

räume zur Verfügung gestellt. Die beiden Wohnräume behielt er jedoch weiterhin in Besitz. Den Pachtzins in Höhe von 100 DM bezahlte er noch bis einschließlich September 1956. Danach enbot er sich nur noch zur Zahlung von monatlich 20 DM zuzüglich 3,25 DM Wassergeld für die beiden Wohnräume. Da der Kläger die Annahme dieser Beträge verweigerte, hinterlegte der Verklagte diese unter Verzicht auf Rücknahme.

Der Kläger behauptet, daß die vom Verklagten erklärte mündliche Kündigung den Pachtvertrag nicht zum Erlöschen gebracht habe, da dies nach dem Vertrag schriftlich hätte geschehen müssen. Sein eigenes Kündigungsschreiben habe im Hinblick auf § 1 Abs. 1 MSchG keine rechtliche Wirkung und habe überdies nur „deklaratorische“ Bedeutung haben sollen, um nämlich die Bemühungen des Verklagten um Zuweisung einer anderen Wohnung zu unterstützen. Weiter sei zu beachten, daß das Pachtobjekt eine wirtschaftliche Einheit bilde und dahier der Verklagte, da er nicht sämtliche Räume frei gemacht habe, verpflichtet sei, den Pachtzins für das gesamte Objekt weiterzuzahlen. Er, der Kläger, sei zur Annahme von Teilbeträgen nicht verpflichtet. Er hat deshalb beantragt,

1. den Verklagten zur Zahlung von 303,25 DM Pacht- und Wassergeld für die Monate Oktober, November und Dezember 1956 zu verurteilen,
2. das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die gewerblichen und Wohnräume mit sofortiger Wirkung aufzuheben und den Verklagten zur Herausgabe der Räume zu verurteilen.

Der Verklagte hat Klagabweisung beantragt. Er hat zunächst behauptet, daß dem Antrag auf Aufhebung des Pachtverhältnisses das Rechtsschutzinteresse fehle; denn es habe zwischen ihnen Einverständnis darüber bestanden, daß es am 30. September 1956 enden sollte. Die vollständige Räumung sei ihm unmöglich gewesen, da er trotz aller Bemühungen von der Wohnungsbehörde keine andere Wohnung zugewiesen erhalten habe. Er sei deshalb nur verpflichtet, für die von ihm genutzten Räume eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Die Unmöglichkeit der umfassenden Räumung der Wohnung habe er nicht zu vertreten.

Auf eine Anfrage des Kreisgerichts hat der Rat der Stadt — Abteilung Wohnraumlenkung — mitgeteilt, daß sich der Verklagte um anderen Wohnraum bemüht habe und er auf den Tauschweg verwiesen worden sei.

Das Kreisgericht hat den Verklagten mit Urteil vom 12. März 1957 antragsgemäß verurteilt. Zur Begründung hat es ausgeführt, daß die dem Verklagten überlassenen Räume eine wirtschaftliche Einheit darstellten und die Zurückbehaltung der Wohnräume einer Vorenthaltung des gesamten Objekts gleichkomme. Für den geltend gemachten Zahlungsanspruch komme es deshalb auch nicht ausschlaggebend darauf an, ob das Pachtverhältnis rechtswirksam gekündigt worden sei. Entweder treffe § 535 BGB zu, nämlich wenn die Kündigung rechtswirksam war, oder aber der Verklagte sei nach § 557 BGB zur Zahlung des gesamten vereinbarten Pachtzinses verpflichtet, weil er das Pachtobjekt zwar gekündigt, dem Kläger aber teilweise vorenthalten habe. Einen neuen Vertrag über die Weiterbenutzung der Wohnräume hätten die Parteien nicht abgeschlossen.

Gegen dieses Urteil hat der Verklagte, soweit er zur Zahlung verurteilt worden ist, Berufung eingelegt und Klagabweisung beantragt. Mit ihr bestreitet er das Vorliegen eines einheitlichen Pachtverhältnisses. Im Jahre 1947 habe er zunächst die Geschäftsräume in Besitz genommen und erst im Mai 1948 die Wohnräume bezogen. Er habe bis dahin nur 80 DM Pachtzins bezahlt. § 557 BGB habe nur für den Fall Geltung, daß die gemietete Sache als Ganzes nach Beendigung des Vertrages nicht zurückgegeben werden könne. Es sei ihm unmöglich gewesen, die Wohnräume am 1. Oktober zurückzugeben, da er trotz dringlich gehaltener Anträge vom Wohnungsamt keine andere Wohnung zugewiesen erhalten habe. Der Kläger habe auch seit der Neuverpachtung des Bäckereibetriebs hintertrieben. Das Wohnungsamt habe dem Kläger nämlich mitgeteilt, daß der Verklagte sofort in eine andere Wohnung eingewiesen werde, wenn der Kläger einen anderen Pächter nachweisen werde. Auch habe ein Interessent die Absicht gehabt, die Bäckerei gegebenenfalls auch ohne die Wohnräume zu pachten. Das habe der Kläger aber ebenfalls abgelehnt. Schließlich seien die Geschäftsräume hygienisch nicht einwandfrei und deshalb zum Bäckereibetrieb überhaupt nicht mehr vermietbar gewesen.

Der Kläger hat Zurückweisung der Berufung beantragt. Er hat angezeigt, daß der Verklagte, und zwar unter Vorbehalt, die Klagforderung zwischenzeitlich bezahlt und alle Räume zurückgegeben habe.

Das Bezirksgericht hat die Berufung durch Beschluß vom 17. August 1957 als offensichtlich unbegründet verworfen. Es ist der Rechtsansicht des Kreisgerichts bedigetret.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der aus folgenden Gründen Erfolg hatte:

Aus den Gründen;

Die Frage, ob der zwischen den Parteien abgeschlossene Pachtvertrag eine wirtschaftliche Einheit bildet und deshalb als ein einheitliches Vertragsverhältnis anzusehen ist, war für die zu treffende Entscheidung nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Sie wäre es nur dann gewesen, wenn die Instanzgerichte über die Rechtswirksamkeit einer Teilkündigung zu entscheiden gehabt hätten. Eine solche liegt aber nicht vor. Keine der Parteien hat behauptet, daß nur eine Kündigung der zum Bäckereibetrieb gehörigen Räume ausgesprochen worden wäre. Auch im Hinblick auf § 557 BGB brauchte diese Frage, wie nachstehend noch näher ausgeführt wird, nicht erörtert zu werden.

Von Bedeutung war dagegen, ob das gesamte Pachtverhältnis rechtswirksam beendet worden ist. Das hat das Kreisgericht verneint mit der Begründung, daß der Pachtvertrag schriftliche Kündigung vorsehe und die vom Verklagten mündlich erklärte Kündigung deshalb unwirksam gewesen sei, und weiter damit, daß das Schreiben des Klägers vom 27. Juni 1956 im Hinblick auf die Bestimmung des § 1 MSchG ebenfalls keine wirksame Kündigung darstelle. Das Kreisgericht verkennt bei dieser Auffassung, daß es auf die Frage der Wirksamkeit der beiderseitigen Kündigungen nicht ankommt, weil sich die Parteien über die Beendigung des Pachtverhältnisses zum Ablauf des Monats September 1956 einig waren. Das beweist die eigene Darstellung des Klägers im Termin vom 20. Dezember 1956, wonach der Verklagte Ende 1955/Anfang 1956 gekündigt hat, in Verbindung mit dem Schreiben des Klägers vom 27. Juni 1956, das zwar nicht die Wirkung einer selbständigen Kündigung haben konnte, das aber im Zusammenhang mit der vom Verklagten erklärten Kündigung als die Bestätigung der mit Ablauf des September 1956 eingetretenen Beendigung des Pachtverhältnisses anzusehen ist. Auf die Frage, ob die vom Verklagten erklärte Kündigung mangels der vereinbarten Schriftform rechtswirksam war, kommt es daher nicht an. Abgesehen davon, daß sich aus der angeblichen Fassung der Vertragsbestimmung: „als Zeitpunkt der Kündigung gilt der Tag der Unterschreibung“ nicht zwingend die Notwendigkeit einer Schriftform der Kündigung ergibt, hätte diese die Parteien auch nicht hindern können, den Vertrag formlos im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben. Das Bezirksgericht hätte deshalb bei der Überprüfung des Berufungsvorbringens des Verklagten erkennen müssen, daß auf § 535 Satz 2 BGB die Klagforderung, soweit sie auf Weiterzahlung der Pachtleistungen für die Monate Oktober bis Dezember 1956 gerichtet war, nicht gestützt werden konnte.

Es ist zwar richtig, daß der Verklagte nunmehr nach § 556 BGB verpflichtet war, nicht nur die Gewerberäume, sondern auch die Wohnräume frei zu machen und dem Kläger zur Verfügung zu stellen. Die Nichtherausgabe der beiden Wohnräume durch den Verklagten löste aber nicht ohne weiteres die Folgen des § 557 bzw. des § 597 BGB aus. Das Kreisgericht hat nicht beachtet — und dies ist von Bedeutung —, daß der Verklagte zur Herausgabe des gesamten Pachtobjektes bereit und daß ihm dies nur deshalb unmöglich war, weil die Abteilung Wohnraumlenkung beim Rat der Stadt die Zuweisung einer anderen Wohnung abgelehnt und den Verklagten auf den Tauschweg verwiesen hat, wie sich aus ihrer schriftlichen Auskunft ergibt. Diese von den Gerichten auf ihre Rechtmäßigkeit hin nicht nachzuprüfende Entscheidung der Wohnungsbehörde stand einer Anwendung der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen entgegen, da sie dem Verklagten, der keinen Einfluß auf das Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses des Klägers mit einem anderen Bäckermeister hatte, die Einhaltung seiner vertraglichen Pflichten unmöglich machte.

Unbeschränkte Geltung konnten die Bestimmungen der §§ 557, 597 BGB nur zu einer Zeit haben, in der es die jetzt in unserem Staat bestehende strenge staatliche Lenkung und Verteilung des Wohnraumes nicht gab. Diese staatlichen Maßnahmen sind ein Ausdruck der Sorge um den Menschen und haben die Aufgabe, den auf Wohnungsmiete angewiesenen Teilen unserer Bevölkerung ein ungestörtes, dauerndes Recht zur Nutzung einer Wohnung zu gewähren. Der Kläger hätte seinen Anspruch auf Fortzahlung der Pacht bis zum Jahresende 1956 allenfalls auf die allgemeinen Grundsätze