

lungszwecke begründet worden. Der Kläger habe den Vertrag berechtigt und ordnungsgemäß gekündigt.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Verklagten. Er erklärte: Der Kläger habe nicht fristgemäß und somit nicht rechtswirksam gekündigt. Im übrigen seien keine zwingenden Gründe für die Kündigung gegeben. Die streitigen Räumlichkeiten würden durch ihn, vorrangig allerdings durch die Familie seiner Tochter, an Wochenenden und teilweise in den Ferien genutzt. Der Kläger könne andere Räumlichkeiten für Wohnzwecke in Anspruch nehmen.

Der Eiläger hat in der Berufungsverhandlung zusätzlich beantragt, das Mietverhältnis über die Wohnung aufzuheben. Er hat dazu vorgetragen: Der Wohnraum werde für Beschäftigte des Betriebs benötigt, denen er durch den Rat der Gemeinde zugewiesen werde, da ihnen noch kein eigener Wohnraum zur Verfügung stehe. Es bestehe keine Veranlassung, für diesen Zweck eine der anderen Betriebswohnungen, die als Ferienunterkünfte genutzt werden, in Anspruch zu nehmen.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat die vertraglichen Beziehungen zwischen den Prozessparteien zutreffend als Mietverhältnis über Zimmer für Erholungszwecke beurteilt. Das ergibt sich eindeutig aus dem Inhalt des Vertrags. Ein solches Mietverhältnis kann jedoch — wenn es auf unbestimmte Zeit oder für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum abgeschlossen worden ist — gemäß § 129 ZGB nur in entsprechender Anwendung der §§ 120 bis 123 Abs. 1 und 2 ZGB beendet werden. Die von den Prozessparteien getroffene Vereinbarung über die Möglichkeit der Kündigung des Vertrags widerspricht dieser gesetzlichen Bestimmung und ist daher nichtig (§ 68 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 Satz 1 ZGB). Gegen den Willen des Mieters kann ein solches Mietverhältnis über Zimmer für Erholungszwecke nur durch das Gericht aufgehoben werden. Wenn der Vermieter die Räumlichkeiten aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen dringend benötigt (Eigenbedarf), sind die Interessen des Vermieters und des Mieters abzuwägen (§ 122 Abs. 1 ZGB).

Der Kläger hat nachgewiesen, daß er die Wohnung auf Grund der örtlichen Wohnraumlage dringend für seine Beschäftigten benötigt. Diesen Interessen stehen die Nutzungsbedürfnisse des Verklagten gegenüber. Er hat die Zimmer insbesondere in den letzten Jahren selten für Erholungszwecke genutzt, gestattete jedoch seiner Tochter und deren Familie, sich darin an den Wochenenden sowie während der Ferien aufzuhalten. Diese Gefälligkeit des Verklagten konnte für die Interessenabwägung nicht von Bedeutung sein. Da er allein Vertragspartner des Klägers ist, können die Interessen und Belange nicht zu seinem Haushalt gehörender Verwandter keine Beachtung finden.

Bei der Abwägung der Interessen war der durch den Kläger angestrebte Nutzung der Räume zu Wohnzwecken Vorrang zu geben. Es obliegt allein seiner Entscheidung, für welche Wohnung er Eigenbedarf geltend macht.

Das Kreisgericht hat daher im Ergebnis eine richtige Entscheidung getroffen. Sein Urteil war jedoch dahingehend zu ergänzen, daß das zwischen den Prozessparteien bestehende Mietverhältnis aufgehoben wird. Erst daraus ergibt sich der Räumungs- und Herausgabeanspruch des Klägers (§ 123 Abs. 2 Satz 1 ZGB).

S 129 ZGB.

Zum Inhalt einer Vereinbarung über Garagennutzung und zur Beendigung dieses Mietverhältnisses bei Eintritt des dafür maßgeblichen Ereignisses (hier: Kauf eines eigenen Pkw durch den Garageneigentümer).

BG Neubrandenburg, Urteil vom 1. November 1985 — BZB 54/85.

Die Ehe der Prozessparteien wurde 1975 geschieden. Über die Verteilung des gemeinschaftlichen Eigentums hatten sie sich außergerichtlich geeinigt. Danach erhielten die Klägerin u. a. die während der Ehe gebaute Garage und der Verklagte u. a. den Pkw und einen Kühlschrank als Alleineigentum. Der Pkw wurde in der Garage untergestellt. Für die Bodenfläche

hat die Klägerin auf Grund eines Gebührenbescheids von 1982 die jährliche Nutzungsgebühr an den Rat der Gemeinde gezahlt. 1983 hat der Verklagte einmalig der Klägerin diesen Betrag erstattet, als sie ihm den Gebührenbescheid zeigte. Mehrfach hat er das Garagentor gestrichen. Beide Prozessparteien waren im Besitz eines Garagenschlüssels. Im März 1985 hat der Verklagte in die Garagentür ein neues Schloß eingebaut.

Die Klägerin hat erklärt, der Verklagte nutze die Garage auf Grund einer mündlichen Vereinbarung zwischen ihnen. Das Nutzungsverhältnis sollte zu dem Zeitpunkt enden, an dem sie ihren eigenen Pkw erhalte. Als Gegenleistung für die Nutzung sei die laufende Instandhaltung der Garage durch den Verklagten vereinbart worden. Da der Liefertermin für ihren Pkw bevorstehe, habe sie sich mit dem Verklagten dahingehend geeinigt, daß er die Garage bis zum 31. Dezember 1984 räumen müsse, so daß die Garage zum 1. Januar 1985 an sie übergeben werde.

Der Verklagte hat behauptet, die Garage sei sein Alleineigentum. Bei seinem Auszug aus der Ehwohnung im Jahr 1976 habe er der Klägerin den Kühlschrank überlassen und dafür von ihr die Garage erhalten. Zum Abschluß eines Nutzungsvertrags zwischen der Klägerin und ihm sei es nicht gekommen. Daher sei er zur Räumung nicht verpflichtet.

Das Kreisgericht hat den Verklagten verurteilt, die Garage zu räumen. Es ist davon ausgegangen, daß die Garage Eigentum der Klägerin ist und somit jederzeit die Räumung verlangt werden kann.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Verklagten.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat den Sachverhalt ausreichend aufgeklärt und auf der Grundlage des Beweisergebnisses zutreffend festgestellt, daß die Garage durch die außergerichtliche Einigung der Prozessparteien Alleineigentum der Klägerin geworden ist.

Der Verklagte konnte für seine Behauptung, das Eigentum an der Garage sei auf ihn übergegangen, nicht die erforderlichen Beweise erbringen, (wird ausgeführt)

Gegen die Richtigkeit der Behauptungen des Verklagten sprechen auch seine Bemühungen, im Verlaufe des Jahres 1984 vom Zeugen Sch. eine Garage und vom Zeugen E. Material für den Bau einer Garage zu kaufen, wobei er als Begründung für seine Kaufangebote angegeben hatte, er müsse die Garage räumen. Hinzu kommt, daß die Klägerin über einen Zeitraum von 10 Jahren einen Schlüssel für die Garagentür besaß, jederzeit Zutritt zur Garage hatte und darin auch einige Geräte aufbewahrte.

Alle Umstände sprechen dafür, daß es nicht zu einem Eigentumsübergang auf den Verklagten gekommen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, daß zwischen den Prozessparteien eine Vereinbarung über die Nutzung der Garage geschlossen wurde.

Zum Inhalt der Vereinbarung bezüglich der Garagennutzung durch den Verklagten seit der Verteilung des gemeinschaftlichen Eigentums hat das Kreisgericht keine Feststellungen getroffen. Das wurde in der Berufungsverhandlung nachgeholt. Danach ist, davon auszugehen, daß der Verklagte die Garage so lange nutzen kann, bis die Klägerin einen Pkw erhält, und daß ihm als Gegenleistung die laufende Instandhaltung obliegt. Tatsächlich hat er solche Instandhaltungsarbeiten auch ausgeführt, und die Klägerin hat die Räumung erst zu einem Zeitpunkt gefordert, als die Lieferung ihres bestellten Pkw zu erwarten war.

Zwischen den Prozessparteien bestand bzw. besteht auch jetzt noch ein Mietverhältnis über die Garage. Dabei handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, dessen Beendigung durch den Eintritt eines bestimmten Ereignisses — hier Kauf eines Pkw durch die Klägerin — vereinbart war. Für ein solches Mietverhältnis gilt nicht der in §§ 120 ff., 129 ZGB geregelte Kündigungsschutz, sondern es endet zu dem im Vertrag vereinbarten Zeitpunkt (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm. 2 zu § 129 [S. 178]).*

Die Entscheidung des Kreisgerichts war deshalb dahingehend zu ergänzen, daß der Verklagte die Garage erst dann zu räumen hat, wenn die Klägerin einen Pkw erhält.

* Vgl. auch BG Suhl, Beschluß vom 5. Mai 1982 — 3 BZB 15/82 — (NJ 1983, Heft 9, S. 386).