

Mängeln der gemieteten Sache nicht nur das Recht auf Kündigung oder Teilkündigung, sondern auch das Recht auf Minderung des Mietzinses und auf Mängelbeseitigung gegenüber dem Vermieter hat. Die Mängelbeseitigung könnte hier normalerweise nur in der Ersetzung des alten Inventars durch neues oder doch zumindest — bei der Umstellung auf Selbstbedienung — in nicht unerhebliche Kosten verursachenden Umbauten und Ergänzungen des Inventars bestehen. Ein solches Recht besteht aber in diesen Fällen nicht und wird auch von HO und Konsum nicht in Anspruch genommen. Die sozialistischen Handelsbetriebe streben lediglich die Lösung von dem Vertrag an, soweit er das Inventar betrifft, um eigenes Inventar an dessen Stelle zu setzen.

Anders wäre der Fall zu beurteilen, wenn das Inventar nicht nur unmodern geworden ist, sondern z. B. in einem Lebensmittelgeschäft infolge Überalterung auch den Hygienevorschriften nicht mehr genügt und durch Verfügung des zuständigen staatlichen Organs — Hygieneinspektion — die weitere Verwendung untersagt wird. Dann würden nicht nur die Voraussetzungen des § 542 BGB gegeben sein, sondern es würde auch die Verpflichtung des Vermieters zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Gebrauchs, d. h. zum Ersatz des Inventars, bestehen.

Die Möglichkeit der Änderung und Aufhebung von Verträgen wegen wesentlicher Veränderung der Verhältnisse

Es ist aber zu prüfen, ob dem Mieter für eine Teilkündigung des Inventars in den hier behandelten Fällen andere Rechtsgründe zur Seite stehen. Diese Frage ist im Zusammenhang mit der weitergehenden Problematik zu untersuchen, ob und unter welchen Voraussetzungen überhaupt ein Vertragspartner berechtigt ist, die Abänderung oder vorfristige Beendigung eines Vertrages zu verlangen. Das ist zu bejahen, wenn sich die ökonomische Grundlage, auf der der Vertrag beruht, in der Folgezeit wesentlich verändert hat oder sonst bedeutende Veränderungen konkreter Umstände eingetreten sind, die — wenn auch nicht ausdrücklich zum Vertragsinhalt erhoben — der ganzen Sachlage nach für den Abschluß des Vertrages maßgeblich waren¹¹. Diese Berechtigung ergibt sich aus den Grundgedanken der §§ 157, 242 BGB, wonach Verträge so auszulegen und die Vertragspartner verpflichtet sind, die ihnen obliegenden Leistungen so zu bewirken, wie es unseren sozialistischen Moral- und Rechtsanschauungen entspricht. Dabei sind jedoch an die Voraussetzungen der Möglichkeit der Abänderung oder Aufhebung von Verträgen wegen wesentlicher Veränderung der Verhältnisse — hier die Erhöhung der Verkaufs- und Gaststättenkultur, die Entwicklung der Arbeitsorganisation im Einzelhandel und der Handelstechnik — unter Berücksichtigung des unseren sozialistischen Auffassungen entsprechenden Vertrauens in die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen strenge Anforderungen zu stellen.

Der Abschluß von Verträgen zwischen HO oder Konsum und früheren privaten Gewerbetreibenden über Ladengeschäfte oder Gaststätten einschließlich Inventar liegt oft schon viele Jahre zurück. Bereits damals war das Inventar meist schon längere Zeit benutzt. Unter Berücksichtigung des damaligen Standes unserer wirtschaftlichen Entwicklung und des sich allmählich vollziehenden Ausbaus unseres sozialistischen Handelsnetzes konnte das Inventar jedoch noch jahrelang eine nützliche Verwendung finden. Mit der Erfüllung und ³

Übererfüllung unserer Wirtschaftspläne ist der Lebensstandard der Bevölkerung ständig gestiegen. Bei der Befriedigung der erhöhten Lebensbedürfnisse der Bürger kommt dem sozialistischen Handel eine bedeutende Rolle zu. Er hat nicht nur eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Konsumgütern zu sichern. Er hat auch die Aufgabe, dem Kunden die Waren in Verkaufsstellen anzubieten, in denen das Einkäufen Freude macht. Dazu gehören neben hellen und sauberen Verkaufsräumen moderne und zweckmäßige Verkaufsstelleneinrichtungen.

Bei der sozialistischen Rekonstruktion und Rationalisierung des Handels hat die Einrichtung von Selbstbedienungs- und Teilselbstbedienungs-Verkaufsstellen große Bedeutung. Die Selbstbedienung ist eine der wichtigsten Methoden zur Steigerung der Arbeitsproduktivität im Einzelhandel. Diese neuen Formen des Warenverkaufs entsprechen auch den Bedürfnissen und Wünschen der Bevölkerung. Sie erleichtern den Wareneinkauf, nicht zuletzt durch Einsparung an Zeit, und geben dem Kunden die Möglichkeit, sich mit dem reichhaltigen Warenangebot besser vertraut zu machen. Dieser moderne Warenverkauf erfordert eine gegenüber Bedienungs-Verkaufsstellen grundlegend andere Einrichtung. Sie hat über die zweckmäßige Unterbringung der Waren hinaus vor allem die Funktion, die Waren übersichtlich zur Schau zu stellen und dem Kunden den bequemen Zugang zu den Waren zu ermöglichen. Als Prinzip gilt überhaupt, daß in einer guten Verkaufsstelle die Einrichtung in den Hintergrund zu treten hat, um das Warenangebot voll wirken zu lassen. Diesen Anforderungen kann das althergebrachte Inventar einer Bedienungs-Verkaufsstelle nicht genügen. Es ist für eine Selbstbedienungs-Verkaufsstelle kaum oder doch nur nach umfangreichen, kostspieligen Umbauten verwendbar, abgesehen von der in jedem Falle erforderlichen Ergänzung der Ausrüstung. Bei dem sehr raschen Tempo der Umstellung von Verkaufsstellen auf Selbstbedienung ist in der Vergangenheit oft altes Inventar für die Zwecke der Selbstbedienung hergerichtet worden. Der heutige Stand der Entwicklung erfordert jedoch, die Verkaufsstellen in diesen Fällen mit neuen Ausrüstungen zu versehen, wobei sich überwiegend Metalleinrichtungen als am besten geeignet erwiesen haben.

Um mit der Entwicklung Schritt zu halten und eine dem Weltniveau entsprechende rationelle Arbeitsorganisation im Einzelhandel und die Ausnutzung der Handelstechnik zu sichern, wird auch in Zukunft die Erweiterung des Selbstbedienungssystems nicht auf neu zu errichtende Verkaufsstellen beschränkt bleiben können. Es werden vielmehr weiterhin in großer Anzahl bisherige Bedienungs-Verkaufsstellen auf Selbstbedienung bzw. Teilselbstbedienung umzustellen sein. In diese Umstellung werden die sozialistischen Handelsbetriebe im Rahmen ihrer Planung und unter Berücksichtigung der örtlichen Belange auch Verkaufsstellen einzubeziehen haben, deren Räume und Inventar sie gemietet haben. Gemäß den oben entwickelten Grundsätzen haben sie dann das Recht, den Mietvertrag hinsichtlich des für die Selbstbedienung, nicht verwendbaren Inventars durch Teilkündigung zu beenden. Gleiches gilt, wenn das vor Jahren gemietete Inventar derart veraltet und unmodern geworden ist, daß es hinter den Anforderungen, die heute an die Verkaufskultur zu stellen sind, erheblich zurückbleibt. Das trifft auch für veraltetes oder solches Gaststätteninventar zu, das der ebenfalls anzustrebenden weiteren Einführung der Selbstbedienung und Teilselbstbedienung in den Gaststätten hinderlich ist.

Diese Maßnahmen sind dem Vermieter auch zuzumuten, da von ihm, wenn er das Ladengeschäft oder

³ So auch für langfristige Verträge Bley Reinwarth. „Zur zivilrechtlichen Übertragung ungenutzter beweglicher Grundmittel“, NJ 1964 S. 360 ff. (362).