

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 242 Be, 535

Zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter einer mit Kachelofenheizung versehenen Wohnung trotz der in dem Mietvertrage getroffenen Vereinbarung, daß Installationen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden dürfen, in die Aufstellung eines Außenwandgasheizofens durch den Mieter einwilligen muß.

BGH, Urt.v. 25. März 1964 - VIII ZR 211/62 OLG Schleswig
IG Lübeck

VIII ZR 211/62

Verkündet am 25. März 1964
Klott, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1) des Angestellten Ewald T. [REDACTED]
 - 2) seiner Ehefrau Gertrud T. [REDACTED]
- in L. [REDACTED], B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

"N. [REDACTED] H. [REDACTED] L. [REDACTED]", Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, vertreten durch ihre Geschäftsführer Walter D. [REDACTED], Ge. [REDACTED] und Wolfgang V. [REDACTED], in L. [REDACTED], Ho. [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Wieczorek -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 8. Juni 1962 wird zurückgewiesen, soweit sie gegen die Abweisung des Hauptantrags gerichtet ist.

Im übrigen wird das bezeichnete Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagte vermietete den Klägern durch Mietvertrag vom 5. Oktober 1950 eine aus zwei Zimmern mit Zubehör bestehende Wohnung, die in einem von der Beklagten errichteten großen Wohnblock gelegen ist. Der Mietzins betrug ursprünglich 37,35 DM monatlich. Die Wohnung hat Kachelofenheizung, in der Küche befindet sich ein Gasanschluß. Die Kläger betreiben einen Gasherd und einen Gasdurchlauferhitzer. Nach § 9 des Mietvertrags dürfen Um- und Einbauten, insbesondere Installationen, in der Wohnung nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin vorgenommen werden.

Die Kläger sind beide berufstätig. Sie können nach ihrer Darstellung mittels des Kachelofens, den sie erst am Nachmittag nach ihrer Rückkehr von der Arbeit zu heizen pflegen, keine ausreichende Wärme in dem ungünstig gelegenen und besonders kalten Wohnzimmer erzielen. Sie wandten sich deshalb Ende 1960 an die Beklagte und baten um die Genehmigung, die elektrische Leitung zu erweitern, um ihr Wohnzimmer mit einem elektrischen Heizkörper versehen zu können. Die Beklagte erklärte sich hiermit einverstanden. Durch Schreiben vom 9. Januar 1961 teilte der klagende Ehemann der Beklagten mit, daß die Beheizung mit Elektrizität nicht möglich sei, und bat, ihm zu gestatten, sein Wohnzimmer mit einem automatischen Gasheizofen zu beheizen. Die Beklagte lehnte den Wunsch der Kläger ab und blieb auch bei ihrer Weigerung, als die Stadtwerke Lübeck, bei denen der klagende Ehemann beschäftigt ist, die Bitte ihres Arbeitnehmers unterstützten.

Die Kläger haben darauf Klage erhoben und mit ihr die Verurteilung der Beklagten zur Duldung des Einbaus einer Gasheizanlage in die Wohnung der Kläger begehrt, hilfsweise die Verurteilung zur Erteilung einer ent-



sprechenden Genehmigung. Aus dem Prozeßvortrage der Kläger ergibt sich, daß sie beabsichtigen, einen sogenannten Außenwandgasheizer in ihrem Wohnzimmer aufzustellen. Dazu muß eine Gasleitung von der Küche in das daneben liegende Wohnzimmer gelegt werden. Außerdem ist zwecks Belüftung und Entlüftung des Gasofens eine Durchbohrung der Außenwand des Wohnzimmers erforderlich. Der Durchmesser des Bohrlochs beträgt mindestens 187 mm. Durch das Bohrloch soll ein Rohr geführt und außen mit einem Blechschutzhorn abgedeckt werden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht, bei dem die Kläger den weiteren Hilfsantrag gestellt haben, der Klage mit der Maßgabe stattzugeben, daß die Kläger nach Bestimmung der Beklagten verpflichtet werden, bis zu zehn zusätzliche Körbe anzubringen, hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger Haupt- und Hilfsanträge ihrer Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Der Hauptanspruch der Klage ist mit Recht abgewiesen worden, denn die Kläger sind gehalten, die Einwilligung der Beklagten in den Einbau der Gasheizanlage einzuholen. Da für den Betrieb des von den Klägern gewünschten Gasofens die Neuverlegung einer Gasleitung von der Küche in das Wohnzimmer und das Durchbohren einer Außenwand des Wohnzimmers der Kläger erforderlich ist, greift die Vorschrift des § 9 des Mietvertrages ein, nach der die Kläger zur Durchführung der notwendigen Arbeiten die Erlaubnis

der Beklagten benötigen. Daß die Vorschrift des § 9 des Mietvertrages weder sittenwidrig noch aus anderen Gründen zu beanstanden ist, hat das Berufungsgericht zutreffend dargelegt. Die Revision hat in diesem Zusammenhange auch keine Angriffe gegen das Berufungsurteil erhoben. Die Kläger müssen daher, bevor sie mit der Ausführung ihres Vorhabens beginnen, die Zustimmung der Beklagten herbeiführen. Da die Beklagte die notwendige Erlaubnis verweigert, können die Kläger die Beklagte nicht auf Duldung der Arbeiten in Anspruch nehmen, so daß ihr Hauptanspruch unbegründet ist.

II. Dagegen muß die Revision insoweit Erfolg haben, als sie sich gegen die Abweisung der Hilfsanträge der Kläger richtet.

1. Diesen Anträgen steht nicht entgegen, daß das Wohnzimmer der Kläger bereits im Zeitpunkt ihres Einzugs in die Wohnung mit einem für Kohlenfeuerung eingerichteten Dauerbrandofen versehen war und dieser Ofen auch jetzt noch vorhanden und benutzbar ist. Die Kläger haben nicht in Abrede gestellt, daß die Beklagte ihnen die Wohnung in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustand überlassen hat, und behaupten auch nicht, daß die Wohnung jetzt, was den Ofen im Wohnzimmer anbelangt, in einem mangelhaften Zustande ist. Sie machen also nicht geltend, daß die Beklagte die ihr durch § 536 BGB auferlegten Pflichten verletzt habe, und verlangen demgemäß auch nicht die Einrichtung einer Gasheizung durch die Beklagte. Sie wollen vielmehr die Gasheizanlage auf eigene Kosten legen lassen und begehren mit ihrem ersten Hilfsantrag demgemäß lediglich, die Beklagte dazu zu verurteilen, den Klägern hierfür die "Genehmigung" zu erteilen. Gemeint ist damit offenbar die Einwilligung der Beklagten

in die erforderlichen Arbeiten; denn aus dem eigenen Vorbringen der Kläger ergibt sich, daß sie richtigerweise die vorherige Zustimmung der Beklagten für notwendig halten, die das Gesetz als "Einwilligung" bezeichnet (§ 183 BGB).

Wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat, läßt sich allein durch den Hinweis darauf, daß die Erteilung der Erlaubnis zu Ein- und Umbauten nach § 9 des Mietvertrages im Ermessen der Beklagten steht, die Versagung der Zustimmung zum Einbau der Gasheizung nicht rechtfertigen. Es kommt vielmehr, worauf auch das Berufungsgericht zutreffend abgestellt hat, darauf an, ob es der Beklagten nach Treu und Glauben zuzumuten ist, die von den Klägern nachgesuchte Erlaubnis zu erteilen, und ob es sich als eine unzulässige Rechtsausübung der Beklagten darstellt, daß sie sich weigert, den Klägern die Durchführung der Arbeiten zu gestatten, die erforderlich sind, um eine den Anforderungen der Technik entsprechende Gasheizanlage im Wohnzimmer der Kläger einzurichten (vgl. BGH Urt. v. 6. Mai 1963 - VIII ZR 252/61 - LM BGB § 535 Nr. 25 = WM 1963, 643). Der auch die Vermieter- und Mieterpflichten beherrschende Grundsatz von Treu und Glauben läßt es nicht zu, daß sich der Vermieter ohne triftigen Grund auf den Standpunkt stellt, er könne dem Mieter verbieten, Einrichtungen in der Wohnung zu schaffen, die dem Mieter die Haushaltsführung wesentlich erleichtern und ihm das Leben in der Mietwohnung, die den Mittelpunkt seines Daseins darstellt, erheblich angenehmer gestalten. Mit Recht hat deshalb das Berufungsgericht eine Güter- und Interessenabwägung vorgenommen, um die Frage zu beantworten, ob es dem Vermieter zuzumuten ist, die von ihm versagte Erlaubnis zur Einrichtung der Gasheizanlage in dem Wohnzimmer der Kläger zu erteilen.

2. Das Berufungsgericht ist geneigt, ein berechtigtes Interesse der Kläger an der Aufstellung eines Außenwandgasheizofens zu bejahen. Es erwägt in diesem Zusammenhange, daß die berufstätigen Kläger, die erst am späten Nachmittag von der Arbeit in die Wohnung zurückkehren, mit einem Gasofen das Wohnzimmer schneller auf die erforderliche Temperatur bringen können als mit einem Kachelofen, besonders weil die Wohnung der Kläger am Ende eines Wohnblocks liegt (das Wohnzimmer hat zwei Außenwände; die anderen Wände sind Trennwände zur Küche und zum Schlafzimmer, die beide nicht geheizt werden) und das unter dem Wohnzimmer liegende Zimmer nur selten benutzt und erwärmt wird. Außerdem sei, so führt das Berufungsgericht aus, der Gasheizofen für die Kläger praktischer und rationeller. Auch könne den Klägern nicht entgegen gehalten werden, daß ihr Interesse an der Aufstellung eines Gasheizofens deshalb entfallen sei, weil die Beklagte ihnen die Aufstellung eines elektrischen Ofens gestattet habe, denn die Unterhaltung eines Gasheizofens sei wesentlich billiger als der Betrieb eines elektrischen Ofens und den Klägern als Angestellten in nicht gerade günstigen Einkommens- und Vermögensverhältnissen sei nicht ohne weiteres zuzumuten, auf die Vorteile zu verzichten, die ihnen die Gasheizung gegenüber der elektrischen Heizung biete.

Diese den Klägern günstigen Darlegungen, die von der Revision naturgemäß nicht angegriffen werden und die auch die Revisionserwiderung nicht bekämpft, lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie zeigen deutlich, welche Vorteile es für die Kläger bietet, wenn ihnen die Aufstellung des Gasheizofens in ihrem Wohnzimmer erlaubt und ihnen damit auch in der kalten Jahreszeit ein behagliches Wohnen ermöglicht wird. Es kommt noch hinzu, worauf die Kläger ebenfalls hingewiesen haben, daß die Bedienung des Gasheiz-

ofens denkbar einfach ist, während das Heizen des Dauerbrandofens schon infolge des Heranbringens der Brennstoffe und ihres Inbrandsetzens sehr viel mühevoller ist, was sich gerade für ein berufstätiges Ehepaar, das es sich nach der Arbeit in der Wohnung gemütlich machen will, unangenehm auswirkt. Außerdem läßt sich bei der Heizung eines Dauerbrandofens erfahrungsgemäß eine Verschmutzung des Zimmers nicht vermeiden, die bei der Gasheizung wegfällt. Auch diese Umstände müssen daher bei der Interessenabwägung zugunsten der Kläger ins Gewicht fallen. Schließlich darf auch nicht außer Betracht gelassen werden, daß eine Gasheizung dem Allgemeininteresse besser entspricht als eine Kohlenheizung, weil durch eine Gasheizung nicht so viele Abgase entstehen und deshalb die Luft weniger verunreinigt wird.

3. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat trotzdem das berechtigte Interesse der Beklagten daran, daß die Aufstellung eines Außenwandgasheizofens im Wohnzimmer der Kläger unterbleibt, mehr Gewicht als das Interesse der Kläger an der Aufstellung eines solchen Ofens. Wie die Revision mit Recht rügt, halten indes die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht seine Auffassung begründet, einer rechtlichen Nachprüfung durchweg nicht stand.

a) Das Berufungsgericht legt erhebliches Gewicht darauf, daß der Beklagten nicht zugemutet werden könne, ihre der Errichtung des Wohnblocks zugrunde liegende Planung aufzugeben, alle Wohneinheiten mit Dauerbrandkachelöfen auszustatten. Hierzu würde sie aber gezwungen werden, so meint das Berufungsgericht, wenn sie den Klägern den Einbau des Außenwandgasheizofens gestatten müßte. Sie hätte nämlich dann ernstlich damit zu rechnen, daß auch andere Mieter des Wohnblocks entsprechende Wünsche an sie herantragen

würden, denen die Beklagte sich nicht widersetzen könnte, denn sie dürfe den anderen Mietern nicht etwas verweigern, was den Klägern gestattet werde.

Demgegenüber macht die Revision mit Recht geltend, daß die Planung der Beklagten hinsichtlich der Beheizung der Wohnungen nicht geändert werde, wenn ein oder einige Mieter sich auf eigene Kosten eine Gasheizanlage für ein einzelnes Zimmer einrichten lassen. Eine Änderung der Planung würde durch die Aufstellung eines Außenwandgasheizofens höchstens dann eintreten, wenn die Wiederherstellung des alten Zustandes nach Entfernung der Gasheizanlage nicht möglich wäre. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Sollte die Beklagte, was ihrem bisherigen Vorbringen nicht mit Sicherheit entnommen werden kann, bestreiten wollen, daß die Herstellung des früheren Zustandes, zu der der Mieter bei seinem Auszuge verpflichtet wäre, nicht wieder erreichbar sei, so wird das Berufungsgericht, sofern es nach dem Ergebnis der neuen mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszuge, in den die Sache zurückverwiesen werden muß, hierauf ankommt, die erforderlichen Feststellungen zu treffen haben und sich hierbei gegebenenfalls, sofern ihm die erforderliche Sachkunde zur eigenen Beurteilung fehlen sollte, der Hilfe eines Sachverständigen bedienen müssen. Ist bei Auszug des Mieters einer Wohnung die Wiederherstellung des alten Zustandes möglich, so darf der Vermieter dem Mieter in der Regel nicht verbieten, zu einer anderen als der ursprünglich vorgesehenen Beheizungsart überzugehen, sofern diese für den Mieter erhebliche Vorteile bringt und dadurch keine schwerwiegenden Nachteile für den Vermieter zu befürchten sind. Der Vermieter kann deshalb seine Weigerung, dem Mieter die Einrichtung einer anderen Heizungsanlage zu gestatten, nicht allein damit rechtfertigen, daß nach seiner ursprüng-

lichen Planung eine bestimmte Heizungsart vorgesehen ist. Eine solche Begründung liefe darauf hinaus, es dem Mieter unmöglich zu machen, die Fortschritte der Technik auszunutzen, um eine seinen Bedürfnissen besser gerecht werdende, ihm Arbeit ersparende und das Leben in der Wohnung angenehmer gestaltende Beheizung zu erreichen. Der Umstand, daß die von dem Kläger gewünschte Änderung der Heizung nicht der ursprünglichen Planung der Beklagten entspricht, war ersichtlich auch gar nicht maßgebend für die Weigerung der Beklagten, den Klägern die erbetene Erlaubnis zu erteilen, wie sich schon daraus ergibt, daß die Beklagte den Klägern den Übergang zur elektrischen Heizung gestattet hat, obwohl hierzu ebenfalls erhebliche Installationen erforderlich gewesen wären. Der Hinweis auf die ursprüngliche Planung der Beheizung ist also für sich allein nicht geeignet, ein berechtigtes Interesse der Beklagten an ihrer Weigerung darzutun und sie nicht als rechtsmißbräuchlich erscheinen zu lassen.

Dabei ist ohne Bedeutung, ob zu erwarten ist, daß andere Mieter mit demselben Ansinnen an die Beklagte herantreten werden. Allerdings hätten auch die anderen Mieter, die eine Änderung der Heizung auf ihre Kosten durchführen wollen, wenn die Weigerung der Beklagten als gegen Treu und Glauben verstoßend anzusehen ist, einen Anspruch darauf, daß die Beklagte auch ihnen die erforderliche Erlaubnis erteilt. Die Beklagte müßte also damit rechnen, darin ist dem Berufungsgericht zu folgen, daß zahlreiche Mieter des Wohnblocks, die bereit sind, die erforderlichen Kosten aufzubringen, dem Beispiel der Kläger folgen und eine andere Beheizung ihrer Wohnung einrichten würden, ohne daß die Beklagte die hierfür erforderliche Erlaubnis verweigern dürfte. Es ist aber

nicht einzusehen, weshalb hierdurch berechnigte Interessen der Beklagten verletzt werden würden, wenn sich bei Auszug der alten Mieter in jedem Falle der frühere Zustand wiederherstellen läßt, die Mieter die hierdurch entstehenden Kosten tragen müssen und sonstige Nachteile für die Beklagte durch die Änderung der Beheizung nicht zu befürchten sind.

b) Die Versagung der Erlaubnis hält das Berufungsgericht weiter deshalb für gerechtfertigt, weil die Beklagte, wenn sie dem Wunsche der Kläger entsprechen würde, mit zahlreichen Mauerdurchbrüchen und mit der Anbringung zahlreicher Körbe an der Außenwand rechnen müßte, die zudem an den verschiedensten Stellen der Hausfassade erscheinen und das architektonische Bild des Hauses beeinträchtigen würden. Das könne, so meint das Berufungsgericht, der Beklagten nicht zugemutet werden, zumal sich nicht in Zweifel ziehen lasse, daß der Hausverputz an den unterschiedlichsten Stellen der Fassade beschädigt werden würde und eine Beseitigung der entstehenden zahlreichen unschönen Flecken nur durch einen Neuanstrich der gesamten Fassade möglich wäre. Daran ändere auch nichts, so führt das Berufungsgericht an anderer Stelle des Berufungsurteils aus, daß die Kläger sich erboten hätten, nach Wahl der Beklagten auch an zehn weiteren Stellen der Hausfassade Körbe anzubringen, denn es komme nicht darauf an, ob durch diese Maßnahme das architektonische Bild des Teiles der Hausfassade, an dem die Körbe angebracht werden, im wesentlichen ungestört erhalten bleibe, weil nicht ausgeschlossen werden könne, daß eine Reihe von Mietern, deren Wohnungen an ganz anderen Teilen der Hausfassade liegen, ebenfalls die Aufstellung von Außenwandgasheizöfen verlangen werde.

Die gegenüber diesen Erwägungen erhobenen Rügen der Revision sind ebenfalls begründet.

Richtig ist allerdings, daß die Beklagte dann nicht verpflichtet wäre, die Einrichtung der Gasheizanlage zu gestatten, wenn erhebliche Beschädigungen der Hausfassade durch den für das Re- und Entlüftungsrohr erforderlichen Durchbruch der Außenwand zu befürchten wären. Das Berufungsgericht scheint eine solche Gefahr bejahen zu wollen. Ihm ist zuzugeben, daß das Durchbohren der Außenwand notwendig eine Beseitigung des Fassadenputzes in Größe des Bohrloches zur Folge hat. Trotzdem läßt sich hieraus allein noch nicht die Folgerung ziehen, daß schon aus diesem Grunde die Versagung der Erlaubnis durch die Beklagte nicht rechtsmißbräuchlich sei. Die Durchbruchstelle wird von außen durch einen Korb abgedeckt, so daß das durch die Durchbohrung der Hauswand im Putz entstehende Loch nicht sichtbar ist. Etwas anderes würde möglicherweise allerdings dann gelten, wenn das Durchbohren der Hauswand zur Folge hätte, daß Mauerputz in erheblichem Umfange auch noch neben dem Bohrloch abbröckelt. Ob das Berufungsgericht davon ausgeht, daß derartige Schäden eintreten würden, läßt sich dem angefochtenen Urteil nicht mit Sicherheit entnehmen. Sollte es in diesem Sinne zu verstehen sein - dafür spricht, daß das Berufungsgericht einen Neuverputz der Durchbruchstelle für erforderlich zu halten scheint -, so würde demgegenüber die Verfahrensrüge der Revision durchgreifen, mit der von ihr beanstandet wird, daß das Berufungsgericht dem durch Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten unter Beweis gestellten Vorbringen der Kläger nicht nachgegangen ist, durch die Durchbohrung der Außenwand sei eine weitergehende Beschädigung des

Putzes nicht zu befürchten. Selbst wenn aber eine Beschädigung des Putzes neben der Bohrstelle möglich wäre, würde dieser Umstand allein angesichts des von dem Berufungsgericht dargelegten großen Interesses der Kläger an der Aufstellung des Außenwandgasheizofens die Beklagte noch nicht zur Versagung der Erlaubnis berechtigen, wenn die zu befürchtenden Schäden nicht erheblich wären, leicht beseitigt werden könnten und auch den Gesamteindruck der Fassade nicht wesentlich beeinträchtigen würden. Da nicht anzunehmen ist, daß dem Berufungsgericht die zur Beantwortung dieser Fragen erforderliche Sachkunde zur Verfügung steht, wird es sich zweckmäßigerweise auch hierbei der Hilfe eines Sachverständigen zu bedienen haben, der sich auch gutachtlich zu der von dem Berufungsgericht trotz offenbar fehlender Sachkunde bejahten Frage wird äußern müssen, ob dann, wenn viele Mieter zur Außenwandgasheizung übergehen wollten und deshalb zahlreiche Mauerdurchbrüche erforderlich wären, die ganze Hausfassade neu gestrichen werden müßte, um etwa entstehende unschöne Flecken zu beseitigen.

Ebensowenig rechtfertigt die weitere Annahme, daß die Beklagte mit zahlreichen Körben an der Außenwand des Hauses rechnen müßte, die an den verschiedensten Stellen der Hausfassade erscheinen und das architektonische Bild des Hauses beeinträchtigen würden, die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Versagung der Erlaubnis zur Anbringung eines Außenwandgasheizofens im Wohnzimmer der Kläger nicht rechtmäßig sei. Wie aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils zu entnehmen ist, scheint das Berufungsgericht davon auszugehen, daß eine wesentliche Beeinträchtigung des äußeren Bildes der Fassade durch die Anbringung eines einzelnen Korbes nicht

entstehen würde. Es ist darüber hinaus auch der Ansicht, daß dann, wenn bei allen übereinander oder nebeneinander liegenden Wohnungen gleichmäßig an den entsprechenden Stellen der Außenwand Körbe angebracht werden würden, wozu sich die Kläger bereit erklärt haben, das architektonische Bild der Hausfassade im wesentlichen ungestört erhalten bliebe. Es befürchtet jedoch, daß dann, wenn zahlreiche Mieter sich zur Außenwandgasheizung entschließen sollten, die Öfen von den einzelnen Mietern unterschiedlich aufgestellt werden und deshalb die vor den Mauerdurchbrüchen angebrachten Körbe an ganz verschiedenen Stellen der Fassade erscheinen würden. Der erkennende Senat tritt dem Berufungsgericht darin bei, daß dem Vermieter nicht zugemutet werden könnte, eine hierdurch eintretende Beeinträchtigung des architektonischen Gesamtbildes seines Hauses zu dulden. Dem Berufungsgericht ist jedoch nicht darin zu folgen, daß der Beklagten, wenn sie gehalten ist, den Klägern die von ihnen erbetene Erlaubnis zu erteilen, damit zwangsläufig zugemutet werde, allen Anträgen ihrer übrigen Mieter auf Zustimmung zur Aufstellung von Außenwandgasheizöfen zu entsprechen. Um ein einheitliches Bild der Fassade zu gewährleisten, kann der Beklagten nicht die Befugnis versagt werden, darauf zu dringen, daß die Mieter der Über- oder nebeneinander liegenden Wohnungen die Außenwandgasheizöfen jeweils an den gleichen Stellen der Wohnungen anbringen lassen. Es kann deshalb der Beklagten nicht verwehrt werden, daß sie die Erlaubnis dann versagt, wenn der Mieter einer Wohnung den Gasheizofen an einem Platz aufstellen lassen will, der dafür nach dem Grundriß der Wohnung wenig geeignet erscheint und an dem die Mieter der anderen Wohnungen mit entsprechendem Grundriß den Gasofen daher nicht aufstellen würden. Von der Beklagten kann nicht verlangt

werden, daß sie auf die individuellen Wünsche der Mieter der einzelnen Wohnungen hinsichtlich des Platzes, auf dem der Gasofen stehen soll, Rücksicht nimmt, sondern sie muß es in der Hand haben, die nach objektiven Merkmalen hierfür geeignete Stelle der Wohnung zu bestimmen, um auf diese Weise ein einheitliches äußeres Bild der Fassade zu erreichen und zu vermeiden, daß ihre Häuser einen ähnlich unerfreulichen Anblick zeigen wie sehr viele Wohnhäuser in der ersten Zeit nach dem zweiten Weltkriege, als durch Fensteröffnungen und Mauerdurchbrüche an den verschiedensten Stellen der Fassade Ofenrohre hindurchgeführt waren. Hier bietet sich angesichts des vorgelegten Grundrisses der Wohnung der Kläger die Aufstellung des Außenwandgasheizofens unter einem Fenster des größeren Zimmers der Wohnung, das seiner Lage nach besonders als Familienwohnzimmer in Frage kommt, geradezu an. Die Beklagte hat auch bisher nicht geltend gemacht, daß der Außenwandgasheizofen an einem anderen Platz der Wohnung zweckmäßiger aufgestellt werden könnte. Wenn die Beklagte den Klägern die Erlaubnis zum Aufstellen eines Außenwandgasheizofens an dem von ihnen gewünschten Platze erteilen muß, so folgt mithin daraus noch nicht, daß sie den anderen Mietern gestatten müßte, Außenwandgasheizöfen an jeder beliebigen Stelle zu benutzen.

Die Bedenken des Berufungsgerichts, daß durch die Durchbohrung der Außenwände, die bei der Benutzung von Außenwandgasheizöfen notwendig ist, eine erhebliche Beschädigung der Fassade bewirkt werden würde und überdies eine Beeinträchtigung des architektonischen Gesamtbildes des Hauses zu befürchten wäre, lassen sich mithin mit der bisher gegebenen Begründung nicht rechtfertigen.

c) Schließlich stellt nach Ansicht des Berufungsgerichts auch das Vorbringen der Beklagten, sie habe zu Außenwandgasheizöfen kein rechtes Vertrauen und halte sie für wesentlich gefährlicher als Dauerbrandöfen, eine ausreichende Rechtfertigung für die von ihr ausgesprochene Versagung der Genehmigung dar. Dieser Auffassung kann indessen nicht gefolgt werden. Wie der erkennende Senat bereits in seinem oben angeführten Urteil vom 8. Mai 1963 dargelegt hat, ist bei der Entscheidung der Frage, ob die Verweigerung der Erlaubnis mißbräuchlich ist, allein auf die konkreten Umstände abzustellen, und es ist deshalb lediglich maßgebend, welche objektiven Interessen des Vermieters durch die Einrichtung der Außenwandgasheizanlage tatsächlich und erheblich verletzt werden. Ohne Bedeutung für die Entscheidung ist dagegen die Ansicht der Beklagten über die Sicherheit von Gasheizungen, sondern es kommt nur darauf an, ob tatsächlich die Außenwandgasheizung wesentlich gefährlicher ist als die Beheizung mittels eines Dauerbrandofens. Darüber enthält das Berufungsurteil keine Feststellungen. Diese werden deshalb gegebenenfalls nachzuholen sein.

Dabei erscheint noch folgender Hinweis geboten: Bei der Entscheidung kann dem Umstand Bedeutung zukommen, daß der Wohnblock, in dem die Kläger ihre Wohnung gemietet haben, im Gegensatz zu anderen von der Beklagten errichteten Wohnhäusern mit in die einzelnen Wohnungen geführten Gasanschlüssen versehen ist. Es handelt sich also nicht darum, daß ein Haus, in dem bisher Gas überhaupt nicht verbraucht wurde, erstmals mit einer Gasleitung ausgestattet werden soll, sondern es bedarf nur der Verlegung eines verhältnismäßig kurzen Leitungstücks innerhalb der Wohnung der Kläger, die ohnehin Gasgeräte in Betrieb haben, und des Anschlusses

des Gasheizofens, dessen Abgase durch das Loch in der Außenwand ins Freie geleitet werden sollen, so daß sie nicht in die Wohnung der Kläger dringen können. Bei dieser Sachlage ist nicht einzusehen, weshalb bei fachmännischer Durchführung der erforderlichen Arbeiten und bei Verwendung eines bereits erprobten Gasheizofens, der mit neuzeitlichen Sicherungseinrichtungen versehen ist, eine erhebliche Gefahrerhöhung gegenüber dem bisherigen Zustand eintreten könnte. Das Gasunglück in einem Wohnblock der Beklagten, auf das diese zur Begründung ihrer Bedenken gegen die Verwendung von Gasgeräten verweist, war nach den von ihr selbst vorgelegten Berichten auf den schadhaften Schlauch eines Propangasherdes zurückzuführen. Die Verwendung eines Schlauches ist aber bei der von den Klägern geplanten Gasheizanlage, wie die eingereichten Zeichnungen ergeben, offenbar nicht erforderlich. Jedenfalls wird das Berufungsgericht auch diese Frage kaum aus eigener Sachkunde beantworten können, sondern die Hilfe eines Sachverständigen in Anspruch nehmen müssen.

4. Wie die vorstehenden Ausführungen ergeben, beruhen die tatsächlichen Grundlagen, von denen aus das Berufungsgericht zu seiner Annahme gelangt ist, daß das berechtigte Interesse der Beklagten an dem Unterbleiben der Aufstellung eines Außenwandgasheizofens im Wohnzimmer der Kläger deren Belangen vorgehen müsse, auf unzureichenden Feststellungen. Aus diesem Grunde muß das angefochtene Urteil, soweit die Hilfsanträge abgewiesen worden sind, aufgehoben und die Sache, weil eine weitere tatsächliche Prüfung erforderlich ist, zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dieses wird auf Grund der unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise zu treffenden Feststellungen

erneut zu beurteilen haben, ob angesichts des sehr starken Interesses der Kläger an der Einrichtung einer Außenwandgasheizanlage in ihrem Wohnzimmer sich die Weigerung der Beklagten, die von den Klägern begehrte Erlaubnis zu erteilen, als mißbräuchlich darstellt, oder ob das Interesse der Beklagten daran, daß die Einrichtung der Anlage unterbleibt, tatsächlich so groß ist, daß sie durch die Versagung der Erlaubnis nicht gegen Treu und Glauben verstößt.

Abschließend sei nochmals hervorgehoben, daß die Beklagte, falls sie die Erlaubnis zu erteilen gehalten ist und die Kläger eine Gasheizanlage einrichten, bei Auszug der Kläger aus der Wohnung die Wiederherstellung des alten Zustandes zu fordern berechtigt ist. Die Kläger müßten also in diesem Falle den Gasheizkörper und die Zuleitung von der Küche bis zum Wohnzimmer entfernen, Innen- und Außenwanddurchbruch beseitigen, den Dauerbrandofen wieder anschließen sowie den Außenputz ausbessern lassen, falls nicht die Beklagte die Belassung des Korbes verlangt, weil inzwischen noch andere Mieter sich Gasheizung haben legen lassen und die Beklagte deshalb Wert darauf legt, daß der Korb an der alten Stelle verbleibt, damit das einheitliche architektonische Bild der Fassade nach Anbringung der Körbe nicht verändert wird. Die Kosten für alle erforderlichen Arbeiten gehen zu Lasten der Kläger. Sollten dafür erhebliche Beträge in Frage kommen und sollte die Beklagte Bedenken in der Richtung haben, ob die Kläger bei ihrem Auszug in der Lage wären, die infolge der Durchführung der Wiederherstellungsarbeiten entstehenden Kosten aufzubringen, so kann ihr das Recht zustehen, die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig zu machen, daß die Kläger ausreichende Sicherheit leisten. Diese werden sich daher

gegebenenfalls zur Sicherheitsleistung wegen der entstehenden Kosten für die Wiederherstellung des alten Zustandes zu er bieten haben. Es bleibt dem Berufungsgericht überlassen, von der Vorschrift des § 139 ZPO Gebrauch zu machen und insoweit die Stellung sachdienlicher Anträge anzuregen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht übertragen worden, weil sie von der Endentscheidung der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann