

die Gaststätte selbst noch betreiben würde, ebenfalls erwartet werden müßte, daß er das veraltete durch modernes, der fortgeschrittenen Handelstechnik entsprechendes Inventar ersetzt. Es sei hierzu darauf hingewiesen, daß dies auch von einer ganzen Anzahl von privaten Einzelhändlern, insbesondere von Kommissionshändlern, in den letzten Jahren in vorbildlicher Weise getan worden ist.

Die hier dargelegten Grundsätze gelten sowohl bei langfristigen als auch bei solchen Verträgen, die, sei es nach Ablauf einer zunächst festgelegten bestimmten längeren Vertragsdauer oder von Anfang an, mit den gesetzlichen oder mit vertraglich vereinbarten anderen kurzen Kündigungsfristen gekündigt werden können.

Bei langfristigen Verträgen ist zu beachten, daß die Überalterung des Inventars oder seine nicht mögliche Verwendung für Selbstbedienung dem Mieter nur das Recht gibt, sich durch Teilkündigung von dem Inventar zu trennen. Er ist dagegen nicht berechtigt, diesen Umstand zum Anlaß zu nehmen, den gesamten Vertrag zu kündigen. Die strengen Anforderungen an die Voraussetzungen der Möglichkeit der Abänderung oder Aufhebung von Verträgen wegen wesentlicher Veränderung der Verhältnisse gestatten dem Mieter unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters nur, sich insoweit von dem Verträge zu lösen, als er durch die Veränderung der Verhältnisse berührt wird. Das trifft aber in der Regel, wenigstens soweit außer den hier erörterten nicht andere Umstände in Betracht kommen, nur für das Inventar und nicht für die Verkaufs- oder Gaststättenräume zu.

Die Inventar-Teilkündigung ist auch nur dann zulässig, wenn seit dem Abschluß des Vertrages ein längerer Zeitraum verstrichen ist. Liegt der Vertragsabschluß erst etwa bis zu drei oder vier Jahren zurück, dann wird von einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse während dieses Zeitraumes nicht gesprochen werden können. Die sozialistischen Handels-

betriebe haben die Pflicht, sich beim Mieten eines Objekts darüber klarzuwerden, ob und wie weit das mitzumietende Inventar noch für eine gewisse Zeit dem vertragsmäßigen Gebrauch dienen kann. Auch die Umstellung auf Selbstbedienung ist schon seit einer ganzen Reihe von Jahren ein wichtiger Bestandteil der Rationalisierung des sozialistischen Handels. Wenn unter Beachtung dessen die weitere Verwendbarkeit des Inventars in absehbarer Zeit zweifelhaft erschienen wäre, hätten sie von dessen Mitmietung Abstand nehmen oder auf eine entsprechende Kündigungsklausel im Mietvertrag hinwirken müssen.

Die Kündigung des Inventars bei einheitlichem Mietvertrag über Räume und Inventar ist auch dann nicht statthaft, wenn der Mieter sie lediglich beabsichtigt, um die Verkaufs- oder Gaststättenräume mit eigenem Inventar einzurichten. Der als Maßstab für die Zulässigkeit einer Inventar-Teilkündigung oben dargelegten objektiven Kriterien der ökonomischen Vertragsgrundlage und deren nachträgliche Änderung erfordern, daß das gemietete Inventar selbst durch die Veränderung und Fortentwicklung der ökonomischen Verhältnisse betroffen wird. Ist das nicht der Fall, dann ist die Kündigung des Inventars nicht möglich.

Wenn hier die rechtliche Auffassung zu den zwischen den Vertragspartnern in der Frage der Zulässigkeit der Inventar-Teilkündigung aufgetretenen Meinungsverschiedenheiten dargelegt worden ist, so soll das dazu beitragen, diese Konflikte im Sinne einer unsere ökonomische Entwicklung fördernden Weise zu lösen. Hierbei sollte der Einzelfall durch persönliche Aussprachen zwischen den Vertragspartnern geklärt werden. Führt das zu keiner Einigung, dann wird es vor Anrufung des Gerichts nützlich sein, in die Verhandlungen die Nationale Front, die Ständige Kommission für Handel und Versorgung der Volksvertretung und die Abteilung Handel und Versorgung beim Rat des Kreises einzubeziehen.

## **CLUS der Praxis — für die Praxis**

### **Zusammenarbeit der Kreisgerichte mit den Wohnungsverwaltungen**

Für die Lösung der Aufgaben, die den Gerichten bei der Verwirklichung des Rechtspflegeerlasses auf dem Gebiet des Mietrechts erwachsen, ist die enge Zusammenarbeit mit den schrittweise zu bildenden Wohnungsverwaltungen in den städtischen Wohngebieten von großer Bedeutung<sup>1</sup>.

Im Stadtkreis Weimar bestehen seit Januar 1964 Wohnungsverwaltungen in den Wohngebieten. Damit wurde eine neue Etappe der Arbeit mit den Menschen und in der Verwaltung des Wohnungsbestandes eingeleitet<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. Beschluß des Politbüros des Zentralkomitees der SED vom 6. August 1963 — Grundsätze über das System der Leitung der politisch-ideologischen Arbeit in den städtischen Wohngebieten —, Neuer Weg 1963, Heft 16, S. 764 f.; Vorläufige Richtlinie über die Aufgaben, Stellung und Arbeitsweise der Wohnungsverwaltungen in den städtischen Wohngebieten vom 7. November 1963, Sozialistische Demokratie vom 10. Januar 1964, Nr. 2 (Beilage); VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 (GBl. II S. 17).

Nach Ablauf eines halben Jahres kann eingeschätzt werden, daß sich zwischen den Bürgern und den Wohnungsverwaltungen enge Beziehungen entwickelt haben. Dieses Vertrauensverhältnis besteht nicht nur in den volkseigenen und den genossenschaftlichen Wohnhäusern, sondern auch in den in Privateigentum stehenden Häusern. Mieter und Vermieter haben die wichtige Rolle der Wohnungsverwaltungen erkannt.

Das drückt sich u. a. in den hohen Besucherzahlen der Sprechtage aus. Allein in der Wohnungsverwaltung III, die etwa 12 000 Bürger zu betreuen hat, sprachen im Berichtszeitraum etwa 2800 Bürger vor. Hauptanliegen der Besucher waren Probleme der Werterhaltung und Reparaturen sowie der Verwaltung und Vergabe von Wohnraum. Etwa

<sup>2</sup> Vgl. hierzu Grandke, „Die rechtliche Gestaltung der Mieterverwaltung im Wohnungsrecht des ZGB“, NJ 1964 S. 80.

150 Bürger holten sich in mietrechtlichen Fragen Rat und baten die Wohnungsverwaltung, als Vermittler zwischen Hausbesitzer und Mieter aufzutreten oder direkt in den Häusern Konflikte zu schlichten. Insbesondere ist festzustellen, daß die Bewohner privater Grundstücke, sowohl Hausbesitzer wie auch Mieter, in zunehmendem Maße die Sprechstunden aufgesucht haben. Sie haben erkannt, daß eine echte Beratung stattfindet und gemeinsam alle Möglichkeiten besprochen und ausgeschöpft weihen, um sozialistische Wohnverhältnisse zu schaffen.

Die bei der Wohnungsverwaltung III vorgebrachten Mietkonflikte betreffen überwiegend die Nichteinhaltung der Hausordnung, Streit über die Verteilung von Nebenräumen und Beschwerden über angeblich unberechtigte Mietfestsetzungen. Den Mitarbeitern der Wohnungsverwaltung ist es gelungen, 120 derartige Konflikte unter Einbeziehung der Beteiligten und von Vertretern des Wohngebietsausschusses zu lösen. Beschwerden und Eingaben wurden