

V ZR 182/55

2356 082

24

Verkündet
am 5. Juni 1957
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

der Inhaber des Filmtheaters "R[REDACTED]"

1. Arno K[REDACTED] in H[REDACTED]:
B[REDACTED]straße [REDACTED]

2. Hermann W.A. A[REDACTED] in H[REDACTED],
B[REDACTED] C[REDACTED]

Beklagten, Berufungs- und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Dr. med. R[REDACTED] in H[REDACTED], R[REDACTED],

Kläger, Berufungs- und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juni 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 3. August 1955
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien haben in dem der Ehefrau M. [REDACTED] gehörenden Hause R. [REDACTED] in H. [REDACTED] Räume gemietet. Der Kläger übt dort in seinen im ersten Stock des Hauses gelegenen Mieträumen eine Röntgenpraxis aus. Zwei dieser Räume, und zwar das Wartezimmer und ein Bereitschaftsraum mit insgesamt vier Fenstern liegen in der Straßenfront der R. [REDACTED].

Die Beklagten betreiben in den gemieteten Räumen das Filmtheater "R. [REDACTED]", dessen Eingang im Erdgeschoß unter den erwähnten beiden Zimmern des Klägers liegt. Zwischen dem Erdgeschoß und dem ersten Stock befindet sich ein breiter Sims in der Art eines Vordaches. Vorn auf diesem Sims haben die Beklagten eine Reklametafel in einem Kastenrahmen angebracht, auf dessen oberer Kante das Wort "R. [REDACTED]" in Leuchtbuchstaben befestigt ist.

Der Kläger fühlt sich durch die Reklameeinrichtung in seinem Besitz an den vorderen beiden Räumen erheblich gestört. Er hat vorgetragen, der Aufbau, der ohne die Leuchtbuchstaben 2,30 - 2,50 m hoch und 2,50 m von seinen Fenstern entfernt sei, bedecke die Fenster in voller Höhe. Dadurch erleide er eine empfindliche Einbuße an Licht und Aussicht. Außerdem biete die Hinterfront der Reklame, die aus Eisenträgern und stangenartigen Verstrebungen bestehe, einen häßlichen Anblick.

Der Kläger hat mit der Klage von den Beklagten die Entfernung der Reklameeinrichtung verlangt. Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt und geltend gemacht, der Besitz des Klägers erstrecke sich nicht auf den Luftraum vor seinen Fenstern. Im übrigen sei das von der Vermieterin und der Baupolizei genehmigte Reklamegerüst 3,50 m von den Fenstern des Klägers entfernt, so daß der Lichteinfall dadurch

- 3 -

nicht beeinträchtigt werde. Auf eine etwaige Störung der Aussicht komme es bei der gewerblichen Benutzung der Räume nicht an. Die Anbringung großer und zugkräftiger Reklamen sei auf der R [REDACTED] ortsüblich.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Beklagten die Verurteilung dahin eingeschränkt, daß die Reklameeinrichtung nur insoweit zu entfernen ist, als der Kastenrahmen über den unteren Rand der Fenster des Klägers hinausragt, und im übrigen die Klage abgewiesen. Mit der (vom Berufungsgericht zugelassenen) Revision erstreben die Beklagten die gänzliche Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist gemäß § 546 Abs 1 ZPO zulässig; sie kann jedoch keinen Erfolg haben.

I. Das Oberlandesgericht hält den Klageanspruch gemäß § 862 Abs 1 BGB zum Teil für begründet. Es stellt auf Grund einer Augenscheinseinnahme fest, daß der Kläger durch die Reklameeinrichtung, deren Kastenrahmen etwa 2,50 - 3,50 m von der Hauswand entfernt sei, zwar nicht erheblich vom Lichteinfall, wohl aber von der Aussicht auf die Straße abgeschnitten sei und anstelle dieses Ausblicks einen Blick auf die unansehnliche Hinterwand des Reklamegerüsts mit seinen vielen Verankerungen und Verstrebungen habe. Das Berufungsgericht erblickt darin mit dem Landgericht eine Besitzstörung, die jede Beeinträchtigung im Genuß des Besitzes umfasse. Es rechnet zu den Einwirkungen im Sinne einer Besitzstörung auch die sog. negativen Immissionen, durch die lediglich natürliche Zuführungen, wie Licht, Luft und Aussicht, abgehalten werden. Die in den Urteilen des erken-



nenden Senats vom 15. Juni 1951 (V ZR 55/50, Lind-Möhr BGB § 903 Nr 1 = MDR 1951, 726) und vom 10. April 1953 (V ZR 115/51, Lind-Möhr BGB § 903 Nr 2 = BB 1953, 373) sowie des Oberlandesgerichts Celle vom 8. Dezember 1953 (MDR 1954, 241) vertretene Auffassung, daß negative Einwirkungen keine Einwirkungen im Sinne der §§ 903, 906, 907, 1004 BGB seien, hält es nicht für richtig. Das Berufungsgericht folgt vielmehr der Ansicht von Palandt (BGB 16. Aufl § 903 Anm 3 a), Kober (in Staudinger BGB 10. Aufl § 906 Anm 12) und Heck (Grundriß des Sachenrechts, § 50, 7 b), daß auch negative Einwirkungen Eigentums- und Besitzstörungen darstellen und Abwehransprüche nach § 1004, 862 BGB auslösen, weil, wenn man schon, wie dies allgemein geschehe, den Begriff der Störungen über die rein stofflichen Einwirkungen hinaus ausdehne und auch psychische Einwirkungen einschließe, nicht einzusehen sei, warum nicht auch die negativen Immissionen, die in ihrer Einwirkung den stofflichen und psychischen Eingriffen nach Art und Umfang gleichkämen, in diesen Kreis einzubeziehen seien. Es komme deshalb darauf an, ob der Kläger aus besonderen Gründen zur Duldung der Reklame verpflichtet sei. Aus der Einwilligung der Vermieterin und der baupolizeilichen Genehmigung könne eine Duldungspflicht nicht hergeleitet werden. Einen Maßstab für die Beurteilung gäben die nachbarrechtlichen Vorschriften des § 906 BGB, obwohl gegen die Anwendung dieser Bestimmung, die an sich auch für Besitzschutzansprüche verschiedener Mieter desselben Hauses gelte, die größten Bedenken beständen, weil die Einwirkungen nicht aus den von den Beklagten gemieteten Räumen, die durch den vordachähnlichen Sims oberhalb des Kinoeingangs begrenzt seien, ausgingen, die Beklagten vielmehr außerhalb ihres Besitztums die Quelle für die Störungen des Klägers geschaffen hätten. Aber auch bei Anwendung des § 906 BGB sei eine Duldungspflicht des Klägers,

soweit die undurchsichtige Reklameanlage über den unteren Rand der Fenster des Klägers hinausgehe, zu verneinen, weil es sich auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse auf der Reeperbahn um eine übermäßige nicht ortsübliche Einwirkung handele und die Beklagten bei Anbringung der Reklame auf die Interessen des Klägers nicht gebührend Rücksicht genommen hätten. Die Leuchtbuchstaben vor den Fenstern müsse der Kläger dagegen dulden, weil zwischen den Buchstaben noch ein hinreichender Ausblick bleibe.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen. Sie vertritt unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Auffassung, daß die Behinderung der Aussicht des Klägers keine Besitzstörung sei. Richtig ist, daß der erkennende Senat in den angeführten Entscheidungen, in denen es sich um einen Streit zwischen zwei benachbarten Grundstückseigentümern handelte, ausgesprochen hat, die Tatsache, daß durch den beabsichtigten Bau einer Anzahl von Fenstern dem Nachbargrundstück das Licht entzogen werde, sei keine unzulässige Einwirkung im Sinne der §§ 903, 906, 907, 1004 BGB, weil zu den Einwirkungen im Sinne dieser Bestimmungen nicht die sog. negativen Einwirkungen zu rechnen seien. Streitig ist, ob Besitzstörungen im Sinne des § 862 BGB nur Eingriffe in die tatsächliche Gewalt des Besitzers sind, insbesondere ob es sich im vorliegenden Fall überhaupt um sog. negative Einwirkungen auf den Besitz des Klägers handelt, deren Beseitigung nach der herrschenden Lehre und Rechtsprechung mit der Abwehrklage nicht verlangt werden könnte, oder ob nicht schon das Vorhandensein der Reklameeinrichtung selbst unmittelbar in die Besitzsphäre des Klägers hineinwirkt und eine Besitzstörung verursacht und damit einen Anspruch aus § 862 BGB rechtfertigen würde.

Einer Stellungnahme zu diesen Fragen bedarf es nicht, weil die Hilfsbegründung des Oberlandesgerichts die angefochtene Entscheidung rechtfertigt.

II. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch auch aus einem anderen Grunde in dem gleichen Umfang für begründet. Es führt dazu aus: Wenn man annehmen würde, daß negative Immissionen nicht zu den Einwirkungen im Sinne der §§ 1004, 862 BGB gehören und Abwehransprüche auf Grund dieser Vorschriften nicht zur Entstehung gelangen, die Beklagten somit dem Kläger gegenüber zur Anbringung des Reklamerüstes berechtigt seien, so könne doch die unbeschränkte Ausübung dieses Rechts gegen Treu und Glauben verstoßen und deshalb unzulässig sein. Aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis, das unter mehreren Mietern desselben Hauses bestehe, entspringe eine Rechtspflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Wenn auch in erster Linie der Ausgleich der Interessen nach den nachbarrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgen müsse und der Gedanke des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses nicht dazu führen dürfe, die bestehende gesetzliche Regelung außer acht zu lassen, so erfordere doch der Grundsatz von Treu und Glauben, daß dem Recht der Beklagten zur Errichtung des Reklamerüstes Beschränkungen auferlegt würden, die zu der Verpflichtung einer teilweisen Entfernung der Reklame führen müßten. Wenn man die Interessen der Parteien gegeneinander abwäge, so stehe auf seiten der Beklagten nur das Bestreben, eine möglichst wirkungsvolle Reklame zu haben, die sie bei dem geräumigen Eingang des Lichtspielhauses und der Ausdehnung des Reklameschildes bis an den unteren Fensterrand der Mieträume des Klägers auch auf andere Weise erreichen könnten, während auf der Seite des Klägers eine ganz erhebliche auf andere Weise nicht zu beseitigende Einbuße in der Benutzung seiner Räume vorliege, zumal wenn man berücksichtige, daß der Kläger diese Räume jederzeit einem anderen Zweck zuführen könne, bei dem die Wegnahme der Sicht eine noch größere Bedeutung erfahren könnte. Im übrigen sei auch zu berücksichtigen, daß der Kläger nach seinem unwider-

sprochen gebliebenen Vortrag die Räume, bevor das Reklamerüst der Beklagten sich dort befand, mit einem Kostenaufwand von 40 000 DM ausgebaut habe, weil er ja damit habe rechnen können, in dem uneingeschränkten Genuß der Räume zu bleiben. Es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn man den Beklagten das Recht geben wollte, durch eigenmächtige Handlungen derartige Beeinträchtigungen des Klägers vorzunehmen. Dies gelte mit Rücksicht auf die Ortsüblichkeit der Reklame auf der Reeperbahn allerdings nur, soweit die Anlage undurchsichtig sei und dem Kläger in ihrem Bereich jede Aussicht versperre.

Die Angriffe der Revision hiergegen sind nicht begründet.

In der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl die Übersicht bei Staudinger-Seufert, BGB 11. Aufl § 906 Bem 1 c und Meisner-Stern-Hodes, Nachbarrecht, 3. Aufl § 38 I 1 S 517) ist für die Beziehungen von Grundstücksnachbarn untereinander der Begriff des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses entwickelt worden, aus dem eine Rechtspflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme zwecks Ausgleichs widerstreitender Interessen hergeleitet wird, die unter Umständen die Ausübung eines bestehenden Rechts als unzulässig erscheinen lassen kann. Der Bundesgerichtshof (vgl die oben erwähnten beiden Urteile) ist dieser Rechtsprechung, die auch im Schrifttum gebilligt wird, gefolgt (vgl Palandt, BGB 16. Aufl § 906 Anm 1; BGB RGRK 10. Aufl § 906 Anm 13 d; Erman, BGB § 906 Anm 4 b; Soergel-Baur, BGB 8. Aufl § 906 Anm 1, 3; Westermann, Sachenrecht, 3. Aufl § 63 I 2; Meisner-Stern-Hodes aaO; Staudinger-Seufert aaO). Die aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis entspringende Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gilt nicht nur für Grundstücksnachbarn, sondern in besonderem Maße auch für das Verhältnis zweier in demselben Gebäude wohnender und arbeitenden

der Mieter, da ihr Wohnen und Wirken unter einem Dach eine gewisse Gemeinsamkeit schafft und nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) von ihnen eine wechselseitige Rücksichtnahme erfordert (BGH vom 14. April 1954, VI ZR 35/53, Lind-Möhr BGB § 906 Nr 1). Es ist danach rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Gedanken des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses auf die Beziehungen der Parteien zueinander angewandt hat. Die Entscheidung hängt somit davon ab, ob die Beklagten in einer gegen Treu und Glauben verstoßenden Weise die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen des Klägers außer acht gelassen haben.

Daß die Reklameeinrichtung den Kläger nicht unwesentlich beeinträchtigt, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß festgestellt. Wenn auch der Lichteinfall nicht wesentlich behindert ist, so kann doch die Versperrung der Aussicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Klägers darstellen. Ob die Patienten des Klägers, die sich in dem Warteraum aufhalten, an dem Reklamegerüst Anstoß nehmen oder nicht, ist allein nicht entscheidend. Ebenso wenig kann es darauf ankommen, ob die Fenster der beiden in Frage kommenden Räume in der Regel mit Scheibengardinen versehen sind und deshalb, wenn sie geschlossen sind, keine ungehinderte Aussicht gestatten. Die Beklagten erkennen als selbstverständlich an, daß man einem Mieter die Fenster nicht mit der Wirkung verbauen dürfe, daß er keine Fenster mehr habe. Dies folgt nicht allein daraus, daß der Mieter ein Besitzrecht an den Fenstern hat, sondern auch aus der Tatsache, daß die Fenster, wenn der Lichteintritt oder die Aussicht versperrt werden, ihren Zweck nicht erfüllen. Für die Frage der Beeinträchtigung kann es auch nicht entscheidend darauf ankommen, ob das Reklamegerüst, das die Aussicht des Klägers behindert, unmittelbar an der Hauswand der Mieträume befestigt oder in einem gewissen Abstand hiervon auf dem vordachähnlichen Sims

angebracht ist. Entscheidend ist vielmehr, ob und inwieweit der Kläger durch die Art und Größe der Reklame beeinträchtigt ist. Bei der Beurteilung dieser Frage handelt es sich um eine das Revisionsgericht bindende tatsächliche Feststellung.

Auch eine wesentliche Beeinträchtigung müßte der Kläger hinnehmen, wenn die Einwirkung als ortsüblich zu bezeichnen wäre. Jeder Anwohner der R [REDACTED] muß, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, eine gewisse Beeinträchtigung durch den dort üblichen Betrieb der Unterhaltungslokale und die von ihnen entfaltete Reklame in Kauf nehmen. Die Vorschrift des § 906 BGB, die eine Einschränkung der Befugnisse des Eigentümers aus § 903 BGB enthält und dem Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen gewisse Einwirkungen zumutet, kann auf den Besitzer nicht unmittelbar angewandt werden. Nach dem Grundsatz, daß der Mieter keine weitergehenden Rechte als der Eigentümer hat, bestehen jedoch gegen eine entsprechende Anwendung des § 906 BGB auf das Verhältnis zwischen den Mietern verschiedener Stockwerke eines Hauses keine Bedenken (BGH vom 14. April 1954 aaO). Die bei Anwendung dieser Vorschrift zu beurteilende Frage der Ortsüblichkeit der Reklame ist im wesentlichen tatsächlicher Art. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß, soweit die undurchsichtige Reklameeinrichtung über den unteren Rand der Fenster des Klägers hinausgehe, eine übermäßige nicht ortsübliche Einwirkung vorliege, steht mit der Feststellung, daß Art und Größe der von der Beklagten angebrachten Reklame bei den Verhältnissen auf der R [REDACTED] an sich durchaus üblich seien, nicht im Widerspruch. Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang die Tatsache berücksichtigt hat, daß beide Parteien Mieter desselben Hauses sind. Die Reklameeinrichtung kann deshalb, auch wenn sie sonst als ortsüblich zu bezeichnen ist, doch in der Art ihrer Anbringung und Einwirkung auf andere Hausbewohner ungewöhnlich und unzulässig sein.

Die Anwendung des § 242 BGB erfordert eine Abwägung der beiderseitigen Interessen. Hierbei handelt es sich um eine dem Tatrichter obliegende Entscheidung, die, soweit sie keinen Rechtsverstoß enthält, in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbar ist. Das Oberlandesgericht hat die für die Interessenabwägung maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigt. Richtig ist, daß das Berufungsgericht die Tatsache, daß den Beklagten durch eine Änderung der Reklame erhebliche Kosten entstehen, nicht ausdrücklich erörtert hat. Es ist jedoch nicht anzunehmen, daß das Oberlandesgericht diesen Gesichtspunkt übersehen habe, da eine Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes sich geradezu aufdrängt und zudem die Beklagten sowohl im Verfahren vor dem Landgericht wie auch in der Berufungsinstanz vorgetragen haben, daß die Anbringung der vorhandenen Reklame über 10 000 DM gekostet habe. Auch wenn man davon ausgeht, daß eine Änderung der Reklame nach Maßgabe des Berufungsurteils erhebliche Kosten verursachen wird, können die Beklagten sich hierauf nicht berufen, da sie, obwohl sie sich sagen mußten, daß der Kläger durch die Reklameanlage beeinträchtigt würde, es unterlassen haben, sich vorher mit dem Kläger in Verbindung zu setzen und eine Verständigung herbeizuführen. Sie haben den erheblichen Kostenaufwand mithin auf eigene Gefahr gemacht. Daß, wie die Revision meint, das Verlangen des Klägers auf Beseitigung der jetzigen Reklame sich als Rechtsmißbrauch darstelle, trifft nicht zu, zumal da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Kläger die Mieträume mit einem Kostenaufwand von 40 000 DM ausgebaut hat und die Beklagten eine zugkräftige Reklame auch auf andere Weise erreichen können. Auch bei einer Änderung der Anlage im Rahmen des angefochtenen Urteils wird den Beklagten die Möglichkeit einer wirkungsvollen Kinoreklame nicht genommen.

Der Klageantrag ist deshalb, soweit ihm das Oberlandesgericht stattgegeben hat, gerechtfertigt, so daß die Revision als unbegründet zurückzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag