

## Besuchsbeschränkung bei Untermietern.

Gutachtliche Äußerung im Auftrag des Asta v.  
Dr. W. Däubler.

Es ist eine leider weit verbreitete Erscheinung, daß Vermieter den bei Ihnen wohnenden Studenten erhebliche Beschränkungen beim Empfang von Besuchen auferlegen. Die Skala reicht vom völligen Besuchsverbot über den verbotenen Damen-(Herren-)Besuch bis zum bloßen Verbot nächtlicher Besuche. Die rechtliche Zulässigkeit dieser Vereinbarungen soll hier einer eingehenden Erörterung unterzogen werden.

Das Verbot jeglichen Besuches verstößt eindeutig gegen die guten Sitten. Es ist mit dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht denkenden nicht zu vereinbaren, einen Mieter in so einschneidender Weise in der Gestaltung seines Privatlebens zu beeinflussen. Die vom Grundgesetz in Art. 2 postulierte freie Entfaltung der Persönlichkeit würde in wesentlichen Punkten beschnitten, was gemäß § 138 BGB auch im Zivilrecht unzulässig ist. Nur in ganz außergewöhnlichen Fällen könnte etwas anderes gelten, so etwa, wenn ein Raum nur als vorübergehende Schlafstelle vermietet ist. Sonst ist ein generelles Besuchsverbot wegen Verstoßes gegen § 138 BGB nichtig.

Das gegenüber männlichen (weiblichen) Untermietern ausgesprochene Verbot, Damen-(Herren-)Besuche zu empfangen, begegnet gleichfalls rechtlichen Bedenken.

Die Unzulässigkeit ist zu dieser Vereinbarung läßt sich auf zweierlei Art begründen:

§ 549, II, 1 BGB gibt dem Mieter das gemäß Satz 3 unabdingbare Recht vom Vermieter die Genehmigung der Untervermietung zu verlangen. Voraussetzung ist, daß für den Mieter ein berechtigtes Interesse besteht und gegen die Person des Untermieters kein wichtiger Grund vorliegt. Die völlige oder teilweise Überlassung von Wohnraum an einen Dritten stellt ein Mehr gegenüber dem bloßen Empfang von Besuchen dar. Der Besuch ist gar nicht oder höchstens vorübergehend zum Mitgebrauch der Mietsache berechtigt, greift in soweit also viel weniger in den Rechtsbereich des Vermieters ein.

Kann nun der Mieter gem. § 549 II 1 BGB sogar die Zustimmung zur

Untervermietung verlangen, muß er erst recht die Einwilligung in den Empfang von Besuchen fordern können. Ist der weitergehende Paragraph 549 II 1 BGB unabdingbar, muß es auch das Recht auf Empfang von Besuchen sein. Wie bei der Untervermietung ist auch hier nicht zwischen Herren- und Damenbesuchen zu unterscheiden.

Daraus folgt, daß die vertragliche Vereinbarung eines generellen Verbots für Damen- bzw. Herrenbesuche unzulässig ist.

Die Grenzen, die § 549 II 1 BGB für die Gestattung der Untervermietung aufstellt, können ein Anhaltspunkt für die Grenzen des Besuchsrechts geben. Das in § 549 II 1 BGB vorausgesetzte Interesse besteht hier immer. Es findet seine Schranken in einer übermäßigen Ausdehnung der Besuche. Kein berechtigtes Interesse besteht etwa daran, in Wohnräumen jede Stunde einen neuen Besucher zu empfangen. Der Vermieter kann den Besuch durch eine bestimmte Person widersprechen, wenn <sup>in</sup> ihm dieser Person ein wichtiger Grund vorliegt, d. h. wenn dem Vermieter ein Besuch gerade dieser Person nicht zugemutet werden kann. Das ist etwa der Fall, wenn der Besucher den Hauswirt schwer beleidigt oder tätlich angegriffen hat.

Schließlich müssen die Besucher auch in der Dauer für den Vermieter zumutbar sein. Dies rechtfertigt etwa eine Beschränkung auf die Zeit bis 10 Uhr abends. Maßgeblich hierfür kann freilich nicht die angebliche Sorge um das sittliche Wohl des Mieters sein; entscheidend ist vielmehr die berechtigte Erwägung, abends von einer bestimmten Zeit ab Ruhe in der Wohnung zu haben.

In Studentenheimen wohnt der Vermieter in der Regel nicht im Hause. Für ihn kann daher ein über 10 Uhr hinausgehender Besuch nicht unzumutbar sein. Entscheiden müssen hier die Interessen der übrigen Heimbewohner ins Gewicht fallen. Sind alle, die möglicherweise durch einen länger als bis 10 Uhr verweilenden Besuch gestört werden könnten, mit einer Verlängerung der Besuchszeit einverstanden, so kann der Vermieter nicht durch vertragliche Vereinbarung das Gegenteil bestimmen. Dies würde gegen den Geist des analog anwendbaren § 549 II 1 BGB verstoßen.

Bei den obigen Ausführungen macht es keinen Unterschied, ob der



Student vom Eigentümer gemietet hat, also Mieter ist, oder ob er vom Nichteigentümer, etwa einem Mieter gemietet hat und deshalb Untermieter ist. Auf das Verhältnis zwischen Mieter und Untermieter finden nach allgemeiner anerkannter Auffassung die mietrechtlichen Vorschriften entsprechende Anwendung.

Die Unzulässigkeit eines vertraglich vereinbarten Damen- bzw. Herrenbesuchsverbots läßt sich mit einer zweiten Erwägung rechtfertigen: grundsätzlich besteht für die inhaltliche Ausgestaltung des Mietverhältnisses Vertragsfreiheit. Die Vertragsfreiheit, wichtigster Teil der Privatautonomie, setzt eine Vielzahl gleich starker Anbieter und Nachfrager voraus. Nur unter dieser Voraussetzung kann sie jedem Beteiligten ein größtmögliches Maß an Freiheit bringen. Dieser Aufgabe wird sie nicht mehr gerecht wenn am Markt verschieden starke Partner auftauchen, wenn ein Machtgefälle besteht. In diesem Fall dient sie der Durchsetzung der Interessen der Mächtigeren, die es kraft ihrer Marktmacht in der Hand haben, mit Hilfe des formalen Prinzips der Vertragsfreiheit den übrigen ihre Bedingungen aufzuzwingen (vgl. Raiser, Vertragsfreiheit heute, JZ 58, 1 ff.).

Während bei der Schaffung des BGB weitgehend noch die Verhältnisse herrschten von denen der Grundsatz der Vertragsfreiheit ausgeht, haben sich heute die Voraussetzungen entscheidend gewandelt. Typischerweise steht heute ein stärkerer einem Schwächeren gegenüber.

Auf vielen Gebieten hat die Rechtsordnung dem Rechnung getragen. Im Arbeitsrecht entwickelten sich Tarifverträge mit unabdingbaren Mindestarbeitsbedingungen für die Arbeitnehmer, die deren wirtschaftliche schwächere Position weitgehend ausgleichen sollen.

Der Grundsatz der Vertragsfreiheit wurde weiterhin eingeschränkt im Bereich der allgemeinen Geschäftsbedingungen beim Kauf, da auch hier sich der in seiner Isolierung schwache Käufer einer größeren Zahl von viel stärkeren Verkäufern gegenüber sieht, die alle nur zu Geschäftsbedingungen kontrahieren, die für ihn ungünstig sind.

Die Rechtsprechung hat daraus die Konsequenz gezogen, daß der Verkäufer in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen nur dann von der dispositiven Regelung abweichen kann, wenn er hierfür ein

anzuerkennendes Interesse hat. Es hat also eine Abwägung der Interessen von Verkäufer und Käufer zu erfolgen.

Im Mietrecht ist die Situation ähnlich. Der schwache auf sich allein gestellte Mieter sieht sich den wirtschaftlich stärkeren Vermietern gegenüber, die ihm faktisch ihre Bedingungen diktieren können. Dies rechtfertigt es, die von der Rechtsprechung zu den allgemeinen Geschäftsbedingungen entwickelten Grundsätze hierher zu übertragen. Nur diejenigen Vereinbarungen sind gültig, die einer gerechten Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter entsprechen.

Daraus folgt daß ein Verbot von Damen- bzw. Herrenbesuchen grundsätzlich unzulässig ist. Für den Vermieter ist es keine zusätzliche Belastung wenn sein Mieter statt eines männlichen einen weiblichen Besuch empfängt. Er hat kein anzuerkennendes Interesse an einem Besuchsverbot für Damen bzw. Herren. Auch hier gilt freilich eine gewisse zeitliche Beschränkung. Besuche nach 10 Uhr abends sind nur zulässig, wenn der Vermieter einwilligt oder -sofern er nicht im Hause wohnt- die übrigen Mieter zustimmen. Dem Interesse der Vermieter an ungestörter Nachtruhe gebührt der Vorrang vor nächtlichem Besuch.