

50. Kann der Mieter eine Wohnung, deren Benutzung mit erheblicher Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, gemäß § 544 B.G.B. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn er den gesundheitsgefährdenden Zustand während der Dauer des Mietvertrages durch eigenes Verschulden herbeigeführt hat?

III. Civilsenat. Ur. v. 18. April 1902 i. S. B. (Bekl.) w. H. Ehel.
(Rl.). Rep. III. 3/02.

- I. Landgericht Düsseldorf.
- II. Oberlandesgericht Köln.

Die Kläger vermieteten laut schriftlichen Mietvertrages vom 14. April 1900 ihr gesamtes Anwesen zu D. samt Wirtschafts- und Gastwirtschaftsinventar zum Betriebe einer Gastwirtschaft auf die Dauer von sechs Jahren an die Beklagte, und diese gab den Wirtschafts- und Gastwirtschaftsbetrieb an den Wirtschaftspächter H. in Untermiete.

Am 19. September 1900 kündigte die Beklagte den Mietvertrag auf den 1. November 1900. Die Kläger bestritten die Berechtigung der Beklagten zur Kündigung, bezw. zum Rücktritt vom Vertrage und erhoben Klage auf die Feststellung, daß der Mietvertrag zu Recht

bestehe, und Beklagte nicht befugt sei, von demselben zurückzutreten, sowie auf Verurteilung dieser zur Bezahlung der im Laufe des Prozesses verfallenen Mietzinssraten.

Die Beklagte hat um Klageabweisung und gründete unter anderem das Kündigungsrecht auf § 544 B.G.B., weil das Anwesen (insbesondere die Wirtschaftsräume) derart feucht und mit Schwamm behaftet erscheine, daß mit dessen Benutzung eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit der Bewohner verbunden sei.

In beiden Instanzen wurde dem Klagantrag entsprochen. Das Berufungsgericht führte bezüglich dieser Begründung des Kündigungsrechtes aus: auf § 544 B.G.B. könne Beklagte ein Kündigungsrecht nicht stützen; denn nach dem Gutachten des in erster Instanz vernommenen Sachverständigen seien von den beanstandeten Räumen nur sechs feucht befunden; die Benutzung von vier dieser Räume sei aber bei ordnungsmäßiger Behandlung, Lüftung und Heizung überhaupt nicht mit Gesundheitsgefährdung verbunden, und nur zwei — Schankraum und Küche — können als ungesund bezeichnet werden; da aber auch bei diesen die Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustandes in kurzer Zeit und mit geringer Mühe erreicht werden könne, und dieser Zustand auf die Nachlässigkeit des Untermieters H. zurückzuführen sei, so liege eine erhebliche Gesundheitsgefährdung nicht vor, und haben Kläger jedenfalls nicht für dieselbe aufzukommen.

Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht stützt ... seine Ausführungen auch auf die Rechtsansicht, daß eine erhebliche Gesundheitsgefährdung im Sinne des § 544 B.G.B. dann nicht vorliege, wenn es sich um vorübergehende, leicht zu beseitigende Übelstände handle, und daß das Kündigungsrecht des § 544 dann nicht Platz greife, wenn die Gesundheitsgefährlichkeit der Benutzung der Mieträume auf ein Verschulden, die Nachlässigkeit des Mieters, bezw., wie im vorliegenden Falle, des ihn vertretenden Untermieters zurückzuführen sei. ... Auch diese Ausführungen können für rechtsirrtümlich nicht erachtet werden.

Daß eine erheblich die Gesundheit gefährdende Beschaffenheit des Mietobjektes im Sinne des § 544 nicht vorliegt, wenn es sich um einen vorübergehenden, leicht und in verhältnismäßig kurzer Zeit zu beseitigenden Übelstand handelt, insbesondere dann, wenn, wie bei

der Feuchtigkeit einer Wohnung, der Übelstand in der Regel nur bei längerem Bestehen auf die Gesundheit schädlich einwirkt, ist schon in der diesseitigen Entscheidung vom 10. Dezember 1901 i. S. Elektrizitätsgesellschaft M. w. D. (Rep. III. 395/01) ausgesprochen, und es liegt kein Grund vor, hiervon abzugehen.

Ob der Mieter das Kündigungsrecht gemäß § 544 auch dann ausüben kann, wenn er den gefahrdrohenden Zustand des Mietobjektes durch eigene Nachlässigkeit herbeigeführt hat, kann nach dem Wortlaute der genannten Bestimmung zweifelhaft sein; die Frage ist indes zu verneinen. Allerdings lautet § 544 ganz allgemein; auch scheinen die zu seiner Begründung — er ist erst in der II. Kommission eingefügt worden — geltend gemachten sozialpolitischen und hygienischen Gesichtspunkte, insbesondere die Hinwirkung auf gesunde menschliche Wohnungen überhaupt, sowie die in den Paragraphen aufgenommenen Bestimmungen, daß das Kündigungsrecht auch dann bestehen bleibe, wenn der Mieter den Mangel gekannt, ja auf dessen Geltendmachung verzichtet habe, dafür zu sprechen, daß jeder, auch der selbstverschuldete, gesundheitsgefährliche Zustand den Mieter zur sofortigen Kündigung berechtige. Allein der § 544 setzt eine gesundheitsgefährliche „Beschaffenheit“ der Wohnung, also eine auf den ständigen Eigenschaften des Mietobjektes beruhende, wenn auch vielleicht erst im Laufe der Mieta zu Tage tretende, Gesundheitsgefährdung voraus; er umfaßt daher nicht auch die Fälle, in welchen der gefährliche Zustand erst durch die eigenen schuldhaften Handlungen und Unterlassungen des Mieters herbeigeführt, gewissermaßen durch diesen von außen hereingetragen ist. Hiergegen lassen sich auch die sozialpolitischen und hygienischen Erwägungen nicht verwerten; denn die Begünstigung des nachlässigen, unreinlichen Mieters würde den erwähnten sozialpolitischen und hygienischen Zielen direkt entgegenwirken. Es läßt sich auch weiter nicht annehmen, daß durch die Bestimmungen des § 544 der jedem Rechte innewohnende, auch von dem Bürgerlichen Gesetzbuche (vgl. §§ 254, 275 u. a.) anerkannte allgemeine Grundsatz, daß jeder verantwortliche Mensch die Gefahr seiner schuldhaften Handlungsweise trägt und sie nicht auf einen Anderen überwälzen kann, bezw. aus verschuldeter fremder Schädigung keinen Vorteil ziehen kann,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 41 S. 58, Bd. 32 S. 148,

für den Fall des § 544 hat beseitigt werden sollen. Wenn derselbe das Kündigungsrecht des Mieters auch dann aufrecht erhält, wenn dieser den Mangel kannte und auf dessen Geltendmachung verzichtet hat, so ist damit nicht der allgemeine Satz ausgesprochen, daß im Falle des § 544 der Mieter nicht für eigenes Verschulden oder gar eigene Arglist hafte; vielmehr sind nur einzelne mit den Bestimmungen der §§ 542. 543. 539 B.G.B. und mit der Möglichkeit einer augenblicklichen Notlage des Mieters im Zusammenhange stehende Specialbestimmungen getroffen, die eine ausdehnende Auslegung nicht zulassen, vielmehr gegen eine solche sprechen. Es erscheint hiernach die Entscheidung des Berufungsgerichts auch rechtlich begründet.“ . . .