BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 253/04

Verkündet am:
20. Juli 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 554 Abs. 2 Satz 1

Zur Frage, ob der vom Vermieter beabsichtigte Anschluß einer Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz im Empfangsbereich des terrestrischen Digitalfernsehens (DVB-T) - hier: in Berlin - eine Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.

BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 253/04 - AG Schöneberg
LG Berlin

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin, Zivilkammer 63, vom 28. Mai 2004 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist in Berlin Eigentümerin einer 66 Einheiten umfassenden Wohnanlage, in der die Beklagte eine Wohnung gemietet hat. Die Wohnanlage war ursprünglich an eine Gemeinschaftsantenne zum Empfang von Fernsehprogrammen angeschlossen. Nachdem die Deutsche Telekom AG ab 1. November 2002 das sogenannte terrestrische Digitalfernsehen (DVB-T) in Berlin eingeführt und im Zuge dieser Umstellung den analogen Empfang von Fernsehprogrammen eingestellt hatte, entfernte die Klägerin die Gemeinschaftsantenne und installierte zur vorübergehenden Sicherung des Fernsehempfangs eine Satellitenanlage, mit der - wie bei der vorherigen Gemeinschaftsantenne -

fünf Fernsehprogramme empfangen werden können. Die Klägerin beabsichtigt den Anschluß der gesamten Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz, mit dem nach dem gegenwärtigen Entwicklungsstand 34 analoge Fernsehprogramme und etwa 30 Hörfunkprogramme in Stereo-Qualität sowie - mit einem Decoder - etwa 60 weitere digitale in- und ausländische Fernsehprogramme empfangen und zukünftig auch interaktive Dienste (Pay-per-View, Internet) genutzt werden können. Sie kündigte dies den Mietern mit Schreiben vom 1. Juli 2003 an, erläuterte die technischen Möglichkeiten des Kabelanschlusses und erbat die Zustimmung zur Durchführung der dafür erforderlichen Arbeiten sowie zu einer voraussichtlichen Erhöhung der Miete um monatlich 9,24 € (2,41 € Modernisierungszuschlag sowie 6,83 € für die Signaltongebühr und voraussichtliche Wartungskosten). Die Beklagte verweigerte ihre Zustimmung mit der Begründung, daß seit Einführung des Digitalfernsehens der Fernsehempfang in gleicher Qualität, jedoch preiswerter mit einer Set-Top-Box möglich sei.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Duldung der für den Kabelanschluß in der Wohnung der Beklagten erforderlichen Arbeiten, und zwar die Installation von zwei Kabelsteckdosen in den beiden größeren Zimmern der Wohnung, die Verlegung der entsprechenden Kabelleitungen auf Putz sowie die Durchführung eines Kabels durch die Wohnung der Beklagten zur darüberliegenden Wohnung und schließlich die Gewährung des Zutritts für die Handwerker. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

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:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Duldung der für den Anschluß der Wohnung der Beklagten an ein Breitbandkabelnetz erforderlichen Arbeiten, weil es sich dabei nicht um eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB handele. Nach Maßgabe der dafür im Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 27. Juni 1985 (NJW 1985, 2031) dargelegten Kriterien sei die Kammer der Auffassung, daß aufgrund des in Berlin eingeführten und mittels Set-Top-Box frei empfangbaren terrestrischen Digitalfernsehens (DVB-T) der Anschluß an ein Breitbandkabelnetz derzeit noch keine Verbesserungsmaßnahme darstelle. Die Kammer verkenne nicht, daß die herrschende Meinung in dem Anschluß an das Kabelnetz eine Verbesserung gegenüber dem terrestrischen analogen Fernsehempfang sehe. Dies gelte jedoch in Berlin nicht mehr seit der Einführung des terrestrischen Digitalfernsehens. Danach sei der Qualitätsabstand zwischen dem Kabelempfang und dem mittels Set-Top-Box zu realisierenden Empfang der digital ausgestrahlten Programme deutlich zurückgegangen. Auch hinsichtlich der Programmvielfalt weise das Kabelnetz mit 34 ohne Zusatzkosten empfangbaren Fernsehprogrammen nur einen geringen Vorsprung gegenüber 27 Digitalfernsehprogrammen auf. Die durch den Anschluß an ein Breitbandkabelnetz gegebene Möglichkeit, mittels eines Decoders eine Vielzahl zusätzlicher inländischer und ausländischer kostenpflichtiger Programme empfangen und interaktive Dienste nutzen zu können, sei ebenfalls nicht geeignet, eine Wohnwertverbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB zu begründen. Bei diesem erweiterten Angebot han-

dele es sich nach der derzeitigen Verkehrsanschauung noch nicht um eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung der Mietsache, weil nicht angenommen werden könne, daß die Nutzung von kostenpflichtigen Zusatzprogrammen und interaktiven Diensten bereits einen durchschnittlichen Standard darstelle und von einer ins Gewicht fallenden Zahl von Mietern nachgefragt werde. Deshalb könne der Anschluß an ein Breitbandkabelnetz gegenwärtig nicht mehr gegen den Willen der Mieter als Modernisierungsmaßnahme durchgesetzt werden; die Frage der Wirtschaftlichkeit des Kabelanschlusses (Modernisierungs- und Betriebskosten) gegenüber den Kosten der Anschaffung einer Set-Top-Box könne dabei offenbleiben.

Des weiteren bestehe nach § 554 Abs. 1 BGB auch kein Anspruch der Klägerin auf Duldung der Durchführung eines Antennenkabels durch die Wohnung der Beklagten zum Anschluß der darüberliegenden Wohnung an das Kabelnetz. Der Mieter habe lediglich Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich seien. Um eine solche handele es sich nicht. Die Klägerin könne ihre gegenüber den Bewohnern der Wohnanlage aus den Mietverträgen bestehende Pflicht zur Bereitstellung von Hörfunk- und Fernsehempfangseinrichtungen nicht zwingend nur durch Einrichtung von Kabelanschlüssen, sondern auch dadurch erfüllen, daß die bisherige Gemeinschaftsantenne mit den bereits vorhandenen Antennenleitungen im Haus zum Empfang des Digitalfernsehens genutzt werde, oder dadurch, daß durch eine zu errichtende Gemeinschaftssatellitenanlage unter Nutzung der vorhandenen Antennenleitungen eine gewisse Programmvielfalt ermöglicht werde.

II.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Ein Anspruch der Klägerin auf Duldung der Arbeiten, die in der von der Beklagten gemieteten Wohnung für den Anschluß der Wohnanlage an ein Breitbandkabel-

netz erforderlich sind, kann aus den vom Berufungsgericht dargelegten Gründen nicht verneint werden.

1. Nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB, der Nachfolgebestimmung zu § 541 b Abs. 1 BGB, hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache zu dulden. Ob eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume vorliegt, ist nach dem zutreffenden Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 27. Juni 1985 (NJW 1985, 2031), den auch das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, objektiv zu bestimmen, das heißt unabhängig von den Auswirkungen auf das bestehende Mietverhältnis sowie davon, ob die vom Vermieter aufzuwendenden Kosten oder die zu erwartende Erhöhung der finanziellen Belastungen für den Mieter in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung stehen (KG, aaO unter III 1). Die Auffassung des Kammergerichts hat im Schrifttum ebenfalls Zustimmung gefunden (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl., § 554 Rdnr. 67; Kraemer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III. A Rdnr. 1100; Staudinger/Emmerich, BGB (2003) § 554 Rdnr. 14; MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 554 Rdnr. 16).

Der Maßstab, nach dem beurteilt werden muß, ob der Wohnwert verbessert wird, ist daher nicht die Wertung des derzeitigen Mieters, sondern die Verkehrsanschauung; entscheidend ist, ob allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen der Maßnahme eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so daß der Vermieter damit rechnen kann, daß die Wohnung nach Durchführung der Maßnahme von künftigen Mietinteressenten - bei im übrigen gleichen Konditionen - eher angemietet würde als eine vergleichbare Wohnung, bei der diese Maßnahme nicht durchgeführt worden ist (KG, aaO).

2. Das Berufungsgericht ist zwar von den vorstehend dargelegten rechtlichen Maßstäben ausgegangen. Es hat diese aber rechtsfehlerhaft auf den festgestellten Sachverhalt angewendet. Unter den gegenwärtigen Verhältnissen ist der von der Klägerin beabsichtigte Anschluß der Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz, wie der Senat aufgrund des festgestellten Sachverhalts selbst beurteilen kann, auch unter Berücksichtigung des in Berlin eingeführten terrestrischen Digitalfernsehens als Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB) anzusehen.

Gegenwärtig verfügt die Wohnanlage der Klägerin über eine Satellitenanlage, die ebenso wie die frühere Gemeinschaftsantenne den Empfang von lediglich fünf Fernsehprogrammen ermöglicht. Gegenüber derart eingeschränkten Empfangsmöglichkeiten hätte der von der Klägerin beabsichtigte Breitbandkabelanschluß mit seinen 34 analogen Fernsehprogrammen, etwa 30 Stereo-Hörfunkprogrammen und - bei entsprechender Zusatzausstattung - weiteren 60 digital zu empfangenden in- und ausländischen Fernsehprogrammen nach der Verkehrsanschauung unzweifelhaft eine Wohnwertverbesserung zur Folge (vgl. bereits Senatsurteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90, NJW 1991, 1750 unter II 8 b, und KG, aaO, jeweils zu § 541 b Abs. 1 BGB). Dies wird auch vom Berufungsgericht weder verkannt noch in Frage gestellt. Das Berufungsgericht meint aber, von der bisherigen Rechtsprechung zum Kabelanschluß sei abzuweichen, weil im Hinblick auf das in Berlin eingeführte terrestrische Digitalfernsehen eine Wohnwertverbesserung durch einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluß (noch) nicht gegeben sei; nach der gegenwärtigen Verkehrsanschauung könne nicht angenommen werden, daß die weitergehenden Möglichkeiten, die das Breitbandkabelnetz gegenüber dem terrestrischen Digitalfernsehen biete, bereits einen durchschnittlichen Standard darstellten oder von einer ins Gewicht fallenden Zahl von Mietern nachgefragt würden. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Soweit das Berufungsgericht das Vorliegen einer Wohnwertverbesserung davon abhängig macht, ob die Wohnung durch die beabsichtigte Modernisierung in einen Zustand versetzt wird, der bereits einen durchschnittlichen Standard darstellt, entspricht dies weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck des § 554 Abs. 2 BGB. Mit dieser Bestimmung soll dem Vermieter bei der Entscheidung über eine Modernisierung Handlungsfreiheit im Rahmen des für den Mieter Zumutbaren gewährt werden (KG, aaO); es soll der Mieter vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierung), die zu unzumutbaren Mieten führen können, geschützt werden, ohne hierdurch sachgerechte Verbesserungen älterer Wohnungen zu hemmen (BT-Drucks. 9/2079, S. 2, 10 zu § 541 b Abs. 1 BGB; die Duldungspflicht nach dieser Vorschrift ist in § 554 BGB im wesentlichen übernommen worden, BT-Drucks. 14/4553, S. 49). Danach ist der Vermieter, der eine Modernisierung beabsichtigt, nicht darauf beschränkt, die Wohnung nur auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarkts anzuheben. Eine derartige Einschränkung der duldungspflichtigen Baumaßnahmen widerspräche nicht nur dem Begriff der vom Gesetzgeber beabsichtigten und auch so bezeichneten „Modernisierung“ älterer Wohnungen (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 2, 9 f.; BT-Drucks. 14/4553, S. 49), sondern liefe auch dem allgemeinen Interesse an einer laufenden Verbesserung des Wohnungsbestandes zuwider. Deshalb darf der Vermieter die Attraktivität seiner Wohnungen auch durch eine überdurchschnittliche Ausstattung erhöhen und damit die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt vorantreiben, selbst wenn die Nachfrage danach noch verhältnismäßig gering sein mag. Der Vermieter, der eine Modernisierung beabsichtigt, kann die Art und Weise, wie er den Wohnwert seiner Wohnungen verbessert, bis zur Grenze der "Luxusmodernisierung" (BT-Drucks. 9/2079, S. 2, 10), die durch die auch für diesen Gesichtspunkt heranzuziehende Härteklausel des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB gezogen wird, selbst auswählen. Daß es sich bei dem von der Klägerin beabsichtig-

ten Anschluß der Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz um eine nicht duldungspflichtige "Luxusmodernisierung" handele, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und ist auch nicht ersichtlich.

b) Nicht zu folgen vermag der Senat dem Berufungsgericht auch insoweit, als es eine Wohnwertverbesserung mit der Begründung verneint, daß die Vorteile des Kabelanschlusses gegenüber dem mittels Set-Top-Box frei empfangbaren Digitalfernsehen unerheblich seien und nicht von einer ins Gewicht fallenden Anzahl von Mietern nachgefragt würden. Zu Recht rügt die Revision (§ 286 ZPO), daß das Berufungsgericht insoweit wesentliche Umstände nicht oder nicht hinreichend gewürdigt hat. Bei dem Vergleich zwischen den gegenwärtigen Angeboten des terrestrischen Digitalfernsehens einerseits und des Breitbandkabelnetzes andererseits hätte das Berufungsgericht nicht zu dem Ergebnis kommen dürfen, daß der Anschluß der Wohnanlage der Klägerin an das rückkanalfähige Breitbandkabelnetz aufgrund des in Berlin eingeführten terrestrischen Digitalfernsehens "noch keine" Wohnwertverbesserung darstelle.

Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß das Kabelnetz schon mit den 34 analog und ohne Zusatzkosten zu empfangenden Programmen eine um ein Viertel größere Programmvielfalt bietet als das Digitalfernsehen mit 27 Programmen. Auch geht das Berufungsgericht selbst davon aus, daß die technische Qualität des Kabelfernsehens der des terrestrischen Digitalfernsehens zur Zeit noch überlegen ist; es meint jedoch, der Qualitätsabstand sei deutlich zurückgegangen und die Empfangsqualität des Kabelfernsehens hebe sich nicht mehr erheblich von dem des Digitalfernsehens ab. Ob das Berufungsgericht den Qualitätsunterschied für unerheblich halten durfte, ohne das von der Klägerin für ihre gegenteilige Behauptung angebotene Sachverständigengutachten einzuholen, kann dahingestellt bleiben. Die angefochtene Entscheidung kann jedenfalls deshalb keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht bei dem

von ihm angestellten Vergleich wesentliche weitere Umstände nicht berücksichtigt hat, die nach dem festgestellten Sachverhalt zugunsten des Kabelanschlusses ins Gewicht fallen.

Anders als das Digitalfernsehen stellt das Breitbandkabelnetz etwa 30 Hörfunkprogramme in Stereo-Qualität zur Verfügung. Dies hat das Berufungsgericht übergangen. Hinzu kommen etwa 60 weitere - mit Hilfe eines Decoders digital zu empfangende - in- und ausländische Fernsehprogramme sowie die zukünftige Möglichkeit interaktiver Mediennutzung. Insoweit hat das Berufungsgericht in seine Erwägungen nicht einbezogen, daß zu den 60 digital zu empfangenden Fernsehprogrammen unter anderem sechs italienische, sechs türkische und fünf russische Programme gehören. Angesichts des Ausländeranteils der Berliner Bevölkerung ist die Feststellung des Berufungsgerichts, es könne nicht angenommen werden, daß die Nutzung der mittels eines Decoders über das Breitbandkabelnetz digital zu empfangenden Programme von einer ins Gewicht fallenden Zahl von Mietern nachgefragt werden würde, nicht haltbar. Immer wieder werden Mietstreitigkeiten auch in Berlin zur Durchsetzung des grundrechtlichen Anspruchs ausländischer Mieter auf den Empfang von Fernsehprogrammen ihrer Herkunftsländer geführt. Dazu ist eine umfangreiche Judikatur bis hin zum Bundesverfassungsgericht ergangen. Erst kürzlich hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, daß das grundrechtlich geschützte Informationsinteresse türkischsprachiger Mieter in Berlin durch die hier über das Breitbandkabelnetz zugänglichen sechs türkischsprachigen Programme hinreichend befriedigt werde, auch wenn dies mit gewissen Zusatzkosten für den Mieter verbunden sei (Beschluß vom 24. Januar 2005 - 2 BvR 1953/00, NJW-RR 2005, 661 = NZM 2005, 252, 253). Angesichts der bestehenden und in der Rechtsprechung dokumentierten Nachfrage nach ausländischen Fernsehprogrammen vermag der Senat deshalb die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu teilen, daß der Anschluß an ein Breitbandkabelnetz, das ausländische

Programme in zum Teil ausreichender Zahl zur Verfügung stellt und insoweit die zusätzliche Aufstellung von Parabolantennen zumindest teilweise entbehrlich macht, gegenüber dem Digitalfernsehen, das nach dem unstreitigen Sachverhalt diese Möglichkeit zur Zeit nicht bietet, noch nicht von wesentlichem Vorteil sei.

Schließlich läßt sich eine Wohnwertverbesserung auch im Hinblick auf die weiteren kostenpflichtigen - deutschsprachigen - Fernsehprogramme, die mit dem Breitbandkabelanschluß zu empfangen sind (z.B. Premiere), und hinsichtlich der für die Zukunft in Aussicht stehenden interaktiven Nutzungen des Kabelnetzes (Pay-per-View, Internet) nicht mit den Erwägungen des Berufungsgerichts verneinen, daß der Markt für kostenpflichtige TV-Programme insgesamt stagniere und für einen Anschluß an das Internet andere kostengünstige Möglichkeiten zur Verfügung stünden. Ob und in welchem Umfang die Angebote des Kabelnetzes für zukünftige Mieter der Wohnungen der Klägerin tatsächlich von wesentlicher Bedeutung sein werden, läßt sich nicht vorhersagen; vom Umfang der tatsächlichen Nutzung des Kabelnetzes hängt die Frage, ob der Vermieter die Maßnahme gegen den Willen des derzeitigen Mieters durchführen darf, auch nicht ab. Ausreichend für die Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB ist, daß die Maßnahme, von der sich der Vermieter eine Verbesserung der Vermietbarkeit seiner Wohnung verspricht, nach der Verkehrsanschauung zumindest dazu geeignet erscheint, die Attraktivität der Wohnung für Mietinteressenten zu erhöhen (vgl. KG, aaO). Dies ist im Hinblick auf die wesentlich weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten, die das Breitbandkabelnetz im Vergleich zum terrestrischen Digitalfernsehen gegenwärtig bietet, zu bejahen.

3. Da somit der von der Klägerin beabsichtigte Anschluß der Wohnanlage an das rückkanalfähige Breitbandkabelnetz unter den gegenwärtigen Ver-

hältnissen nach wie vor eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache darstellt, erstreckt sich die Duldungspflicht der Beklagten nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht nur auf die Arbeiten, die für den Anschluß der von ihr gemieteten Wohnung an das Breitbandkabelnetz erforderlich sind, sondern ebenso auf die Verlegung der Kabel durch die Wohnung der Beklagten in die darüberliegende Wohnung, um deren Anschluß an das Breitbandkabelnetz zu ermöglichen. Denn die Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB umfaßt - wie bisher (§ 541 b Abs. 1 BGB) - nicht nur die vom Mieter gemieteten Räume, sondern das Gebäude insgesamt, in dem sich die Mieträume befinden (BT-Drucks. 14/4553, S. 49; vgl. auch BT-Drucks. 9/2079, S. 11 zu § 541 b BGB; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 554 Rdnr. 11).

III.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Daher ist das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO), weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die Duldungspflicht der Beklagten nach § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB ausgeschlossen ist. Insoweit

weist der Senat für das weitere Verfahren darauf hin, daß die Anschließung an das Kabelnetz für den Mieter in der Regel keine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet (Senatsurteil vom 15. Mai 1991, aaO).

Dr. Deppert Dr. Leimert Wiechers

Dr. Frellesen Hermanns