

Abs. 1, 33 Abs. 2 Ziff. 1, 52 Abs. 1, 45 Abs. 3 ZPO) nicht hinreichend beachtet hat. Der zwischen den Prozeßparteien streitige Anspruch auf das Pachtgrundstück erfordert eine Beweisaufnahme, deren Durchführung vor dem Berufungsgericht u. a. wegen der wertmäßigen Berücksichtigung weiterer Vermögenswerte unzweckmäßig ist (§ 156 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Außerdem würde eine eigene Entscheidung des Senats den Prozeßparteien auch die Möglichkeit nehmen, vom Rechtsmittel Gebrauch zu machen.

Das Stadtbezirksgericht hat mit seiner dem Antrag der Klägerin folgenden Entscheidung über das Pachtgrundstück dem Inhalt nach eine teilweise Vermögensauseinandersetzung vorgenommen. Mit der Übertragung der Nutzungsrechte am Pachtgrundstück auf die Klägerin hat es nicht nur den Verklagten von der Nutzung des Grundstücks, sondern vor allem auch von der Nutzung des noch im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wochenendhauses ausgeschlossen und somit eine Vorentscheidung getroffen, die die noch ausstehende vermögensrechtliche Auseinandersetzung zwischen den Prozeßparteien wesentlich bestimmt.

Da zur Klärung des von der Klägerin auch in der Klage nur unzureichend begründeten Anspruchs weder prozeßleitende Maßnahmen angeordnet wurden noch der Sachverhalt erörtert wurde, konnte der enge Zusammenhang zwischen der weiteren Ausübung der Rechte am Pachtgrundstück und den Rechten am gemeinschaftlichen Eigentum der Prozeßparteien nicht geklärt werden. Diese Einheit von Nutzungsrechten an der Bodenfläche (§§ 312 bis 315 ZGB) und dem gemeinschaftlichen Eigentum der Prozeßparteien (§§ 13 Abs. 1, 39 FGB) ist auch nach Eheauflösung in der Regel durch eine beide Rechtsverhältnisse klärende außergerichtliche Einigung oder gerichtliche Entscheidung zu wahren, um eine einheitliche Nutzung des Bodens und des Wochenendhauses zu dem vorgesehenen Zweck zu ermöglichen. *(Es folgen Hinweise zur weiteren Sachaufklärung.)*

Zivilrecht

§§ 98, 81 ZGB.

Besteht über eine Wohnung und die Nutzung des zum Wohngrundstück gehörenden Hausgartens kein einheitlicher Mietvertrag, so kann die Vereinbarung über die Nutzung des Hausgartens selbständig gekündigt werden.

BG Leipzig, Urteil vom 5. Januar 1977 — 5 BZB 130/76.

Der Verklagte zu 1) ist seit 1951 und der Verklagte zu 2) seit 1963 Mieter in dem dem Kläger gehörenden Hausgrundstück. Der Kläger hatte sich zunächst die Nutzung des Gartens, der zum Grundstück gehört, selbst vorbehalten. Im Ergebnis einer Aussprache zwischen den Prozeßparteien wurde am 4. Oktober 1963 eine schriftliche Vereinbarung getroffen, in der es u. a. heißt: „Beide Familien (die Verklagten) nutzen den Garten gemeinsam und halten ihn in Ordnung. Als Gegenleistung erklären sie sich bereit, den das Grundstück zur S.-Straße und zur N.-Straße umgebenden Zaun alle drei Jahre zu streichen.“

In einem Vorverfahren wurden die Verklagten am 22. Juni 1972 verurteilt, diesen Zaun streichen zu lassen, da die Verklagten die Vereinbarung über die Gartennutzung erst im Verlauf dieses Vorverfahrens mit Schreiben vom 17. April 1972 aufgekündigt haben.

Der Kläger hat erneut Klage erhoben und beantragt, die Verklagten zu verurteilen, den das Grundstück umgebenden Zaun streichen zu lassen.

Das Kreisgericht hat die Klage unter Hinweis auf die im Vorverfahren ausgesprochene Kündigung der Vereinbarung vom 4. Oktober 1963 abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt und vorgetragen, eine Kündigung der Vereinbarung vom 4. Oktober 1963 sei nicht möglich, weil sie Bestandteil der Mietverhältnisse sei. Er hat beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Verklagten zu verurteilen,

den zum Grundstück gehörenden Zaun sofort zu streichen oder streichen zu lassen.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat unter Berücksichtigung der im Verfahren festgestellten, von der üblichen Ausgestaltung mietrechtlicher Beziehungen abweichenden spezifischen Vertragsbeziehungen zwischen den Prozeßparteien eine rechtlich zutreffende Entscheidung getroffen.

Der Berufung wird darin zugestimmt, daß die Teilkündigung eines einheitlichen Mietvertrags über zwei wirtschaftlich zusammengehörende Objekte grundsätzlich nicht möglich ist (vgl. OG, Urteil vom 23. April 1968 - 2 Zz 36/67 - NJ 1968 S. 571). Ein einheitlicher Mietvertrag über die von den Verklagten im Grundstück genutzten Mietwohnungen und die Nutzung des zum Grundstück gehörenden Gartens ist aber während der bisherigen Mietdauer weder vom Verklagten zu 1) noch vom Verklagten zu 2) geschlossen worden.

Der vom Voreigentümer des Grundstücks mit dem Verklagten zu 1) geschlossene Mietvertrag vom 1. Februar 1951, in den der Kläger mit dem Kauf des Grundstücks eingetreten ist, hat die Gartennutzung nicht zum Gegenstand. Auch der am 10. November 1963 schriftlich mit dem Verklagten zu 2) vereinbarte Mietvertrag, der nach der zwischen den Prozeßparteien getroffenen Vereinbarung über die Gartennutzung vom 4. Oktober 1963 geschlossen worden ist, enthält den Satz: „Die Gartennutzung ist nicht Inhalt des vorliegenden Vertrags“.

Bereits daraus folgt, daß der Wille des Klägers nie darauf gerichtet war, mit den Verklagten einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnraum und Gartennutzung abzuschließen. Daß er die am 4. Oktober 1963 getroffene Vereinbarung über die Gartennutzung nicht als Ergänzung des mit dem Verklagten zu 1) zu diesem Zeitpunkt schriftlich und hinsichtlich des Verklagten zu 2) schon mündlich geschlossenen Mietvertrags angesehen hat, ergibt sich auch aus dem bei den Akten befindlichen Schreiben des damaligen Prozeßbevollmächtigten des Klägers vom 24. Oktober 1963 an den Rechtsanwalt der Verklagten, in dem die Annahme der ihm schriftlich zugegangenen Vereinbarung vom 4. Oktober 1963 ausdrücklich unter dem Vorbehalt erklärt wird, „daß die Gartennutzung nicht Bestandteil der Mietverträge ist, sondern gesondert gehalten wird und widerruflich sein soll“.

Auch in der Klageschrift des Vorverfahrens nimmt der Kläger ebenfalls auf die unabhängig von den Mietverträgen existierende „besondere Vereinbarung“ der Prozeßparteien hinsichtlich der Gartennutzung Bezug.

Nach diesen Feststellungen ist ein einheitlicher Mietvertrag über die Wohnung und die Gartennutzung weder mit dem Verklagten zu 1) noch mit dem Verklagten zu 2) zustande gekommen. Vielmehr liegen über die Nutzung der von den Verklagten gemieteten Wohnungen jeweils selbständige Mietverträge vor, die mit der gesondert geschlossenen Vereinbarung über die Gartennutzung in keinem rechtlichen Zusammenhang stehen. Das Verbot einer sog. Teilkündigung bezieht sich aber nur auf Mietobjekte, die in einem einheitlichen Vertrag ihre Regelung gefunden haben.

Die über die Gartennutzung zwischen den Prozeßparteien selbständig geschlossene Vereinbarung, deren Widerruf sich der Kläger für den Fall seines Einzugs in das Grundstück selbst vorbehalten hatte, konnte daher zu jeder Zeit auch von den Verklagten aufgekündigt werden, zumal eine Beschränkung ihres Kündigungsrechts in der Vereinbarung nicht enthalten ist.

Die durch die Verklagten dem Kläger gegenüber im Vorverfahren erklärte Kündigung ist rechtswirksam erfolgt. Daher können keine Rechte aus der Vereinbarung vom 4. Oktober 1963 mehr hergeleitet werden. Das Kreisgericht hat dementsprechend eine der Sach- und Rechtslage gerecht werdende Entscheidung getroffen.