

LÖSUNGSSKIZZE
Examensklausur 4.5.07: „Komplizierte Kündigung“

Frage 1: Erfolgsaussichten der Klage des M

I. Zulässigkeit der Klage

1. Sachurteilsvoraussetzungen, Gericht betreffend:

- a) sachliche Zuständigkeit: § 23 Nr. 2a GVG – Amtsgericht (+)
- b) örtliche Zuständigkeit: § 29a I ZPO – Bezirk der Mieträume (+)
- c) ausschließliche Zuständigkeit (wichtig wegen § 40 II 1 Nr. 2, II 2 ZPO)

2. Sachurteilsvoraussetzungen, Parteien betreffend:

- a) Parteifähigkeit (§ 50 I ZPO): (+)
- b) Prozessfähigkeit (§§ 51, 52 ZPO): (+)

3. Sachurteilsvoraussetzungen, Streitgegenstand betreffend

Feststellungsklage gem. § 256 ZPO nur zulässig, wenn

- a) Bestehen oder Nichtbestehen eines (gegenwärtigen) **Rechtsverhältnisses** festgestellt werden soll

aa) kein Rechtsverhältnis:

- bloße **Tatfragen** (Körperverletzung),
- **abstrakte Rechtsfragen** (Wirksamkeit von Willenserklärungen; Rechtswidrigkeit eines Verhaltens),
- **Vorfragen** oder einzelne Elemente eines Rechtsverhältnisses (Schuldnerverzug, vgl. BGH NJW 2000, 2280, 2281)

bb) Hier: Wirksamkeit der Kündigung = **Vorfrage** bzw. abstrakte Rechtsfrage

- cc) **Aber Auslegung (§§ 133, 157 BGB gelten analog):** Kläger zielt auf Feststellung, dass das Mietverhältnis (=Rechtsverhältnis) durch die Kündigung nicht beendet wurde.

b) Feststellungsinteresse

Grundsatz: Vorrang der Leistungsklage (Prozessökonomie; Kläger kann aus Feststellungsurteil nicht vollstrecken)

Ausnahme: Feststellung, dass Mietverhältnis nicht durch Kündigung beendet wurde, ist vorgreiflich für zahlreiche Folgefragen (Mietzins; Räumung);
Parallelfall: § 4 KSchG (Kündigungsschutzklage im Arbeitsrecht) (+)

Ergebnis: Klage ist zulässig

II. Begründetheit: Fortbestehen des Mietverhältnisses M-N trotz Kündigung?

1. Eintritt des N in Mietvertrag gem. § 566 BGB; Voraussetzungen:

a) Veräußerung des vermieteten Wohnraums:

= Veräußerungsgeschäft mit Eigentumsübertragung

- **Schenkung** = Veräußerung im Sinne des § 566 BGB (*Palandt/Bassenge* § 566 Rn 8) (+)
- **Eigentumsübergang:** Auflassung und Eintragung ins Grundbuch, § 925 BGB (ja, vgl. SV: Schenkung ordnungsgemäß vollzogen; Eintragung GB 10.5.2006): (+)

b) Wirksamer Mietvertrag zwischen ursprünglichem Vermieter und Mieter im Zeitpunkt der Veräußerung: (+)

Form: § 550 iVm § 549 I BGB (Schriftform)

- wohl nur relevant, wenn unbefristeter Mietvertrag (SV) längere **Kündigungsfrist** als 1 Jahr hätte; kein Anhaltspunkt
- außerdem: **Form wohl gewahrt** (laut SV hat M „unterschrieben“)

c) Mieter wurde Sache vor Veräußerung aufgrund des Mietvertrages **überlassen** (+)

2. Beendigung durch ordentliche Kündigung: §§ 542 I, 573 I BGB

a) Form: § 568 I (iVm § 549 I) BGB - Schriftform

aa) Kündigung durch e-Mail

- (1) **Schriftform (§ 126 I BGB):** nicht durch **e-mail**, da diese nicht die eigenhändige Unterschrift des N trägt
- (2) **Ersatz der Schriftform durch elektronische Form** (§ 126 III iVm § 126a BGB)
 - **Anwendbarkeit:** soweit keine andere gesetzliche Regelung vorliegt (+)
 - **Voraussetzungen:**

(a) Aussteller muss Erklärung seinen **Namen hinzufügen**: eingescannte Unterschrift (+)

(b) **Qualifizierte elektronische Signatur**:

Legaldefinition in § 2 Nr.1 SigG: Daten in elektronischer Form, die anderen elektronischen Daten beigefügt oder logisch mit ihnen verknüpft sind und die zur Authentifizierung dienen.

SV: e-Mail ist nicht mit elektronischer Signatur versehen (-)

(3) **Textform (§ 126b BGB)**: nur, wenn durch Gesetz vorgeschrieben (zB §§ 312c II, 355 I 2 usw.; im Mietrecht §§ 554 III, 556a II usw.)

nicht bei Kündigung (-)

Ergebnis: E-Mail erfüllt nicht Erfordernis der Schriftform (§ 126, 126 a BGB)

bb) Kündigung durch Brief:

Schriftform (§§ 549, 568 I iVm § 126 I) unproblematisch

(1) E-mail = Urkunde; schriftlich abgefasste Erklärung, die Aussteller erkennen lässt: Ausdruck (+)

(2) Eigenhändige Unterschrift des Ausstellers: (+)

b) Wirksamwerden: Zugang (§ 130 I 1 BGB)

aa) **Definition**: wenn Erklärung so in den **Machtbereich** des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (BGHZ 67, 271, 275; BGHZ 137, 205, 208).

Machtbereich hat örtliche und zeitliche Dimension!

(1) **Örtlich**: umfasst auch die zur Entgegennahme von Erklärungen bereit gehaltenen Empfangseinrichtungen (Briefkasten, Postfach, Anrufbeantworter)

(2) **Zeitlich**: sobald nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Entnahme aus dem Briefkasten zu rechnen ist (*Palandt/Heinrichs*, § 130 Rn. 6); idR bis 18.00 Uhr!

Fallbezogen: Briefträger warf Brief am 7.6.2006 in den Briefkasten

bb) **Zugang an Ehegatten?**

nach der Verkehrsanschauung sind Ehegatten grundsätzlich als zur Entgegennahme von Erklärungen an einen von ihnen als bestellt anzusehen, also jeweils **Empfangsbote** des anderen (BGH NJW 1994, 2613, 2614; *Palandt/Heinrichs*, § 130 Rn. 9).

Aber: darauf kommt es nur an, wenn dem Ehegatten die Willenserklärung ausgehändigt oder mündlich übermittelt wurde, nicht wenn – wie hier – bereits Zugang wegen des Einwurfs in den Briefkasten erfolgt ist (vgl. oben aa).

c) Kündigungsfrist: § 573c I 1 iVm § 549 I BGB:

spätestens am **dritten Werktag** eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats

aa) e-mail vom 2.6. scheidet aus, da nicht formgerecht

bb) Zugang Brief am 7.6. 2006: reicht nicht für 31.8. 2006

- (1) Der 3.6.2006 ist Samstag; umstritten ist, ob er nach dem **Rechtsgedanken des § 193 BGB** bei der Karenzzeit des § 573 c I 1 mitzählt.
- (2) **Ausgangspunkt BGH NJW 2005, 2154, 2155:** Samstag ist nach dem gesetzlichen und allgemeinen Sprachgebrauch ein **Werktag**; deutlich: § 3 II BurlG; § 676a II 2 Nr. 1 BGB; Duden, Brockhaus: Tag, an dem allgemein nicht gearbeitet wird.
 - Für **Anwendung des § 193 BGB kein** Raum, wenn Samstag auf den **1. oder 2.** des Monats fällt; Grund: § 193 bezweckt den Schutz der Sonn- und Feiertagsruhe; Schutz unnötig, wenn Samstag nicht letzter Tag der Frist (LG Wuppertal NJW-RR 1993, 1232).
 - Für **(analoge) Anwendung des § 193 BGB** auch in diesem Fall MünchKomm./*Häublein* (4. Aufl., § 573c Rn. 12) mit dem arg., dass Samstage weitgehend arbeitsfrei und Rechtsanwälte nicht oder kaum zu erreichen seien.
- (3) Allerdings ist **Samstag der letzte Tag der Frist (3.6.)**, so dass **unmittelbar § 193 BGB** eingreift (dafür LG Aachen, WuM 2004, 32; LG Wuppertal, NJW-RR 1993, 1232; *Palandt/Weidenkaff*, § 573c Rn 10); Fristbeginn fiel in diesem Fall auf den nächsten Werktag; das ist **Dienstag, der 6.6.2006**.
- (4) **BGH lässt offen**, ob er sich dieser Meinung anschließt; im Ergebnis kann dies auch hier offen bleiben, da Brief erst am **Mittwoch, den 7.6.2006** zugegangen ist.

cc) Rechtsfolge: Kündigung **nicht zum 31. August** wirksam; wirksam aber zum nächst zulässigen Termin, also **zum 30. September 2006** (Umdeutung gem. § 140 BGB; vgl. *Palandt/Weidenkaff*, § 573c Rn. 7).

d) Berechtigtes Interesse des Vermieters: § 573 II Nr. 2 BGB

aa) Eigenbedarf:

- (1) Vermieter benötigt Räume als **Wohnung für sich**, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts (+)
- (2) „benötigen“ = **ernsthafte Absicht** des Vermieters, im eigenen Haus zu wohnen (BVerfG NJW 1990, 3259, 3260)
- (3) ausreichend: **vernünftige, nachvollziehbare Gründe** (BGHZ 103, 91, 100; BGH NJW 2005, 2395)
- (4) Grenze: **weit überhöhter Eigenbedarf** (BVerfGE 68, 361, 371)

(5) Fallbezogen:

- (a) N hat vernünftiges, nachvollziehbares Nutzungsinteresse: zum **Arbeitsplatz** günstiger gelegene Wohnung (*Palandt/Weidenkaff*, § 573 Rn. 28; vgl. auch BVerfG NJW 1994, 2605); Wunsch nach **Haus und Garten**
- (b) **Wohl kein überhöhter Eigenbedarf**; vgl. BVerfG NJW 1988, 1075, 1076 und 1994, 2605, 2606: 5 Zi. 146 qm für geschiedene Ehefrau/ 5 ½ Zi., 156 qm für Ehepaar
Überhöht 7 Zi, 250 qm für 2 Personen (BVerfGE 68, 361, 374 f.)
- (c) Entgegenstehende **Interessen des Mieters** (fünfköpfige Familie) stehen Eigenbedarfskündigung nicht entgegen; erst im Rahmen des § 574 BGB relevant.

bb) Rechtsmissbrauch:

- wenn Selbstnutzungswille nur vorgeschoben oder
- Vermieter eine vergleichbare, freie Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage nicht anbietet

kein Anhaltspunkt

cc) Verfassungsrechtliche Bedenken?

§ 573 II verfassungsgemäß (BVerfGE 68, 361, 373 f.);

arg.: Sozialbindung des Eigentums, Art. 14 I 2 GG
Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen

Vermieter bestimmt selbst, welchen Wohnbedarf er für sich als angemessen ansieht;
Grenze: „**weit überhöhter Wohnraumbedarf**“ (s.o. aa [5b])

dd) Widerspruch des M § 574 BGB

- (1) **§ 574b I BGB:** Widerspruch muss spätestens **zwei Monate** vor Beendigung **schriftlich** erklärt werden. Kein Anhaltspunkt (-)
- (2) **Fristverlängerung** gemäß § 574b II 2 BGB, wenn Vermieter nicht auf Möglichkeit des Widerspruchs hinweist; kein Anhaltspunkt.

Ergebnis: Feststellungsklage unbegründet; allerdings ist Kündigung nicht zum 31.8, sondern erst zum 30.9. wirksam.

Frage 2:

I. Anspruch N gegen G auf Einstellung der Bienenhaltung gem. § 1004 I 2 BGB

1. **Eigentumsbeeinträchtigung**, die nicht in Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes besteht

= jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende **Eingriff in** die dem Eigentümer gem. § 903 BGB zugewiesene **rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht** (BGH NJW 1989, 2251, 2252)

hier: Nutzung des Grundstücks durch Bienenflug beeinträchtigt (+)

2. **Beseitigung (§ 1004 I 1) oder Unterlassung (§ 1004 I 2)?**

a) Unterschied:

Beseitigung: Abwehr gegenwärtiger Störung

Unterlassung: Abwehr künftiger Störung

Abwehr künftiger Beeinträchtigung erfordert **Wiederholungsgefahr**

- b) **Fallbezogen: Beseitigungsanspruch;** N will Abstellen der – gegenwärtigen - Störquelle (Imkerei)

Im Übrigen: Wiederholungsgefahr

3. **Duldungspflicht des N gem. § 1004 II i.V.m. § 906 I BGB**

a) **Zuführung von Imponderabilien:**

Nicht **Gase, Dämpfe, Gerüche** usw., aber „**ähnliche Einwirkungen**“ im Sinne des § 906 I 1 BGB

Voraussetzung: unwägbare Stoffe, die grenzüberschreitend auf das Grundstück gelangen.

UU **auch feste Körper**, die aufgrund ihres geringen Umfangs mit Unwägbarkeiten vergleichbar sind (*Palandt/ Bassenge*, § 906 Rn 13).

Auch Kleintiere wie **Bienen** (BGHZ 117, 110, 112) (+)

Grund: Einwirkungen des § 906 stimmen darin überein, dass sie weitgehend unkontrollierbar und unbeherrschbar sind, in ihrer Intensität schwanken und andere Grundstücke überhaupt nicht, unwesentlich oder wesentlich beeinträchtigen können (BGH aaO.).

b) **Wesentliche Beeinträchtigung:**

Die vom **Durchschnittseigentümer** der beeinträchtigten Sache als **störend** empfunden werden (BGH NJW 1984, 2207, 2207) (+)

Bienenstiche (LG Hanau, Agrarrecht 1990, 201); Nutzbarkeit des Gartens wird eingeschränkt (+)

c) **Ortsübliche Nutzung:**

G ist einziger Imker (-)

Wohngebiet, Zentrumslage; nicht für Bienenzucht geeignet (OLG Bamberg NJW-RR 1992, 406, 407; OLG Hamm, MDR 1989, 903).

Gegenbeispiel BGHZ 117, 110, 114: Immissionen in einem **Gebiet**, das traditionell zur Bienenhaltung geeignet ist, weil es von **landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung geprägt** wird (ähnlich OLG Celle Agrarrecht 1990, 198 – unbeplanter Außenbereich).

Ökologischer Nutzen rechtfertigt nicht Eigentumsbeeinträchtigung.

Ergebnis: Beseitigungsanspruch § 1004 I 2 BGB (+)

II. § 907 I BGB

Unterlassungsanspruch gegen die **Haltung von Anlagen auf einem Nachbargrundstück**

1. Anlage: künstlich geschaffene Werke von gewisser Selbständigkeit und Dauer: bei angepflochtenen Bienenkörben bejaht (LG Lübeck MDR 1970, 506; Tatfrage) (+)

2. Unzulässige Einwirkung auf Grundstück: wie I. (§ 906) (+)

3. Sichere Voraussicht der unzulässigen Einwirkung: Gewissheit erforderlich
(*Palandt/Bassenge*, § 907 Rn. 1) (+)

III. § 862 BGB

Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht: wie § 1004 BGB durch
Beeinträchtigung der tatsächlichen Nutzung

IV. N gegen G auf Schmerzensgeld

1. § 823 I BGB iVm § 253 II BGB:

fehlt Verschulden

2. § 833 S.1 iVm § 253 II BGB

- a) **Körper, Gesundheit** verletzt (+)
- b) **Tierhalter** = wer Bestimmungsmacht über das Tier hat, aus eigenem Interesse für **Kosten des Tieres** aufkommt, allgemeinen Wert und Nutzen des Tieres für sich in Anspruch nimmt und Risiko seines Verlustes trägt (BGH NJW-RR 1988, 655, 656) (+)
- c) **spezifische Tiergefahr** verwirklicht, Zurechnungszusammenhang (+)
- d) **Entlastungsbeweis** bei Nutztieren gem. § 833 S.2 BGB:

Nutztier: wenn Tier der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Halters dient.

(-) G = Hobby-Imker

Ergebnis: §§ 833 S. 1, 253 II BGB Anspruch auf angemessenes Schmerzensgeld.