

37. Inwiefern kann der Vermieter oder Verpächter eines Grundstücks, von welchem aus der Mieter oder Pächter desselben Eingriffe in das Eigentumsrecht an einem Nachbargrundstücke begeht, vom Eigentümer des letzteren mittels einer Eigentumsfreiheitsklage für die Eingriffe verantwortlich gemacht werden?

B.G.B. §§ 1004, 157, 550, 553.

VI. Civilsenat. Ur. v. 27. Dezember 1900 i. S. Fr. (RL) w. St.
(Befl.). Rep. VI 316/00.

- I. Landgericht Braunschweig.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Eine negatorische Klage, darauf gerichtet, daß der Beklagten untersagt werde, von ihrem näher bezeichneten Grundstücke übermäßigen Lärm (nämlich Wirtshauslärm, der durch Gartenkonzerte und anderes bewirkt werde) in das benachbarte Grundstück des Klägers hinüberbringen zu lassen, wurde in den beiden vorderen Instanzen abgewiesen. Auf Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben, und die Sache in die vorige Instanz zurückverwiesen worden aus den folgenden

Gründen:

... „Das Berufungsgericht hat die erhobene Eigentumsfreiheitsklage deshalb abgewiesen, weil die Beklagte, auch wenn die Klage objektiv begründet sein sollte, jedenfalls nicht der „Störer“ sein würde, von dem nach § 1004 B.G.B. der Kläger die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Eigentumsrechtes verlangen könnte. Das Oberlandesgericht nimmt dabei an, daß die Beklagte, da sie ihr Grundstück zum Betriebe einer Gastwirtschaft vermietet habe, allerdings als Miturheberin des dort stattfindenden gewöhnlichen Wirtshauslärms zu gelten habe, daß es aber hierauf nicht ankomme, da der Kläger diesen Lärm sich gefallen lassen müsse, und daß der außergewöhnliche, übermäßige Lärm nicht auf die Beklagte als Urheberin zurückzuführen sein würde, weil sie speziell hierzu das Grundstück nicht vermietet habe, und weil sie andererseits dem Mieter gegenüber doch kein Recht habe, ihn an solcher Ausnutzung desselben zu hindern. Diese Begründung ist rechtsirrig. Es kann nicht ohne weiteres angenommen werden, daß der Vermieter oder Verpächter nicht in der Lage sei, den Mieter oder Pächter an einer solchen Benutzung des Grundstückes zu hindern, in welcher ein Eingriff in das Eigentumsrecht am Nachbargrundstücke liegen würde. Wenn das der Fall wäre, so würde übrigens in jeder Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes, bei der solche Eingriffe dem Mieter oder Pächter nicht speziell untersagt wären, eine Ursache derjenigen Eingriffe zu erblicken sein, die letzterer etwa beginge. Aber es ist eben nicht so, weder nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche, noch nach dem früheren gemeinen Rechte. Was zunächst das neue Recht anlangt, so bringt der in § 157 B.G.B. für die Vertragsauslegung für maßgebend erklärte Grundsatz von Treue und Glauben es mit sich, daß der Mietvertrag im Zweifel dahin verstanden werde, daß der Mieter solche Handlungen, welche

nach den allgemeinen Regeln des Nachbarrechtes dem Nachbar gegenüber als rechtswidrig erscheinen, nicht solle vornehmen dürfen. Dann stellt sich aber die trotzdem erfolgte Vornahme solcher Handlungen im Sinne des § 550 B.G.B. als ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes dar, sodaß der Vermieter nach vorgängiger verblicher Abmahnung gegen den Mieter auf Unterlassung klagen, unter Umständen auch nach § 553 daselbst das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen könnte. Insofern er von diesen Rechten keinen Gebrauch macht, sondern die Verletzungen des Nachbarrechtes unthätig duldet, macht er sich selbst für dieselben mitverantwortlich und erscheint daher im Sinne des § 1004 B.G.B. als „Störer“. Der Vermieter unterliegt also wegen wiederholter Eingriffe des Mieters in das Eigentumsrecht des Nachbarn prima facie allemal neben dem Mieter der Eigentumsfreiheitsklage, weil er entweder sein Grundstück mit der Berechtigung des Mieters zu solchen Eingriffen (ihm, dem Vermieter, gegenüber) vermietet hat, oder in der Lage wäre, den Mieter an den auch ihm gegenüber unberechtigten Eingriffen zu hindern. Hier ist nun freilich das Mietverhältnis vor dem Jahre 1900 begründet worden, folglich, wie sich aus Art. 171 Einf.-Ges. zum B.G.B. ergibt, wenigstens zunächst noch nach dem älteren, hier also nach dem gemeinen deutschen Rechte zu beurteilen. Indes macht dies keinen wesentlichen Unterschied; denn auch nach gemeinem Rechte waren die Verträge nach Treue und Glauben auszu-legen, und auch dieses Recht kannte nach l. 3 C. de loc. 4, 65 und c. 3 X de loc. 3, 18 die Aufhebung des Mietvertrages wegen Mißbrauches der gemieteten Sache. Es mag noch bemerkt werden, daß auch das frühere, bei Seuffert, Archiv Bd. 48 Nr. 247, mitgeteilte Urteil des Berufungsgerichtes nicht erkennbar, wie letzteres jetzt gemeint hat, auf einem von dem hier eingenommenen abweichenden Standpunkte steht, nur daß allerdings der konkrete Fall damals etwas anders beschaffen war, als der jetzt vorliegende.

Könnte hiernach das angefochtene Urteil nicht aufrecht erhalten werden, so ist damit freilich noch nicht gesagt, daß eventuell die Beklagte schlechthin als Urheberin alles des übermäßigen Lärmes zu behandeln sein würde, der etwa von ihrem Grundstücke in dasjenige des Klägers hinüber gedrungen sein und noch hinüber dringen möchte. Es würde vielmehr darauf ankommen, ob sie alles Ihrige dazu gethan

hätte, um den betreffenden Eingriff in das Recht des Klägers zu hindern: dann natürlich würde man nicht im Sinne des Klagantrages sagen können, sie habe den betreffenden Lärm hinüber dringen „lassen“. . . .