BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 207/04

Verkündet am:
16. Mai 2007
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst, die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger sowie den Richter Dr. Koch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 1. Juni 2004 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer der Klägerin gehörenden Wohnung in B. . Die Wohnung ist mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet. Die Beklagten stellten auf dem Balkon der Wohnung eine Parabolantenne auf. Sie steht jedenfalls seit Januar 2004 ohne feste Verbindung zum Gebäude auf dem Fußboden des Balkons. Gemäß § 5 des Mietvertrages vom 20. Juli 1998 gelten ergänzend Allgemeine und Besondere Vertragsbestimmungen der Klägerin. Nr. 3 der Besonderen Vertragsbestimmungen lautet:

> "(1) Ist die Wohnung an eine Gemeinschaftsantenne oder an eine mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilanlage angeschlossen, darf der Mieter außerhalb seiner Wohnung keine eigene Antenne für Hörfunk oder Fernsehen anbringen. (...)"

2 Nr. 7 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen lautet:

> "(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er (…)
>
> e) Antennen anbringt oder verändert, (…)
>
> (2) Das Wohnungsunternehmen wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. (…)"

3 Die Klägerin forderte die Beklagten vergeblich zur Entfernung der Antenne auf. Mit ihrer im vorliegenden Rechtsstreit erhobenen Klage nimmt sie die Beklagten auf Entfernung der Parabolantenne sowie auf Unterlassung der Aufstellung oder Installation einer Parabolantenne in Anspruch. Sie behauptet, die Antenne sei weithin sichtbar und beeinträchtige das optische Erscheinungsbild des Hauses ständig und erheblich.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Sie meinen, dass die Klägerin jedenfalls zu einer Genehmigung der Antennenaufstellung verpflichtet sei.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin GE 2004, 1097) hat ausgeführt:

6 Durch Nr. 3 der Besonderen Vertragsbestimmungen sei der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung dahin eingeschränkt, dass die Beklagten außerhalb ihrer Wohnung keine Parabolantenne für Hörfunk oder Fernsehen anbringen dürften. Diese Allgemeine Geschäftsbedingung sei wirksam und umfasse auch das Aufstellen einer mobilen Parabolantenne auf dem Balkon. Der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung werde den Beklagten nur eingeschränkt gewährt. Das Verbot sei auch unter Berücksichtigung von Art. 5 des Grundgesetzes nicht zu beanstanden. Die Informationsinteressen der Beklagten seien in Abwägung ihrer Grundrechte mit den Interessen der Vermieterin an der Fassadengestaltung nicht beeinträchtigt und müssten zurückstehen. Über das Kabelnetz, dessen entgeltpflichtige Nutzung den Beklagten zumutbar sei, könnten sechs türkische Sender empfangen werden. Es könne dahinstehen, ob in das Kabelnetz ein griechischer Sender eingespeist werde. Dass der Beklagte zu 2. seine Kindheit in Griechenland verbracht habe, reiche für ein besonderes Interesse am Empfang griechischer Programme nicht aus, da er keine tieferen griechischen Wurzeln haben dürfte. Er habe auch nicht die griechische Staatsangehörigkeit angenommen.

II.

7 Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen einen Anspruch der Klägerin auf Beseitigung

der auf dem Boden des Balkons aufgestellten Parabolantenne der Beklagten bejaht (§ 541 BGB).

8 1. Gemäß § 541 BGB kann der Vermieter auf Unterlassung klagen, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung fortsetzt. Der Anspruch umfasst auch die Beseitigung eines vom Mieter geschaffenen vertragswidrigen Zustandes (Senatsurteil vom 16. November 2005 - VIII ZR 5/05, NJW 2006, 1062, unter II 2). Die Aufstellung einer mobilen Parabolantenne auf dem mitvermieteten Balkon der Wohnung ist vertragswidrig, wenn sie sich nicht im Rahmen des dem Mieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB zu gewährenden vertragsgemäßen Gebrauchs hält. Was jeweils im Einzelnen zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters von Wohnraum gehört, richtet sich in erster Linie nach den Abreden der Parteien. Maßgebend sind bei deren – auch ergänzender - Auslegung die gesamten Umstände des Mietverhältnisses, insbesondere die Mietsache in ihrer Eigenart und deren beabsichtigte Nutzung sowie die Verkehrssitte unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben (vgl. OLG Karlsruhe WuM 1993, 525, 526; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 535 Rdnr. 35).

9 2. Wie die Revision mit Erfolg rügt, ist das Berufungsgericht zu Unrecht der Auffassung, ein vertragswidriger Gebrauch liege schon deshalb vor, weil die Aufstellung einer Parabolantenne auf dem Balkon der an die Beklagten vermieteten Wohnung durch Nr. 3 der Besonderen Vertragsbestimmungen der Klägerin untersagt sei.

10 Dabei kann dahingestellt bleiben, ob diese Regelung die hier vorliegende Fallgestaltung überhaupt erfasst, weil es zum einen wegen der mobilen Aufstellung bereits an einer Anbringung im Sinne der Klausel fehlen, zum anderen aber auch der mitvermietete Balkon als Teil der Wohnung anzusehen sein

könnte (§ 305c Abs. 2 BGB). Nr. 3 der Besonderen Vertragsbestimmungen hält in jeder der in Betracht kommenden Auslegungsalternativen einer Inhaltskontrolle nicht stand (§ 307 BGB; BGHZ 106, 42, 44 f.), weil die Klausel dem Mieter die Anbringung einer eigenen Antenne immer und ausnahmslos dann untersagt, wenn die Wohnung an eine Gemeinschaftsantenne oder an eine mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilanlage angeschlossen ist.

11 Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 90, 27 ff.; BVerfG NJW-RR 2005, 661; BVerfG, Beschluss vom 17. März 2005 - 1 BvR 42/03, BeckRS 2005, Nr. 25459) ist dem Grundrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten, auch in zivilgerichtlichen Streitigkeiten über die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen an Mietwohnungen Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das - gleichrangige - Grundrecht des Vermieters als Eigentümer aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG berührt ist, wenn von ihm verlangt wird, eine Empfangsanlage an seinem Eigentum zu dulden. Das erfordert in der Regel eine fallbezogene Abwägung der von dem eingeschränkten Grundrecht und dem grundrechtsbeschränkenden Gesetz geschützten Interessen, die im Rahmen der auslegungsfähigen Tatbestandsmerkmale des bürgerlichen Rechts (§ 535 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 242 BGB) vorzunehmen ist. Diese Grundsätze fordern eine Abwägung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, für die sich jede schematische Lösung verbietet (Senatsurteil vom 16. November 2005, aaO, unter III 1 m.w.N.).

12 Die in Nr. 3 der Besonderen Vertragsbedingungen der Klägerin getroffene Regelung schließt die Vornahme einer solchen Abwägung von vornherein aus. Sie umfasst auch Fälle, in denen ein (ausländischer) Mieter aufgrund seiner grundrechtlich geschützten Interessen einen Anspruch auf die Anbringung oder Aufstellung einer Parabolantenne hat, weil sein Interesse am Empfang von

Programmen seines Herkunftslandes nicht - wie beispielsweise bei Mietern mit türkischer Staatsangehörigkeit in Berlin (vgl. BVerfG NJW-RR 2005, 661, 663) - durch ein kostenpflichtiges zusätzliches digitales Kabelprogramm gedeckt werden kann. Sie ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB; vgl. auch LG Essen WuM 1998, 344).

13 3. Es kann dahinstehen, ob das Aufstellen einer mobilen Antenne auf dem Balkon der Mietwohnung gemäß Nr. 7 Abs. 1 e), Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen der Klägerin unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Klägerin steht oder ob diese Regelung die hier vorliegende Fallgestaltung von vornherein nicht erfasst, weil es an einem Anbringen im Sinne der Klausel fehlt, die - beispielsweise für Schilder gemäß Nr. 7 Abs. 1 b) und für Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen gemäß Nr. 7 Abs. 1 d) - ausdrücklich zwischen Anbringen, Abstellen und Aufstellen unterscheidet (§ 305c Abs. 2 BGB; vgl. auch LG Berlin GE 2003, 1330). Es kann ferner dahinstehen, ob - wie die Revision meint - die Regelung in Verbindung mit Nr. 3 der Besonderen Vertragsbedingungen intransparent und schon deshalb unwirksam ist (§ 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB) oder ob sich ihre Unwirksamkeit daraus ergibt, dass sie alle vom Mieter auch innerhalb der Wohnung angebrachten Antennen, von denen eine Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters von vornherein nicht ausgehen kann, umfasst (vgl. LG Berlin GE 2003, 1330). Die Klägerin hat zwar einer Aufstellung der Antenne durch die Beklagten, wie es in Nr. 7 Abs. 2 ihrer Allgemeinen Vertragsbedingungen vorgesehen ist, nicht zugestimmt. Ihre Klage ist aber in jedem Fall unbegründet, wenn den Beklagten ein Anspruch auf Duldung der Antenne zusteht. Ist Nr. 7 Abs. 1 e), Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar oder unwirksam, fehlt es an einem vertragswidrigen Gebrauch durch die Beklagten, wenn die Klägerin verpflichtet ist, die Antenne zu dulden. Ist Nr. 7 Abs. 1 e), Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen dagegen anwendbar,

kann sich die Klägerin auf ihre fehlende Zustimmung nicht berufen, wenn sie diese hätte erteilen müssen (Senatsurteil vom 16. November 2005, aaO, unter II 2 a). Ob ein Anspruch der Beklagten auf Duldung der Antenne besteht, kann im gegenwärtigen Verfahrensstadium nicht abschließend beurteilt werden, weil es dazu an ausreichenden tatrichterlichen Feststellungen fehlt.

14 a) Der Wohnung kommt als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung zu. Auf den Gebrauch der Wohnung ist der Mieter zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Das verpflichtet die Mietvertragsparteien nicht nur zu größtmöglicher Rücksichtnahme, sondern gebietet ihnen auch, bei nur unerheblicher Beeinträchtigung der eigenen Belange den Interessen des anderen Vertragsteils Vorrang einzuräumen. Bei Wohnraummietverhältnissen ist demnach das Ermessen des Vermieters durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gebunden, der es gebietet, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter Einrichtungen versagt, die diesem das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können, durch die er als Vermieter nur unerheblich beeinträchtigt und durch die die Mietsache nicht verschlechtert wird (BVerfG NJW 1992, 493, 494; Senatsurteil vom 25. März 1964 - VIII ZR 211/62, WM 1964, 563, unter II 1; BayObLG NJW 1981, 1275, 1277; OLG Karlsruhe WuM 1993, 525, 526).

15 Bei der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses ist allerdings regelmäßig ein sachbezogener Grund zur Versagung der Genehmigung einer zusätzlichen Parabolantenne gegeben (Senatsurteil vom 16. November 2005, aaO, unter III 2 a m.w.N.). Dies gilt auch für ständig in Deutschland lebende Ausländer, wenn diese ihr Informationsinteresse am Empfang von Programmen ihrer Herkunftsländer durch Bezug eines zusätzlichen digitalen Kabelprogramms befriedigen können (BVerfG NJW-RR 2005, 661, 662; BVerfG, Beschluss vom 17. März

2005, aaO; Senatsurteil vom 2. März 2005 - VIII ZR 118/04, NJW-RR 2005, 596, unter II 2 b).

16 Wenn aber weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters zu besorgen ist, sondern die Antenne keine oder lediglich geringfügige optische Beeinträchtigungen verursacht, beispielsweise weil sie im Innern des Gebäudes am Fenster (vgl. AG Gladbeck NZM 1999, 221 f.) oder auf dem Fußboden im hinteren Bereich auf einem durch Vorder- und Seitenwände sichtgeschützten Balkon aufgestellt ist (vgl. AG Herne-Wanne WuM 2001, 277; AG Siegen WuM 1999, 454; Schmid/Harsch, Mietrecht, 2006, § 535 Rdnr. 233; weitergehend LG Hamburg WuM 1999, 454; LG Berlin GE 2003, 1330; Staudinger/Emmerich, aaO, § 535 Rdnr. 47; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 535 Rdnr. 216; MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 535 Rdnr. 87), kann der Vermieter wegen des durch Art. 5 Abs. 1 GG geschützten Interesses des Mieters am zusätzlichen Empfang von (ausländischen) Satellitenprogrammen (vgl. BVerfGE 90, 27, 32 f.) nach Treu und Glauben verpflichtet sein, einer solchen Aufstellung zuzustimmen (§ 242 BGB). Anders kann es dagegen liegen, wenn eine auf dem Balkon aufgestellte Parabolantenne von außen deutlich sichtbar ist und dadurch zu einer ästhetischen Beeinträchtigung des im Eigentum des Vermieters stehenden Gebäudes führt (vgl. BVerfG NJW-RR 2005, 661, 662; BVerfG, Beschluss vom 17. März 2005, aaO).

17 b) Dies hat das Berufungsgericht vorliegend verkannt. Es ist - wie die Revision zu Recht rügt - ohne weiteres von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes ausgegangen, ohne die erforderlichen Feststellungen zu dem Ausmaß der durch die Antenne konkret verursachten optischen Beeinträchtigung zu treffen und ohne sich mit der Feststellung des Amtsgerichts auseinanderzusetzen, die ohne Eingriff in die Bausubstanz auf dem Boden des

- wie auf den vorgelegten Lichtbildern erkennbar ist - sichtgeschützten Balkons aufgestellte Antenne wirke von außen nicht störender als ein Klapptisch. Es hat rechtsfehlerhaft angenommen, dass eine - revisionsrechtlich zu unterstellende - von außen kaum erkennbare und im Verhältnis zu der zulässigen Aufstellung von beispielsweise Gartenmöbeln und der restlichen Fassadengestaltung nicht weiter ins Gewicht fallende optische Beeinträchtigung des Gebäudes der Klägerin ohne weiteres das durch Art. 5 Abs. 1 GG geschützte Interesse der Beklagten am Empfang der von ihnen ausgewählten ausländischen Satellitenprogramme überwiege.

18 c) Nach alledem kommt es auf die - von der Revision nicht angegriffene - Feststellung des Berufungsgerichts nicht an, ein besonderes Interesse des Beklagten zu 2. am Empfang griechischer Programme mittels der Parabolantenne bestehe nicht.

III.

19 Aus den dargelegten Gründen kann die Entscheidung des Berufungsgerichts mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Das Berufungsurteil ist daher auf die Revision der Beklagten aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da sie nicht zur Endentscheidung reif ist, zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht wird die erforderlichen Feststellungen zu

dem Ausmaß der durch die Antenne konkret verursachten optischen Beeinträchtigungen und die Abwägung der widerstreitenden, grundrechtlich geschützten Interessen der Parteien nachzuholen haben.

Ball Dr. Wolst Hermanns

Dr. Milger Dr. Koch

Vorinstanzen:
AG Neukölln, Entscheidung vom 09.02.2004 - 4 C 302/03 -
LG Berlin, Entscheidung vom 01.06.2004 - 64 S 117/04 -