

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

27

BGB § 536

Zur Frage, ob der Vermieter von Praxisräumen eines Internisten gegen die allgemeine Pflicht, den Mieter vor Konkurrenz zu schützen, verstößt, wenn er im selben Hause Praxisräume an einen weiteren Internisten vermietet.

BGH, Urt. v. 7. Dezember 1977 - VIII ZR 101/76 - OLG München
LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 101/76

URTEIL

Verkündet am
7. Dezember 1977
Mückenhausen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Dr. med. Bianca G. V[REDACTED], Fachärztin für innere
Krankheiten, B[REDACTED]str. [REDACTED] in Gr[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Wohnbau M[REDACTED] GmbH, B[REDACTED]str. [REDACTED] in Gr[REDACTED],
vertreten durch die Geschäftsführer Hellmuth M[REDACTED]
und Wolfgang Vo[REDACTED],
2. Waltraud Vo[REDACTED], M[REDACTED]weg [REDACTED] in Un[REDACTED],
3. Gerda M[REDACTED], A[REDACTED]straße [REDACTED] in Gr[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenient zur Unterstützung der Beklagten:
Dr. med. Franz Josef Mü[REDACTED], Facharzt für innere Krank-
heiten, B[REDACTED]str. [REDACTED] in Gr[REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

27

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1977 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Hoffmann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision im übrigen wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 15. März 1976 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Abweisung des gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Feststellungsbegehrens nach Maßgabe der in der mündlichen Verhandlung am 16. Februar 1976 gestellten Anträge Nr. II und III bestätigt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

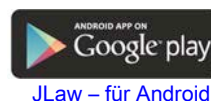
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 1 vermietete der Klägerin, einer Fachärztin für innere Krankheiten, mit Vertrag vom 21. September 1972 die im zweiten Obergeschoß des Hauses B██████straße ███ in Gr██████ gelegenen Räume "zum Betrieb einer Arztpraxis" zu einem monatlichen Mietzins von 885 DM einschließlich Nebenkosten. Der



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vorgedruckte und durch maschinen- und handschriftliche Eintragungen ergänzte Text lautet in § 20
- Konkurrenzschutz - wie folgt:

"Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen - wird in folgendem Umfang vereinbart:"

Diese Klausel enthält weder Streichungen noch Eintragungen. Mit Vertrag vom 28. März 1974 vermietete die Beklagte zu 1 die im ersten Obergeschoß desselben Hauses gelegenen Räume an den Nebenintervenienten, Dr. F.J. Mü[REDACTED]. Er betreibt darin seit 1. Juli 1974 ebenfalls eine Facharztpraxis für innere Medizin.

Im Hause B[REDACTED]straße [REDACTED] praktizieren außerdem ein Orthopäde und ein Gynäkologe.

Eigentümer des Grundstücks B[REDACTED]straße [REDACTED] sind die Beklagten zu 2 und 3. Sie hatten der Beklagten zu 1 das gesamte Anwesen am 31. Dezember 1971 vermietet. Der Mietvertrag ist von ihnen zum 31. Dezember 1974 gekündigt worden. Von diesen Umständen erfuhr die Klägerin erst im Verlaufe des Rechtsstreits durch eine Mitteilung der Beklagten zu 1.

Die Klägerin hat mit den Beklagten zu 2 und 3 keine ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen. Die Beklagten zu 2 und 3 sind dagegen mit Wirkung vom 1. November 1975 anstelle der Beklagten zu 1 in den Mietvertrag mit dem Nebenintervenienten eingetreten.

Die Klägerin wirft den Beklagten vor, sie hätten durch Vermietung der Praxisräume im ersten Obergeschoß

an Dr. Mü[REDACTED] die ihnen ihr gegenüber obliegende vertragliche Konkurrenzschutzpflicht verletzt und macht geltend, durch fühlbaren Umsatzrückgang sei ihr Schaden entstanden. Deshalb und wegen anderer angeblicher Mängel - mangelhafte Schallisolierung einer Tür und ungenügende Wasserzufuhr im Labor - hat die Klägerin den Mietzins für Oktober und November 1974 um 810 DM gemindert und angekündigt, künftig eine Minderung von monatlich 370 DM vorzunehmen.

Nach mehrfacher inhaltlicher Änderung ihres im ersten Rechtszuge erfolglosen Klagebegehrens und der - erst im zweiten Rechtszug erfolgten - Erweiterung auf die Beklagten zu 2 und 3 hat die Klägerin nach teilweiser Erledigung der Hauptsache am Schluß der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für den Schaden verlangt, der ihr aus der Vermietung der Praxisräume im ersten Obergeschoß an den Nebenintervenienten entstanden sei (Antrag Nr. II), ferner die Feststellung, die Beklagten hätten dadurch ihr, der Klägerin, gegenüber bestehende Vertragspflichten erheblich beeinträchtigt (Antrag Nr. III) und schließlich die Feststellung, daß sie wegen mangelhafter Schallisolierung und Wasserzufuhr berechtigt sei, den Mietzins monatlich um 370 I zu mindern (Antrag Nr. IV). Außerdem hat die Klägerin beantragt, die Widerklage abzuweisen, mit der die Beklagte zu 1 in erster Instanz erfolgreich die Restmiete für Oktober und November 1974 (810 DM zuzüglich Zinsen) geltend gemacht und die Feststellung begehrt hatte, ein Mietminderungsrecht sei sachlich nicht gerechtfertigt.

Die Klägerin unterlag auch in zweiter Instanz in vollem Umfang.

Eine gegen den Nebenintervenienten gerichtete, auf den Vorwurf unlauteren Wettbewerbs gestützte Unterlassungsklage

ist inzwischen rechtskräftig abgewiesen worden (BGH Urteil vom 7. Juli 1976 - I ZR 85/75 = NJW 1976, 2301).

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten und der Nebenintervenient bitten, verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe

I. 1. Die Vorinstanz hat ausgeführt, das am 21. September 1972 begründete Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1 bestehe fort. Es sei weder gekündigt noch einverständlich aufgehoben worden. Das nimmt die Revision als ihr günstig hin.

2. Es besteht kein Streit darüber, daß § 20 des Mietvertrages, so wie er sich mit dem nicht ergänzten Vertragstext darbietet, inhaltlos ist, also auch einen Konkurrenzschutz nicht etwa ausschließt. Davon muß bei der Entscheidung ausgegangen werden.

3. Die von der Klägerin behauptete mündliche Zusicherung eines Konkurrenzschutzes hat das Berufungsgericht nicht als bewiesen angesehen. Die Beweiswürdigung greift die Revision nicht an.

4. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, aus der Tatsache der Vermietung von Räumen an einen Gewerbetreibenden könne sich mit Rücksicht auf Treu und Glauben auch ohne besondere Vereinbarung eine Verpflichtung des

Vermieters ergeben, seinem Mieter Konkurrenten fernzuhalten. Die Voraussetzung, daß die Vermietung zum Zwecke des Betriebes eines bestimmten Gewerbes erfolge und der Mietzweck im Vertrage genannt werde, sei im vorliegenden Falle erfüllt. In der umstrittenen Frage, ob dieser Konkurrenzschutz auch für freiberuflich tätige Ärzte gelte, weil für ihren wirtschaftlichen Erfolg nicht die örtliche Lage der Praxis, sondern Können und Ruf ausschlaggebend seien, hat das Berufungsgericht den Standpunkt eingenommen, der Grundsatz des Wettbewerbschutzes gelte für die Vermieter von Praxisräumen in Wohngegenden, nicht aber, wenn es sich um die Niederlassung in einem Geschäftsviertel handle und der wirtschaftliche Erfolg nicht vom Weg zu einem oder dem anderen Arzt abhängig sei, sondern von dessen Wirken zur Zufriedenheit seiner Patienten, die ihn weiterempfehlen oder auch von der Zahl der Überweisungen durch andere Ärzte. Dieser letztere Fall sei bezüglich der Klägerin und des Nebenintervenienten gegeben.

Diese Auffassung hält einer Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

a) Der Bundesgerichtshof hat die vom Reichsgericht begonnene Rechtsprechung fortgesetzt, wonach der Vermieter gewerblich zu nutzender Räume auch ohne Bestehen einer vertraglichen Regelung die Pflicht hat, den Mieter gegen Konkurrenz im selben Hause zu schützen (vgl. BGH Urteile vom 26. Januar 1955 = LM BGB § 536 Nr. 2; vom 8. Januar 1957 = LM BGB § 536 Nr. 3; vom 26. Januar 1960 = LM BGB § 536 Nr. 5 und vom 22. März 1961 = LM BGB § 536 Nr. 6; vgl. ferner OLG Celle Urteil vom 26. September 1963 = MDR 1964, 59; OLG Frankfurt Urteil vom 3. April 1968 = Betrieb 1970, 46, das der erkennende Senat dadurch gebilligt hat, daß er die Revision durch Beschluß vom 15. August 1968 ohne mündliche

Verhandlung zurückgewiesen hat; OLG Karlsruhe Urteil vom 5. Juli 1972 = NJW 1972, 2224). Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, daß es bei der Vermietung von Räumen zum Betriebe eines bestimmten Geschäfts zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs gehört, in anderen Räumen des Hauses oder auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Vermieters kein Konkurrenzunternehmen zuzulassen. Unumstritten wie dieser Grundsatz selbst ist seine Eingrenzung in der Weise, daß der Vermieter nicht gehalten ist, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten, vielmehr nach den Umständen des einzelnen Falles abzuwägen ist, inwieweit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange der Parteien die Fernhaltung von Konkurrenz geboten ist (BGH Urteil vom 26. Januar 1955 aaO und alle übrigen oben zitierten Entscheidungen). Die vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fälle betreffen Konkurrenzverhältnisse unter Inhabern von Ladengeschäften und gastronomischen Betrieben.

b) Eine Reihe von Instanzgerichten hat sich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob diese Grundsätze auch für die Vermietung von Praxisräumen an Angehörige der freien Berufe gelten. Ihre Meinung ist geteilt. Das Landgericht Düsseldorf hat ausgeführt, Praxisräume seien gewerbliche Räume; sofern nur die Zweckbestimmung vertraglich festgelegt sei, müßten gewerbliche Mietverhältnisse gleich welcher Art denselben Schutz genießen (Urteil vom 26. März 1963 = NJW 1963, 1678). Das Amtsgericht Dortmund hat gemeint, unter Ärzten bestünde kein Konkurrenzverhältnis wie unter Geschäftsleuten (ZMR 1961, 227 unter Hinweis auf Schopp in ZMR 1953, 139). Das Oberlandesgericht Karlsruhe erkennt zwar auch unter den Angehörigen freier Berufe eine Konkurrenzsituation an, billigt dem Mieter (einem Zahnarzt) indessen Anspruch auf Konkurrenzschutz nur zu, wenn er die Räume nicht mehr "wirtschaftlich sinnvoll nutzen kann"

(Urteil vom 5. Juli 1972 = NJW 1972, 2224). Das sei, so wird in der zitierten Entscheidung ausgeführt, bei Praxisräumen in einem innerstädtischen Geschäftsviertel regelmäßig nicht der Fall. Dieser Ansicht hat sich das Berufungsgericht im vorliegenden Falle angeschlossen.

In dem Vorprozeß, den die Klägerin gegen den Nebenintervenienten mit dem Ziel geführt hat, daß ihm die Ausübung der Praxis in den Mieträumen des ersten Obergeschosses im Hause B[REDACTED]straße [REDACTED] untersagt werde, hat der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs ausgeführt, nach der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung lasse sich die Frage, ob ein Vermieter auch ohne Vereinbarung einem Mieter Wettbewerbsschutz zu gewähren habe, nur für den Einzelfall nach Abwägung der Umstände dieses Einzelfalls beantworten (BGH Urteil vom 7. Juli 1976 - I ZR 85/75 = NJW 1976, 2301).

Die Literatur hat sich an der Rechtsprechung der Instanzgerichte orientiert, ohne weitere Gesichtspunkte ins Feld zu führen (vgl. Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 109; BGB-RGRK, 12. Aufl. §§ 535, 536 Rdn. 38, 39; Palandt/Putzo, BGB, 36. Aufl. § 535 Anm. 2 a bb; Glaser in WRP 1963, 80, 83).

c) Im Ausgangspunkt der Erwägungen, die auch beim Fehlen einer vertraglichen Regelung zur Bejahung einer Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters führen, besteht zwischen Gewerbetreibenden und Praxen freiberuflich tätiger Ärzte, Anwälte, Architekten usw. kein Unterschied. Sind Räume zum Betrieb einer ärztlichen Praxis vermietet worden, wie es im Vertrag vom 21. September 1972 geschehen ist, so gehört es zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs, daß der Vermieter den Arzt in diesem Gebrauch nicht behindert. Behinderungen sind in unterschiedlichster

Art denkbar. Eine der den Vermieterpflichten aus §§ 535, 536 BGB zuwiderlaufende Beeinträchtigung des vertragsmäßigen Gebrauchs kann in der Vermietung anderer im selben oder benachbarten Hause des Vermieters gelegener Räume ebenfalls zum Betrieb einer Arztpraxis liegen.

aa) Wirklichkeitsfremd wäre nämlich die Annahme, die Angehörigen freier Berufe, insbesondere Ärzte derselben Fachrichtung, stünden nicht in wirtschaftlicher Konkurrenz. Gelegentlich in die Öffentlichkeit dringende Klagen über die Praxis der Zulassung zu den Krankenkassen, die nicht selten mit dem Vorwurf begründet werden, bereits zugelassene Ärzte sollten vor Konkurrenz geschützt werden, machen die unter den Beteiligten bestehende Wettbewerbssituation deutlich.

bb) Richtig ist andererseits, daß für den wirtschaftlichen Erfolg ärztlicher Tätigkeit die Lage der Praxis im räumlichen Verhältnis zu der von Ärzten gleicher Fachrichtung nicht immer von solcher Bedeutung ist, wie bei konkurrierenden Ladengeschäften oder Gaststätten, wobei nicht verkannt werden darf, daß der Unterschied in dem Maße an Bedeutung verliert, in dem Dienstleistungen des Laden- oder Gaststätteninhabers in den Vordergrund rücken.

Fachliches Können, Geschick im Umgang mit den Patienten, die Fähigkeit, Vertrauen zu wecken, Ansehen und Wertschätzung bei Kollegen anderer Disziplinen, die zur Überweisung von Patienten führen werden und andere personengebundene Faktoren sind für das Einkommen des frei praktizierenden Arztes in aller Regel wichtiger als die Lage der Praxis. Bedeutungslos ist sie freilich nicht. Auch in die ärztliche Praxis kommen Patienten, die der "Laufkundschaft" von Ladengeschäften vergleichbar sind, vom Zufall herangeführt, weil es ihnen

nur darum geht, ein Rezept oder ein ärztliches Attest zu bekommen. Auszuschließen ist auch nicht, daß der eine oder andere Patient einen bestimmten Arzt aufsucht, weil er Zeit und lange Wege sparen möchte. Diese Gruppe von Patienten wird für den wirtschaftlichen Ertrag einer Praxis um so größeres Gewicht haben, je breiter das Fachgebiet der konkurrierenden Ärzte - wie etwa bei Internisten - angelegt ist, mit dem Grade der Spezialisierung des Praxisinhabers - man denke an die Vielzahl chirurgischer Fachrichtungen - dagegen abnehmen. Den Spezialisten im engeren Sinne sucht der Patient nicht aus den oben angeführten Gesichtspunkten auf. Völlig bedeutungslos ist die Lage der Praxis für die sogenannte Kapazität. Um sie zu konsultieren, scheuen Kranke weder weite Wege noch lange Wartezeiten.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die räumliche Nähe der Praxen miteinander konkurrierender Ärzte gleicher Fachrichtung verliere stark an Bedeutung, wenn sie im Geschäftszentrum einer Großstadt oder im Mittelpunkt eines größeren Gemeinwesens, d.h. in einem Bezirk lägen, in dem die gewerbliche Nutzung des vorhandenen Raumes im Vordergrund steht, Arztpraxen also ohnehin dichter beieinander liegen als in reinen Wohngebieten, ist in dieser Allgemeinheit nicht richtig. Nach überkommenen Erfahrungen sind Innenstadtlagen mit Geschäften verschiedenster Branchen, Banken, Versicherungsbüros, Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben gerade für den Gewerbetreibenden begehrt, der "Laufkundschaft" erreichen möchte. Nichts anderes gilt für Angehörige freier Berufe, deren nicht zu beanstandendes Bestreben es ist, sich dort niederzulassen, wohin eine Vielzahl von Personen nur kurze Wege zurückzulegen hat und wohin diese Menschen, eben weil es sich um ein Geschäftszentrum handelt, der Weg ohnehin häufig führt. Die Annahme,

daß die Fluktuation unter den der Laufkundschaft vergleichbaren Patienten in innerstädtischen Bereichen größer und damit für den Ertrag einer Arztpraxis bedeutsamer ist, als in reinen Wohngebieten, liegt deshalb, darin hat die Revision recht, näher. Ob infolge des Strukturwandels, den Stadtkerne in vielen Fällen z.B. durch die Errichtung von Fußgängerbereichen oder den Bau von Geschäftshochhäusern erfahren haben, auch Änderungen in dem Verhalten der Bevölkerung eingetreten sind, kann nicht ausgeschlossen werden, ist aber für die Entscheidung dieses Rechtsstreits nicht von Bedeutung. In Gr[REDACTED] hat sich ein derartiger Strukturwandel nicht vollzogen. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts, die sich das Berufungsgericht zu eigen gemacht hat, liegt die Praxis der Klägerin in einem herkömmlichen mittelstädtischen Geschäftszentrum. Richtig ist, daß in Stadtbezirken mit überwiegender gewerblicher Raumnutzung für einen dort bereits niedergelassenen Arzt die Gefahr, daß ein Kollege gleicher Fachrichtung seine Praxis in unmittelbarer Nähe, unter Umständen im Nachbarhaus, eröffnet, wesentlich größer ist, als in reinen Wohngebieten. Daraus kann aber nicht die Folgerung abgeleitet werden, der Arzt als Mieter müsse deswegen Konkurrenz im selben Hause hinnehmen, weil er gegen die nicht fernliegende Konkurrenzgefahr etwa im Nachbarhause ohnehin nichts unternehmen könne. Das gilt um so mehr dann, wenn, wie offenbar hier, eine Konkurrenz im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in der Nachbarschaft überhaupt noch nicht bestand. In einem solchen Fall liegt die Annahme, daß der bereits niedergelassene Arzt durch die Eröffnung einer Praxis im selben Hause erheblich beeinträchtigt wird, auf der Hand. Das Berufungsgericht unterstellt denn auch eine wesentliche Beeinträchtigung, hält diese aber, wie dargelegt unzutreffenderweise, deshalb für rechtlich belanglos, weil die Klägerin Konkurrenz des Nebenintervenienten im Stadtkern von Gr[REDACTED] ohnehin hinnehmen müßte.

27

d) Die Klägerin versteht als Internistin ein breit angelegtes ärztliches Fachgebiet. Für den Ertrag ihrer Praxis hat außer der Anzahl der von Kollegen überwiesenen Kranken und außer denjenigen, die sie aus eigenem Entschluß wegen ihres Könnens oder auf Empfehlung aufsuchen, gerade auch die Gruppe von Patienten Bedeutung, die der Laufkundschaft vergleichbar ist. Daraus folgt, daß die Eröffnung einer Arztpraxis gleicher Fachrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft die Klägerin wirtschaftlich hat beeinträchtigen können. Da ihre Konkurrenzsituation, wie dargelegt, der von Gewerbetreibenden vergleichbar ist, gebührt ihr auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung der gleiche mietrechtliche Schutz wie jenen. Die Beklagte zu 1 war danach als Vermieterin von Praxisräumen zwar nicht verpflichtet, der Klägerin jede fühlbare oder unliebsame Konkurrenz im Sinne der unter 4. a) zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung fernzuhalten, wohl aber solche, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Praxisräume mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt.

5. a) Die Beklagte zu 1 kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, ärztliche Standesregeln untersagten nicht länger, daß ein Arzt seine Praxis im selben Hause eröffnet, in dem bereits ein Kollege gleicher Fachrichtung arbeitet. Dieser Umstand schützt den hinzukommenden Arzt, wie der Bundesgerichtshof im Rechtsstreit der Klägerin gegen den Nebenintervenienten entschieden hat, vor dem Vorwurf unlauteren Wettbewerbs (BGH Urteil vom 7. Juli 1976 = NJW 1976, 2301). Die Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters von Praxisräumen erstreckt sich indessen auch auf lauteren Wettbewerb.

b) Unerheblich ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, daß das Haus B[REDACTED]straße [REDACTED] in Gr[REDACTED] "auf dem Wege ist, ein Ärztezentrum zu werden". Abgesehen davon, daß sich in Ärztezentren nach den bisher gültigen Erfahrungen

und nach ihrer Zweckbestimmung, umfassende Gesundheitsfürsorge unter einem Dach zu gewährleisten, nicht mehrere Praxen der gleichen Fachrichtung befinden, hätte die Beklagte zu 1 die Klägerin von ihrer Absicht, von Vermieterseite eine derartige Entwicklung zu fördern, bei Vertragsschluß unterrichten müssen.

6. Läßt sich danach im Hinblick auf die Unterstellung des Berufungsgerichts, die Klägerin sei durch die Eröffnung der Praxis des Nebenintervenienten nicht unwesentlich beeinträchtigt worden, nicht ausschließen, daß der Beklagten zu 1 eine Verletzung der allgemeinen Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters von Praxisräumen anzulasten ist, so erlauben andererseits die bisherigen tatsächlichen Feststellungen die Bejahung pflichtwidrigen Verhaltens nicht. Deshalb war die Sache im Umfang der aus der Urteilsformel ersichtlichen Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO).

Das Berufungsgericht wird in der anderweiten Verhandlung zu klären haben, ob die Klägerin durch die Eröffnung der Praxis des Nebenintervenienten Patienten verloren hat, die, wie oben unter 4. c) bb) beschrieben, der Laufkundschaft von Ladengeschäften vergleichbar sind und ferner, ob eine Ertragsminderung sich daraus für ihre Praxis ergeben hat.

II. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe ein Minderungsrecht der Klägerin wegen echter Sachmängel (ungenügende Schallisolierung der Sprechzimmertür, ungeeigneter Wasseranschluß im Labor) zu Unrecht verneint, greift sie in unzulässiger Weise in die Beweiswürdigung, die den Freiheitsraum tatrichterlichen Ermessens nicht überschreitet, ein.

III. Gegen die Abweisung der Klage, soweit sie sich gegen die Beklagten zu 2 und 3 richtet, wendet sich die Revision vergeblich.

1. Selbst wenn zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 2 und 3 nach der Kündigung des Hauptmietvertrages zum 31. Dezember 1974 ein faktisches Mietverhältnis begründet worden wäre, so träfe die Beklagten zu 2 und 3 gleichwohl keine Konkurrenzschutzpflicht gegenüber der Klägerin. Im Verhältnis zu den beiden Hauseigentümerinnen, die der Beklagten zu 1 das gesamte Anwesen B[RECHT]straße [RECHT] vermietet hatten, war die Klägerin bis zum 31. Dezember 1974 Untermieterin. Zwischen Hauptvermieter und Untermieter bestehen anerkanntermaßen keine vertraglichen Beziehungen. Im Zeitpunkt des etwaigen Beginns vertraglicher oder vertragsähnlicher Beziehungen, am 1. Januar 1975, war die Konkurrenzsituation zwischen Klägerin und Nebenintervenienten bereits geschaffen, und zwar ohne Zutun der Beklagten zu 2 und 3. Da die Beklagten zu 2 und 3 in der faktischen Gebrauchsüberlassung der Praxisräume an die Klägerin und in der Gebrauchsüberlassung der Mietsache an den Nebenintervenienten aufgrund Vertrages vom 1. November 1975 nicht Rechtsnachfolger der Beklagten zu 1 sind, kann ihnen auch die Fortsetzung einer von dieser möglicherweise begangenen Vertragsverletzung nicht angelastet werden.

2. Mietminderungsansprüche wegen der behaupteten echten Sachmängel stehen der Klägerin, wie dargelegt (oben II.), nicht zu.

IV. Gegen die Auffassung der Vorinstanz, die erst im zweiten Rechtszuge erhobene Klage auf Feststellung eines Mietminderungsrechts wegen Vorhandenseins von Sachmängeln sei im Hinblick auf die bereits im November 1974 erhobene

negative Feststellungswiderklage mangels eines rechtlichen Interesses an der begehrten Feststellung unzulässig, soweit sie sich gegen die Beklagte zu 1 richtet, wendet sich die Revision ebenfalls ohne Erfolg. Die zur Stützung ihrer Ansicht herangezogene Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. Juli 1973 - VII ZR 200/72 (= NJW 1973, 1500 = MDR 1973, 925 = LM ZPO § 256 Nr. 102) betrifft eine andere Fallgestaltung.

V. Über die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich derjenigen der Revision, wird das Berufungsgericht aufgrund der anderweiten Verhandlung, von deren Ergebnis der endgültige Erfolg oder Mißerfolg des Rechtsmittels abhängt, einheitlich zu entscheiden haben.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Wolf

Merz