

40. Zum Begriffe der erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinne von § 544 BGB.

III. Zivilsenat. Urtr. v. 21. März 1916 i. S. Sch. (Kl.) w. M. (Bekl.).
Rep. III 408/15.

I. Landgericht Wiesbaden.

II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Die Klägerinnen haben durch Vertrag vom 11. August 1913 vom Beklagten in dessen Hause zu W. eine Wohnung auf die Zeit vom 1. Oktober 1913 bis 30. September 1916 gemietet. Sie nehmen das Recht der vorzeitigen fristlosen Aufkündigung des Vertrags für sich in Anspruch, weil in der Wohnung starker Modergeruch herrsche und die Gesundheit der Bewohner hierdurch erheblich gefährdet werde. In erster Linie haben sie beantragt, zu erkennen, daß der Vertrag sofort zu Ende gehe. Das Oberlandesgericht hat unter Aufhebung des klagabweisenden Urteils des Landgerichts diesem Antrag entsprochen und als Tag, an dem der Vertrag durch die Kündigung der Klägerinnen sein Ende erreicht habe, den 4. Juli 1914, d. i. den

Tag der Klagezustellung festgesetzt. Die Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht stellt fest, daß in einem Zimmer der Mietwohnung an der Pappe unter dem Linoleumbelag des Fußbodens infolge eines Fehlers beim Legen feuchte Stellen und Schimmelbildungen vorhanden waren, die einen durchdringenden modrigen, sich auch den übrigen Zimmern mitteilenden Geruch ausströmten. Es erachtet für bewiesen, daß derartige Gerüche nicht nur unangenehm empfunden werden, sondern auch den normalen Verlauf der Verdauungsfähigkeit bei Menschen beeinträchtigen sowie die Kräfte und Widerstandsfähigkeit des Körpers herabmindern können. . . . Bei diesem Sachverhalt sieht der Berufsrichter die Voraussetzungen des Kündigungsrechts aus § 544 BGB. für gegeben an. Er verkennt zwar nicht, daß der Mangel verhältnismäßig leicht zu beseitigen war, mißt jedoch diesem Umstande keine Bedeutung bei, weil die erst durch eine mühsame Beweisaufnahme geklärte Ursache des Geruchs für die Klägerinnen von vornherein nicht erkennbar gewesen sei und diesen nicht die Verpflichtung obgelegen habe, mit Hilfe von Sachverständigen der Ursache und den Mitteln zur Beseitigung des Mangels nachzuforschen.

Die Revision bezeichnet diese Ausführungen als widerspruchsvoll und macht geltend, die vom Berufungsgerichte festgestellte Möglichkeit der leichten Behebung des Mangels schließe die Annahme aus, daß die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit im Sinne von § 544 BGB. verbunden gewesen sei. Der Angriff ist nicht begründet. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Feststellungen des Berufungsgerichts im Hinblick auf das dabei verwertete ärztliche Gutachten dahin zu verstehen sind, daß in der Regel nur bei längerem Bestehen eines Übelsandes der vorliegenden Art eine Gesundheitschädigung zu befürchten ist. Bei einer solchen Sachlage fehlt es allerdings dann, wenn der Mangel leicht und in verhältnismäßig kurzer Zeit zu beseitigen ist, an einem wesentlichen Begriffserfordernis der erheblichen Gesundheitsgefährdung, welche die Wahrscheinlichkeit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Gesundheit voraussetzt (RGZ. Bd. 51 S. 210, Warn. Rspr. 1911 Nr. 323, Jur. Wochenschr. 1912 S. 288 Nr. 9). Allein mit Recht sieht der Be-

rufungsrichter. dies hier nicht für durchgreifend an. Nach der von ihm getroffenen Feststellung war die Ursache des Modergeruchs in dem mit der Klagerhebung zusammenfallenden Zeitpunkte der Kündigung nicht mit ausreichender Sicherheit zu erkennen, sondern sie konnte nur durch zeitraubende Nachforschungen Sachverständiger ermittelt werden. Solange aber nicht die Ursache des Übelstands erforscht, insbesondere festgestellt war, ob der Fäulnisgeruch etwa auf dem Vorhandensein von Feuchtigkeit im Gebäude beruhe, konnte der Mangel nicht mit Aussicht auf Erfolg bekämpft werden. Bei einer derartigen Gestaltung des Falles kann die Frage, ob der Mangel leicht und verhältnismäßig schnell zu beseitigen ist, nicht vom Standpunkt eines Beurteilers, der die von den Sachverständigen ermittelten Tatsachen kennt, sondern nur unter Zugrundelegung des Sachstandes beantwortet werden, der zur Zeit der Ausübung des Kündigungsrechts bekannt war. Die Lage des Mieters im Zeitpunkte der Kündigung ist in dem gekennzeichneten Falle trotz der vorhandenen objektiven Möglichkeit, dem Mangel leicht und rasch abzuwehren, dieselbe wie da, wo zwar der Grund des Mangels und die Mittel zu seiner Bekämpfung feststehen, dessen Beseitigung aber mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichem Zeitaufwande verbunden oder unmöglich ist. Der Schutz, welchen der § 544 dem Mieter gegen die Gefahren aus der Benutzung gesundheitswidriger Räume angebeihen lassen will, würde vereitelt werden, wenn die Besorgnis der Gesundheitsgefährdung lediglich nach der objektiven Beschaffenheit der Mieträume und ohne Rücksicht auf den Zeitraum beurteilt würde, den die Ermittlung der Ursache des gefährbringenden Mangels und die hiervon abhängige Ergründung der Mittel und Wege zur Abhilfe erfordert.

Nach dem Dargelegten kann den Klägerinnen auch kein Vorwurf daraus gemacht werden, daß sie vor der Kündigung nicht der Ursache des Übelstandes mit Hilfe von Sachverständigen nachgingen. Es kann unerörtert bleiben, ob dem Mieter, der von dem Rechtsbehelfe des § 544 Gebrauch machen will — wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint — eine solche Nachforschungspflicht in keinem Falle obliegt. Jedenfalls konnte den Klägerinnen bei den Schwierigkeiten und dem Zeitaufwande, die nach den Ausführungen des Berufungsrichters mit der Ermittlung des Sachverhalts verknüpft waren, die Erforschung nicht angefohlen werden.“