

73. In welchem Umfange ist der Mieter gegenüber dem Vermieter, der das Mietgrundstück zu veräußern beabsichtigt, verpflichtet, die Mieträume durch Kauflustige besichtigen zu lassen?

III. Zivilsenat. Ur. v. 6. Februar 1923 i. S. R. (R.L.) w. S. (Befl.).
III 299/22.

I. Landgericht Leipzig. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Beklagte hat ein Willengrundstück in Leipzig von dessen Eigentümer, dem Kläger, bis zum 30. März 1925 gemietet. Da dieser sein Besitztum verkaufen will, ersuchte er den Beklagten, etwaigen mit Ausweis Karte versehenen Kauflustigen die Besichtigung der Villa zu gestatten. Als nun am 10. September 1921 ein Kauflustiger mit einem Architekten das Haus besichtigen wollte, wurde er von dem Beklagten mit der Erklärung zurückgewiesen, der Kläger habe überhaupt nichts im Grundstücke zu suchen. Dieser hat daher klagend beantragt, den Beklagten zu verurteilen, in der Zeit von 9—12 Uhr vormittags und von 3—6 Uhr nachmittags die Besichtigung des Hauses durch dritte mit seiner, des Klägers, Ausweis Karte versehene Personen zu dulden. Das Landgericht gab diesem Antrage statt und das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten mit der Maßgabe zurück, daß dieser nicht jedem beliebigen Dritten, sondern nur Kauflustigen und ihren sachkundigen Begleitern die Besichtigung zu erlauben habe. Im Revisionsverfahren wurde die Verurteilung des Beklagten dahin eingeschränkt, daß er für verpflichtet erklärt wurde, die Besichtigung sämtlicher Mieträume durch gehörig legitimierte Kauflustige und deren sachverständige Begleiter grundsätzlich an einem von den Parteien zu vereinbarenden Wochentage in den Stunden von 10—1 Uhr vormittags und in nachweisbaren Notfällen noch an einem weiteren Wochentage in denselben Stunden zu gestatten.

Gründe:

Durch die mietweise Überlassung von Wohn- und anderen Räumen an Dritte begibt sich der Vermieter, auch wenn er deren Eigentümer

ist, im allgemeinen des Rechts, sie zu beliebigen Zeiten und zu beliebigen Zwecken zu betreten. Das Gegenteil würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Besitz- und Gebrauchsrechts des Mieters bedeuten. Aus der Natur des Mietverhältnisses, das sich auf dem gegenseitigen Vertrauen von Person zu Person aufbaut, — man denke z. B. an das Verbot der Untermiete und die Mängelanzeigepflicht des Mieters (§§ 549, 542, 545 BGB.), — ist indessen der allgemeine Grundsatz abzuleiten, daß der Mieter in besonderen Fällen, in denen lebenswichtige Interessen des Vermieters auf dem Spiele stehen, diesem oder den von ihm gelandten Personen den Zutritt zu der Wohnung gestatten müsse. So hat man schon unter der Herrschaft des früheren Rechts auch ohne ausdrückliche Parteivereinbarung den Mieter für gehalten erklärt, nach erfolgter Kündigung oder angemessene Zeit vor Beendigung eines ohne Kündigung ablaufenden Mietverhältnisses die Besichtigung der Wohnung durch Mietlustige zuzulassen (vgl. RSWL. 1891 S. 44/45, Seuff. Arch. Bd. 47 S. 152 Nr. 105, HansGerZt. Weibl. 1905 S. 103 Nr. 164). Einer der besonderen Fälle, in denen sich auch ein Mieter, dessen Mietvertrag noch ungekündigt läuft, einen Eingriff in sein Gebrauchsrecht zugunsten des Vermieters gefallen lassen muß, liegt aber auch dann vor, wenn dieser sein Grundstück zu veräußern beabsichtigt. (So auch Enneccerus Lehrb. Bd. 1, 2 § 351 Anm. 17. Goldmann-Lilienthal BGB. Bd. 1 § 160 Anm. 15. Staubinger BGB. Anm. B V, 1 zu § 536. Mittelstein Miete 3. Aufl. S. 296). Das erkannte auch die Kommission zur Beratung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs an. Sie nahm jedoch davon Abstand, den Mieter durch positive Gesetzesvorschriften zur Gestattung der Wohnungsbesichtigung durch Miet- und Kauflustige zu verpflichten, weil eine solche Verpflichtung sich nach den Grundsätzen von Treu und Glauben richte und nach den Umständen des Falles, den örtlichen Verhältnissen und den wechselnden Anschauungen des Lebens verschieden gehalten könne (Prot. Bd. 2 S. 216 und 252).

Ohne Besichtigung wird sich kaum jemand zu einem Hauskauf entschließen. Der Vermieter wäre also während des Bestehens eines langfristigen Mietvertrags, wenn auch nicht rechtlich, so doch tatsächlich verhindert, durch Veräußerung über sein Grundstück zu verfügen, falls er nicht in die Lage versetzt wird, die Innenräume Kaufliebhabern zu zeigen. Ein solches Ergebnis kann nicht Rechtens sein, denn es würde den Grundstücksverkehr in sachlich nicht zu rechtfertigender Weise erschweren oder gar gänzlich lahm legen. Es ist auch, wie § 571 BGB., der Regel- und nicht Ausnahmefälle im Auge hat, zeigt, vom Gesetzgeber tatsächlich nicht gewollt worden.

Daher müssen, wenn sich dem Vermieter eine wirkliche und ernste Verkaufsgelegenheit bietet, dessen und des Mieters einander wider-

streitende Interessen gerechter Weise dahin ausgeglichen werden, daß diesem die Pflicht auferlegt wird, die Besichtigung der Wohnung durch Kauflustige in angemessenem Umfange und zu angemessenen Zeiten zu gestatten, vorausgesetzt, daß sie in Begleitung des Vermieters oder mit dessen Ausweis versehen sich melden. Dieser den Grundsätzen von Treu und Glauben unterstehenden Vertragspflicht des Mieters (§ 242 BGB.) gegenüber muß aber auch der Vermieter sein Besichtigungsrecht im Rahmen derselben Grundsätze handhaben, d. h. er darf bei dessen Ausübung von dem Mieter nicht mehr verlangen, als diesem billiger Weise zugemutet werden kann. Im Streitfalle hat also auch der Richter die Interessen des Mieters ebenso zu berücksichtigen, wie die des Vermieters. Eine übermäßige Belästigung des Mieters muß unter allen Umständen vermieden werden. Eine solche würde jedoch vorliegen, wenn der Beklagte gezwungen würde, seine Wohnung möglicher Weise mehrere Jahre hindurch jeden Wochentag 6 Stunden lang für fremde Besucher bereit zu stellen. Folgt man den von der Kommission zur Beratung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuches zutreffend hervorgehobenen Richtlinien, so wird den Interessen beider Streittheile gebührend Rechnung getragen, wenn man die Vorzeigungspflicht des Beklagten auf je einen Tag in der Woche und auf 3 Vormittagsstunden beschränkt. Derjenige, der ein Haus zu kaufen beabsichtigt, hat in der Regel nicht so große Eile, daß er nicht einige Tage mit der Besichtigung warten kann und warten wird. In Ausnahmefällen allerdings, die eine schnelle Besichtigung des Hauses dringend geboten erscheinen lassen, muß dem Kläger die Möglichkeit des Zutritts noch für einen zweiten Wochentag offen gehalten werden. Soweit der Kläger mehr verlangt, war seine Klage unbegründet. Wie schon betont, stehen das Besichtigungsrecht des Vermieters und die Duldungspflicht des Mieters unter der Herrschaft von Treu und Glauben. Dem entspricht es, daß die Bestimmung des Besichtigungstages, sei es ein für alle Male, sei es für jeden besonderen Fall, zunächst der Vereinbarung der Parteien überlassen wird, da normaler Weise davon auszugehen ist, daß sie sich in dieser verhältnismäßig untergeordneten Frage leicht einigen werden, und es daher weder notwendig noch wünschenswert erscheint, den Parteien in dieser Beziehung vorzugreifen.