NJ 1976, Heft 11, S. 336; BG Neubrandenburg, Urteil vom 13. August 1976 - BZB 20/76 - NJ 1977, Heft 2, S. 61; G. Hejhal/G. Janke, „Zur Rechtsprechung über Verträge zur Nutzung von Bodenflächen zur Erholung“, NJ 1981, Heft 10, S. 453). Daraus folgt, daß mit der Beendigung des Mietverhältnisses auch das Recht des Mieters zur Nutzung des Grundstücksteils, auf dem die Garage errichtet worden ist, erlischt. Ein Weiterbestehen des Nutzungsrechts in dergleichen Fällen würde für den Grundstückseigentümer zu unvertretbaren Ergebnissen führen.

Im Ehescheidungsverfahren haben sich die Eheleute S. durch gerichtlich bestätigten Vergleich dahin geeinigt, daß Frau S. das alleinige Nutzungsrecht an der Wohnung erhält. Damit setzt sie allein das Mietverhältnis fort, so daß auch das Nutzungsrecht an dem Grundstücksteil auf sie überging, auf dem die Garage steht. Das geschah unabhängig davon, ob der Verklagte die Wohnung oder die Garage vorübergehend noch genutzt hat.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ZGB und des EGZGB am 1. Januar 1976 bestand zwischen der Klägerin als Grundstückseigentümerin und dem Verklagten kein Nutzungsverhältnis mehr, so daß der Verklagte auch nicht gemäß § 5 Abs. 1 EGZGB Eigentümer der Garage werden konnte (vgl. BG Neubrandenburg, Urteil vom 13. August 1976, a. a. O.). Eigentümerin ist vielmehr Frau S., der als Mieterin der Wohnung als Bestandteil des Mietvertrags auch das Nutzungs-

recht an dem Teil des Grundstücks zusteht, auf welchem sich die Garage befindet (§ 5 Abs. 1 EGZGB i. V. m. § 296 Abs. 1 ZGB).

Der Auffassung des Verklagten, aus seiner jahrelangen Nutzung der Garage müsse auf eine anderweitige vertragliche Vereinbarung zwischen den Prozeßparteien geschlossen werden, kann nicht gefolgt werden. Wegen der unvertretbaren Ergebnisse, die für den Grundstückseigentümer dann eintreten, wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses an einer Wohnung das Nutzungsrecht hinsichtlich einer Garagenfläche für den ehemaligen Mieter weiterbestehen bliebe, muß an die Beurteilung der Frage, ob das Weiterbestehen ausnahmsweise vereinbart ist, ein strenger Maßstab angelegt werden.

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin in ihrem Schreiben zwar den Begriff „Kündigung der Garage“ verwendet. Aus diesem Schreiben ergibt sich jedoch auch, daß sie die „Garagenangelegenheit“ endlich „geregelt“ haben wollte. Sie ging also offensichtlich von unregelmäßigen Verhältnissen aus. Der Antwort des Verklagten kann entnommen werden, daß er zwar mehrfach versucht hat, mit der Klägerin eine angemessene Nutzungsvergütung zu vereinbaren, daß die Klägerin dies jedoch stets abgelehnt hat. Mit Rücksicht auf alle Umstände und auch auf die Erklärung der Klägerin, daß bezüglich der Garage keinerlei schriftliche oder mündliche Vereinbarungen getroffen worden seien, muß davon ausgegangen werden, daß die Klägerin und auch Frau S. lediglich entgegenkommenderweise ihren Nutzungsanspruch bisher nicht geltend gemacht haben, ohne daß damit eine rechtliche Verpflichtung zur Überlassung der Garage eingegangen werden sollte.

Der Verklagte, der im übrigen die Garage seit langem nicht zu ihrem eigentlichen Zweck, dem Unterstellen eines Pkw nutzt, ist aus diesen Gründen zur Räumung verpflichtet.

Diese Räumung können sowohl Frau S. als auch die Klägerin verlangen, letztere, weil der Verklagte nicht berechtigt ist, einen Teil ihres Grundstücks zu nutzen.

Strafrecht

§ 35 Abs. 4 Ziff. 2 und 3 StGB.

Zu den Voraussetzungen für die Anordnung des Vollzugs der mit der Verurteilung auf Bewährung angedrohten Freiheitsstrafe und zur dazu erforderlichen Prüfung des Gesamtverhaltens des Verurteilten während der Bewährungszeit.

OG, Urteil vom 15. September 1983 — 3 OSK 16/83.

Das Kreisgericht verurteilte den Angeklagten auf Bewährung und setzte die Bewährungszeit auf zwei Jahre fest. Der Angeklagte wurde verpflichtet, seinen Arbeitsplatz in der PGH Bäcker und Konditor für die Dauer der Bewährungszeit nicht zu wechseln und gegenüber dem Arbeitskollektiv Bericht zu erstatten. Für den Fall der schuldhaften Verletzung der Bewährungspflichten wurde eine Freiheitsstrafe von einem Jahr angedroht.

Mit Beschluß vom 21. April 1983 hat das Kreisgericht gemäß § 35 Abs. 4 Ziff. 2 StGB ohne mündliche Verhandlung den Vollzug der Freiheitsstrafe angeordnet, weil der Verurteilte im Dezember 1982 und danach die Arbeit gebummelt hat und ab 22. März 1983 nicht mehr zur Arbeit erschienen war. In der gegen diesen Beschluß eingelegten Beschwerde begründet der Verurteilte seine Nichtarbeit damit, daß er krank war. In der vom Rechtsmittelsenat durchgeführten mündlichen Verhandlung teilte der Verurteilte mit, daß er am 22. März 1983 im Wohnhaus die Treppe heruntergestürzt sei und sich dabei verletzt habe. Infolge seines unvollständigen Ausweises für Arbeit und Sozialversicherung (SV-Ausweis) sei er nicht arbeitsunfähig geschrieben worden. Er sei nicht in der Lage gewesen, sofort den Betrieb zu verständigen.

Im Ergebnis der mündlichen Verhandlung gelangte der Rechtsmittelsenat zu der Feststellung, daß der Verurteilte etwa zwei Wochen nach dem Unfall in der Lage gewesen wäre, den Betrieb aufzusuchen, wieder arbeiten zu gehen und seinen SV-Ausweis in Ordnung bringen zu lassen. Der Unfall des Verurteilten stelle keine Rechtfertigung für sein Verhalten dar. Die Beschwerde wurde deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der zugunsten des Verurteilten gestellte Kassationsantrag des Präsidenten des