

malermäßige Instandsetzung aufgerechnet, die der Klägerin obliegen habe.

Das Bezirksgericht hat die Berechtigung der Aufrechnung bejaht und daher im Gegensatz zum Kreisgericht die Klage abgewiesen.

Auf den Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts wurde dieses Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen, weil der Umfang der notwendigen Malerarbeiten nicht ausreichend festgestellt worden sei.

Aus den G r ü n d e n :

Der Auffassung des Bezirksgerichts über die Nichtanwendbarkeit des § 8 Abs. 1 Satz 2 MSchG kann nicht gefolgt werden. Diese Bestimmung bezieht sich nicht nur auf Fälle, in denen sich die Mieter im Mietvertrag ausdrücklich verpflichtet haben, nicht mit Gegenforderungen gegen die Miete aufzurechnen, sondern in ihr sind generell die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Aufrechnung festgelegt, die auch im vorliegenden Verfahren beachtet werden müssen.

Das ergibt sich aus folgendem: Der Zweck der Bestimmung ist, dem Vermieter die Planmäßigkeit der Verwendung der Mieteinnahmen wenigstens in gewissem Umfange zu gewährleisten und ihn zu diesem Zweck vor unberechenbaren Überraschungen mit Aufrechnungen zu schützen. Diese Regelung entspricht einem volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedürfnis. Sie kann daher nicht auf Fälle beschränkt sein, in denen dem Mieter die Aufrechnung vertraglich verboten wird, aber auf Grund des § 28 Abs. 1 Satz 1 MSchG — ebenfalls auf Grund eines gesellschaftlichen Bedürfnisses, nämlich unbegründete Mietaufhebungsanträge zu verhindern — erlaubt wird.

Daß die Regelung des § 28 Abs. 1 Satz 2 dem Vermieter in gewissem Umfang Rechte gewährt, steht ihrer Geltung auch ohne die Voraussetzung einer vertraglichen Aufrechnungsausschließung oder sonstigen vertraglichen Regelung nicht entgegen. Das MSchG enthält zwar überwiegend zwingende Bestimmungen, die zugunsten des Mieters die Möglichkeit einer gegen seinen Willen wirksamen Aufhebung des Mietverhältnisses auf Antrag des Vermieters einschränken und ihm dadurch, solange er seine Pflichten erfüllt, den — abgesehen von dem Fall des § 4 MSchG — nahezu unentziehbaren Besitz der Wohnung gewährleisten. Andererseits gewährt — gerade infolge der grundsätzlichen Unentziehbarkeit der Mietwohnung — das MSchG aber auch dem Vermieter einige keine Vereinbarung voraussetzende Befugnisse, die über die ihm nach den mietrechtlichen Bestimmungen des BGB zustehenden hinausgehen. Dazu gehört außer dem bereits erwähnten § 4 — der dem Vermieter bei dringendem Eigenbedarf ein Recht auf Aufhebung des Mietverhältnisses gewährt, das ihm nach dem BGB gegenüber einem noch laufenden, auch gegenüber einem langfristigen Mietvertrag nicht zustehen würde — auch § 2, der ihm gegenüber erhebliche Belästigungen durch den Mieter (selbst wenn sie sich gegen einen Hausgenossen, also nicht gegen den Vermieter selbst richten) einen Anspruch auf Aufhebung des Mietverhältnisses gewährt, während der ihm entsprechende § 553 BGB eine vorzeitige Kündigung nur bei unangemessenem Gebrauch oder Gefährdung der Mietsache zuläßt.

Daher wird das Bezirksgericht zu prüfen haben, ob die Verklagten ihre Aufrechnungsabsicht rechtzeitig und unter Beachtung der notwendigen Form bekanntgegeben haben. Eine Unterlassung der Beachtung der schriftlichen rechtzeitigen Vorankündigung hätte als Rechtsfolge die Unzulässigkeit der Rechtsausübung, im konkreten Fall der Aufrechnung, zur Folge.

§§ 157, 242, 581 ff. BGB.

Werden gewerbliche Räume und Inventar als wirtschaftliche Einheit verpachtet, so ist eine Änderung bzw. eine Teilkündigung des Pachtvertrags (z. B. über das Inventar) nur möglich, wenn sich die dem Pachtvertrag zugrunde liegenden Umstände maßgeblich geändert haben.

BG Potsdam, Urt. vom 15. September 1965 — 3 BCB 56/64.

Die Verklagte hat vom Kläger seit dem 7. Januar 1949 einen Laden nebst Inventar und Lagerraum gepachtet. Der Pachtzins wurde auf monatlich 152,10 MDN festgesetzt.

Der Kläger hat behauptet, die Verklagte habe einseitig den Pachtzins um monatlich 45,06 MDN gemindert, da sie das Inventar nicht mehr nutze. Dazu sei sie aber nicht berechtigt. Der Vertrag über Räume und Inventar bilde eine wirtschaftliche Einheit. Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zur Zahlung von 270 MDN zu verurteilen.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgebracht, das Inventar sei veraltet und entspreche nicht mehr den Anforderungen einer modernen Verkaufskultur. Deshalb habe sie den Pachtvertrag teilweise aufgekündigt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die vom Kläger gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Die vom Kreisgericht vertretene Auffassung, daß die Teilkündigung des Pachtvertrages hinsichtlich des Inventars rechtswirksam erfolgt sei, kann nicht geteilt werden. Der Kläger behauptet zu Recht, daß Verträge, insbesondere Miet- und Pachtverträge, grundsätzlich nicht einseitig geändert oder gelöst werden können. Glaubt eine Partei, daß sie die vertraglichen Vereinbarungen aus bestimmten Gründen nicht mehr in vollem Umfange einhalten kann, so muß sie sich bemühen, daß der Vertrag abgeändert wird. Bei einem Mietvertrag sind Voraussetzungen für eine Teilkündigung des Mieters nur aus § 542 BGB gegeben, nämlich dann, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise unmöglich gemacht oder entzogen wird und der Vermieter nicht Abhilfe schafft.

Eine Möglichkeit, Verträge abzuändern, ergibt sich darüber hinaus lediglich aus dem Gesichtspunkt der wesentlichen Veränderung der Verhältnisse, die Grundlage des Vertragsabschlusses waren. Eine solche wesentliche Veränderung sieht die Verklagte darin, daß die Ladeneinrichtung für sie wertlos sei, weil sie den Anforderungen einer modernen Verkaufskultur nicht mehr entspreche.

Das Bestreben der Verklagten, ihre Handelstätigkeit durch modern eingerichtete Verkaufsstellen zu verbessern, ist grundsätzlich anzuerkennen. Es ist dabei jedoch zu beachten, daß in unserer sozialistischen Gesellschaft das Prinzip der Vertragstreue gilt und daß deshalb nur ausnahmsweise eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse zur Neugestaltung eines Vertrags führen kann. An eine Teilkündigung sind daher strenge Maßstäbe anzulegen (vgl. OG, Urteil vom 19. Januar 1965 — 2 Zz 27/64 — NJ 1965 S. 557 und Prüfer, „Zur Kündigung des Inventars bei einheitlichem Mietvertrag über Räume und Inventar“, NJ 1964 S. 494).

In der genannten Entscheidung des Obersten Gerichts wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß der Vertragspartner, der sich für berechtigt hält, eine Abänderung des Vertrags zu fordern, verpflichtet ist, vor Erhebung einer Klage alle Mittel, insbesondere die Einbeziehung gesellschaftlicher Kräfte, auszuschöpfen, um zu einer im beiderseitigen Interesse liegenden Lösung des Problems, zu gelangen, das sich unabhängig vom Willen beider