

73. 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 verlangen?

VI. Civilsenat. Urt. v. 17. Oktober 1901 i. S. R. (Rl.) w. Ie Gl. (Bekl.). Rep. VI. 220/01.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Kläger hatte durch Vertrag vom 16. Mai 1894 vom Beklagten das Erdgeschoß und den ersten Stock des diesem gehörigen Hauses W. weg Nr. 8 zu Dortmund auf 8 Jahre zum Betriebe eines Schuhwarengeschäftes in dem im Erdgeschoß angelegten Ladenlokal um den Jahresmietzins von 4500 *M* gemietet. Wegen Erlangung eines Fernsprechanschlusses für dieses Lokal trat er mit der Kaiserlichen Oberpostdirektion zu Dortmund in Verbindung; diese verlangte die Beibringung einer von dem Beklagten als dem Hausbesitzer zu unterzeichnenden Erklärung folgenden Inhaltes:

„Ich erkläre mich damit einverstanden, daß die Kaiserliche Oberpostdirektion zu Dortmund auf und an meinem Hause nicht nur die zur Einrichtung von Sprechstellen in meinem Hause notwendigen, sondern auch alle diejenigen Vorrichtungen (Gestänge, Stützen, Isolatoren etc) anbringt, welche zur Herstellung oder zum weiteren Ausbau des Fernsprechnetzes in Dortmund erforderlich sind, und

zwar unter der Bedingung, daß die Kaiserliche Oberpostdirektion für die Rechnung der Reichspostkasse die infolge Anbringung besagter Vorrichtungen an den Gebäudeteilen entstehenden Schäden sofort ausbessern und jene Vorrichtungen nach einjähriger Kündigung meinerseits von dem betreffenden Hause entfernen läßt. Auch bin ich damit einverstanden, daß meine etwaige Kündigung immer nur dergestalt berechnet wird, daß die einjährige Frist von dem auf den Kündigungstag folgenden 1. April oder (falls die Kündigung nach dem 1. April, jedoch vor Ablauf des Monats September erfolgt) vom 1. Oktober ab zu laufen beginnt.“

Der Beklagte erklärte sich zur Unterzeichnung nur unter der Bedingung bereit, daß die Bestimmung, wonach sein Haus auch für die Zwecke des weiteren Ausbaues des Fernsprechnetzes von der Postverwaltung benutzt werden dürfe, in Wegfall gestellt, und daß statt der für die Entfernung der Vorrichtung gesetzten Frist bestimmt werde, die Entfernung habe sofort nach Beendigung der Mietzeit des Klägers zu erfolgen. Der Kläger forderte die uneingeschränkte Genehmigung jener Erklärung und erhob Klage mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen: 1. die zur Einrichtung einer Fernsprechstelle für das Geschäft des Klägers erforderlichen Vorrichtungen an seinem Hause geschehen zu lassen; 2. die hierfür erforderlichen Willenserklärungen der Kaiserlichen Oberpostdirektion zu Dortmund gegenüber abzugeben. Der Beklagte hat um Abweisung der Klage, erklärte sich aber zur Abgabe einer Erklärung jenes beschränkten Inhaltes bereit. Die vorderen Instanzen wiesen die Klage ab. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Das Landgericht ist bei seiner Entscheidung von folgenden Erwägungen ausgegangen. Nach den in Dortmund obwaltenden Geschäfts- und Verkehrsverhältnissen sei zwar die Herstellung einer Fernsprecheinrichtung für das Geschäftslokal des Klägers als innerhalb eines ordnungsmäßigen Gebrauches im Sinne von § 270 A.L.R. I 21 liegend zu erachten; die zulässige Grenze dieses Gebrauches müsse jedoch da gezogen werden, wo die für den Fernsprechananschluß erforderlichen Einrichtungen am Miethause für den Vermieter irgend welchen Schaden oder eine nennenswerte Belästigung bedeuten. Betrachte man daraufhin den Inhalt der dem Beklagten abgeforderten

schriftlichen Willenserklärung, so sei ersichtlich jene Grenze nicht unerheblich überschritten. Der Beklagte solle auch für eine Erweiterung des Fernsprechnetzes, also für anderweite, der Zahl nach unbegrenzte Anschlüsse an andere Häuser sein Haus zur Verfügung stellen, d. h. die Einrichtungen von Stützen und Gestängen für dieselben auf seinem Haus geschehen lassen. Daß die Anlagen für solche Einrichtungen vielgestaltiger seien, als diejenige für einen einzelnen Anschluß, sei eine der täglichen Beobachtung in einer Stadt wie Dortmund entsprechende Tatsache. Ebenso natur- und erfahrungsgemäß sei es, daß bei jeder neuen Erweiterung und jeder vorkommenden Reparatur die oberen Teile des Hauses von Telephonarbeitern betreten werden müßten. Hiernach solle der Beklagte sich zur Duldung von Einrichtungen unbegrenzten und unabsehbaren Umfangs verpflichten, die mit erheblichen Belästigungen für ihn verbunden seien; die ihm abgeforderte Willenserklärung würde ihn nötigen, einen unzulässig ausge dehnten Gebrauch des Hauses seitens des Mieters zu gestatten.

Das Berufungsgericht hat sich diesen Ausführungen angeschlossen. . . .

Die Revision macht zunächst geltend, die Vorinstanzen hätten auch von dem von ihnen vertretenen Standpunkt aus wenigstens dem Klagantrag unter 1 entsprechen müssen, zumal da der Beklagte nach dieser Richtung ein Anerkenntnis abgelegt habe. Der Angriff geht fehl. Abgesehen davon, daß ein Anerkenntnis überhaupt nicht vorliegt, muß eine Verurteilung des Beklagten nach dem Klagantrag unter 1 schon nach der von dem Kläger geschilderten Sachlage als ausgeschlossen gelten, sobald sich der Klagantrag unter 2 als unbegründet erweist. Denn nach der Behauptung des Klägers gewährt ihm die Postverwaltung den Fernsprechanschluß nur unter der Bedingung, daß Beklagter die mit der Klage geforderte Erklärung in schriftlicher Form abgibt. Die Abgabe dieser Erklärung ist sonach die Voraussetzung der Herstellung des Fernsprechanschlusses. Wird die Verpflichtung zur Abgabe jener Erklärung verneint, so würde eine Verurteilung zur Duldung der zur Einrichtung einer Fernsprechstelle erforderlichen Vorrichtungen nach Lage der Sache gegenstandslos sein. Der Kläger hat auch nirgends zu erkennen gegeben, daß er mit dem Klagantrag unter 1 einen selbständigen Anspruch verfolgen wolle.

Unbegründet ist ferner der Vorwurf der Revision, die Vor-

instanzen hätten die Behauptung des Klägers, daß die Postverwaltung dem Beklagten ausdrücklich erklärt habe, es solle auf dem Giebel seines Hauses nur eine kleine Stütze mit einem Isolator angebracht werden, völlig übersehen habe. Die behauptete Thatsache ist für die Entscheidung des Rechtsstreites so unerheblich, daß aus der Unterlassung ihrer Würdigung nicht auf ein Übersehen geschlossen werden kann. Denn es handelt sich nicht darum, ob der Beklagte lediglich jenen unbedeutenden Eingriff in sein Eigentum zu dulden verbunden ist, sondern darum, ob von ihm die Ausstellung einer Erklärung gefordert werden kann, in der er sich zur Duldung weitgehender Beeinträchtigungen seines Eigentums verpflichtet. Selbst wenn die Reichspostverwaltung in rechtsverbindlicher Weise dem Beklagten sich verpflichtet haben sollte, von der in der Erklärung enthaltenen Ermächtigung nur in jener beschränkten Weise Gebrauch zu machen, so ist doch nicht abzusehen, zu welchem Zwecke dann vom Beklagten eine Erklärung so weittragenden Inhaltes anstatt einer lediglich die wirklich beabsichtigte Benutzung normierenden Erklärung gefordert würde. Der Beklagte kann nur zur Ausstellung einer solchen Erklärung für verbunden erachtet werden, die nicht über das Maß dessen hinausgeht, was er nach dem mit dem Kläger abgeschlossenen Mietvertrag zu dulden hat.

In dieser Beziehung ist aber den Ausführungen im landgerichtlichen Urteil durchgängig beizutreten. Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter auf Grund von § 270 A. L. R. I 21 vom Vermieter fordern kann, daß dieser die Herstellung einer Fernsprechanlage in den Mieträumen gestatte, und in welcher Weise der Vermieter dabei mitzuwirken hat, kann nur nach den konkreten Umständen des Einzelfalles beantwortet werden. So hat der erkennende Senat in dem in den Entsch. des R. O.'s in Civils. Bd. 37 S. 212 flg. abgedruckten Urteile ausgeführt, daß, wenn die Herstellung einer Fernsprecheinrichtung nach der konkreten Sachlage, insbesondere nach den Anforderungen des in den Mieträumen betriebenen Geschäfts und des Kampfes mit der Konkurrenz, als bringendes Bedürfnis des Gebrauches der Mieträume zu erachten sei, während andererseits die Herstellung auf Kosten des Mieters dem Vermieter weder irgend welchen Schaden, noch eine nennenswerte Belästigung bringe, die Verfassung der Duldung gegen die auch für Mietverhältnisse geltenden Grundsätze der bona fides, gegen die Vertragstreue, verstoße. Der Vermieter ist daher

mangels gegenteiliger ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung nur dann verpflichtet, die Herstellung einer Fernsprechanlage in den Mieträumen zu dulden und die zu dieser Herstellung erforderliche Erklärung abzugeben, wenn nach der konkreten Sachlage der Fernsprechananschluß als ein Bedürfnis des Gebrauches der Mieträume erachtet werden muß und dem Vermieter weder Schaden, noch nennenswerte Belästigung bringt. In letzterer Beziehung unterscheidet sich der vorliegende Fall ganz wesentlich von dem in dem vorerwähnten Urteil behandelten. In diesem Falle hatte der verklagte Vermieter die Erteilung seiner Einwilligung zum Anschluß des klagenden Mieters überhaupt verweigert; es war ferner festgestellt, daß zur Herstellung der Anlage nur ein ganz unerheblicher Eingriff in das Eigentum des Vermieters erforderlich sein würde; es wurde zwar auch damals vom Mieter die Verurteilung des Vermieters zur Abgabe „der erforderlichen Willenserklärung“ gegenüber der Reichspostverwaltung begehrt; aber über den Inhalt dieser Willenserklärung waren keine Angaben gemacht worden, sodaß der erkennende Senat, und, wie aus dem gesamten Inhalte des Revisionsurteiles zu entnehmen, auch die Instanzgerichte von der Annahme ausgehen mußten und ausgegangen sind, es handle sich bei jener Willenserklärung nur um ein einfaches Einverständnis mit der Herstellung des Fernsprechanchlusses schlechthin, beziehungsweise zugleich mit jenen unbedeutenden Eingriffen in das Mauerwerk des Hauses. Wesentlich anderer Art und zu schweren Belästigungen auch über die Dauer des Mietvertrages hinausführend sind dagegen, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, die Verpflichtungen, die der Beklagte inhalts der ihm abgeforderten Erklärung übernehmen soll. Eine Verpflichtung zur Duldung von Vorrichtungen am Hause, welche nicht für die Einrichtung und die Instandhaltung der Sprechstelle des Mieters erforderlich sind, sondern dem weiteren Ausbau des Fernsprechnetzes dienen sollen, liegt außerhalb der Zwecke des Mietvertrages; ihre Übernahme kann dem Vermieter mangels besonderer, hier nicht behaupteter Umstände nicht zugemutet werden.“ . . .