

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 Cd, 535

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter eine Beseitigung der vom Mieter eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderung verlangen kann.

BGH, Urt. vom ^{3. Juli 1974} ~~26. Juni 1974~~ - VIII ZR 43/73 OLG Hamm
LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 43/73

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
3. Juli 1974
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

gegen

1.

2.

3.

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte:

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Hoffmann und Wolf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Dezember 1972 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen insoweit aufgehoben, als die Klage auf Wiederherstellung der Ladenfassade abgewiesen worden ist.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt,

1. die schwarze Aluminiumverkleidung der Fassade um das Schaufenster des von der Beklagten zu 1) in dem Hause M■■■■, S■■■str. ■■■, betriebenen Fotogeschäfts und zwischen der Eingangstür dieses Fotogeschäfts und der Eingangstür der Buchhandlung S■■■■ durch eine Marmorverkleidung entsprechend der an der Schaufensterfassade der Buchhandlung S■■■■ befindlichen Marmorverkleidung zu ersetzen,
2. das Entlüftungsröhr des Heizöltanks so zu verlegen, daß es vor der Marmorverkleidung, und zwar unmittelbar über dem Bürgersteig, verläuft, beginnend 205 cm von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt - an dieser Stelle aus dem Keller kommend - und weiterverlaufend in westlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze, und von dort senkrecht an der Grundstücksgrenze 350 cm nach oben verläuft,



3. die beiden in der Fassade befindlichen Kellerfenster wieder mit Vierkant-Eisenstäben, 1 cm stark, im senkrechten Abstand von jeweils 10 cm, zu versehen, darüber hinaus in die Mitte des Gitters des linken Fensters die Buchstaben J S, 1 cm stark und handgeschmiedet, 30 cm hoch, einzufügen, wobei die äußeren Kanten dieser beiden Buchstaben von der Mitte des Fensters je 15 cm entfernt sein müssen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses S-straße in M. Im Erdgeschoß befinden sich 2 Läden. Mieterin des einen ist die Buchhandlung S (östliche Seite), Mieterin des anderen, eines Fotoladengeschäfts, die beklagte zu 1) GmbH & Co. KG (westliche Seite). Die Beklagten zu 2) und 3) sind Gesellschafter und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Beklagten zu 1).

In dem bis Ende 1984 laufenden Mietvertrage vom 8. Februar 1955 heißt es in § 5:

"Falls der Mieter die Fassade des von ihm gemieteten Ladenlokals ändern möchte, kann dies geschehen im Einvernehmen mit dem Mieter des Ladenlokals in der östlichen Hälfte des Hauses sowie im Einvernehmen mit dem Vermieter."

Nach einer 1957 auf ihre Kosten im Einvernehmen aller Beteiligten durchgeführten Verkleidung der gesamten Erdgeschoßfassade mit Marmor ließ die Beklagte 1970 das schadhaft und deshalb undicht gewordene Vordach über ihrem Ladenlokal in der Weise erneuern, daß die vorhandene tragende Dachkonstruktion eine neue Verkleidung aus schwarzem Aluminiumblech erhielt. Dabei wurde das Vordach bis über die Eingangstür zur Buchhandlung S. [REDACTED] erweitert. Dies alles geschah wiederum auf Kosten der Beklagten im Einvernehmen mit den Klägern und dem Inhaber der Buchhandlung S. [REDACTED].

An einem Wochenende Mitte April 1971 veranlaßte die Beklagte, daß die Marmorverkleidung an der Fassade ihres Ladens einschließlich der Platten zwischen den Eingangstüren beider Läden entfernt und eine Verkleidung aus schwarzem Aluminiumblech - passend zum Vordach - angebracht wurde. Im Innern des Ladens wurde eine hölzerne Treppe entfernt, die 1949 vom Vater der Beklagten zu 2) und 3) eingebaut worden war, um eine direkte Verbindung zwischen dem Laden und den darüber im ersten Stockwerk gelegenen Verkaufsräumen, die jedoch später als Büro dienten, herzustellen. Mit diesen Umbauarbeiten waren die Kläger und der Inhaber der Buchhandlung S. [REDACTED]

nicht einverstanden. Unmittelbar vor Beginn der Arbeiten und während ihrer Ausführung protestierten die Hausverwalter der Kläger gegen die Umbaumaßnahmen.

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagten verpflichtet sind, den Zustand, wie er vor Beginn des Umbaues im April 1971 bestanden hat, wiederherzustellen.

Das Landgericht hat den Klägern recht gegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung der Kläger, mit der sie die Klage um das Begehren nach bestimmter Verlegung des Tankentlüftungsrohrs und Wiederherstellung einer ebenfalls im einzelnen beschriebenen Sicherung zweier Kellerfenster mit Eisenstäben erweitert hatten, zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger das Beseitigungs- und Wiederherstellungsbegehren weiter. Die Beklagten haben um Zurückweisung der Revision gebeten.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Beklagten treffe weder eine vertragliche noch eine gesetzliche Verpflichtung, wegen fehlenden Einvernehmens mit den Klägern und dem Inhaber der Buchhandlung S. [REDACTED] die im Zuge der Umbauarbeiten im April 1971 vorgenommenen Veränderungen an der Fassade rückgängig zu machen und den alten Zustand wiederherzustellen, weil das hierauf gerichtete Begehren unter Berücksichtigung der vertraglichen Absprachen und der gegebenen Umstände Treu und Glauben widerspreche.

Das hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Der Mieter erhält die Mietsache zu vertragsgemäßem Gebrauch. Eingriffe in die Substanz, insbesondere bauliche Veränderungen, sind ihm regelmäßig nicht gestattet (Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl. Rdn. 145 mit Hinweis auf Glaser, MDR 1960, 446; Staudinger, BGB 2. Bd. 2. Teil 1955, Rdn. 19-23 zu § 550). Verstöße hiergegen lösen unter dem Gesichtspunkt des vertragswidrigen Gebrauchs und der Eigentumsbeeinträchtigung Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche gemäß §§ 550, 823, 1004 und in entsprechender Anwendung der §§ 276, 325, 326 BGB aus. Das gilt, worauf Glaser (aaO) mit Recht hinweist, mit Rücksicht auf die schutzwürdigen Interessen des Vermieters

an der Wahrung und Erhaltung seines Eigentums auch dann, wenn der Vermieter keinen ausdrücklichen Vorbehalt in den Vertrag aufgenommen hat. Auch dann ist der Mieter verpflichtet, die vorherige Zustimmung des Vermieters zu beabsichtigten baulichen Änderungen einzuholen.

Im vorliegenden Falle macht § 5 des Mietvertrages vom 8. Februar 1955 die Befugnis des Mieters zu Änderungen der Fassade des von ihm gemieteten Ladenlokals zusätzlich vom Einvernehmen mit dem Mieter des Ladens in der östlichen Hälfte des Hauses und dem Vermieter abhängig. Danach waren grundsätzlich die Beklagten nicht zu der im April 1971 eigenmächtig vorgenommenen Änderung der Fassade berechtigt. War die Änderung aber rechtswidrig, so sind die Beklagten auch zu ihrer Beseitigung verpflichtet. Anders wäre es nur, wenn die Kläger nach Treu und Glauben ihre Zustimmung zu der Änderung nicht hätten verweigern dürfen, wenn sie von den Beklagten erbeten worden wäre. Die von dem erkennenden Senat entwickelten Grundsätze zu der Frage, unter welchen Voraussetzungen die Verweigerung einer vom Mieter erbetenen Zustimmung zu baulichen Veränderungen rechtsmißbräuchlich ist (Urteil vom 8. Mai 1963 - VIII ZR 252/61 = WM 1963, 643 und Urteil vom 25. März 1964 - VIII ZR 211/62 = WM 1964, 563) gelten in gleichem Maße und erst recht in den Fällen, in denen der Mieter durch eigenmächtiges Handeln den Vermieter vor vollendete Tatsachen stellt.

Die Voraussetzungen dafür, die Verweigerung der Zustimmung der Vermieter als rechtsmißbräuchlich anzusehen, sind im vorliegenden Falle nicht erfüllt. Es fehlt bereits an der wichtigsten Voraussetzung, nämlich an der Feststellung von Umständen, die die Annahme rechtfertigen würden, die Beklagte habe ein so starkes Interesse an der Änderung, daß ihr das Fortbestehen der Ladenfassade in der seitherigen Gestaltung nicht zumutbar war. Die von den Beklagten in diesem Zusammenhang angeführten Gesichtspunkte, Einheitlichkeit der Fassade ihres Ladens, Beseitigung beschädigter Marmorplatten und Verkleidung des Tankeinfüllstutzens und des Tankentlüftungsrohrs, reichen nicht aus. Es mag sein, daß von einer einheitlich gestalteten Ladenfassade eine günstige Werbewirkung auf Passanten ausgeht; wäre das indessen ein Anliegen von entscheidendem Gewicht, so wäre es nahelegend gewesen, diese Veränderung vorzunehmen, als ein Jahr zuvor das beschädigte Vordach repariert wurde und die Verkleidung aus schwarzem Aluminiumblech erhielt. Erst recht ist die Tatsache, daß einige der Marmor-Fassadenplatten beschädigt waren, kein zwingender Grund für die Verkleidung des Mauerwerks mit Aluminium. Sie hätten ausgewechselt und durch einwandfreie Marmorplatten ersetzt werden können. Tankeinfüllstutzen und Tankentlüftungsrohr, die über die mit Marmorplatten verkleidete Fassade hinausragten, konnten den Eindruck der Front des Foto-geschäfts schon deshalb nicht nachhaltig oder gar in unerträglicher Weise beeinträchtigen, weil sie, was unstreitig ist, am äußersten westlichen Rande

der Fassade auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarhaus in die Höhe geführt waren.

Weitere Gesichtspunkte, die zu der Annahme führen könnten, der Mieterin sei die Beibehaltung der Fassade in der 1970 geschaffenen Gestalt unzumutbar gewesen, haben die Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht angeführt und sind auch nicht ersichtlich. Zu weiterer Sachaufklärung durch den Tatrichter besteht kein Anlaß, so daß der Senat in der Sache selbst entscheiden konnte, § 565 Abs. 3 ZPO.

II. Das auf Wiederherstellung der Treppe im Ladeninnern gerichtete Begehren hat das Berufungsgericht mit der Begründung abgewiesen, die Treppe sei von den Beklagten errichtet worden; möglicherweise sei sie nicht Gegenstand des Mietvertrages; selbst wenn es der Fall wäre, müßten sich die Kläger darauf verweisen lassen, daß die Beklagten zugesagt hätten, bei Beendigung des Mietvertrages den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Im Ergebnis greifen die dagegen gerichteten Angriffe der Revision nicht durch.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts legen die Annahme nahe, daß die Treppe nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingefügt, mithin gemäß § 95 Abs. 2 BGB nicht zu dessen Bestandteil geworden ist. Den Einbau hatte der Vater der Beklagten zu 2) und 3) vorgenommen, um eine unmittelbare Verbindung des Ladens mit den Verkaufsräumen im

ersten Stockwerk herzustellen. Diese Maßnahme hatte nur solange Sinn, wie die Räume im ersten Stock dem genannten Zweck dienten. Das ist nicht mehr der Fall. Sie dienen inzwischen als Büro. Da eine Änderung der Nutzung nicht von vornherein ausgeschlossen war, spricht das für die Absicht eines nur vorübergehenden Einbaues der Treppe. War sie aber nicht Bestandteil des Gebäudes, so durften die Beklagten sie jederzeit ohne Zustimmung der Vermieter wieder entfernen.

Einer abschließenden Beurteilung dieser Frage bedurfte es indessen nicht; denn eine erbetene Zustimmung zur Wiederbeseitigung der Treppe hätten die Kläger keinesfalls verweigern dürfen. Dies wäre rechtsmißbräuchlich gewesen. Die Beklagten haben ein sehr starkes Interesse an der Entfernung der Treppe dargetan. Es ist darin begründet, daß sie auf diese Weise, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, den Verkaufsraum beachtlich erweitern konnten. Für eine Vielzahl von Artikeln in einer Ebene ausreichend Verkaufsraum zu haben, ist von erheblicher Bedeutung. Auch das Interesse an der Trennung von Verkaufs- und Büroräumen liegt auf der Hand. Diese Umstände rechtfertigen die Feststellung, daß den Beklagten die Beibehaltung der Treppe für die Dauer des Mietvertrages nicht zumutbar war.

Durch die Beseitigung der Treppe ist andererseits das Eigentumsrecht der Kläger nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt worden. Das Laden-

geschäft ist ursprünglich ohne Innentreppe vermietet worden. Der Einbau hat den Klägern keine Kosten verursacht, auch sonst während der Dauer der Mietzeit keine Vorteile gebracht, weil die Treppe nur den Interessen der Mieterin diene. Dem Wiederherstellungsanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses wollen die Beklagten entsprechen. Eine Gefährdung dieses Anspruchs ist nicht ersichtlich. Deshalb besteht kein rechtliches Interesse der Kläger an einer Sicherheitsleistung für den Fall späterer Realisierung des Anspruchs. Die Benutzung des Treppenhauses durch die Angestellten der Beklagten müssen die Kläger aufgrund des Mietvertrages ohnehin dulden. Daß eine zusätzliche spürbare Inanspruchnahme rechtlich ins Gewicht fallende Nachteile herbeiführen werde, hat das Berufungsgericht zutreffend verneint. Übervertragliche Rücksichten auf Belange des Inhabers der Buchhandlung Schöningh haben die Kläger im Zusammenhang mit der Treppe - im Gegensatz zu Veränderungen an der Fassade - nicht zu nehmen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.
Der Senat ist davon ausgegangen, daß die den Wert
des Streitgegenstandes bestimmenden Kosten einer
Wiederherstellung des Zustandes, wie er bis April
1971 bestanden hat, zu gleichen Teilen auf Fassade
und Treppe entfallen.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Hoffmann

Wolf