

§§ 98,100,120 Abs. 2 ZGB.

1. Ist nach dem Mietvertrag ein Schuppen Bestandteil eines einheitlichen Wohnungsmietverhältnisses, so kann die Zustimmung des Vermieters zum Umbau des Schuppens zu einer Garage nicht als Zustimmung zur Begründung eines gesonderten Mietverhältnisses hinsichtlich der Garage angesehen werden.

2. Die teilweise Kündigung eines einheitlichen Wohnungsmietverhältnisses durch den Mieter ist unzulässig.

BG Leipzig, Urteil vom 18. November 1976 — 5 BZB 108/76.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, in dem die Verklagten als Mieter wohnten. Diese haben das Mietverhältnis gekündigt und sind aus der Wohnung ausgezogen. Den von ihnen während ihrer Mietzeit zu einer Garage umgebauten und als solche benutzten Schuppen haben sie nicht geräumt, weil sie ihn weiterhin zur Unterstellung ihres Pkw nutzen wollen.

Die Klägerin hat mit der Klage beantragt, die Verklagten zur Räumung des Schuppens zu verurteilen. Die Verklagten haben dem Klagebegehren widersprochen, weil es sich bei dem Mietverhältnis über den Schuppen um ein vom Wohnungsmietverhältnis abgegrenztes eigenständiges Mietverhältnis handele, das von ihnen nicht aufgekündigt worden sei.

Das Kreisgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, zwischen den Prozeßparteien hätten zwei Mietverhältnisse bestanden, von denen nur das über die Wohnung aufgehoben worden sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie vorträgt, daß der zwischen den Prozeßparteien geschlossene Mietvertrag auch den umstrittenen Schuppen umfaßt habe. Sie hat beantragt, unter Aufhebung des Urteils des Kreisgerichts die Verklagten zur Räumung des Schuppens zu verurteilen.

Die Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat fehlerhaft das Bestehen zweier getrennter Mietverhältnisse über die Wohnung und den als Garage genutzten Schuppen festgestellt.

Die Verklagten haben selbst angegeben, daß sie den im Grundstück der Klägerin gelegenen Mietbereich im Wege eines Tauschs mit dem Vormieter K. bezogen haben und daß zu dessen Mietbereich auch der hier streitige Schuppen gehört hat.

In dem zwischen den Prozeßparteien geschlossenen Mietvertrag ist neben den anderen zum Wohnungsmietverhältnis gehörenden Räumlichkeiten auch der Schuppen mit angeführt. Eine Änderung oder Ergänzung dieses Mietvertrags dahin, daß nach dem Umbau des Schuppens zu einer Garage diese aus dem einheitlichen Mietverhältnis herausgelöst und einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung unterworfen wurde, ist nicht erfolgt.

Die Zustimmung der Klägerin zum Umbau des Schuppens zu einer Garage kann nicht als Zustimmung zur Begründung eines gesonderten Mietverhältnisses hinsichtlich der Garage angesehen werden. Die Einheitlichkeit des vorliegenden Mietverhältnisses wird im übrigen auch dadurch unterstrichen, daß die Verklagten selbst die monatliche Mietzahlung einheitlich vorgenommen haben.

Für die rechtliche Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts ist es auch ohne Belang, daß die Verklagten den Umbau aus eigenen Mitteln finanziert haben, da Modernisierungsmaßnahmen — auch wenn sie in mitvermieteten Nebenräumen vorgenommen werden — nur auf Kosten des Mieters durchgeführt werden können (vgl. §§ 111, 112 ZGB). Inwieweit Erstattungsansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter aus Baumaßnahmen bestehen, kann daher — sofern keine anderslautende Vereinbarung vorliegt — stets nur bei Beendigung des Mietverhältnisses geprüft werden (§ 112 Abs. 3 ZGB).

Nach dem zwischen den Prozeßparteien geschlossenen Mietvertrag bestand über die vermietete Wohnung und über den vermieteten Schuppen ein einheitliches Mietver-

hältnis. Ein Mietvertrag kann aber vom Mieter nur insgesamt gekündigt werden. Daß die teilweise Kündigung eines Wohnungsmietverhältnisses durch den Mieter unzulässig ist, hat das Oberste Gericht bereits mit seinem Urteil vom 15. April 1958 — 1 Zz 8/58 — (NJ 1959 S. 35) ausgesprochen.

Da ein möglicher Vertrag zur Abänderung des einheitlichen Mietverhältnisses während der Mietzeit nicht geschlossen wurde, ist das Mietverhältnis durch die von den Verklagten ausgesprochene Kündigung in seiner Gesamtheit aufgehoben worden. Die Verklagten sind daher verpflichtet, den Schuppen zu räumen und ihn der Klägerin zu übergeben.

§ 174 Abs. 1 bis 3 ZPO.

Der für Ehesachen geltende Grundsatz, daß das Gericht bei der Kostenentscheidung auch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Prozeßparteien zu würdigen hat, ist auf die Kostenentscheidung in Zivilrechtssachen nicht anwendbar.

BG Erfurt, Beschluß vom 31. Mai 1977 — 3 BZR 50/77.

Zwischen den Prozeßparteien besteht ein Mietverhältnis. Der Kläger hat gegen die Verklagte Klage wegen Zahlung rückständiger und künftig fällig werdender Miete erhoben. Dazu hat er vorgetragen, daß die Verklagte in der Zeit vom März 1976 bis Januar 1977 keine Miete gezahlt habe, so daß eine Mietschuld von 385 M bestehe.

Das Kreisgericht hat zwei Verhandlungstermine anberaumt, zu denen die Verklagte unentschuldigt nicht erschienen ist. Es hat deshalb gemäß § 67 Abs. 1 ZPO in Abwesenheit der Verklagten verhandelt und diese antragsgemäß zur Zahlung des rückständigen und künftig fällig werdenden Mietpreises verurteilt. Die Kosten des Verfahrens hat das Kreisgericht gemäß § 174 Abs. 1 und 2 ZPO dem Kläger auferlegt.

Gegen die Kostenentscheidung richtet sich die Beschwerde des Klägers, die Erfolg hatte.

Aus den Gründen:

Die vom Kreisgericht getroffene Kostenentscheidung ist unrichtig, weil das Anliegen des § 174 ZPO verkannt worden ist. Das Kreisgericht hat dem Kläger die Kosten des Verfahrens gemäß § 174 Abs. 1 und 2 auferlegt und diese Kostenentscheidung damit begründet, daß der Kläger der wirtschaftlich Stärkere sei. Es hat nicht beachtet, daß § 174 Abs. 1 und 2 mehrere Alternativen enthält, von denen jeweils nur eine angewandt werden kann.

In Zivilrechtssachen hat die unterliegende Prozeßpartei die Kosten zu tragen (§ 174 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Von diesem Grundsatz kann, das Gericht abweichen und einer anderen Prozeßpartei die Kosten ganz oder teilweise auferlegen, wenn sie zur Klage Anlaß gegeben hat oder das nach den Umständen gerechtfertigt ist (§ 174 Abs. 2 ZPO).

Im vorliegenden Verfahren besteht keine Veranlassung, von dem Grundsatz des § 174 Abs. 1 Satz 1 ZPO abzuweichen. Die Verklagte befand sich bereits im Jahre 1975 mit der Zahlung der monatlichen Miete im Verzug. Von März 1976 bis Januar 1977 hat sie überhaupt keine Miete gezahlt. Die Verklagte wurde zur mündlichen Verhandlung geladen und ist dieser zweimal unentschuldigt ferngeblieben. Sie hat auch nicht zu der ihr zugestellten Klage Stellung genommen. Die Verklagte wurde daher zu Recht zur Zahlung des Mietrückstands in Höhe von 385 M und zur Zahlung der künftig fällig werdenden Miete verurteilt. Das Urteil des Kreisgerichts ist insoweit rechtskräftig.

In Zivilrechtssachen ist die Kostenentscheidung nach § 174 Abs. 1 oder nach § 174 Abs. 2 ZPO vorzunehmen. Nur in Ehesachen kann das Gericht gemäß § 174 Abs. 3 ZPO unter Würdigung der getroffenen Feststellungen und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Prozeßparteien über die Pflicht zur Kostentragung entscheiden. Die Anwendung dieser gesetzlichen Regelung auf Zivilrechtssachen ist nicht zulässig.