

Wohnungsbehörde des Rates der Stadt A. bestätigt habe, bei den vom Verklagten aufgegebenen Räumen nicht möglich. Es hat deshalb der Klage stattgegeben und lediglich die Forderung der Klägerin um 15 DM monatlich gekürzt, weil sich die Küche in einem nicht mehr vertragsmäßigen Zustand befunden habe und die Voraussetzungen des § 537 BGB gegeben seien.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte Berufung eingelegt mit dem Ziele der Klageabweisung.

Die Klägerin hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Das Bezirksgericht hat mit Urteil vom 30. November 1956 unter Abänderung des kreisgerichtlichen Urteils den Verklagten zur Zahlung von 85,80 DM abzüglich der bereits für November 1955 gezahlten Beträge verurteilt. Im übrigen hat es die Klage und die Berufung abgewiesen. Es hat sich unter Berufung auf die §§ 542, 543 BGB, § 4 MSchG der Rechtsauffassung des Kreisgerichts über die Zulässigkeit einer Teilkündigung angeschlossen, ist jedoch, im Gegensatz zum Kreisgericht, aus tatsächlichen Gründen der Auffassung, daß sie im vorliegenden Falle auch rechtswirksam erfolgt sei.

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

#### Aus den G r ü n d e n :

Nachdem die Instanzgerichte zutreffend festgestellt haben, daß dem Verklagten außer für die unbewohnbare Küche weitere Minderungsgründe nicht zur Seite stehen, hängt in der Tat der weitere Ausgang des Rechtsstreits allein von der zu entscheidenden Rechtsfrage ab, ob die Kündigung eines Teiles einer Wohnung durch den Mieter — sog. Teilkündigung — grundsätzlich zulässig ist oder nicht. Während das Kreisgericht keine Ausführungen darüber macht, auf Grund welcher Gesetzesbestimmung eine Teilkündigung zulässig sei, ist das Bezirksgericht der Auffassung, daß die §§ 542, 543 BGB in analoger Anwendung die rechtliche Grundlage dafür bieten.

Diese Auffassung ist unrichtig. Das Bezirksgericht verkennt, daß der Wohnungsmietvertrag ein einheitliches Ganzes bildet und regelmäßig über eine bestimmte Wohnung — bestehend aus einzelnen Räumen mit Nebengelaß — abgeschlossen wird. Auch der Mietpreis wird einheitlich für die gesamte Wohnung berechnet und vereinbart oder festgesetzt. Der vorliegende Sachverhalt zeigt gegenüber dem Regelfall keinerlei Besonderheiten. Vielmehr ergibt sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Schreiben des Rates des Kreises A. — Wohnraumlentkung — vom 30. April 1956, daß die im Erdgeschoß des Hauses der Klägerin gelegenen Räume, so wie sie der Verklagte mit seiner Familie in der Zeit vom 1. September 1952 bis zum November 1955 mietweise benutzt hat, als Wohnungseinheit von der Wohnraumlentkungsbehörde dem Verklagten zugewiesen worden sind. Daraus folgt, daß keiner der Vertragspartner die tatsächlich und rechtlich bestehende Einheit des Vertrages durch eine einseitige Willenserklärung nach Belieben verändern konnte. Dafür standen ihm keine gesetzlichen Bestimmungen zur Seite. Auch mit einer analogen Anwendung der §§ 542, 543 BGB kann die allgemeine Zulässigkeit einer Teilkündigung nicht gerechtfertigt werden. Die Kündigungsregelung des § 543 in Verbindung mit § 469 BGB bezieht sich ausschließlich auf den im § 542 BGB geregelten Sonderfall, daß dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Diese Bestimmung beweist, daß die Teilkündigung nicht allgemein zulässig sein kann, sonst hätte es einer speziellen Regelung für die Fälle des § 542 BGB nicht bedurft. Sie wäre vielmehr sonst für alle Kündigungsfälle getroffen worden. Das Fehlen ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmungen über die Zulässigkeit einer Teilkündigung aber dahin auszulegen, daß sie aus diesem Grunde zulässig sei, ist bei Beachtung der oben gemachten Ausführungen über die Einheitlichkeit des Wohnungsmietvertrages verfehlt. Im übrigen mag noch darauf hingewiesen werden, daß es sich in den §§ 542, 543 BGB um Fälle handelt, bei denen der Vermieter den die Kündigung rechtfertigenden Umstand zu vertreten hat, so daß schon aus diesem Grunde die analoge Anwendung dieser Bestimmung für Fälle wie den vorliegenden auszuschließen hat.

Auch der Hinweis des Bezirksgerichts auf die Eigenbedarfsklage des Vermieters nach § 4 MSchG kann die Berechtigung des Mieters zur Teilkündigung nicht begründen. Das Bezirksgericht verkennt, daß dem Ver-

mieter gegenüber dem Mieter, der den Schutz des Gesetzes genießt, überhaupt kein Kündigungsrecht zusteht, daß ihm das Mieterschutzgesetz vielmehr nur in bestimmten Fällen, die in den §§ 2 bis 4 geregelt sind, das Recht einräumt, Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses zu erheben. Diese gesetzliche Regelung unterscheidet sich grundlegend und dem Wesen nach von dem Kündigungsrecht des BGB. Sie schließt die Möglichkeit aus, daß ein Vermieter nach Willkür die Auflösung eines geschützten Mietverhältnisses verlangen kann. Soweit also § 4 Abs. 2 MSchG die Teilaufhebung eines Mietverhältnisses vorsieht, trägt diese Vorschrift Ausnahmecharakter, der eine erweiterte Auslegung oder analoge Anwendung ausschließt.

Die Rechtsauffassung der Instanzgerichte, daß es in das Belieben des Mieters gestellt sei, rechtswirksam einen Teil einer Wohnungseinheit zu kündigen, steht übrigens auch im Widerspruch zu den Aufgaben der Wohnungsbehörden, wie sie in der VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 S. 3) geregelt sind. Nach § 1 WLVO obliegt es nämlich der Behörde, im Interesse der werktätigen Bevölkerung den gesamten Wohnraum zu erfassen und alle Maßnahmen zur Erhaltung, Vermehrung, Verteilung und Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums zu ergreifen. Es ist deshalb daraus, daß nach § 12 WLVO weder der Vermieter noch der Mieter ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde Wohnraum an Dritte überlassen dürfen, zu folgern, daß sie Wohnungseinheiten ohne die Entscheidung der Wohnungsbehörde auch nicht aufteilen dürfen. Es obliegt der Wohnungsbehörde nicht nur die Aufgabe, den bereits vorhandenen Wohnraum zu erfassen und zu verteilen. Sie muß vielmehr darauf bedacht sein, neben den in Zukunft in größerer Anzahl zu bauenden Kleinwohnungen eine genügende Anzahl größerer Wohnungen für große Familien zu erhalten. Das schließt die Entscheidungsfreiheit des Vermieters oder Mieters, große Wohnungseinheiten willkürlich aufzuteilen, aus.

Benötigt ein Mieter den ihm von der Wohnungsbehörde zugewiesenen Wohnraum nicht mehr in vollem Umfang, so steht es ihm frei, darüber ein Untermietverhältnis mit einem Dritten einzugehen. Dazu bedarf er allerdings nach dem in der WohnraumlentkungsVO vom 22. Dezember 1955 niedergelegten Prinzip der staatlichen Verteilung des Wohnraumes der Zustimmung der Wohnungsbehörde. Will er davon absehen, so muß er sich mit der Wohnungsbehörde ins Einvernehmen setzen, um die Zuweisung einer anderen Wohnung oder aber die Zuweisung eines Teiles seiner bisherigen Wohnung zu erreichen. Im letzteren Falle nimmt die Wohnungsbehörde, wenn sie dem Gesuche stattgibt, eine Aufteilung der bisher bestehenden Wohnungseinheit vor. In diesem Falle bedürfte es keiner Kündigung des alten Mietverhältnisses durch den Mieter. Sollte zwischen dem Vermieter und dem Mieter Streit über den alsdann zu zahlenden Mietzins entstehen, so müßte die Preisbehörde angerufen und durch sie eine Preisfestsetzung für das neue Mietverhältnis herbeigeführt werden.

Im vorliegenden Falle ist in keiner Weise dargetan worden, daß der Verklagte eine neue Zuweisung der Wohnungsbehörde erwirkt hätte, durch die ein neues Mietverhältnis über einen gegenüber dem bisherigen Stande verringerten Wohnraum begründet worden wäre. Die Behörde hat vielmehr in ihren zu den Akten überreichten Bescheinigungen zum Ausdruck gebracht, daß die Zuweisungsverfügung, mit der dem Verklagten alle zu der Wohnung gehörenden Räume zugesprochen wurden, nach wie vor besteht und ein Grund zur Aufhebung dieser Anordnung nicht vorlag. Tatsächlich hat auch der Verklagte im Prozeß keine ausreichende Begründung für die Aufgabe der Mehrzahl der Räume seiner Wohnung geben können.

Die von den Verklagten ausgesprochene Teilkündigung ist nach alledem rechtsunwirksam, so daß er verpflichtet ist, den von der Klägerin verlangten rückständigen Mietpreis abzüglich des durch die Unbewohnbarkeit der Küche zu Recht abgezogenen Minderungsbetrages zu zahlen. Das Bezirksgericht hätte deshalb die Berufung des Verklagten zurückweisen und den Verklagten zur Zahlung des ansonsten unstreitigen Betrages von 544,18 DM verurteilen müssen.