

85. 1. Zur Anwendung des § 542 BGB. im Falle der Miete einer Wohnung mit Zentralheizung.

2. Enthält die Aufforderung, einem bestimmten Mangel „unverzüglich“ abzuhefen, eine genügende Fristsetzung im Sinne des § 542 BGB.?

III. Zivilsenat. Urz. v. 1. März 1911 i. S. B. (Rl.) w. S. (Bekl.).
Rep. III. 79/10.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hatte vom Beklagten im Jahre 1907 eine mit Zentralheizungsanlage versehene Wohnung in B. für den jährlichen Mietzins von 3000 *M* bis zum 1. Oktober 1910 gemietet. Im Mietvertrage war bestimmt, daß die Wohnung dauernd in der Zeit vom 15. September bis zum 1. Mai vom Beklagten zu heizen, sowie daß, wenn in der Zeit vom 1. bis zum 15. Mai die Temperatur unter 10 Grad *R.* im Freien sinken sollte, die Heizung auch in dieser Zeit in Betrieb zu setzen sei. Der Kläger, der Ende April 1909 von einer längeren Reise nach dem Süden zurückgekehrt war und zunächst in Wiesbaden Station gemacht hatte, ersuchte schon von dort aus mit Rücksicht auf die eingetretene kühle Witterung den Beklagten um die Heizung seiner Wohnung, forderte ihn nach seiner Heimkehr mündlich und schriftlich hierzu auf und erwirkte am 6. Mai eine einstweilige Verfügung, wonach der Beklagte unter bestimmten Voraussetzungen die Wohnung zu heizen habe. Am 7. Mai 1909 kündigte sodann der Kläger die Wohnung auf den 1. Juli 1909. Er erhob hierauf Klage dahin, daß der Beklagte die Aufhebung des Mietvertrages auf den 1. Juli 1909 anzuerkennen und seinen Auszug mit den eingebrachten Sachen an diesem Tage zu dulden habe.

Dieser Klage war durch Urteil des Landgerichts entsprochen worden, während das Berufungsgericht die Klage abgewiesen hatte. Auf die Revision des Klägers ist das Urteil der ersten Instanz wiederhergestellt worden.

Gründe:

„Nach dem Mietvertrage hatte der Beklagte die Verpflichtung, in der Zeit vom 1. bis zum 15. Mai die vermietete Wohnung auf die gewöhnliche Zimmerwärme von 15 Grad *R.* für den Fall zu heizen, daß die Außentemperatur etwa um 8 Uhr morgens unter 10 Grad sinken werde. Dieser seiner Verpflichtung ist der Beklagte nicht nachgekommen. Gemäß den Feststellungen des Berufungsgerichts hat in der für die Entscheidung maßgebenden Zeit vom 1. bis zum 7. Mai 1909 trotz einer morgens unter 10 Grad *R.* sich haltenden Außentemperatur die Wärme in den Zimmern der fraglichen Mietwohnung regelmäßig nur eine Höhe von 12 Grad *R.* erreicht, sodaß, wie aus dem vom Berufungsgerichte zugrunde gelegten Zeugnis des Mitbewohners v. B.

hervorgeht, dieser und seine Familie ständig gefroren haben. Hieraus folgt, daß der Beklagte dem Kläger den Gebrauch der Mietsache, auf den er einen vertragsmäßigen Anspruch hatte, nicht rechtzeitig gewährt hat. In solchem Falle hat gemäß § 542 Abs. 1 BGB. der Mieter beim Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen das Recht der sofortigen Kündigung; bei unerheblicher Hinderung oder Vorenthaltung ist jedoch nach Abs. 2 die Kündigung nur dann zulässig, wenn sie durch ein besonderes Interesse des Mieters gerechtfertigt wird. Die festgestellte Gebrauchsvorenthaltung war keine unerhebliche. Die Unterlassung der Heizung dauerte mit einer vereinzelt kurzen Unterbrechung bis zum 7. Mai, also eine ganze Woche hindurch, und sie geschah bei so kühler Außentemperatur, daß die Hausbewohner froren und der Gefahr der Erkältung ausgesetzt waren, sodaß ihr Wohlbehagen in der Mietwohnung sehr beeinträchtigt war. Es erfolgte auch die Weigerung des Beklagten, die Heizung vornehmen zu lassen, trotz mehrfacher Aufforderung des Klägers, Abhilfe zu schaffen. Gegenüber diesem hartnäckigen Verhalten des Beklagten konnte dem Kläger, der bei dem nicht unbedeutenden Mietzinse von 3000 M mit einer entsprechend gut eingerichteten, namentlich auch gut erwärmten Wohnung rechnen durfte, nicht angefohlen werden, das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten länger, als durch die Sachlage unbedingt geboten war, fortzusetzen. Der Kläger hatte auch nicht nötig, die Wirkung der von ihm beantragten einstweiligen Verfügung abzuwarten. Dieser Rechtsbehelf ging selbständig neben dem Rechte der Kündigung einher; er sollte dem Kläger, der sich selbstverständlich nicht sofort eine neue Wohnung verschaffen und in diese einziehen konnte, ein möglichst rasch wirksames Schutzmittel gegen das vertragswidrige Verhalten des Beklagten geben. Selbst wenn man aber davon ausgehen wollte, daß die Gebrauchsvorenthaltung sich nur als eine unerhebliche darstelle, so wäre doch auch in diesem Falle die Kündigung zulässig gewesen. Der Kläger war Ende April von einer längeren Reise als Rekonvaleszent aus dem Süden zurückgekehrt und war deshalb, wie dem Beklagten bekannt war, in besonderer Weise kälteempfindlich und einer Erkältung ausgesetzt. Die Mißachtung der mehrfachen Aufforderung an den Beklagten zur Erfüllung seiner Pflichten trotz der Kenntnis des klägerischen Gesundheitszustandes mußte die Befürchtung nahe legen, daß der Beklagte auch in künftigen Fällen seinen Verpflichtungen

nicht nachkommen werde. Es war daher durch diese besonderen Verhältnisse seine Kündigung gerechtfertigt.

Auch das weitere in § 542 Abs. 1 BGB. aufgestellte Kündigungserfordernis liegt vor, daß der Beklagte eine ihm vom Kläger bestimmte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen. In seinem Briefe vom 4. Mai 1909 hat der Vertreter des Klägers den Beklagten zur Heizung aufgefordert und ihm erklärt, daß er, wenn der Heizungs-mangel nicht unverzüglich abgestellt werde, alle gesetzlichen Mittel gegen den Beklagten ergreifen, insbesondere auch seine Rechte auf Mietzinsabzug, Schadensersatz und vorzeitige Kündigung geltend machen werde. Damit hat der Kläger dem Beklagten die Frist gestellt, ohne schuldhaftes Bösgern (§ 121 BGB.) für Abhilfe Sorge zu tragen. Diese Frist war genügend bezeichnet, insbesondere bedurfte es keiner näheren Angabe nach Tagen oder Stunden. Sie war auch hinsichtlich ihrer Dauer durchaus angemessen. Eine längere Frist war nicht nötig, da die Heizungsanlage selbst in Ordnung war und die verlangte Heizung vom Beklagten sofort lediglich durch Anweisung an den Hausverwalter beschafft werden konnte; andererseits war im Interesse des Klägers eine dringliche Abhilfe geboten. Die dem Beklagten tatsächlich bis zum 7. Mai gewährte Frist war daher durchaus genügend. Der Beklagte hat sie aber, wie außer Streit ist, ohne Abhilfe zu schaffen, verstreichen lassen.

Die Vorenthaltung des Gebrauchs ist auch nicht auf ein Verschulden des Klägers zurückzuführen; ein solches liegt nicht darin, daß der Kläger es unterlassen hat, sich einen Gas- oder Petroleumofen anzuschaffen. Der Beklagte, der sich seinen vertraglichen Verpflichtungen entzog, konnte dem Kläger eine solche Anschaffung nicht zumuten.“ . . .