

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 283, 536; ZPO Vorbem. zu § 253 (Rechtsschutzbedürfnis)

Zur Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für die Unterlassungsklage aus der Konkurrenzschutzklausel eines Mietvertrages, wenn der in Anspruch genommene Vermieter nicht selbst an das Konkurrenzunternehmen vermietet hat, sondern mit dem Vermieter der Räume des Konkurrenzunternehmens zusammen Sondereigentümer (nach dem Wohnungseigentumsgesetz) eines sog. Einkaufszentrums ist und mit diesem Vermieter Konkurrenzschutz zugunsten der beiderseitigen Mieter vereinbart hat.

BGB §§ 157 Gh, 536

Zur Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel in einem Mietvertrag über Räume in einem sog. Einkaufszentrum, wenn die Geschäftsräume der Konkurrenzunternehmen jeweils im Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz stehen.

BGH, Urt. v.9.Oktober 1974 - VIII ZR 113/72 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 113/72

URTEIL

Verkündet am
9. Oktober 1974
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Ernst W [REDACTED] in P [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Grete W [REDACTED] geb. G [REDACTED],
ebenda,
3. Dr. Hugo E [REDACTED] in P [REDACTED], G [REDACTED]-R [REDACTED]-Str. [REDACTED],
4. dessen Ehefrau Elisabeth E [REDACTED] geb. M [REDACTED],
ebenda,

Beklagten, Revisionskläger
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Christian B [REDACTED] in P [REDACTED], P [REDACTED] str. [REDACTED],
2. Hannelore B [REDACTED] geb. P [REDACTED], ebenda,

Kläger, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Braxmaier, Hoffmann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und die Anschlußrevision der Kläger gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 7. Juni 1972 werden mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Kosten des Rechtsstreites zu 9/10 den Beklagten als Gesamtschuldnern und zu 1/10 den Klägern als Gesamtschuldnern auferlegt werden.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger betreiben ein Textilfachgeschäft in Räumen, die sie in dem Anwesen P. [REDACTED], Ö. [REDACTED]-F. [REDACTED]-Straße zum Teil von den Beklagten zu 1 und 2, zum Teil von den Beklagten zu 3 und 4 durch Verträge vom 6. Juli 1968 auf die Dauer von 10 Jahren gemietet haben. Das genannte Anwesen, ein zu einem Ladenzentrum errichteter moderner Terrassenneubau, steht im Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört neben den Beklagten und vier anderen Beteiligten der Dipl. Landwirt

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

J[REDACTED]. Dieser ist Sondereigentümer des östlichen Teiles des ersten und zweiten Obergeschosses, während den Beklagten zu 1 und 2 der westliche Teil des ersten Obergeschosses, den Beklagten zu 3 und 4 der westliche Teil des zweiten Obergeschosses gehört. Die Mietverträge vom 6. Juli 1968 enthalten unter der Überschrift "Konkurrenzschutz" in § 20 folgende Klausel:

"Konkurrenzschutz für den Mieter wird in folgendem Umfange vereinbart: lt. Schreiben vom 24. 6. 1968 an Dipl.Landwirt Edwin J[REDACTED]."

Das Schreiben vom 24. Juni 1968, das von dem für die Beklagten auftretenden Erstbeklagten stammt, lautet:

"Dr. E[REDACTED] (das ist der Drittbeklagte) und ich haben unsere Räume und Vitrinen an die (Kläger) vermietet, die darin ein Textilfachgeschäft mit den in der beigefügten Liste aufgeführten Artikeln eröffnen werden. Es handelt sich um Fachleute mit ausreichendem Eigenkapital, die in jeder Weise eine erfolgreiche Geschäftsführung zu garantieren scheinen. Dr. E[REDACTED] und ich hoffen, daß es Ihnen gelingen wird, ebenfalls einen passenden Dauermieter zu finden, damit unsere erhofften prosperierenden Läden sich wechselseitig Vorteile bieten. Gleichzeitig bitten wir bei Ihrer Vermietung um den vereinbarten gegenseitigen Konkurrenzausschluß."

Bevor die Kläger im September 1969 ihr Geschäft eröffneten, hatte J[REDACTED] in den in seinem Sondereigentum stehenden Räumen des ersten Obergeschosses je einen Laden an die Firma C[REDACTED] KG (im folgenden: C[REDACTED].) und an die Firma Boutique-Modelle L[REDACTED] oHG (im folgenden: L.B.) vermietet. Der Vertrag mit C[REDACTED] wurde, beginnend am

1. August 1969, auf 10 Jahre abgeschlossen, der Vertrag mit L.B., beginnend am 1. September 1969, für die Zeit bis 31. Juli 1974. Beide Verträge enthalten keine Konkurrenzschutzklausel zugunsten der Kläger. Das Geschäft C.● vertreibt vor allem Herrenbekleidung, das Geschäft L.B. vornehmlich Damenbekleidung.

Die Kläger verlangen von den Beklagten Konkurrenzschutz und haben beantragt, diese zu verurteilen, dafür zu sorgen, daß die nachbezeichneten Waren auf dem Anwesen Ö●-F●-Straße● nicht angeboten oder verkauft werden: Herrenhemden, Herrenstrickwaren (Pullover und Westen), Krawatten, Socken, Damenhosen, Damenröcke, Damenstrickwaren, Damenstrümpfe, Damenschals, Damenblusen und Handschuhe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Verurteilung dahin eingeschränkt, daß sie sich auf die genannten Artikel nur beziehe, soweit deren Angebot im Rahmen der Geschäfte C.● und L.B. über den Vertrieb eines lediglich nebenher geführten Artikels hinausgehe.

Mit ihrer Revision streben die Beklagten die Abweisung der Klage in vollem Umfang an, soweit es den Verkauf im Geschäft C.● betrifft. Im übrigen haben sie in Übereinstimmung mit den Klägern die Hauptsache für erledigt erklärt. Die Kläger haben (unselbständige) Anschlußrevision eingelegt und beantragt, das Urteil des Landgerichts hinsichtlich des Geschäftes C.● wieder herzustellen. Beide Parteien beantragen die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

A. Zur Zulässigkeit der Revision

I. Nach Einlegung der Revision hat das Konkurrenzgeschäft L.B. seine Mieträume aufgegeben. Die Beklagten begehren mit der Revisionsbegründung deshalb Abweisung der Klage nur noch insofern, als das Oberlandesgericht zur Beseitigung der Konkurrenz durch das Geschäft C verurteilt hat.

Den vom Oberlandesgericht auf 30 000,-- DM festgesetzten Streitwert hat der erkennende Senat daraufhin durch Beschluß vom 11. Juli 1973 auf 20 000,-- DM herabgesetzt. Dadurch ist die Revision indessen nicht unzulässig geworden.

Die nachträgliche Verminderung des Beschwerdegegenstandes beseitigt die einmal gegebene Zulässigkeit der Revision nicht (vgl. u.a. Senatsurteil vom 23. November 1966 - VIII ZR 160/64 = NJW 1967, 564 = WM 1967, 93). Der Ausnahmefall, daß der Rechtsmittelkläger die zunächst vorhandene Beschwer durch eine aus freien Stücken vorgenommene Befriedigung des Gegners beseitigt und durch eine entsprechende Ermäßigung seiner Anträge die Verminderung des Beschwerdegegenstandes herbeiführt (vgl. das genannte Senatsurteil) liegt nicht vor. Es ist nichts dafür dargetan, daß der Auszug der L.B., die ja nicht Mieterin der Beklagten war, durch die Beklagten veranlaßt wurde, die Kläger also insoweit von den Beklagten aus freien Stücken befriedigt worden sind.

II. Die Revision bleibt also zulässig. Jedoch ist, nachdem die Parteien übereinstimmend die Hauptsache für erledigt erklärt haben, über die Kosten des Rechtsstreits zwar nach § 91 a ZPO, aber einheitlich, also einschließlich der Kosten des nicht erledigten Teils zu entscheiden (BGHZ 40, 265, 269).

B. Zur Zulässigkeit der Klage

Die Revision wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klage sei nicht etwa wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses abzuweisen. Dem Oberlandesgericht ist indessen zuzustimmen.

1. Richtig ist der Ausgangspunkt der Revision, daß die Verurteilung zu einer Leistung, deren Unmöglichkeit bereits feststeht, nicht zulässig ist (RGZ 107, 15, 18; BGH Urteil vom 4. November 1971 - VII ZR 175/69 = NJW 1972, 152; vgl. auch das in BGHZ 56, 308, 311 abgedruckte Senatsurteil).

Ein solcher Fall liegt jedoch nicht vor. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Mit- und Sondereigentümer des Anwesens Ö- -F- -Straße eine Vereinbarung getroffen haben, wonach kein Eigentümer in seinem Eigentumsanteil einen Mieter aufnehmen darf, dessen Geschäftszweig in Konkurrenz zu dem Gewerbe oder Beruf des Mieters eines anderen Sondereigentümers steht. Da der Mit- und Sondereigentümer Junker seine Mietverträge mit C und L.B. erst nach dem Vertrag der Beklagten mit den

Klägern und in Kenntnis des Geschäftsgegenstandes der Kläger abschloß, hat er die unter den Sondereigentümern vereinbarte Konkurrenzschutzklausel verletzt. Die Beklagten können also von J. [REDACTED] die Erfüllung seiner Vertragspflichten verlangen. Ob J. [REDACTED] einem solchen Verlangen - etwa unter dem Eindruck drohender Schadensersatzforderungen - nachzukommen gewillt ist, und ob er es gegenüber seinen Mietern durchsetzen kann, obgleich er mit diesen keine Konkurrenzklausel vereinbart hat, kann dahinstehen. Denn eine Leistung ist nicht schon dann unmöglich, wenn der Schuldner auf den Leistungsgegenstand keinen rechtlichen Anspruch hat (vgl. dazu BGHZ 56, 308, 311 und das BGH Urteil vom 21. Juni 1974 - V ZR 164/72 = NJW 1974, 1552, 1554 = WM 1974, 780). Das gilt nicht nur im Verhältnis der Kläger zu den Beklagten, sondern auch im Verhältnis der Beklagten zu Junker.

2. Das Rechtsschutzbedürfnis könnte allerdings auch dann fehlen, wenn das begehrte Urteil keinen vollstreckungsfähigen Inhalt hätte.

Es kann offen bleiben, ob die hier allein in Betracht kommende Anwendung des § 888 ZPO (Erzwingung einer unvertretbaren Handlung) wegen der erforderlichen Mitwirkung des Vermieters der Geschäfte C. [REDACTED] und L.B. J. [REDACTED], überhaupt abzulehnen (so offenbar Stein/Jonas/Pohle, ZPO, 18. Aufl. § 888 Anm. I 2 b; Baumbach/Lauterbach, ZPO, 32. Aufl. § 888 Anm. 1 C) oder doch möglich ist, weil Junker, wie unter B 1 ausgeführt wurde, den Beklagten gegenüber zur Beseitigung von Konkurrenz verpflichtet ist

(so Rosenberg, Zivilprozeßrecht, 8. Aufl. § 208 I 2 b für den Fall der Verurteilung zur Rechnungslegung bzw. Auskunft anhand von Belegen, die sich in der Hand eines zur Herausgabe verpflichteten Dritten befinden). Unentschieden kann auch bleiben, ob es auf all das im gegenwärtigen Verfahrensstadium schon deshalb nicht ankommt, weil noch gar nicht feststeht, daß Junker einem etwaigen Verlangen der (verurteilten) Beklagten auf Beseitigung der Konkurrenz nicht nachkommen würde, sondern seinerseits verklagt werden müßte (RG JW 1897, 450). Auf jeden Fall kann das Rechtsschutzbedürfnis im Hinblick auf § 283 BGB nicht verneint werden. Diese Bestimmung gibt dem Gläubiger die Möglichkeit, bei Nichterfüllung des titulierten Anspruchs auf vereinfachtem Wege zu Schadenersatz zu gelangen (BGHZ 56, 308, 312). Dabei ist es unerheblich, daß die Kläger es bisher abgelehnt haben, von der Leistungsklage zur Schadenersatzklage überzugehen. Die Möglichkeit, von § 283 BGB Gebrauch zu machen, falls das Leistungsurteil nicht zum Erfolg führen sollte, kann ihnen nicht von vornherein dadurch aus der Hand geschlagen werden, daß die Leistungsklage für unzulässig erklärt wird.

C. Zur materiellen Rechtslage

I. Die Revision der Beklagten

1. Das Berufungsgericht legt § 20 der Mietverträge vom 6. Juli 1968 dahin aus, den Klägern sei Schutz vor Konkurrenz auf dem Anwesen Ö- -F- -Straße

in allen Artikeln zugesagt worden, die in einer den Beklagten während der Vertragsverhandlungen von den Klägern überreichten Liste enthalten seien. Unter diesen Artikeln befänden sich auch die in der Urteilsformel genannten Konkurrenzartikel.

Das Berufungsgericht stützt seine Würdigung auf folgenden unstreitigen Sachverhalt: Die Kläger verlangten vor Vertragsschluß ursprünglich, den Verkauf von Textilien im Anwesen Ö [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße überhaupt zu sperren. Das haben die Beklagten als zu weitgehend abgelehnt. Daraufhin übergaben die Kläger die genannte Liste mit der Bitte um Konkurrenzschutz. Diese Liste wurde dem Diplomlandwirt J [REDACTED] mit dem im Tatbestand des Revisionsurteils wiedergegebenen Schreiben des Erstbeklagten vom 24. Juni 1968 übersandt. Am 3. Juli 1968 schrieb der Erstbeklagte unter Übersendung der von den Beklagten bereits unterzeichneten Mietverträge an die Kläger:

"Den zwischen uns besprochenen Konkurrenz-ausschluß habe ich sofort anschließend telefonisch und nochmals schriftlich mit dem Nachbarn Dipl.Landwirt J [REDACTED] vereinbart, worüber Durchschrift des Schreibens vom 24. 6. 1968 beigelegt ist."

2. Bei einem solchen Sachverhalt ist die als Tatsachenwürdigung ohnehin nur beschränkt nachprüfbare Auslegung, die das Berufungsgericht dem § 20 der Mietverträge gegeben hat, nicht zu beanstanden. Schon Überschrift und Wortlaut des § 20 lassen es ausgeschlossen

erscheinen, daß die Beklagten die Kläger durch diese Klausel etwa nur darauf hinweisen wollten, sie hätten den Wunsch der Kläger um Konkurrenzschutz - unverbindlich - dem Mit- und Sondereigentümer J. [REDACTED] in der Erwartung mitgeteilt, dieser werde sich an die zwischen den Sondereigentümern vereinbarte Konkurrenzschutzklausel halten. Daß die Beklagten nur versprochen hätten, in dem ihnen gehörenden Teil des Anwesens kein Konkurrenzunternehmen zu dulden, behaupten sie selbst nicht. Ein derartiges Versprechen wäre auch inhaltslos gewesen, weil sämtliche den Beklagten zustehenden Teile des Anwesens an die Kläger vermietet waren. Angesichts der gegebenen räumlichen Verhältnisse mußte den Klägern entscheidend daran gelegen sein, daß der Konkurrenzschutz räumlich über das Sondereigentum der Beklagten hinaus ausgedehnt wurde. Dann aber durften sie § 20 in Verbindung mit dem Anschreiben zu den Mietverträgen vom 3. Juli 1968 dahin verstehen, die Beklagten gewährten ihnen Konkurrenzschutz innerhalb des gesamten Anwesens und hätten sich durch eine entsprechende Vereinbarung mit J. [REDACTED] ihrerseits abgesichert.

Da die erwähnte Warenliste Gegenstand der Vertragsverhandlungen war, sie dem Sondereigentümer J. [REDACTED] übersandt worden ist und auf diese Übersendung in dem Schreiben der Beklagten vom 3. Juli 1968 ausdrücklich Bezug genommen wurde, ist es auch kein Rechtsfehler, wenn das Berufungsgericht den Gegenstand des Konkurrenzschutzes nach dem Inhalt dieser Liste bemessen hat.

3. Daß dem Berufungsgericht bei seiner Würdigung Verfahrensverstöße unterlaufen sind, hat die Revision nicht aufzuzeigen vermocht. Ihr Vorbringen läuft demnach lediglich auf den Versuch hinaus, die Auslegung des Tatrichters durch ihre eigene zu ersetzen. Damit kann sie jedoch keinen Erfolg haben, weil die Auslegung des Berufungsgerichts, wie die Ausführungen unter C I 2 zeigen, nicht nur möglich, sondern angesichts des unstreitigen Sachverhalts auch naheliegend ist.

4. Damit erweist sich die Revision, die weitere Angriffe gegen das Berufungsurteil nicht vorbringt, nachdem auch sonstige Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten nicht ersichtlich sind, in vollem Umfange als unbegründet.

II. Die Anschlußrevision der Kläger

Das gilt aber auch für die Anschlußrevision der Kläger.

1. Das Berufungsgericht führt aus, dem § 20 der Mietverträge sei zu entnehmen, daß der Konkurrenzschutz den Klägern in demselben Umfange gewährt worden sei, wie ihn die Sondereigentümer des Anwesens Ö [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße [REDACTED] untereinander vereinbart hätten. Von diesen aber könne nicht angenommen werden, daß sie einen weitergehenden gegenseitigen Schutz angestrebt hätten, als er nach der

Rechtsprechung einem Mieter gegen den Vermieter hinsichtlich eines Konkurrenzunternehmens auf dem Mietgrundstück nach §§ 536, 242 BGB zugebilligt werde. Das bedeute, daß die Kläger nur geschützt seien, soweit Artikel ihres Geschäfts in den Konkurrenzunternehmen in einem Umfang angeboten würden, der über den Vertrieb eines Nebenartikels hinausgehe (vgl. dazu die BGH Urteile LM BGB § 536 Nr. 2, 3, 5, 6, 11/12).

2. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Anschlußrevision ohne Erfolg.

a) Mit dem Berufungsgericht kann davon ausgegangen werden, daß die Mit- und Sondereigentümer des Anwesens Ö [REDACTED]-F [REDACTED]-Straße zur Vermeidung von Schwierigkeiten bei der Suche nach Mietinteressenten sich gegenseitig Konkurrenzschutz mit der Beschränkung auf Hauptartikel gewähren, dagegen Überschneidungen in Nebenartikeln von der Konkurrenzklausel nicht erfassen lassen wollten. Auch die Anschlußrevision erhebt insoweit keine Bedenken.

b) Die Kläger haben zwar zunächst, worauf das Berufungsgericht auch ausdrücklich hinweist, versucht, ein totales Verbot des Verkaufs von Textilien auf dem Mietgrundstück durchzusetzen. Das ist ihnen aber nicht gelungen. Wenn sie daraufhin den Beklagten eine Warenliste übergeben haben, die diejenigen Artikel enthielt, bei denen sie gegen Konkurrenz geschützt sein wollten, so liegt es zwar nahe, daß sie damit zum Ausdruck

bringen wollten, bei dieser gegenständlichen Beschränkung des Konkurrenzschutzes solle es bleiben, eine weitere Beschränkung auf die Konkurrenz lediglich in Hauptartikeln solle nicht in Betracht kommen. Jedoch haben die Beklagten dadurch, daß sie in § 20 der Mietverträge auf das Schreiben an J. [REDACTED] Bezug nahmen und dort auf den von den Sondereigentümern vereinbarten gegenseitigen Konkurrenzausschluß verwiesen, hinreichend deutlich zu erkennen gegeben, daß der Schutz, den sie den Klägern versprochen, nicht weitergehen sollte als der unter den Eigentümern vereinbarte. Das war auch interessegerecht. Die Beklagten konnten damit rechnen, daß ihre Miteigentümer sich an die getroffene Konkurrenzabrede halten würden. Sich darüber hinaus zu verpflichten, also Gefahr zu laufen, von den Klägern auf einen Konkurrenzschutz in Anspruch genommen zu werden, den sie gegen die übrigen Miteigentümer mangels entsprechender Abrede nicht durchsetzen konnten, bestand für sie kein vernünftiger Anlaß. Jedenfalls ist es kein Rechtsverstoß, wenn das Oberlandesgericht unter Berufung auf §§ 133, 157 BGB unter diesen Umständen § 20 der Mietverträge dahin ausgelegt hat, daß der Konkurrenzschutz nicht weiter reichen sollte als die zwischen ihnen und J. [REDACTED] getroffenen Vereinbarungen.

Das objektiv so zu verstehende Vertragsangebot der Beklagten haben die Kläger angenommen. Eine Anfechtung ist nicht erklärt. Im übrigen spricht ihr Schreiben vom 9. Juli 1968, das sie bei der Übersendung der Mietverträge an den Erstbeklagten gerichtet haben, dafür, daß

sie sich durchaus bewußt waren, ihr Konkurrenzschutz gehe inhaltlich nicht weiter, als die Vereinbarung, die die Beklagten mit J. [REDACTED] getroffen hatten. Andernfalls wäre es schwer verständlich, warum die Kläger an den Erstbeklagten schrieben, der mit J. [REDACTED] vereinbarte Konkurrenzausschluß sei für sie sehr wichtig und sie bäten, die Stellungnahme J. [REDACTED] mitzuteilen. Daß die Beklagten hierauf nicht geantwortet haben, ist für den Inhalt der zuvor bereits vereinbarten Konkurrenzklausel (§ 20 der Mietverträge) ohne Einfluß.

D. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97, 92 Abs. 1, 91 a ZPO. Das Berufungsgericht glaubte, im Umfang der Klageabweisung von einer den Klägern nachteiligen Kostenentscheidung absehen zu können. Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Wenn die Kläger mit ihrem Anspruch auch im wesentlichen durchgedrungen sind, so ist der abgewiesene Teil der Klage wertmäßig doch nicht so geringfügig, daß für eine Anwendung des § 92 Abs. 2 ZPO Raum wäre.

Dr. Haidinger

Wolf

Braxmaier

Merz

Hoffmann