



Aus der Rechtsprechung

Mietwohnungsüberlassung an Sohn als Kündigungsgrund

BGB §§ 549, 553, 556 I; DDR-ZGB § 100 III

1. Räumt der Mieter seine Wohnung weitgehend zugunsten seines erwachsenen Sohnes und dessen Familie, die aus einer eigenen Wohnung umzieht, so stellt das einen Grund zur fristlosen Kündigung dar.
2. Kündigungserklärungen gegenüber Eheleuten, die diesen im Abstand mehrerer Monate jeweils getrennt zugehen, sind unwirksam.
3. Ein gemeinsamer Mietvertrag gem. § 100 Abs. 3 DDR-ZGB entsteht auch mit der nachträglich eingezogenen Ehefrau.

LG Cottbus, Urt. v. 30.8.1994 — 4599/94

Zum Sachverhalt: Der Bekl. und seine damalige Ehefrau schlossen 1975 mit dem VEB A als Vermieter einen Mietvertrag über eine Werkswohnung. Der Bekl. heiratete nach Scheidung 1976 seine jetzige Ehefrau. Diese wurde 1983 durch den damaligen Rechtsnachfolger des Vermieters durch Streichung des Namens der geschiedenen Frau und Ergänzung ihres Namens in die Vertragsurkunden aufgenommen.

Mittlerweile ist die Klägerin Verwalterin der Wohnung, die im Eigentum der Stadt G. steht. Am 9.11.1992 teilte der Bekl. der Kl. schriftlich mit, dass er mit Wirkung vom 6.11.1992 seinen Sohn und dessen Familie in die Wohnung aufgenommen habe.

Der Bekl. selbst verlegte seinen Hauptwohnsitz. Er blieb jedoch unter der Adresse der Mietwohnung behördlich angemeldet. Die Kl. kündigte mit Schreiben vom 25.5.1993 das bestehende Mietverhältnis gegenüber dem Bekl.. Das Amtsgericht hat die von der Kl. erhobene Räumungsklage abgewiesen, da eine gleichzeitige Kündigung gegenüber der Ehefrau des Bekl. fehlte.

Während des Berufungsverfahrens hat die Kl. auch gegenüber der Ehefrau des Bekl. die Kündigung erklärt. Die Berufung der Kl. hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Kl. hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gem. § 556 Abs. 1 BGB. Denn das Mietverhältnis ist weder durch die fristlose Kündigung gegenüber dem Bekl., noch durch die spätere Kündigung gegenüber dessen Ehefrau beendet worden.

Zwar kann nach dein Parteivorbringen von einem Kündigungsgrund gem. § 553 BGB ausgegangen werden. Hiernach kann einem Mieter fristlos gekündigt werden, wenn er einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters fortsetzt. Das Überlassen der Wohnung an seinen Sohn und dessen Familie stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache durch den Bekl. dar.



Ohne Zustimmung des Vermieters ist ein Mieter nicht befugt, die Mietsache unbefugt einem Dritten zu über-lassen. Der Sohn des Bekl. und dessen Familie sind als Dritte im Sinne der § 549, 553 BGB anzusehen. Ihre Aufnahme in der Wohnung diene der dauerhaften Gewährung von Unterkunft. Denn der Sohn des Bekl. und seine Familie gaben ihre vorherige Wohnung nach Streitigkeiten mit der Kl. endgültig auf. Zwar kann ausnahmsweise eine Gestattungspflicht des Vermieters, etwa bei dauerhafter Aufnahme von Familienangehörigen in der Wohnung, bestehen. Jedoch ist die Kl. vorliegend nicht gern. § 549 II BGB zur Duldung verpflichtet. Die Gestattungspflicht setzt voraus, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Aufnahme besteht. Hiernach ist der Mieter zur Daueraufnahme solcher Personen berechtigt, mit denen er sein Leben und seine Wohnung teilen will. Entscheidend hierfür ist, dass die aufgenommenen Personen in den Haushalt des Mieters integriert werden. Hieran fehlt es jedoch, da der Bekl. und seine Ehefrau ihren Wohnsitz an einen anderen Ort verlegten und sich nach eigener Darstellung des Bekl. lediglich ein Arbeitszimmer in der von der Kl. gemieteten Wohnung befand. Damit ist ein gemeinsamer Haushalt, der alle Lebensbereiche umfasst zwischen dem Bekl. und der Familie seines Sohnes weder beabsichtigt gewesen noch begründet worden. Der Sohn des Bekl. ist vielmehr in die überwiegend geräumte Wohnung des Bekl. eingezogen. Eine derartige Auswechslung der Mietpartei hat der Vermieter nicht nach § 549 Abs. 2 BGB zu dulden. Es handelt sich hierbei, selbst wenn die Wohnung anschließend durch Familienangehörige genutzt wird, um eine Überlassung an einen Dritten. Dies läuft dem durch § 549 Abs. 1 BGB beabsichtigten Schutz des Vermieters davor, dass ihm andere Vertragspartner aufgedrängt werden, zuwider.

Jedoch sind die ausgesprochenen fristlosen Kündigungen unwirksam. Denn sie sind jeweils nur an einen der Mitmieter gerichtet worden. Durch die ausdrückliche schriftliche Änderung der Mietvertragsexemplare ist die Ehefrau des Bekl. Mitmieterin der Wohnung. Die Rechtsvorgängerin der Kl. hat hierdurch dokumentiert, dass sie die jetzige Ehefrau des Bekl. als Mitmieterin akzeptiert: Dem steht es nicht entgegen, dass die jetzige Ehefrau des Bekl. den Mietvertrag nicht mit unterzeichnet hat. Ihren zum Vertragsschluß führenden Willen hat die Ehefrau des Bekl. spätestens durch den Einzug in die Wohnung 'ausreichend dokumentiert und wurde ebenfalls Vertragspartnerin der Kl.. Bei einer Mehrheit von Mietern ist Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Kündigung, die Erklärung gegenüber allen Mitmietern. Als Gestaltungsrecht kann die Kündigung nur einheitlich gegenüber allen Vertragspartnern erklärt werden. Die nur einem Mitmieter gegenüber erklärte Kündigung ist unwirksam. Die vorprozessuale Kündigung erfolgte nur gegenüber dem Bekl. Die in der Berufungsinstanz erklärte Kündigung erfolgte nur gegenüber dessen Ehefrau. Durch die zeitlich nachfolgende Kündigung gegenüber der Ehefrau des Bekl. trat auch keine Heilung der gegenüber dem Bekl. erklärten früheren unwirksamen Kündigung ein. Denn die ursprünglich gegenüber der Mitmieterin



fehlende Kündigung war nicht nachholbar. Eine Kündigung gegenüber mehreren Mietern kann nur gemeinsam und einheitlich erfolgen und muss daher in einem unmittelbaren engen zeitlichen Zusammenhang stattfinden. Dieser Zusammenhang ist bei einem Auseinanderfallen mit einer erheblichen Zeitdifferenz von mehr als sechs Monaten wie in diesem Fall, nicht mehr gewahrt. Ansonsten wäre es nicht feststellbar, ab wann das Mietverhältnis durch die einseitige Erklärung des Vermieters beendet worden wäre.

Winterliche Streupflicht und vorbeugender Rechtsschutz gegen untätigen Nachbarn — Hinterliegergrundstück

BGB § 1004 Abs. 1 S. 2 analog

Ein vorbeugender Abwehranspruch, der gegen den seiner winterlichen Streu- und Räumpflicht nicht nachkommenden Nachbarn gerichtet ist, besteht ausnahmsweise dann, wenn der Anspruchssteller auf die Benutzung der betreffenden Verkehrsfläche angewiesen ist und deshalb der aus der Verkehrspflichtverletzung resultierenden Gesundheitsgefährdung nicht ausweichen kann.

LG Giessen, Urt. v. 30.11.1994 — 15449/94

Zum Sachverhalt: Die Grundstücke der Parteien liegen hintereinander. Das Grundstück der Bekl. grenzt unmittelbar an eine Straße. Das Grundstück der Kl. ist nur über einen seitlich verlaufenden Stichweg erschlossen. Die Parteien streiten um die Durchführung des Winterdienstes im Bereich des vorderen Teiles des Stichweges entlang dem Grundstück der Bekl..

Das AG hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Bekl. hatte keinen Erfolg. Aus den Gründen:

Die Bekl. sind gegenüber der Kl. zur Unterlassung der in der Nichterfüllung ihrer Streu- und Räumpflicht liegenden Verkehrspflichtverletzung verpflichtet. Dieser Anspruch folgt aus dem von der Rechtsprechung anerkannten präventiven Schutzes der körperlichen Unversehrtheit. Unterlassungsansprüche gegen zu befürchtende Beeinträchtigungen von Körper und Gesundheit sind zwar im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt. Jedoch erkennt die Rechtsordnung einen verschuldensunabhängigen und auf die drohend bevorstehende Verletzung geschützter Rechte, Rechtsgüter und Interessen gestützten Unterlassungsanspruch an, durch den der Zufügung eines Schadens vorgebeugt werden soll und der damit der Schadensverhütung dient.

Nach § 9 der kommunalen Satzung ist der eigentlich der Stadt als wegebaupflichtiger Körperschaft obliegende Winterdienst hinsichtlich des Stichweges auf die Bekl. übertragen, denn das Grundstück ist durch den Stichweg im wegerechtlichen Sinne des § 10 Abs. 5 HessStrG erschlossen, auch wenn von dort zur Zeit kein Zugang zu dem Grundstück der Bekl. besteht. Denn bereits die Möglichkeit, einen Zugang von



dem Grundstück zu dem unmittelbar angrenzenden Stichweg zu schaffen, stellt einen ausreichenden Vorteil dar, der die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht rechtfertigt. Die Kl. sind durch die Nichterfüllung der Räum- und Streupflicht auch in ihren geschützten Interessen, namentlich in ihrer körperlichen Unversehrtheit betroffen. Durch Verkehrssicherungspflichten werden die Sicherungserwartungen der beteiligten Verkehrskreise umschrieben. Hiernach sind im Rahmen des wirtschaftlich zumutbaren die nach den Umständen möglichen und nach dem Ausmaß der Gefährdung erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um Gefahren von Dritten, die befugtermaßen mit der Gefahrenquelle ebenso in Berührung kommen abzuwehren, soweit Dritte auf entsprechende Schutzvorkehrungen vertrauen können. Ein vorbeugender Abwehranspruch besteht jedoch nur dann, wenn dem Anspruchsinhaber durch die Verkehrspflichtverletzung konkreter und nachhaltiger Schaden droht und er der Bedrohung nicht ohne weiteres ausweichen oder ihr mit zumutbaren Mitteln begegnen kann. Nur in diesen Fällen genügt nachfolgender Rechtsschutz in Form von Schadensersatzansprüchen nicht, weil dem Betroffenen eine eigenverantwortliche Schadensvorsorge nicht möglich, jedoch zumindest nicht zumutbar ist, auch wenn er die Gefahrenquelle kennt. Hiernach können Verletzungen der Räum- und Streupflicht nur in Ausnahmefällen einen vorbeugenden Abwehranspruch begründen. Denn grundsätzlich wird die Möglichkeit des Ausweichens auf andere Straßenteile bestehen. Vorliegend können die Kläger jedoch ihr Grundstück nur über den Teil des Stichweges erreichen, für den die Bekl. verkehrssicherungspflichtig sind. Die Weigerung der Bekl. , in diesem Bereich Winterdienst zu verrichten, lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten, dass es in den Wintermonaten zu Schnee- und Eisglätte in diesem Bereich des Weges kommen wird. Die Kl. sind weder zum Ausweichen auf andere Straßenteile noch zu anderen vorbeugenden Maßnahmen in der Lage.

Volle Tiergefahr auf Seiten des angreifenden fremden Hundes

BGB §§ 833, 834, 254

1. Wird im Zuge des Angriffs eines Rottweilers auf einen Dackel die Halterin des Dackels von dem Rottweiler angesprungen und verletzt, sind ihr Halter und Hüter des Rottweilers zum Schadensersatz verpflichtet. Das gilt auch dann, wenn der Dackel erst durch Bellen auf sich aufmerksam gemacht hat; die von ihm ausgehende Tiergefahr tritt zurück.

OLG Hamm, Uri. v. 21.2.1994 — 6U225/92

Zum Sachverhalt: Die Kl. nahm am 29.9.1988 mit ihrem Dackelrüden »Coco« einen Spaziergang im Stadtpark von S. vor. Sie leinte ihren Hund nach Betreten des Stadtparks ab. Hinter ihr näherte sich die Bekl. zu 1, die einen Rottweiler der Bekl. zu 2 an einer Leine führte. Nachfolgend näherte sich die Bekl. zu 1 mit dem Rottweiler

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



so nahe der Kl. und ihrem Hund, dass der Rottweiler den Dackelrüden fassen konnte und die Kl. anstieß, so dass sie zu Fall kam. Die Kl. erlitt eine Bruchverletzung und verlangt von den Bekl. die Zahlung von Schmerzensgeld und Schadensersatz.

Aus den Gründen:

Die Bekl. haften der Kl. dem Grunde nach im vollen Umfang auf Schadensersatz (§§ 823 Abs. 2, 833, 834, 847, 254, 249 BGB). Die Bekl. zu 2 ist der Kl. als Halterin des Hundes gern. § 833 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Zwar haftet die Bekl. nicht aus der Gefährdungshaftung nach § 833 S. 1 BGB. Denn der von ihr gehaltene Hund ist kein sogenanntes Luxustier. Da die Bekl. zu 2 den Rottweiler als Wachhund für die von ihr betriebene Firma angeschafft und eingesetzt hat dient der Hund Berufs- bzw. Erwerbszwecken. Die Bekl. haftet jedoch für vermutetes Verschulden, § 833 S.2 BGB. Denn sie hat nicht dargelegt und bewiesen, dass sie bei der Beaufsichtigung des Tieres die im Verkehr erforderliche Sorgfalt angewendet hat. Sofern die Bekl. die unmittelbare Aufsicht über das Tier der Bekl. zu 1 übertragen hat war es erforderlich, dass es sich hierbei um eine für die Aufsicht geeignete Person handelt und sie ihr die nötigen Anweisungen erteilt und deren Einhaltung auch überwacht. Hierzu hat die Bekl. zu 2 lediglich vorgetragen, ihr Geschäftsführer habe sich durch eigene Beobachtung ohne weiteres davon überzeugen können, dass sie den Hund der Obhut und Aufsicht der Bekl. zu 1 überlassen konnte. Dieser Sachvortrag lässt jedoch nicht erkennen, nach welchen Kriterien im einzelnen die Bekl. zu 2 ihre Auswahl getroffen und welche Anweisungen sie im einzelnen erteilt und für deren Überwachung gesorgt hat.

Die Kl. und ihr Hund sind durch den Hund der Bekl. zu 2 verletzt worden. Unerheblich ist, ob die Verletzungen der Kl. unmittelbar durch das Anspringen des Rottweilers oder erst in Folge des Sturzes entstanden waren. Aufgrund ihrer Haftung nach § 833 BGB kann es dahinstehen, ob die Bekl. zu 2 daneben auch aus § 831 BGB haftet.

Gesamtschuldnerisch mit der Bekl. zu 2 haftet auch die Bekl. zu 1 der Kl. gern. §§ 834, 823 Abs. 2, 840 Abs. 1 BGB, 230 StGB. Denn die Bekl. zu 1 war Tieraufseherin gern. § 834 BGB. Sie hat durch den zumindest durch schlüssiges Verhalten geschlossenen Vertrag die Aufsichtsführung über den Rottweiler übernommen. Auch die Bekl. zu 1 hat das nach § 834 BGB vermutete Verschulden nicht widerlegt. Vielmehr legt der Umstand, dass der Rottweiler, obwohl er an der Leine geführt wurde, die Kl. anspringen konnte, die Vermutung nahe, dass die Bekl. ihre Aufsichtspflichten zumindest fahrlässig verletzt und dadurch die Verletzungen der Kl. und ihres Hundes verursacht hat. Denn der Hundeführer muss jederzeit in der Lage sein, den Hund so weit von Dritten fernzuhalten, dass diese nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich hierbei um einen großen und schweren Hund wie den Rottweiler der Bekl. zu 2 handelt.

Die 1(1. muss sich demgegenüber kein mitverursachendes Verschulden oder die

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Tiergefahr ihres eigenen Hundes anspruchsmindernd anrechnen lassen. Dabei kann es dahinstehen, ob der Dackel der Kl. angeleint war oder nicht. Fest steht nämlich, dass der Dackel der Kl. nicht soweit auf den Rottweiler zugelaufen ist, dass er sich bereits in dessen Nähe befand und die Kl. sich ebenfalls dorthin begeben hat, um den Dackel aufzunehmen. Vielmehr hat der Rottweiler die Bekl. zu 1 zu dem Dackel der Kl. hingezogen. Damit hat die für den Unfall erforderliche Annäherung des Rottweilers allein die Bekl. zu 1 zu vertreten.

Darüber hinaus wirkte sich auch die Realisierung der typischen Tiergefahr des Dackels nicht anspruchsmindernd aus. Dabei kann es dahinstehen, ob es für den Unfall von Bedeutung war, dass der Dackel zuvor gebellt und hierdurch den Rottweiler aufmerksam und neugierig gemacht hat. Denn gegenüber dem Verschulden der Bekl. zu 1, die es als Hüterin des größeren, kräftigeren und seiner Art nach gefährlicheren Tieres in der Hand haben musste, den Rottweiler von der Kl. und ihrem Dackel fernzuhalten, tritt die von dem Dackel ausgehende Tiergefahr zurück.