

# Amtsgericht

Geschäfts-Nr. 6 C 6665/68

Im Namen des Volkes

## Urteil

~~Verkündet~~ —

— Anstelle der Verkündung

zugestellt —

am 15.11.68 an Kl.Vertr.  
15.11.68 an Bekl.Vertr.

gez. Schmid

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

In Sachen

1. Karl-Heinz Lindner, Diplom-Landwirt,  
74 Tübingen, Bläsibad
2. Luise Lindner, Tübingen, Bläsibad

Kläg.,

Prozeßbevollm.: RAe Dr. Gerometta u.a., Tübingen

gegen

Gretmari Pebersen, Studentin, Tübingen  
Bläsibad

Bekl.,

Prozeßbevollm.: Ass. Dr. Däubler, Tübingen

wegen Räumung

hat das **Amtsgericht** Tübingen

durch den Ger. Ass. Stähle

~~XXX~~ ohne weitere — mündliche Verhandlung ~~XXX~~ am 13. 11. 1968  
gemäß § 128 Abs. 2. ZPO

Urteilstenor  
berichtigt durch  
Beschuß vom  
5.12.1968

für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die von ihr bewohnte, im Erdgeschoß des Hauses in Tübingen, Bläsibad, gelegene Wohnung, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, Nebenräumen und Zubehör, zu räumen und an die Kläger herauszugeben, Zug um Zug gegen Zurverfügungstellung eines Raumes zum Umstellen der Möbel von seiten der Kläger vom Auszug der Beklagten bis 31. 10. 1968.
2. Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 31.12.68 gewährt.
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Herrn  
Dr. Däubler

berechtigt, da die Tatbestand: eine unzumutbare Härte dar-  
stelle. Die Beklagte als Studentin sei sie einen  
häufigen Wohnungswechsel gewohnt. Sie sei nicht mittellos und sei  
Die Beklagte hat am 1. 7. 1967 von den Klägern auf unbestimmte Zeit  
eine 4-Zimmer-Wohnung in Tübingen, Bläsibad, zum monatlichen Miet-  
preis von 180,-- DM gemietet. Sie hat zwei dieser Räume an Studentin-  
nen untervermietet. Der Mietvertrag zwischen den Klägerin und der Be-  
klagten enthält die Klausel, daß er von jedem Teil zum Ende eines  
Kalendervierteljahres, spätestens am dritten Werktag dieses Viertel-  
jahres, gekündigt werden könne. Ich vorläufig mit einer Zwischenlösung  
Am 26. 5. 1968 haben die Kläger der Beklagten auf den 31. 8. 1968 ge-  
kündigt. Die Beklagte erklärte sich damit in einem Schreiben vom  
13. 6. 1968 zunächst im wesentlichen Einverstanden; am 3. 7. 1968 legte  
sie jedoch Widerspruch gegen die Kündigung ein. Die Beklagte im August 1967  
Die Kläger drohten der Beklagten am 11. 7. 1968 die fristlose Kündi-  
gung an, wenn sie und ihre Untermieterinnen, die alle unverheiratet  
sind, weiterhin am Tage und nachts Herrenbesuche empfangen. Da die  
Herrenbesuche daraufhin nicht eingeschränkt wurden, kündigten die  
Kläger am 25. 7. 1968 fristlos den Mietvertrag mit der Beklagten.  
Die Kläger behaupten, die Herrenbesuche bei der Beklagten und ihren  
Untermieterinnen sei ein nicht mehr hinzunehmendes Ärgernis; die  
Grenze dessen, was sie als Vermieter zu dulden hätten, sei weitaus  
überschritten. Sowohl die Beklagte als auch ihre Untermieterinnen  
hätten regelmäßig Freunde zu Besuch, die auch in der Wohnung der  
Beklagten nächtigten. Das Verhalten der Beklagten gebe den beiden  
Töchtern der Klägerin ein schlechtes Beispiel. Die Kläger hätten der  
Beklagten gesagt, sie solle ihren Untermieterinnen nächtliche Herren-  
besuche verbieten. Das habe die Beklagte aber nicht nachdrücklich ge-  
nug getan; die beiden Untermieterinnen hätten auch danach regelmä-  
ßig Freunde über Nacht bei sich gehabt. Die Kläger weisen auf ver-  
schiedene Einzelfälle hin, in denen sich die Beklagte besonders ver-  
werflich verhalten habe. Vergl. dazu die Schriftsätze vom 10. 9. 1968  
(Bl. 1-6) und vom 15. 10. 1968 BL. 21-24). und auch gelegentlich  
Abgesehen davon, daß die Kläger wegen dieses Verhaltens der Beklagten  
einen Grund zur fristlosen Kündigung hätten, sei auch die ordentliche  
Kündigung wirksam. Der Widerspruch der Beklagten dagegen sei nicht  
beachtlich. Sie hätten dem Verbot jedoch nicht  
entsprochen. Ihnen deshalb zu kündigen, könne ihr nicht zugemutet  
werden, da sie ein freundschaftliches Verhältnis zu beiden habe.

berechtigt, da die Kündigung für sie keine unzumutbare Härte darstelle. Die Beklagte sei alleinstehend; als Studentin sei sie einen häufigen Wohnungswechsel gewohnt. Sie sei nicht mittellos und sei auch nicht aus zeitlichen Gründen am Umzug gehindert; der Umzug nehme etwa ein bis zwei Tage Zeit in Anspruch, das sei nicht so viel, daß dadurch die Vorbereitungen für die Zwischenprüfung beeinträchtigt würden, die die Beklagte Ende des Sommersemesters 1969 ablegen wolle. Die Kläger räumen ein, daß es nicht einfach für die Beklagte sein wird, in kurzer Zeit eine vergleichbare Wohnung in Tübingen bekomme, müsse sie sich vorläufig mit einer Zwischenlösung zufriedengeben und ein möbliertes Zimmer mieten. In diesem Falle seien die Kläger bereit, die Möbel der Beklagten vorläufig auf ihrer Bühne unterzustellen.

schließlich sei auch die Tatsache, daß die Beklagte im August 1967 die Wohnung renoviert hat, nicht geeignet, eine besondere Härte der Kündigung zu begründen; die Beklagte zahle ja auch nur eine sehr niedere Miete für die Wohnung.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, die von ihr bewohnte, in Tübingen, Bläsibad gelegene 4-Zimmer-Wohnung zu räumen und an die Kläger herauszugeben,
2. der Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Beklagte beantragt,

Schließlich macht die Beklagte die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, hilfsweise eine Räumungsfrist bis zum 31. 7. 1969 zu bewilligen.

Die Beklagte behauptet, ihr Verhalten habe keinen Anlaß zur fristlosen Kündigung gegeben. Sie bestreitet nicht, daß sowohl sie als auch ihre Untermieterinnen ab und zu Herrenbesuch bekämen. Von regelmäßigen Besuchen könne aber keine Rede sein. Sie hätten jeweils einen festen Freund, der sie besuche und auch gelegentlich bei ihnen nächtige. Eine besondere Störung oder Belästigung der übrigen Hausbewohner sei damit aber nicht verbunden. Ihren Untermieterinnen habe sie auf Aufforderung der Klägerin verboten, nachts Freunde zu empfangen, sie hätten dem Verbot jedoch nicht entsprochen. Ihnen deshalb zu kündigen, könne ihr nicht zugemutet werden, da sie ein freundschaftliches Verhältnis zu beiden habe.

Einzelne Fälle, die die Kläger zu besonderer Empörung veranlaßt haben, bezeichnet die Beklagte als erfunden oder zumindest als ungenau dargestellt.

Die Beklagte behauptet weiter, daß die ordentliche Kündigung für sie aus verschiedenen Gründen eine besondere Härte bedeute: Es sei schwierig für sie, die Kosten des Umzugs aufzubringen, da sie zur Zeit nur monatlich 130,-- DM Waisenrente erhalte und sich ihren Unterhalt ansonsten selbst verdienen müsse. Es sei auch sehr schwer, eine Wohnung in Tübingen zu finden, besonders weil sie nur bis Ende des Sommersemesters 1969 in Tübingen bleiben wolle. Der Umzug in ein möbliertes Zimmer könne ihr nicht zugemutet werden, einerseits habe sie als Waise kein anderes Zuhause, so daß sie nicht in Untermiete in einem Zimmer wohnen wolle, wo sie sich nicht wohlfühlen könne; andererseits habe sie von ihren Eltern viele Möbel geerbt, und man könne ihr nicht zumuten, diese zu verkaufen. Die Beklagte hält es auch nicht für eine annehmbare Lösung, die Möbel vorübergehend auf der Bühne der Kläger abzustellen. Daß ein Umzug sie besonders hart treffen würde, begründet sie auch damit, daß er mindestens 2 Wochen in Anspruch nähme. Diesen Zeitaufwand könne sie sich nicht leisten, da sie sowohl sehr viele Vorlesungen und andere Veranstaltungen besuchen als auch daneben einer Erwerbstätigkeit nachgehen müsse. Ende des Sommersemesters 1969 wolle sie ihr Vordiplom machen, deswegen sei sie jetzt auf den regelmäßigen Besuch der Vorlesungen etc. besonders angewiesen.

Schließlich macht die Beklagte geltend, sie habe im August 1967 für die Renovierung der Wohnung 850,-- DM aufgewendet. Es stelle für sie eine erhebliche Einbuße dar, wenn sie die Wohnung früher als beabsichtigt räumen müsse. Die Kläger könnten dagegen nicht geltend machen, daß sie eine sehr niedrige Miete zahle, da die Wohnung sehr ungünstig außerhalb Tübingens liege und weder ein WC noch fließend warmes Wasser noch eine Zentralheizung habe.

Im übrigen wird, was die Einzelheiten des Vorbringens der Kläger und der Beklagten betrifft, auf die Schriftsätze des Klägervertreters vom 10. 9. 1968 (Bl. 1-6) u. vom 15. 10. 1968 (Bl. 21-24) und auf die der Beklagten und ihres Prozeßvertreters vom 10. 10. 1968 (Bl. 14-19), vom 21. 10. 1968 (Bl. 25-26) und vom 21. 10. 1968 (Bl. 27-30) verwiesen.

in der Öffentlichkeit. Entscheidungsgründe: Da solche Beeinträchtigungen von den Klägern nicht bemerkt wurden - bei den von den Klägern einzeln aufgeführten Ereignissen handelt es sich nicht

Die Klage ist zulässig. Sie ist auch begründet, da die ordentliche Kündigung der Klägerin wirksam war und das Mietverhältnis zum 30.9.68 auflöste.

Die am 25. 7. 1968 ausgesprochene fristlose Kündigung der Klägerin ist unwirksam, da die Voraussetzungen für eine solche Kündigung nicht vorlagen. Eine fristlose Kündigung wäre nur zulässig bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietssache (§ 553 BGB) oder bei schuldhafter Verletzung der Vertragspflichtigen durch die Mieterin - z.B. bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens -, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Vermietern deshalb nicht zugemutet werden konnte (§ 554 BGB). Keinen dieser Tatbestände konnte das Gericht nach eingehender Prüfung für gegeben ansehen. Es handelt sich hier allerdings um einen Grenze des den Vermietern zumutbaren, aber noch nicht überschritten worden. Zwar mag die Beklagte nach Ansicht der Kläger durch ihr Verhalten gegen die für die Kläger geltenden Moralvorschriften in grober Form verstoßen. Diese moralische Haltung der Kläger kann aber nicht als allgemein anerkannte Norm betrachtet werden. Allein durch die Tatsache, daß die Beklagte und ihre Untermieterinnen einen festen Freund haben, der sie besucht und auch nachts ab und zu mit ihnen zusammen ist, liegt kein schwerer Verstoß gegen die Pflichten aus dem Mietvertrag. Das Mietverhältnis beruht nicht so stark auf persönlichen Bindungen zwischen Vermieter und Mieter, daß ein nach Ansicht der Vermieter anstößiges Verhalten des Mieters schon eine Vertragsverletzung darstellte. Es ist zwar zu berücksichtigen, daß die Kläger besorgt sind, ihre Töchter könnten durch das Beispiel der Beklagten schlecht beeinflusst werden; das Verhalten der Beklagten ist jedoch nicht so außergewöhnlich, daß die Kinder/der Kläger einer solchen Haltung nur hier begegneten. Sie sind solchen "Beispielen" im täglichen Leben immer wieder ausgesetzt, so daß hier keine besondere Gefährdung vorliegen kann. Zudem ist die eine Tochter der Beklagten bereits 20 Jahre alt.

Anders wäre dann zu entscheiden gewesen, wenn das Verhalten der Beklagten und ihrer Untermieterinnen eine Belästigung der übrigen Hausbewohner darstellte, sei es durch besonders auffälliges, störendes Benehmen der Besucher, sei es dadurch, daß das Verhalten der Beklagten

in der Öffentlichkeit besonders auffiele. Da solche Beeinträchtigungen von den Klägern aber nicht geltend gemacht wurden - bei den von den Klägern einzeln aufgeführten Ereignissen handelte es sich <sup>nicht</sup> um solche, die ruhestörenden Lärm verursachten oder das Aufsehen der Öffentlichkeit auf sich gezogen hätten - liegt eine schuldhaftige Pflichtverletzung der Beklagten nicht vor. verlangt werden, daß sie

Daß die Untermieterinnen das Verbot der Beklagten, nachts Herrenbesuche zu empfangen, nicht beachtet haben, würde höchstens die Hauptmieterin berechtigen, gegen die Untermieterinnen vorzugehen; eine Pflichtverletzung der Mieterin gegenüber den Vermietern liegt darin nicht.

Das Gericht hat auch nicht einen Grund zur fristlosen Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache bejahen können (§ 553 BGB). Zwar liegt das Verhalten der Beklagten auch hier dicht an der Grenze des Zulässigen. Die Mieterin und ihre Untermieterinnen empfangen offenbar unverhältnismäßig oft Besuch - vor allem auch über Nacht. Die Kläger haben aber nicht dargetan, daß diese Besuche so weit gehen, daß die Wohnung praktisch auch von den Freunden der drei jungen Damen bewohnt würde. Eine besondere Beanspruchung oder gar Überbelegung der Wohnung, die dem Mietvertrag nicht mehr entspräche, konnte aus dem Vortrag der Kläger nicht ersehen werden. Eine fristlose Kündigung gem. § 553 BGB war deshalb nicht zulässig. sie es befürchtet.

Die ordentliche Kündigung der Klägerin ist jedoch wirksam. Sie wurde am 26. 5. 1968 ausgesprochen und hatte nach dem Mietvertrag die Auflösung des Mietverhältnisses zum Ende des dritten Klendervierteljahres 1968, also zum 30. 9. 1968, zur Folge. Gegen diese Kündigung hat die Beklagte zwar fristgerecht am 2. 7. 1968 Widerspruch eingelegt; dieser Widerspruch war jedoch nicht berechtigt, so daß er nicht zur Folge hat, daß das Mietverhältnis verlängert werden muß.

Die Kündigung trifft die Beklagten aus verschiedenen Gründen hart, sie stellt jedoch keine solche Härte dar, daß sie bei Würdigung der Belange der Kläger nicht zu rechtfertigen wäre. Der Beklagten wird es schwerfallen, für die Zeit bis Ende des Sommersemesters 1969 in Tübingen eine vergleichbare Wohnung zu finden; es ist allgemein bekannt, daß der Tübinger Wohnungsmarkt noch ziemlich angespannt ist. Es trifft auch zu, daß für die Beklagte mit einem Umzug so viel Arbeit verbunden wäre, daß sie nicht nur einen oder zwei Tage, sondern gut zwei Wochen damit beschäftigt wäre. Da sie aber die Prüfung, auf

durch deren moralische Entstellung sie sich persönlich verletzt fühlen. Wenn auch in Verhalten der - 7 - Beklagten keine schuldhaftige

die sie sich vorbereiten muß, erst im Sommersemester 1969 ablegt und das Gericht ihr eine ausreichende Räumungsfrist gewährt hat, fällt dieser Faktor nicht mehr so stark ins Gewicht. Falls die Beklagte in Tübingen nicht rechtzeitig eine Wohnung findet, in die sie ihre Möbel mitnehmen kann, muß von ihr verlangt werden, daß sie vorübergehend - nämlich bis nach dem nächsten Sommersemester - in ein möbliertes Zimmer zieht. Das mag für sie besonders unangenehm sein, ist aber keine unzumutbare Härte, da es sich um eine verhältnismäßig kurze Zeit handelt. Die überwiegende Mehrzahl der Tübinger Studentinnen muß die Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen, die mit der Untermiete eines möblierten Zimmers verbunden sind. Zwar hat die Beklagten kein anderes Zuhause, aber auch andere Studentinnen wohnen sechs Monate lang ausschließlich in einem möblierten Zimmer zur Untermiete. Diese Lösung ist auch nicht wegen der Möbel der Beklagten für sie annehmbar, da die Kläger ihr angeboten haben, für einige Zeit - das wäre die Zeit zwischen ihrem Auszug aus der jetzigen Wohnung und dem Ende des Sommersemesters 1969 - die Möbel auf der Bühne der Kläger unterzustellen. Dieses Angebot hat die Beklagte durch Schriftsatz vom M. M. W. angenommen, so daß sich aus dieser Vereinbarung gegen den klägerischen Anspruch auf Räumung ein Gegenanspruch auf Bereitstellung eines Abstellraumes zur Verfügung steht. die Beklagte hätte dann auch keine so hohen Umzugskosten, wie sie es befürchtet. Für die Entscheidung mußte auch beachtet werden, daß die Beklagte für die Renovierung der Wohnung 850,-- DM ausgegeben hat. Allerdings hat sie, wenn wie im Dezember 1968 auszieht, knapp 1 1/2 Jahre in der renovierten Wohnung gelebt; nach ihren Plänen wäre sie lediglich ein halbes Jahr länger in der Wohnung geblieben. Ob die Kläger der Beklagten bei ihrem Auszug eine gewisse Abstandssumme zu zahlen verpflichtet sind, mag hier dahingestellt bleiben, jedenfalls handelt es sich nicht um einen solchen Verlust für die Beklagte, wenn sie jetzt ausziehen muß, daß deshalb die Kündigung eine besondere Härte bedeutete. Schließlich waren auch die Interessen der Kläger am Auszug der Beklagten zu berücksichtigen. Nach einer Abwägung der beiderseitigen Belange kann die Kündigung zwar noch als für die Beklagte sehr unangenehm angesehen werden, jedoch nicht als außergewöhnliche Härte. Die Kläger mißbilligen die Herrenbesuche der Beklagten und ihrer Untermieterinnen aufs schärfste; sie betrachten sie als anstößig und wollen - auch wegen ihrer Töchter - keine Mieter in ihrem Hause, durch deren moralische Ehre sie sich persönlich verletzt fühlen. Wenn auch im Verhalten der Beklagten keine schuldhaft

Mietvertragsverletzung liegt, so steht es doch den Vermietern frei, sich nach Ablauf der vereinbarten Kündigungsfrist ihnen genehmere Mieter zu suchen. Dieses Interesse der Vermieter ist so stark, daß der Widerspruch der Beklagten gegen die Kündigung nicht als gerechtfertigt betrachtet werden konnte. *Diplom-Landwirt,*

Die Beklagte war aufgrund der Umstände, daß eine Wohnung bzw. ein möbliertes Zimmer in Tübingen sehr schwer zu finden ist und daß sie nur wenig Zeit pro Woche für die Vorbereitungen des Umzuges übrig hat, eine Räumungsfrist von etwa 2 Monaten zu gewähren. Die Eine Frist bis zum Ende des Jahres 1968 scheidet dem Gericht angemessen. Die Entscheidung über die Gewährung einer Räumungsfrist beruht auf § 721 I ZPO.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 Ziff. 1 ZPO. - Beklagte -

Proz. Bev.: Assessor Dr. Däubler, Tübingen

gegen Räumungs Stühle

wird auf Antrag des Klägervertreters der Urteilstenor in Ziffer 1 schließend berichtigt, daß es am Schluss

Ausgefertigt - Berichtigt  
Tübingen, den 26. Nov. 1968

Der Hilfsbeamte  
der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts:

*Herrmann*  
GRÜNDE:



Die Berichtigung ist erforderlich, weil ein Schreibfehler vorliegt und der Urteilstenor des im schriftlichen Verfahren ergangenen Urteils den Parteien mit dem falschen Datum zugestellt worden ist.

ges. Stühle  
Ger.Ass.



Ausgefertigt - Berichtigt  
Tübingen, den 10. Dez. 1968

Der Hilfsbeamte  
der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts

*Herrmann*  
Stützamtmann

6 C 665/68

Amtsgericht Tübingen  
Beschluss vom 5. Dezember 1968

In Sachen

1. Karl-Heinz Lindner, Diplom-Landwirt,  
74 Tübingen, Bläsibad
  2. Luise Lindner, Tübingen, Bläsibad
- Kläger -
- Proz.Bev.: RAe Dr. Gerometta u.a., Tübingen

gegen

Gretmari Petersen, Studentin, Tübingen,  
Bläsibad

- Beklagte -

Proz.Bev.: Assessor Dr. Däubler, Tübingen

wegen Räumung

wird auf Antrag des Klägervertreters der Urteilstenor  
in Ziffer 1 dahingehend berichtigt, daß es am Schluß  
richtig heißen muß

31.10.1969

und nicht 31.10.1968.

G r ü n d e :

Die Berichtigung ist erforderlich, weil ein Schreibfehler  
vorliegt und der Urteilstenor des im schriftlichen Verfahren  
ergangenen Urteils den Parteien mit dem falschen Datum  
zugestellt worden ist.

gez. Stähle  
Ger.Ass.



Ausfertigt: ~~beglaubigt~~  
Tübingen, den 10. Dez. 1968  
Der Landesbeamte  
der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts

*Kornel*  
Justizamtmann

# Damenbesuch

bis früh um 5<sup>2</sup>

Interessantes Urteil des

Amtsgerichts Tübingen

Der Streit begann auch hier, wie Streit meist zu beginnen pflegt: die beiden Herren waren nicht der gleichen Meinung. Der eine dachte, er denke, wie sich's gemeinhin gehört, der andere glaubte, er handle, wie es ihm niemand verbieten könne. Genau genommen ging es darum, daß ein Bett von zweien benutzt wurde, das nur an einen vermietet worden war. Der eine war ein junger Mediziner, der im Haus eines Tübinger Bürgers in angenehmer Wohnlage zwei in sich abgeschlossene Zimmer über der Wohnung des Vermieters bezogen hatte. Daß es dann eines Nachts zwei waren, daran war die junge Dame schuld, die den Logisherrn besucht und wohl vergessen hatte, rechtzeitig auf die Uhr zu gucken. Morgens um 5 Uhr verließ sie sein Zimmer.

Dem Herrn des Hauses konnte das nicht verborgen bleiben. Er verwehrte sich energisch gegen jede Wiederholung derartiger nächtlicher Besuche. Doch, wie's so manchmal geht, dem jungen Mann war es auf die Dauer nicht möglich, seine und des Hausherrn Wünsche unter einen Hut zu bekommen und so geschah es, daß drei Wochen später schon wieder ein Ärgernis im Obergeschoß registriert werden mußte. Nun riß dem Vermieter die Geduld. Er kündigte dem jungen Mann fristlos und diesen hielt nichts in einem Hause, wo man seiner Meinung nach die Privatsphäre des Einzelnen nicht zu respektieren wußte. Da jedoch der Vermieter Schadensersatz für Mietausfall forderte, sahen sich die beiden im Amtsgericht wieder.

## Nicht rechtswirksam

Dort stellte der Richter fest: „Die fristlose Kündigung . . . war nicht rechtswirksam.“ Selbst dann, so führt das Gericht in seinem Urteil aus, wenn sich Kläger und Beklagter darüber geeinigt haben, daß nächtliche Damenbesuche nicht stattfinden sollten, im Falle eines Falles aber fristlose Kündigung erfolgen würde, wäre diese Vereinbarung ganz einfach nach dem Gesetz unwirksam (§ 554 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Da mag nun mancher fragen: „Und wo bleibt die Moral? So darf denn jeder, wie er will?“ Doch das mit der Moral ist eben so eine Sache, eine relative, sozusagen. Das Gericht räumte deshalb dem Kläger auch ein, „daß er möglicherweise mit seinen moralischen Auffassungen nicht vertreten kann, daß zwei nicht miteinander verheiratete Menschen zweierlei Geschlechts nachts in einem Zimmer beieinander sind.“ Doch wird, so heißt es im Urteil weiter, „der Durchschnittsbürger in Tübingen“ die Verletzung der moralischen Auffassung des Klägers „sicher nicht als erheblich betrachten. Vor allem ist zu berücksichtigen, daß hier ja auf beiden Seiten Akademiker stehen, die voneinander eine gewisse Aufgeschlossenheit erwarten dürfen.“

Die Aufgeschlossenheit hätte allerdings dann ein Ende haben dürfen, wenn der Angeklagte nach dem Motto „öfter mal was Neues“ in ganz kurzen Zeitabständen jedesmal eine andere Dame mit auf sein Zimmer genommen hätte. Dann hätte nach Ansicht des Gerichts „ein erheblich verletzender vertragswidriger Gebrauch“ des Zimmers „vielleicht“ vorliegen können. Doch da zwischen dem ersten und dem

*zweiten Damenbesuch immerhin ganze 21 besuchsfreie Nächte lagen, stach diese Überlegung sowieso nicht.*

*Schwäbisches  
Tagblatt*

*vom 5.2.69*

## Rücksicht auch vom Vermieter

Noch etwas Wesentliches gab der Richter zu bedenken: Ein Mietverhältnis ist, so setzte er auseinander, „ein sehr enges und komplexes Rechtsverhältnis, bei dem beide Teile aufeinander Rücksicht nehmen müssen.“ Beide Teile, das geht auch an die Adresse des Vermieters. Denn nicht nur, wer vermietet, hat Rechte, auch der, der mietet, hat welche. Zum Beispiel muß das Mietverhältnis „zumutbar“ sein für ihn. Das sieht in den Augen des Gerichts unter anderem auch so aus: „Während es aber für einen Vermieter durchaus zumutbar erscheint, gelegentliche nächtliche Damenbesuche hinzunehmen, erscheint es für den Mieter unzumutbar, sich vom Vermieter praktisch zum Zölibat verurteilen zu lassen.“ Zumal, auch das betont das Urteil, in diesem konkreten Fall der Beklagte ja gar nicht in der eigentlichen Wohnung des Vermieters, sondern in einem räumlich abgesetzten Teil des Hauses gewohnt hatte.

## Keine Zweckentfremdung

Zweierlei noch, so räumt das Gericht ein, hätte die Entscheidung zugunsten des Klägers beeinflussen können. Erstens wäre das die Tatsache, daß die „Mietsache“, wie es in den einschlägigen Paragraphen für die Möglichkeiten einer fristlosen Kündigung (§§ 553 und 554 a BGB) heißt, „einem Dritten“ überlassen worden ist, was auf den Empfang von Besuchen natürlich nicht zutrifft, und zweitens die Feststellung, daß es sich bei dem Empfang nächtlicher Damenbesuche um einen „vertragswidrigen Gebrauch“ handelt, der wiederum eine „gewisse Zweckentfremdung des Mietgegenstandes oder dessen unpfleghche Behandlung“ voraussetzen müßte. Doch, so meint das

Gericht ironisch: „. . . der Empfang von Besuch stellt wohl keine Zweckentfremdung zweier gemieteter Zimmer dar.“

Aber selbst wenn das Gericht in dem Verhalten des jungen Mannes einen vertragswidrigen Gebrauch des Zimmers aufgespürt hätte, so könnte es die fristlose Kündigung nur dann anerkennen, wenn die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt worden wären. „Dies ist hier aber nicht der Fall“, stellte das Gericht fest, denn nirgendwo habe der Kläger darüber geklagt, daß die beiden Damenbesuche ihn in seiner Nachtruhe oder sonst irgendwie gestört haben. Der Ärger über die Besuche ist seine Privatangelegenheit. Er genügt nicht zur Rechtfertigung der fristlosen Kündigung.

Nicht ganz verständlich war dem Richter die Vorstellung des Klägers, er hätte sich sonst durch die Duldung der Besuche strafbar gemacht. Die

Fortsetzung nächste Seite

## Damenbesuch . . .

Fortsetzung von vorhergehender Seite

Kuppelei, so stellte der Beobachter auch hier wieder einmal fest, geistert wie ein Schemen durch die Köpfe mancher Vermieter — man weiß, daß es sie als strafbares Delikt gibt, doch nicht, was dazu tatsächlich erforderlich ist. Im Gesetz heißt es in § 180 StGB klipp und klar: „Wer gewohnheitsmäßig oder aus Eigennutz durch seine Vermittlung oder durch Gewährung oder Verschaffung von Gelegenheit der Unzucht Vorschub leistet, wird wegen Kuppelei . . .“

## Was ist Kuppelei?

Daraus ist eigentlich ziemlich klar zu erkennen, was die entscheidenden Kriterien der Kuppelei sind: materielle Beweggründe des Handelns: Gewohnheitsmäßigkeit und Eigennutz. Beispiele sind etwa der Vermieter, der sagen würde: „Sie dürfen, aber sie zahlen mir dafür soundso viel mehr Miete.“ Oder der Vermieter, der aus Angst, seinen Mieter zu verlieren, sein placet erteilt.

Der Kläger hier in diesem Fall, Akademiker, wohl situiert und im besten Mannesalter, hatte weder Grund zur Annahme, daß irgend jemand denken könnte, er ließe ab und zu Damenbesuche bei seinem Mieter zu, um daraus Kapital zu schlagen, noch hatte er annehmen müssen, daß er „seines Bruders moralischer Hüter“ sein müßte; der Mieter marschierte immerhin schon auf die 30 zu. Den Vermieter trifft nämlich keine Rechtspflicht einzuschreiten, wenn „derjenige welcher“ nicht im engeren familiären Zusammenhang mit ihm steht.

## Klage abgewiesen

So urteilte also das Gericht: „Durch die beiden nächtlichen Damenbesuche hat der Beklagte nicht schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig gestört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden konnte.“ Die Schadenersatzklage wurde abgewiesen.

Ganz ungeschoren kam der junge Mann allerdings nicht davon. Er wurde zur Zahlung einer Deutschen Mark verurteilt — sie war er noch für zehn Tage Putzen im August schuldig. Ro