

56. Ist der Mieter einer Wohnung oder einer zum Betriebe eines Gewerbes dienenden Räumlichkeit berechtigt, vom Vermieter die Gestattung des Anschlusses an den Fernsprechverkehr und die Abgabe der hierzu erforderlichen Einwilligungserklärung zu fordern?

VI. Zivilsenat. Ur. v. 30. Januar 1896 i. S. M. (Kl.) w. B. (Bek.)
Rep. VI. 384/95.

- I. Landgericht Insterburg.
- II. Oberlandesgericht Königsberg i. Pr.

Der Kläger, Drucker und Verleger der in Insterburg erscheinenden Ostdeutschen Volkszeitung, hat von dem Beklagten eine in dessen Hause Nr. 2 an der L.-Straße gelegene Wohnung nebst Seitengebäude zum Betriebe einer Druckerei auf die Zeit vom 1. August 1893 bis zum 1. Oktober 1900 für den Jahreszins von 1350 *M* gemietet. In § 10 des schriftlichen Mietvertrages ist bestimmt, daß der Mieter Veränderungen und Verbesserungen nur mit Einwilligung des Vermieters vornehmen dürfe; in einem Nachtrage ist erklärt, die Wohnung nebst Seitengebäude . . . sei von dem Vermieter an den Mieter zum Betriebe einer Buchdruckerei abgegeben; die hierzu notwendigen und gegenseitig zu verabredenden Umbauten und Einrichtungen übernehme der Vermieter; die Kosten hierfür verpflichtete sich jedoch der Mieter zu verauslagern. Der Beklagte verweigert die Erteilung seiner Einwilligung zum Anschlusse des Klägers an den Fernsprechverkehr. Auf erhobene Klage wurde durch Urteil des Landgerichtes der Beklagte verurteilt, 1) die zur Einrichtung einer Telephonsprechstelle für die Ostdeutsche Volkszeitung erforderlichen Vorrichtungen an seinem Hause L.-Straße 2 zu F. und der Wohnung des Klägers geschehen zu lassen, 2) die dazu erforderliche Willenserklärung gegen die Kaiserliche Oberpostdirektion Gumbinnen abzugeben, 3) die Kosten des Rechtsstreites zu tragen. Auf Berufung des Beklagten wurde aber vom Oberlandesgerichte unter Abänderung des landgerichtlichen Urteiles der Kläger mit der Klage abgewiesen. Auf die Revision des Klägers wurde jedoch das Urteil des Berufungsgerichtes aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an dasselbe zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht geht zunächst davon aus, es handle sich nicht um die Erhaltung des vertragsmäßigen brauchbaren Zustandes der Wohnung, sondern lediglich um eine für den Mieter wünschenswerte Verbesserung ihres Zustandes. Hierauf erstreckte sich die Gewährpflicht des Vermiethers aus §§ 270. 291 A.L.R. I. 21 nicht. Nach § 10 des Mietvertrages dürfe der Kläger Veränderungen und Verbesserungen nur mit Einwilligung des Beklagten vornehmen. Hiermit stimme § 281 A.L.R. I. 21 überein, wonach der Pächter oder Mieter den Verpächter oder Vermieter zur Einwilligung in „zumachende Verbesserungen“ in keinem Falle nötigen könne. Gemäß

§ 277 U.L.R. I. 21 sei der Vermieter oder Verpächter besondere Bequemlichkeiten oder vorher nicht gewöhnlich gewesene Nutzungen nur insofern zu gewähren schuldig, als er sich hierzu ausdrücklich verpflichtet habe. Die Übernahme einer solchen Verpflichtung sei auch aus dem Nachtrage des Mietvertrages nicht zu entnehmen. Wenn sich auch die Bestimmungen des Nachtrages über die zum Betriebe der Druckerei erforderlichen Einrichtungen auch auf solche Einrichtungen erstrecken sollten, die sich erst während der Dauer des Vertrages als im Interesse des Geschäftsbetriebes erforderlich herausstellten, so würden die hiernach zum zweckentsprechenden Betriebe der Druckerei nicht bloß notwendigen, sondern auch nützlichen Einrichtungen in jedem Falle „gegenseitig zu verabreden sein“. Weder von Chikane noch von Mißbrauch des Eigentumes im Sinne der §§ 27, 28 U.L.R. I. 8 könne die Rede sein.

Die Revision macht geltend, der Kläger habe die in dem Mietvertrage vom 19. Februar 1893 § 1 erwähnten Räumlichkeiten für seine Druckerei, insbesondere zum Zwecke der Herstellung und Herausgabe der in seinem Verlage erscheinenden Ostdeutschen Volkszeitung, gemietet. Er sei berechtigt, von den Räumen den Gebrauch zu machen, der durch den Zweck, zu welchem er sie gemietet, bestimmt und bedingt werde. In diesem Umfange habe der Beklagte ihm den Gebrauch zu gewähren und folglich diejenigen Willenserklärungen abzugeben, ohne die der Kläger in dem bezeichneten Umfange die Räumlichkeiten nicht gebrauchen könne. Die Benutzung einer Telephonleitung charakterisiere sich als ein Akt des Gebrauches der gemieteten Räume zu dem dadurch innerhalb derselben ermöglichten mündlichen Verkehre mit außerhalb der gemieteten Räume befindlichen Personen. Die Einrichtungen, welche die Anlage erfordere, und die an sich eine Beschädigung des Gebäudes nicht zur Folge hätten, seien das notwendige Mittel zu dem erwähnten Gebrauche. Der Vermieter müsse ihre Herstellung gestatten und durch Abgabe der erforderlichen Erklärung gegenüber der Oberpostdirektion ermöglichen, sofern die Benutzung einer Telephonanlage in den gemieteten Räumen mit Rücksicht auf den Zweck, zu dem sie der Mieter gemietet, als ein gemeingewöhnlicher Gebrauch derselben erscheine. Nach der Gestaltung und Verbreitung des telephonischen Verkehrs werde auch in einer größeren Wohnung die Einrichtung einer Telephonanlage nicht als etwas über den gemeingewöhn-

lichen Gebrauch Hinausgehendes betrachtet werden können. Keineswegs überschreite sie den gemeingewöhnlichen Gebrauch von Räumen, die dem Betriebe eines größeren Geschäftes, insbesondere der Herstellung einer täglich erscheinenden Zeitung, dienen.

Gemäß §§ 6. 1 des Gesetzes über das Telegraphenwesen des Deutschen Reiches vom 6. April 1892 (R.G.Bl. S. 467) hat jeder Eigentümer eines Grundstückes Anspruch auf Anschluß an ein bestehendes Telegraphen- oder Fernsprechnetz. Für den Teilnehmer an einer Fernsprecheinrichtung ist gemäß § 2 der Bedingungen für den Fernsprechverkehr (Handbuch für Post und Telegraphie S. 264) die Beibringung der Genehmigung des Hauseigentümers der Reichs-Post- und Telegraphen-Verwaltung gegenüber Vorbedingung für die Herstellung des beantragten Fernsprechanschlusses. Aus dem öffentlichen Rechte kann somit eine Verpflichtung des Hauseigentümers, seinem Mieter den Anschluß an die Fernsprecheinrichtung zu gestatten, nicht begründet werden.

Die Einführung der Leitung erfordert nach der Mitteilung der Oberpostdirektion zu Gumbinnen das einmalige Durchbohren des Mauerwerkes in Weite von drei Centimetern und das Eingipsen einer kleinen Isolationsvorrichtung an derselben Stelle, während für die Erdleitung vier bis sechs Klammern zur Festlegung des Erddrahtes zehn Centimeter tief in das Mauerwerk einzugipsen sind. Die Anlage selbst nimmt somit die Substanz des Mietobjektes, unter Umständen das Mauerwerk nicht gemieteter Räume in Anspruch. Im vorliegenden Falle, in dem der Mieter außer der Wohnung ein Seitengebäude gemietet hat, würde es sich vielleicht bloß um das Mauerwerk des gemieteten Raumes handeln. In welchem Raume die Fernsprechanlage hergestellt werden soll, ist nicht festgestellt.

Der Kläger betrachtet den Fernsprechanschluß als eine zur Erreichung des durch den Mietvertrag verfolgten Zweckes erforderliche Einrichtung und verlangt von diesem Gesichtspunkte aus die Befestigung der Herstellung. Das Berufungsgericht ist der Meinung, daß dieses Begehren durch die Bestimmungen des Vertrages und des Vertragsnachtrages, sowie der §§ 291.-277. 281. 282 A.L.R. I. 21 ausgeschlossen sei. Es erachtet den Fernsprechanschluß als eine Verbesserung des bisherigen Zustandes der Wohnung und findet die Bestimmung des § 10. des Mietvertrages im Einklange mit den Be-

stimmungen der §§ 281. 282 U.L.R. I. 21. Von einer Veränderung oder einer Verbesserung des Mietobjektes im Sinne der §§ 281. 282 U.L.R. I. 21 ist aber keine Rede. Bei nicht pünktlicher Zahlung der Vergütung, bei mißbräuchlicher Benutzung des Fernsprechers, ungebührlichem Verhalten des Beteiligten der Vermittlungsanstalt gegenüber etc. steht gemäß § 87 der Bedingungen für den Fernsprechverkehr der Verwaltung das Recht der sofortigen Aufhebung zu, während der Teilnehmer gemäß § 8 aus Anlaß des Wechsels der Wohnung oder des Geschäftslokals die Verlegung der Fernsprechstelle nebst zugehöriger Leitung beanspruchen kann (Handbuch für Post und Telegraphie S. 268). Die Einrichtung ist somit an die Person des Teilnehmers gebunden und folgt ihr. § 10 des Vertrages erhält seine Ergänzung durch den Nachtrag. Hier handelt es sich aber um Einrichtungen, die am Mietobjekte, nicht um solche, die im Mietobjekte hergestellt werden sollen. Die Inanspruchnahme der Substanz des Hauses zur Anbringung der Einrichtung in einem so beschränkten Maße, daß, wie beim Einschlagen eines Nagels, die äußerliche Erscheinung der hiervon betroffenen Stelle kein wesentlich verändertes Bild zeigt, ist keine Veränderung, weder im Sinne des Vertrages, noch nach der Anschauung des Rechtsverkehrs. Auch keine „besondere Bequemlichkeit oder vorher nicht gewöhnlich gewesene Nutzung“ im Sinne des § 277 U.L.R. I. 21 steht in Frage, da es sich um eine zur Erreichung des Vertragszweckes erforderliche Einrichtung handelt.

Die Bestimmungen des Vertragsnachtrages betreffen ferner Einrichtungen, die der Vermieter herzustellen hat. Abgesehen davon, daß das im Nachtrage betonte Erfordernis der Vereinbarung sich nur auf die Art der Ausführung beziehen kann, können diese Bestimmungen nicht für die Frage maßgebend sein, was der Mieter zum Zwecke der Nutzung des Mietobjektes für sich herstellen darf. Ebenso betreffen die Bestimmungen des § 291 U.L.R. I. 21 Leistungen des Vermieters. Aus der Nichtanwendbarkeit dieser Bestimmungen wäre nur zu folgern, daß der Vermieter nicht verpflichtet sei, die Anschlußleitung selbst, d. h. auf seine Kosten, herstellen zu lassen.

Das Berufungsgericht stellt somit die Frage insoweit unter einen falschen Gesichtspunkt, als es die Anlage der Leitung unter die Leistungspflicht des Vermieters stellt und nun prüft, ob das Verlangen des Klägers unter die dem Beklagten als Vermieter obliegenden Ver-

Verpflichtungen falle. In dieser Erwägung und Prüfung tritt sodann folgegemaß die Herstellung der Leitung an die Stelle der Duldung der Herstellung, um die es sich im wesentlichen allein handelt.

Bei dem Anschlusse eines Mieters an eine Fernsprecheinrichtung handelt es sich somit weder um eine Veränderung oder Verbesserung des Mietobjektes, noch um eine Leistung des Vermieters, vielmehr lediglich um den Gebrauch des Mietobjektes. Es fragt sich demnach, ob die Herstellung einer Fernsprechstelle für den Mieter, insbesondere die Anlage der Leitung, unter den ordnungsmäßigen, den gemeinewöhnlichen im Sinne des § 270 A.L.R. I. 21 oder vertragsmäßigen Gebrauch falle. Die Frage ist nicht unbedingt zu verneinen. Art und Umfang des Gebrauches des Mietobjektes bestimmen sich, abgesehen von ausdrücklichen Vertragsbestimmungen, nach der Verkehrssitte und nach dem, was nach der besonderen Sachlage gemäß dem das Verkehrsleben beherrschenden Grundsätze von Treue und Glauben bei gegenseitiger redlicher Erfüllung des Vertrages als Zugeständnis in Anspruch genommen werden kann. Auch die eingengteste Nutzung einer Wohnung oder eines anderen Mietraumes kann sich nicht auf den bloßen Aufenthalt oder das bloße Hineinstellen von Hausgeräten beschränken. Andererseits ist schon das Einschlagen eines Nagels ein Eingriff in die Substanz. Daß Bilder aufgemacht, Kronleuchter angehängt, Spiegel aufgehängt werden dürfen, gilt als selbstverständlich. Der Gebrauch des Mieters erstreckt sich aber notwendig auch auf die nicht unmittelbar gemieteten Räume, Flur, Treppe, Fassade. Auch hier kann die Inanspruchnahme der Substanz, insbesondere des Mauerwerkes, erforderlich werden, wie bei der Befestigung von Teppichen auf der Treppe eines herrschaftlichen Hauses, der Anbringung eines Kleiderreihens zum Reinigen der Kleider im Treppenhause, eines Gewerbszeichens oder einer Firmentafel an der Fassade, eines Sonnendaches vor einem Schauladen, einer Nachtglocke für einen Arzt oder eine Hebamme u. Manche derartige Ein- und Vorrichtungen nehmen die Substanz des Hauses mehr in Anspruch als der Anluß eines Mieters an eine Fernsprecheinrichtung. Was nun nach dieser Richtung unter den ordnungsmäßigen Gebrauch fällt, ist im allgemeinen als Thatfrage zu erachten, die sich nach Ort und Zeit, nach allgemeinen Verkehrs- und besonderen Geschäftsverhältnissen,

nach der Intention des Mietvertrages, nach persönlichen und sachlichen Rücksichten verschieden beantworten kann.

Vgl. Riendorff, Das preussische Mietrecht 2. Aufl. § 22 S. 97. Gemäß der fortdauernden Vorleistungspflicht des Vermieters kann auch die Berücksichtigung wechselnder Bedürfnisse nicht ausgeschlossen werden, soweit sie sich in dem durch den Zweck der Miete bestimmten Rahmen des Mietvertrages halten.

Muß die Herstellung einer Einrichtung wie die einer Fernsprechstelle nach der konkreten Sachlage, insbesondere nach den Anforderungen des in den Mieträumen betriebenen Geschäftes und des Kampfes mit der Konkurrenz, als dringendes Bedürfnis des Gebrauches der Mieträume erachtet werden, während andererseits die Herstellung auf Kosten des Mieters dem Vermieter weder irgend welchen Schaden, noch eine nennenswerte Belästigung bringt, so läßt sich die Verletzung der Duldung zwar allerdings nicht als Mißbrauch des Eigentumes im Sinne der §§ 27. 28 A.L.R. I. 8 auffassen; sie verstößt aber gegen die auch für Mietverhältnisse geltenden Grundsätze der bona fides, gegen die Vertragstreue.

Vgl. Dernburg, Preussisches Privatrecht 4. Aufl. Bd. 2 S. 492 Anm. 23; Motive zum Entwurf des bürgerlichen Gesetzbuches Bd. 2 S. 198.

Muß die Verpflichtung zur Duldung der Herstellung als begründet erachtet werden, so würde die Verweigerung der erforderlichen formellen Erklärung als bloße Chilane erscheinen und erst recht gegen Treue und Glauben verstoßen.

Daß der Kläger zur Zeit des Vertragsabschlusses seine Druckerei zur Herstellung der „Ostdeutschen Volkszeitung“ betrieben und der Beklagte zu diesem ihm bekannten Zwecke Wohnung und Seitengebäude vermietet hat, wäre als festgestellt vorauszusetzen. Hiernach würde sich zunächst fragen, ob nach Herstellung des Fernsprechverkehrs zwischen Insterburg und Berlin der Fernsprechananschluß sich als dringendes Bedürfnis zur Erreichung des mit der Miete verfolgten Zweckes herausgestellt hat. Das von dem Beklagten selbst angegebene Motiv seiner Weigerung, daß er dem Kläger nicht gefällig sein wolle, könnte keine Beachtung finden, während Einwendungen wegen Schädigung des Grundstückes oder sonstiger rechtlicher Interessen des Beklagten zu berücksichtigen wären.

Das Berufungsgericht ist hiernach theils von einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung ausgegangen, theils hat es die in Frage kommenden tatsächlichen Verhältnisse nicht ausreichend gewürdigt."