

**19. Muß der Eigentümer eines Miethauses die Errichtung einer Dach-Hochantenne durch einen Mieter dulden?**

BGB. § 535.

III. Zivilsenat. Ur. v. 8. Februar 1927 i. S. R. (Bekl.) w. G.  
(Rl.). III 263/26.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

In einem Hause des Beklagten hat neben einer größeren Anzahl von Mietern auch der Kläger eine Wohnung mietweise inne. Er will auf dem Dach des Hauses eine Hochantenne anbringen und klagt, da der Beklagte dies nicht gestattet, auf Duldung der Anbringung. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht dagegen hat ihr stattgegeben. Auf die Revision des

Beklagten hat das Reichsgericht das Berufungsurteil aufgehoben aus folgenden

Gründen:

Vorauszuschicken ist, daß es sich im vorliegenden Falle nicht um die Zulassung zum Rundfunk überhaupt, etwa durch eine Zimmerantenne, sondern um die Errichtung einer Hochantenne auf dem Dach eines von einer größeren Anzahl von Mietern bewohnten Miethauses handelt, durch die der Kläger in die Lage versetzt sein möchte, auch auswärtige Sender zu hören und einwandfreie Ergebnisse mit dem Lautsprecher zu erzielen.

Von vornherein muß es abgelehnt werden, den Rundfunk, wenigstens zurzeit, mit dem Fernsprecher auf eine Stufe zu stellen und aus der jetzt allgemein anerkannter Pflicht des Vermieters, die Anlage des Fernsprechers zu dulden, einen Rückschluß auf den Rundfunk zu ziehen. Auch wenn man die Bedeutung des letzteren voll anerkennt, besteht zwischen beiden Einrichtungen ein Unterschied, der eine Gleichstellung ausschließt. Der Fernsprecher ist zu einem wirtschaftlichen Hilfsmittel geworden, das für Handel und Verkehr schlechthin unentbehrlich ist, ohne den diese in ihrer heutigen Entwicklung und Form nicht mehr bestehen könnten. Auch soweit er privaten Verhältnissen dient, ist er in der Hauptsache ein Verkehrsmittel von überwiegend wirtschaftlicher Bedeutung, der dem Inhaber Mitteilungen nach allen Richtungen hin ermöglicht und so Zeit und Geld erspart, die er sonst für die Abfassung schriftlicher Nachrichten oder die Zurücklegung von Wegen aufwenden müßte. Anders beim Rundfunk. Ein Verkehrsmittel im eigentlichen Sinne ist er nicht. Der Hörer kann nur das aufnehmen, was ihm von der Sendestelle geboten wird. Ein Selbstbestimmungsrecht, eine Auswahl steht ihm nur innerhalb des von der Sendestelle bestimmten Rahmens zu. Außerdem dient er heute noch in der Hauptsache der Unterhaltung, der Annehmlichkeit, und dieser sein wesentlicher Charakter als Unterhaltungsmittel wird auch durch die Einschlebung wirtschaftlicher Nachrichten nicht geändert. Jedenfalls reicht seine praktische Bedeutung zurzeit an die des Fernsprechers nicht heran.

Das Berufungsgericht hat den Beklagten verurteilt zu dulden, daß der Kläger auf dem Dach des fraglichen Hauses eine Hochantenne anbringt. Es führt hierzu aus: Der Bedeutung des Rundfunks gegenüber könne man sich nicht auf den Standpunkt stellen, dem

Mieter ständen andere als die im Mietvertrag verbrieften Rechte nicht zu. Wenn sich auch eine Verkehrssitte, die das Landgericht verneine, noch nicht gebildet haben möge, so sei die Frage nach Treu und Glauben unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden. Blitzgefahr und Beschädigungen des Daches habe der Beklagte nicht ausdrücklich geltend gemacht. Er führe nur an, der Kläger habe lediglich ein Stockwerk gemietet, nicht aber die Mitbenutzung des Daches, und wenn er dem Kläger die Errichtung erlaube, müsse er auch den andern Mietern dasselbe Zugeständnis machen. Der erste Punkt, sagt das Berufungsurteil, komme für die Interessenabwägung überhaupt nicht in Frage. Es könnten auch nicht alle Mieter Dachantennen anbringen, weil diese sich gegenseitig behindern und notwendige Arbeiten auf dem Dache unmöglich machen würden. Hier wünsche aber nur einer von den Mietern die Anlage. Die Erlaubnis hierzu begründe für die andern Mieter nicht ohne weiteres das gleiche Recht, und wenn bereits eine oder mehrere Antennen auf dem Dache errichtet seien, stehe nichts entgegen, daß der Beklagte weitere Ansprüche ablehne. Der Kläger wolle auswärtige Sender hören und mit dem Lautsprecher einwandfreie Ergebnisse erzielen. Dazu sei die Hochantenne nötig. Hierin liege aber auch ein berechtigtes Interesse des Klägers begründet, dem keine beachtlichen Interessen des Beklagten entgegenstünden. Beschränkungen nach einzelnen Richtungen — die in den Gründen des Urteils angeführt sind — müsse sich der Kläger allerdings gefallen lassen.

Dem kann das Revisionsgericht nicht beitreten.

Eine ausdrückliche oder stillschweigende Regelung der Frage, ob der Kläger einen Anspruch auf Errichtung einer Dachantenne hat, ist unter den Parteien nicht erfolgt. Daß eine Verkehrssitte besteht, kann das Berufungsgericht nicht feststellen. Unter diesen Umständen ist zu prüfen, ob der Vertragszweck unter Berücksichtigung von Treu und Glauben dem Kläger einen solchen Anspruch gibt. Die Verschiedenartigkeit des Vertragszwecks wird in den einzelnen Fällen eine verschiedene Beurteilung erfordern, sodaß die Frage nicht allgemein, sondern immer nur von Fall zu Fall entschieden werden kann. Insofern stimmt also das Revisionsgericht mit dem Berufungsgericht dahin überein, daß die Entscheidung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben zu treffen ist.

Das Berufungsgericht hat aber den Begriff von Treu und

Glauben verkannt, sofern es die Blitzgefahr und die Dachbeschädigung, auf die sich der Beklagte nicht ausdrücklich berief, ausgeschaltet hat. Es geht nicht an, daß der Richter, der nach Treu und Glauben abwägt, nur einen Ausschnitt aus den Interessen beider Parteien herausgreift, wenn noch andere ihm bekannt sind und offen vor ihm liegen, auch wenn die Parteien sich nicht darauf berufen. Soll unter Anwendung des Satzes von Treu und Glauben ein objektives Bild gefunden werden, so sind sämtliche Interessen, sämtliche Umstände des Falles zu berücksichtigen, soweit sie dem Richter zugänglich sind. Damit verträgt sich eine Ausschaltung einzelner Tatumstände nicht. Hiergegen hat das Berufungsgericht verstoßen, indem es die Dachbeschädigung und die Blitzgefahr außer acht gelassen hat. Mag auch unter den Sachverständigen das Bestehen der letzteren streitig sein, jedenfalls läßt sich bei dem Widerstreit der Meinungen nicht sagen, daß sie nicht bestehe.

Kann schon aus diesem Gesichtspunkt dem angefochtenen Urteil nicht zugestimmt werden, so gilt dies insbesondere auch von seiner Interessenabwägung selbst. Es berücksichtigt vor allem nicht genügend, daß beim Kläger nach seinen eigenen Erklärungen nur ein Annehmlichkeitsinteresse vorliegt, dem das Recht des Eigentümers gegenübersteht, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren und andere, denen ein Recht nicht zusteht, von jeder Einwirkung auszuschließen (§ 903 BGB.). Es ist demnach nicht zu billigen, wenn der Berufsrichter den Einwand des Beklagten, er habe nur die Wohnung, nicht das Dach vermietet, damit abtut, daß er für die Interessenabwägung nicht in Frage komme. Und wenn er weiter meint, die Rücksicht auf die übrigen Mieter des Hauses gebe dem Beklagten kein Recht, dem Kläger die Erlaubnis zu versagen, weil er nach Anbringung einer oder mehrerer Hochantennen berechtigt sei, weitere Anlagen zu verweigern, so kann auch dem nicht zugestimmt werden. Das Berufungsgericht stellt selbst fest, daß nicht beliebig viele Antennen auf dem Dach angebracht werden können. Stehen nun den übrigen Mietern gleich alte oder ältere Rechte auf die Anbringung einer Antenne zu und ist die Benutzung einer Hochantenne für mehrere Mieter technisch nicht ohne weiteres möglich, so würde die Zulassung des Klägers einen Ausschluß anderer Mieter von ihrem Rechte bedeuten. Dem Kläger würde damit eine Vorrangstellung eingeräumt, auf die er an sich kein Recht hat. Der

Beklagte aber könnte dies vielleicht seinen übrigen Mietern gegenüber nicht vertreten, mit denen auszukommen er auch ein Interesse hat. Hier hat das Berufungsgericht die Stellung des Beklagten als des Vermieters nicht ausreichend gewürdigt.

Es ist weiter zu berücksichtigen, daß eine Hochantenne geeignet ist, auf dem Dach eines Hauses vorzunehmende Ausbesserungsarbeiten und namentlich auch Schornsteinfegerarbeiten zu hindern, daß sie auch unter Umständen das Aussehen und den Anblick des Hauses ungünstig beeinflussen und sein Bild unborteilhaft gestalten kann. Das Berufungsgericht erkennt dies auch an, zieht es aber für die Interessenabwägung nicht in Betracht. Lediglich insofern will es diesen Umstand berücksichtigt wissen, als es daraus eine Pflicht des Klägers ableitet, dem Beklagten den Plan der Anlage vorzulegen und ihm bei der Verhandlung mit der Baupolizeibehörde Gelegenheit zu geben, seine Bedenken geltend zu machen. Damit wird das Berufungsgericht Treu und Glauben nicht gerecht. Es hätte prüfen müssen, ob diese Umstände, wenn sie sich in erheblichem Maße geltend machten, einen Anspruch des Klägers nicht überhaupt ausschlossen.

Vollständig übersehen ist aber eines. Der Vermieter muß seinen Mietern den vertragsmäßigen Gebrauch der ihnen vermieteten Räume gewährleisten und für alle Schäden einstehen, die ihnen aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen. Im Interesse der Verkehrssicherheit hat er auch dafür Sorge zu tragen, daß ein Dritter, der mit ihm nicht in einem Vertragsverhältnis steht, durch den baulichen Zustand seines Hauses nicht in Gefahr gerät oder gar verletzt wird. Wie oben bereits dargelegt, kann es nicht als ausgeschlossen erachtet werden, daß die Blitzgefahr durch Anbringung einer Hochantenne erhöht wird, insbesondere dann nicht, wenn die Antenne nicht ordnungsmäßig angelegt ist und nicht ständig unter sachverständiger Aufsicht steht. Daß Beschädigungen am Dach durch sie herbeigeführt werden können, liegt auf der Hand. Im Falle der Anlage einer Dachantenne ist also der Vermieter in erster Linie verpflichtet, ihren und des Daches ordnungsmäßigen Zustand fortgesetzt nachzuprüfen, wenn er sich nicht Schadensersatzansprüchen seiner übrigen Mieter oder Dritter aussetzen will. Nun kann er wohl mit dem Mieter ein Abkommen treffen, wodurch dieser jene Überwachung und den Ersatz der Schäden übernimmt. Dieses Abkommen würde aber seine Wirkungen nur zwischen ihm und dem Mieter

äußern, die Haftung des Vermieters Dritten gegenüber würde dadurch nicht berührt. Selbst wenn also der Mieter wirklich in der Lage wäre, den Ersatz der Schäden zu leisten, so wäre der Vermieter immer noch der Gefahr ausgesetzt, daß Klagen auf Schadensersatz aus dem Mietvertrag oder aus unerlaubter Handlung gegen ihn erhoben würden und er sich dagegen verteidigen müßte. Ob dies einem Vermieter lebiglich auf Grund eines Annehmlichkeitsinteresses des Mieters zuzumuten ist, hat das Berufungsgericht überhaupt nicht geprüft.

Hiernach war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuberweisen. Sollte der Berufungsrichter wiederum dazu kommen, der Klage zu entsprechen, so wäre folgendes zu beachten. Der entscheidende Teil des Urteils spricht dem Kläger das Recht zur Anbringung einer Hochantenne ohne nähere Bestimmung zu. In den Gründen zieht das Urteil diesem Recht gewisse Schranken, zunächst soweit der Gesamteindruck des Hauses verunstaltet, dann aber auch, soweit ein einwandfreies Arbeiten auf dem Dache verhindert würde. Das Recht soll auch nicht als ein unentziehbares für die ganze Dauer des Mietvertrags gelten. Eine Entfernung der Antenne, die zeitweise durch Arbeiten am Dache notwendig werden könnte, soll auf Kosten des Klägers geschehen; sie soll auch vollständig entfernt werden, wenn die Fortschritte der Technik sie entbehrlich machen. Und endlich soll der Kläger, soweit es möglich ist, andern Mietern des Hauses ihre Benutzung gestatten. Gegen diese Beschränkungen mag an sich nichts einzuwenden sein. Waren sie aber berechtigt, so mußten sie auch in dem für die Zwangsvollstreckung allein maßgebenden entscheidenden Teil des Urteils aufgeführt werden.