

Hühnern und Kaninchen auch heute noch durchaus zweckmäßig und trägt nicht unwesentlich zur Verbesserung der allgemeinen Ernährungslage bei. Der Vermieter kann daher die Beseitigung solcher Kleintierställe nur dann verlangen, wenn er eine über den Rahmen des Üblichen hinausgehende Belästigung behauptet und beweist. In dieser Hinsicht haben die Kläger nichts Entscheidendes vorgetragen, ja, sie haben durch ihren eigenen Klagevortrag sogar zu erkennen gegeben, daß sie sich durch die Kleintierställe und die Hundehütte nicht grundsätzlich belästigt fühlen, sondern daß sie nur die Aufstellung an einem anderen Platze wünschen. Warum die Aufstellung an einem anderen Platze eine Verminderung der angeblichen Belästigung bedeuten soll, ist durch nichts ersichtlich. Außerdem ist der Klageantrag in dieser Beziehung so unbestimmt gefaßt, daß seine Durchsetzung im Zwangsvollstreckungswege schlechterdings unmöglich wäre....

Der Antrag der Kläger, den Beklagten die Einlagerung von Gegenständen und Sachen auf dem Hofe zu untersagen, ist, wie die Beklagten richtig geltend machen, nicht substantiiert. Die Kläger haben keinerlei Fälle vorgetragen, wonach die Beklagten irgendwelche Sachen auf dem Hofe gelagert haben. Es fehlt also an einem Aechtschutzbedürfnis für diesen Unterlassungsanspruch.

Daß die Beklagten mit ihrem PKW in den Hof hineinfahren, den Wagen für eine gewisse Zeit dort stehen lassen und ihn gelegentlich auch dort gewaschen haben, geht nicht über den Rahmen des Üblichen hinaus. Die Haltung eines PKW ist heute durchaus nichts Ungewöhnliches. Weshalb die gelegentliche Aufstellung des PKW auf dem Hof die klagenden Vermieter stören oder sonst in ihren Rechten beeinträchtigen soll, ist nicht ersichtlich, zumal da der Hof reichlich groß ist, so daß die Bewegungsmöglichkeit durch die gelegentliche Aufstellung eines PKW keineswegs beeinträchtigt wird. Die Behauptungen der Kläger, daß die Beklagten ihren PKW auf dem Hof gewaschen hätten, indem sie mittels eines Schlauches aus einem Fenster des ersten Stockes Wasser auf den Wagen spritzten, ist durch die Beweisausnahme nicht bestätigt worden. Die Behauptung der Beklagten, daß größere Reparaturen an dem PKW auf dem Hof schon aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden können, ist nach Ansicht des Berufungsgerichts durchaus glaubwürdig.

Schließlich ist zu bedenken, daß die Anträge der Kläger auf Entfernung der Kleintierställe und der Hundehütte sowie Untersagung der Abstellung des PKW auf dem Hofe ihnen keinerlei Nutzen, den Beklagten aber empfindliche Nachteile bringen würden. Die Klage war in dieser Beziehung schikanös und fällt insoweit unter das Verbot des § 226 BGB.

§§ 535, 537, 541 BGB.

1. Zahlt ein vom Wohnungsamt in eine unterbelegte Wohnung eingewiesener Mieter den auf ihn entfallenden Mietanteil unmittelbar an den Vermieter, so hat der Hauptmieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf entsprechende Mietminderung.

2. Der Hauptmieter haftet dem Vermieter nur für die Miete, die auf den ihm verbliebenen Teil der Wohnung entfällt.

BG Potsdam, Urt. vom 9. Januar 1953 — 3 S 210/52.

Aus den G r ü n d e n :

Gemäß § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Entsteht im Laufe der Miete ein Fehler der vermieteten Sache, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch mindert, so ist der Mieter gemäß § 537 BGB nur zur Zahlung eines entsprechend herabgesetzten Mietzinses verpflichtet. Dieses Recht des Mieters, den Mietzins herabzusetzen, ist nicht durch ein Verschulden des Vermieters bedingt, sondern es genügt die objektive Unmöglichkeit der vertragsmäßigen Erfüllung.

Durch Zwangsmaßnahmen des Wohnungsamtes über unterbelegten Wohnraum wird es dem Vermieter objektiv unmöglich, dem Mieter die ganzen ursprünglich vermieteten Räume zur Verfügung zu halten. Es liegt auch in der Natur der Sache, daß es sich dabei nicht

nur um -einen ganz vorübergehenden Zustand, sondern um Erscheinungen von unbestimmter, jedenfalls aber längerer Dauer handelt, denn die Wohnungsämter ordnen die Erfassung wegen Unterbelegung von Wohnräumen nur bei dauernder Unterbelegung an.

Der Mieter kann aber eine entsprechende Herabsetzung des Mietzinses nicht nur gemäß §§ 535 und 537 BGB, sondern auch nach § 541 BGB beanspruchen. Wie auch immer man die Rechtswirkung wohnungsrechtlicher Zwangsmaßnahmen beurteilen will, so steht es jedenfalls fest, daß der vom Wohnungsamt Eingewiesene ein im Verwaltungszwangsverfahren durchsetzbares Recht gegenüber dem Mieter erlangt, so daß der Mieter auch aus diesem Grunde eine entsprechende Herabsetzung der Miete verlangen kann.

Es mag zugegeben werden, daß diese Folgen nicht immer eintreten müssen, sondern daß auch andere Lösungen möglich sind. So hat es das Wohnungsamt in der Hand, durch Anordnung eines Zwangsmietvertrages zwischen Mieter und Eingewiesenem ein zivilrechtliches Untermietverhältnis zwischen diesen zu begründen. Auch wird es sehr häufig stillschweigend zu dem Abschluß eines Untermietvertrages zwischen Mieter und Eingewiesenem kommen, indem der Eingewiesene dem Mieter den auf ihn fallenden Anteil der Miete bezahlt und der Mieter diese Beträge eine gewisse Zeit hindurch annimmt.

Im vorliegenden Falle hat aber die klagende Vermieterin nichts dergleichen behauptet oder bewiesen. Im Gegenteil, sie hat nicht bestritten, daß der eingewiesene J. den auf ihn entfallenden Mietzinsanteil längere Zeit hindurch an sie bezahlt und daß sie diese Beträge angenommen hat. Im vorliegenden Fall kommt also zu dem grundsätzlichen Minderungsanspruch des Mieters gemäß §§ 537 und 541 BGB noch hinzu, daß die klagende Vermieterin mit der vom Wohnungsamt eingewiesenen Person stillschweigend einen Hauptmietvertrag eingegangen ist. Diese Tatsache muß schon aus preisrechtlichen Gründen zu einer Herabsetzung der Miete führen, ohne daß die Frage zu prüfen ist, ob der Hauptmietvertrag bezüglich der erfaßten Räume dadurch dauernd oder nur für die Zeit der Erfassung unwirksam geworden ist.

Da die klagende Vermieterin demnach einen unmittelbaren vertraglichen Anspruch gegenüber dem Benutzer der wohnungsamtlich erfaßten Räume hat, kann sie auch nicht geltend machen, die Aberkennung ihres Anspruchs gegenüber ihrem Hauptmieter sei deshalb unbillig, weil sie keine Möglichkeit habe, den vom Wohnungsamt eingewiesenen Benutzer der Räume unmittelbar in Anspruch zu nehmen, ganz abgesehen davon, daß die Eigentümerin des Grundstücks von dem Benutzer derselben, auch wenn keine vertraglichen Beziehungen vorliegen, stets angemessenen Ersatz auf Grund der allgemeinen Vorschrift des § 812 BGB beanspruchen kann.

§ 604 Abs. 3 BGB.

Hat ein Gläubiger die ihm zur Sicherung übereigneten Gegenstände dem Schuldner bis zum Rückzahlungstermin des Darlehns leihweise überlassen, so ist der Leihvertrag, wenn das Darlehn zu dem vereinbarten Termin nicht getilgt ist, nach § 604 Abs. 3 BGB jederzeit kündbar.

BG Schwerin, Urt. vom 5. Februar 1953 — Bez 1 S 104/52.

Durch Vertrag vom 31. März 1947 übereignete der Beklagte dem Kläger eine Zugmaschine nebst 3 Anhängern sicherungshalber wegen eines dem Beklagten gewährten Darlehns von 11 000 DM, das spätestens bis zum 1. Oktober 1947 fällig sein sollte. Durch den gleichen Vertrag überließ der Kläger dem Beklagten die vorerwähnten Fahrzeuge leihweise zur weiteren Benutzung. Der Beklagte vermietete sie später an die Kreis-Konsumgenossenschaft P. Unter dem 23. Juli 1952 kündigte der Kläger das Leihverhältnis.

Der Kläger hat im ersten Rechtszuge beantragt, festzustellen, daß das Leihverhältnis hinsichtlich der Fahrzeuge auf Grund des Vertrages vom 31. März 1947 nicht mehr bestehe. Das KrG hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen vom Beklagten eingelegte Berufung wurde vom BG zurückgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Die Feststellungsklage nach § 256 ZPO setzt voraus, daß der Kläger ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung hat. Eine solche liegt dann vor, wenn eine tatsächliche Unsicherheit sein Rechtsverhältnis gefährdet, wobei es genügt, daß der Kläger sein Verhalten