

speziellen Anordnungen veröffentlicht bzw. bekanntgegeben worden sind. In den allgemeinen Brandschutzordnungen, die in öffentlichen Gebäuden, an Heizungsanlagen und anderen brandgefährdeten Stellen zum Aushang zu bringen sind, sind derartige spezielle Anweisungen, wie der Senat sich selbst überzeugt hat, nicht enthalten. Dem Kläger kann daher geglaubt werden, daß die Brandschutzkommission bei ihren regelmäßigen Kontrollen keine Beanstandungen hinsichtlich seiner Heizungsanlage, ihrer Beschickung und auch des in der Nähe bzw. schräg über dem Heizkessel befestigt gewesenen Brettes, das zur Ausbreitung des Brandes wesentlich beigetragen hat, gehabt hat. Sofern überhaupt in der Anbringung dieses Brettes eine Vorschriftswidrigkeit zu erblicken ist, ist der Kläger insoweit durch die Duldung dieses Zustandes seitens der Brandschutzkommission entschuldigt.

Aus all dem folgt, daß die an sich fahrlässige Handlungsweise des Klägers, eines sonst gewissenhaften Menschen, nur infolge einer Reihe von ganz besonders ungünstig gelagerten Umständen, wie z. B. dem äußerst niedrigen Flammwert der betreffenden Briketts, zur Entstehung des Brandes geführt hat. Das Verhalten des Klägers enthält unter Berücksichtigung aller Sachumstände daher nicht den Grad an Gefährlichkeit, der für die Annahme einer groben Fahrlässigkeit gegeben sein muß. Diese Auffassung hat auch der Strafrichter vertreten, der den Kläger lediglich zu einer verhältnismäßig geringen Geldstrafe verurteilt hat, was niemals der Fall gewesen wäre, wenn bei ihm grobe Fahrlässigkeit vorgelegen hätte. Die Beklagte ist daher nicht berechtigt, sich auf die Haftungsausschlußklausel des § 16 der Allgemeinen Feuerversicherungsbedingungen zu berufen.

§ 550 BGB.

Der Vermieter kann dem Mieter einer Wohnung das Halten eines Hundes nur untersagen, wenn dadurch eine erhebliche Belästigung der übrigen Hausbewohner hervorgerufen wird. Das gilt auch dann, wenn auf Grund eines Einheitsmietvertrags das Halten von Haustieren an die Genehmigung des Vermieters geknüpft ist.

BG Frankfurt/O., Beschi. vom 28. April 1953 — 2S 300/52.

Der Beklagte ist seit 20. Mai 1935 Mieter einer Wohnung und eines Ladens im Grundstück des Klägers. In dem vorgedruckten Mietvertrag findet sich die Bestimmung, daß der Mieter zur Haltung von Haustieren ohne Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt ist. Da der Beklagte ohne Genehmigung des Klägers einen Hund hält, hat dieser mit der Behauptung, der Beklagte sei laut Vertrag dazu nicht berechtigt, überdies werde er, der Kläger, durch das Bellen des Hundes empfindlich belästigt, Klage auf Entfernung des Hundes erhoben.

Das AG in F. hat nach Beweisaufnahme die Klage abgewiesen, da sämtliche vernommenen Zeugen bekundeten, daß durch den Hund ruhestörender Lärm nicht verursacht wird. Auch benötige der Beklagte den Hund zur Bewachung des Ladens, in dem schon mehrfach eingebrochen worden sei. Die Verhältnisse seit Abschluß des Mietvertrages hätten sich derart verändert, daß die Bestimmung des Mietvertrages, wonach der Vermieter das Halten eines Hundes ohne weiteres verbieten könne, nicht mehr tragbar sei.

Die hiergegen eingelegte Berufung hat das BG durch Beschluß als offensichtlich unbegründet verworfen.

Aus den Gründen:

Das Urteil des Vordergerichts wird der Sach- und Rechtslage völlig gerecht. Die Zeugen bekundeten, daß durch den Hund des Beklagten keine Ruhestörung erfolgte. Außerdem hat der Beklagte glaubhaft dargestellt, daß der Hund auch für sein Geschäft notwendig ist, um evtl. Einbrüche in seinem Geschäft zu vermeiden. Die Haltung eines Hundes von dem Beklagten verstößt daher nicht gegen den Mietvertrag, da derartige Mietverträge, die eine Einschränkung der persönlichen Rechte vorsehen, als überholt anzusehen sind und nicht unserer heutigen Rechtsauffassung entsprechen. Da eine wirkliche Belästigung durch den Hund gegenüber den Mitmiethern nicht erwiesen ist, entbehrt daher die Klage jeden Rechtsschutzbedürfnisses, so daß die Berufung gemäß § 41 AnglVO als offensichtlich unbegründet kostenpflichtig verworfen werden mußte.

(Mitgeteilt von Rechtsbeistand P e m p e 1, Fürstenwalde/Spree)

Anmerkung:

Ohne es näher zu begründen, trifft der Beschluß, welchem zuzustimmen ist, eine Entscheidung außer-

ordentlich grundsätzlicher Natur, nämlich eine Entscheidung über die Frage der Wirksamkeit von Mietvertragsklauseln, wie sie in den vor 1945 üblichen Einheitsmietverträgen enthalten sind, die noch heute die Vertragsgrundlage ungezählter Mißverhältnisse bilden. Um diese Frage nicht nur richtig zu lösen, sondern auch die Mietparteien von der Richtigkeit der Lösung zu überzeugen und damit der erzieherischen Funktion des Richterspruchs gerecht zu werden, ist es in derartigen Sachen erforderlich, das Wesen jener Einheitsmietverträge kurz zu kennzeichnen.

Wie überall in der Wirtschaft, war auch auf dem Gebiet des Wohnungswesens die Epoche des Imperialismus durch die Bildung von Monopolen gekennzeichnet. Sie nahmen im Wohnungswesen die Form des Zusammenschlusses der Vermieter in großen Verbänden, den bekannten Haus- und Grundbesitzervereinen, an. Den von diesen ausgearbeiteten Einheitsmietverträgen mußten sich die Wohnung suchenden wohl oder übel unterwerfen, da Wohnungen infolge der Monopolstellung der Vermieter, denen der Abschluß jedes Vertrages auf Grund des Einheitsmietvertrages von ihrem Verein zur Pflicht gemacht wurde, unter anderen Bedingungen nicht zu erhalten waren. Diese Stellung gab, wie jedes Monopol, den Monopolbesitzern freie Hand für den Mißbrauch ihrer Machtposition, und als Ergebnis finden sich in den Einheitsmietvertragsformularen von 1925 und 1934 Bestimmungen, die das Mietrecht des BGB in einer geradezu schrankenlosen Willkür zuungunsten des Mieters außer Kraft setzten. Die bekanntesten dieser Klauseln sind — abgesehen von dem dem Vermieter wegen jeden geringsten Verstoßes eingeräumten Kündigungsrecht, das gegen das Mieterschutzgesetz verstieß und daher schon früher unwirksam war — die Beseitigung der Gewährleistungs- und Kündigungsrechte des Mieters wegen Mängel der Mietsache, das Verbot der Untervermietung, das Verbot der Aufrechnung gegen den Mietzins, die fast völlige Beseitigung des Ersatzanspruchs des Mieters für Verwendungen und das hier in Rede stehende Verbot der Haltung von Haustieren.

Daß Vereinbarungen, die in der geschilderten Weise durch die Monopolstellung der Hauseigentümer erzwungen wurden und die den moralischen Anschauungen der Werktätigen unseres Staates widersprechen, nach § 138 BGB als nichtig aufzufassen sind, ohne daß dadurch der Bestand des Mietvertrages beeinträchtigt würde, kann nicht zweifelhaft sein. Schwieriger ist die Frage zu beantworten, welche der Bestimmungen der früheren Einheitsmietverträge im einzelnen von dieser Nichtigkeit betroffen werden, da nicht bei allen die Unsittlichkeit im obigen Sinne ohne weiteres auf der Hand liegt. Ohne daß hiermit ein unter allen Umständen gültiges Rezept gegeben werden soll, wird man als allgemeine Richtlinie folgende Erwägungen nehmen können: Das Mietrecht des BGB war zwar das Mietrecht einer kapitalistischen Gesellschaft, aber es läßt sich nicht sagen, daß es einseitig die Interessen des Vermieters schützte; dies verbot sich deshalb, weil als Mieter ja nicht nur Vertreter der unterdrückten Klasse, sondern ebensogut — insbesondere bei der Miete von Geschäftsräumen und anderen gewerblich genutzten Räumen — auch Vertreter der Kapitalistenklasse selbst in Frage kamen. Man kann daher davon ausgehen, daß das Mietrecht des BGB im großen und ganzen einen billigen Ausgleich der Interessen beider Teile gefunden hat (womit natürlich nicht gesagt ist, daß unter den Bedingungen des Kapitalismus auch diese wie alle gesetzlichen Vorschriften sich im Ergebnis nicht im Interesse der herrschenden Klasse ausgewirkt hätten). Auf der anderen Seite läßt sich auch heute das Verhältnis Mieter — Vermieter nicht mit dem Verhältnis zwischen den noch vorhandenen antagonistischen Klassen gleichsetzen angesichts der Tatsache, daß im großen Umfange Wohnhäuser in Volkseigentum stehen.

Unter diesen Umständen wird man davon ausgehen müssen, daß das von unserem Staat sanktionierte Mietrecht des BGB die beiderseits aus dem Mietvertrag sich ergebenden Rechte und Pflichten in einer Weise festlegt, wie sie der Billigkeit und den moralischen Anschauungen der Werktätigen entsprechen. Daraus ergibt sich, daß in der Regel da, wo eine Klausel der früheren Einheitsmietverträge in erheblicher