

ohne Rücksicht, worauf im konkreten Fall der geltend gemachte Anspruch gestützt wird. Das Oberste Gericht geht dabei davon aus, daß es dem Zweck der Bestimmung des § 558 BGB, zwischen Mieter und Vermieter bestehende Streitigkeiten möglichst bald zu beenden, zuwiderliefe, wollte man die für die konkurrierenden Ansprüche bestehenden längeren Verjährungsfristen in diesem Falle gelten lassen. Lediglich für vorsätzlich begangene und strafbare unerlaubte Handlungen soll die

längere Verjährungsfrist zur Anwendung kommen. Die Problematik der Verjährung der hier behandelten Ansprüche steht in einem gewissen Zusammenhang mit der Verjährung von Mietzinsrückforderungen wegen Überzahlungen, die nicht auf Verschulden des Vermieters beruhen. Auch von dieser Seite her dürfte es daher gerechtfertigt sein, dort die für die Verjährung von Mietrückständen geltende Frist des § 197 BGB anzuwenden.

EDGAR PRÜFER, Richter am Obersten Gericht

Zur Kündigung des Inventars bei einheitlichem Mietvertrag über Räume und Inventar

Von Funktionären des sozialistischen Handels ist die Frage aufgeworfen worden, ob und unter welchen Voraussetzungen bei Miet- oder Pachtverträgen über gewerbliche Räume (Ladengeschäfte, Gaststätten) und Inventar lediglich das Inventar gekündigt werden kann.

Es gibt eine verhältnismäßig große Anzahl solcher Verträge, die in der Regel zwischen HO oder Konsum und dem früheren privaten Gewerbetreibenden als Eigentümer des Mietobjektes abgeschlossen worden sind¹. Das ökonomische Bedürfnis, sich von dem gemieteten Inventar unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses über die Gewerberäume zu lösen, wird vom sozialistischen Handel damit begründet, daß das Inventar, wengleich es an sich noch verwendungsfähig wäre, nicht mehr einer modernen sozialistischen Verkaufs- und Gaststättenkultur entspreche und daher durch neues Inventar ersetzt werden müsse. Hinzu komme die Notwendigkeit, die Verkaufsstellen im Rahmen der sozialistischen Rekonstruktion und Rationalisierung des Handels weitgehend auf Selbstbedienung oder Teilselbstbedienung umzustellen. In bestimmtem Umfang treffe das auch für Gaststätten zu. Für diese Zwecke sei das gemietete Inventar nicht verwendbar.

Die Rechtslage nach den mietrechtlichen Bestimmungen des BGB

Bei der Beantwortung dieser ökonomisch und rechtlich bedeutsamen Frage ist von folgendem auszugehen: Grundsätzlich kann ein Mietvertrag wie jeder andere Vertrag — von anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen und den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes abgesehen — nur in seiner Gesamtheit gekündigt werden. Das gilt zunächst für ein einheitliches Mietobjekt, z. B. eine Wohnungseinheit — bestehend aus den einzelnen Räumen mit Nebengelaß — oder zusammengehörige Gewerberäume. Die Unzulässigkeit der Kündigung von Teilen einer Wohnung durch den Mieter ist vom Obersten Gericht mit Urteil I Zz 8/58 vom 15. April 1958 ausgesprochen worden².

Aber auch bei einem Mietvertrag über verschiedenartige Objekte kann, wenn sie wirtschaftlich zusammengehören, im Prinzip eine andere rechtliche Beurteilung nicht Platz greifen. Der wirtschaftliche Zusammenhang ist ja auch der Grund, daß die verschiedenartigen Objekte in der Regel mit einem Vertrag vermietet werden. Der wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit entspricht dann auch die durch den Vertrag hergestellte rechtliche Einheit.

¹ Im folgenden soll nur von Mietverträgen gesprochen werden, da es für die hier zu beantwortende Frage ohne Bedeutung ist, ob es sich im Einzelfall um einen Mietvertrag oder um einen Pachtvertrag handelt.

² NJ 1959 S. 35; OGZ Bd. 6 S. 167.

Es gibt keinen Rechtssatz, der es einem Vertragspartner schlechthin ermöglicht, sich einseitig von einem Teil des einheitlichen Mietvertrages zu lösen. Daraus, daß keine Vorschrift besteht, die eine Teilkündigung generell verbietet, läßt sich ein solches Recht nicht herleiten. Das Gegenteil folgt vielmehr aus § 305 BGB, wonach es zur Änderung des Inhalts eines Vertrages — und das ist auch die teilweise Lösung von einem Vertrag — eines Änderungsvertrages bedarf. Der allgemeinen Zulässigkeit einer Teilkündigung steht auch entgegen, daß das Gesetz für das Mietrecht speziell einen Fall regelt, in dem unter gewissen Voraussetzungen eine Teilkündigung des Mieters zulässig ist. § 542 BGB legt fest, daß der Mieter, wenn ihm der vertragmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen kann, vorausgesetzt, daß der Vermieter eine vom Mieter bestimmte angemessene Frist zur Behebung des Mangels erfolglos hat verstreichen lassen. Nach § 543 BGB finden auf dieses dem Mieter zustehende Kündigungsrecht die für die Wandlung beim Kauf geltenden Vorschriften der §§ 469 bis 471 BGB entsprechende Anwendung. Danach kann, wenn die Voraussetzungen des § 542 BGB nur auf einzelne von mehreren gemieteten Sachen zutreffen, nur hinsichtlich dieser Sachen gekündigt werden.

Auch für diesen Fall ist aber festgelegt, daß der Vermieter gegenüber der Kündigung des Mieters verlangen kann, diese auf alle Sachen zu erstrecken, und daß auch der Mieter den gesamten Mietvertrag kündigen kann, wenn die mehreren Sachen als zusammenhängend vermietet worden sind — das trifft für Gewerberäume und das zum Betrieb des Gewerbes erforderliche Inventar zu — und die mangelhaften Sachen nicht ohne Nachteil für Vermieter bzw. Mieter von den übrigen getrennt werden können. Diese Sonderregelung wäre bei genereller Zulässigkeit der Teilkündigung nicht erforderlich gewesen, zumindest wäre sie dann nicht auf den Fall der §§ 542, 543 in Verbindung mit § 469 BGB beschränkt worden.

Die Voraussetzungen des § 542 BGB liegen in den eingangs erwähnten Fällen, in denen der sozialistische Handel ein gesellschaftliches Bedürfnis für eine Inventar-Teilkündigung geltend macht, in der Regel jedoch nicht vor. Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß in diesen Fällen der vertragmäßige Gebrauch schlechthin aufgehoben wäre. Das ist vor allem dann nicht der Fall, wenn die bisherige Verkaufsmethode durch Selbstbedienung ersetzt werden soll und das gemietete Inventar für diesen Zweck nicht geeignet ist. Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, daß der Mieter bei der Aufhebung des vertragmäßigen Gebrauchs infolge von Fehlern und