

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die amtliche Sammlung!

2314 007

Gesetz: BGB § 536^f,

Rechtssatz: Sind Ladenräume zum Betrieb eines Geschäfts besonderer Art - hier Bäckerei - vermietet, so muß der Mieter im allgemeinen dulden, daß der Vermieter einen anderen Laden des Hauses zum Betrieb eines Geschäfts vermietet, in dem Waren gleicher Art im Zuge zunehmender Überschneidung der Geschäftszweige als Nebenartikel geführt werden - hier Brotverkauf in einem Milch- und Lebensmittelgeschäft -.

Stenzeichen: VIII ZR 225/56

Urteil des BGH vom 8. Januar 1957

Kammergericht

III ZR. 225/56

Verkündet am 8. Januar 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) des Bäckermeisters Friedrich H [REDACTED],
- 2) seiner Ehefrau Viktoria H [REDACTED], beide in B [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

g e g e n

die Hauseigentümerin Frau Anna R [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1957 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Liesecke
und Dr. Mezger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats
des Kammergerichts in Berlin vom 16. Februar 1956
wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestands

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hauses B [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED]. In diesem Hause hatte der verstorbene Ehemann der Beklagten eine Bäckerei betrieben. Den Bäckereibetrieb verkaufte er durch Vertrag vom 26. Oktober 1933 an die Kläger. An demselben Tage vermietete er auch die zum Bäckereibetrieb gehörenden gewerblichen Räume und im Hause befindlichen Wohnräume an die Kläger. Am 1. Januar 1941 schloß er mit den Klägern erneut einen inhaltlich gleichen Vertrag, durch den er zur Benutzung als Wohnungs- und Geschäftsräume zwei Zimmer, Kammer, Küche, Nebengelaß, einen Laden und drei Backräume vermietete. In § 16 des Mietvertrages wird den Mietern das Recht eingeräumt, jederzeit die Bäckerei zu verkaufen. Eine Konkurrenzklausel enthält weder der Mietvertrag vom 26. Oktober 1933 noch der vom 1. Januar 1941. Die Kläger haben seitdem die Bäckerei in den Mieträumen betrieben, sie verkaufen neben sonstigen Backwaren sowohl von ihnen selbst gebackenes Brot als auch fabrikmäßig hergestelltes Brot, sogenanntes Industriebrot, das sie von fremden Herstellern beziehen.

In dem der Beklagten gehörenden Hause betreibt ihre Schwiegertochter, im Folgenden als Frau R [REDACTED] bezeichnet, ein Milch- und Lebensmittelgeschäft. Die Räume für dieses Geschäft hat sie von der Beklagten gemietet. Das Milchgeschäft besteht seit dem Jahre 1926, im Jahre 1933 ist der Verkauf von Kolonialwaren außer Brot aufgenommen worden. Seit dem 22. Februar 1955 vertreibt Frau R [REDACTED] in ihrem Laden ebenfalls Industriebrot. Bei diesem Brot handelt es sich ausschließlich um von der Brotfabrik M [REDACTED] im Steinofen gebackenes Landbrot, verpacktes Schwarzbrot in Scheiben, Kommißbrot und Pumpernickel. Der tägliche Brotverkauf beläuft sich auf etwa 15 bis 20 Brote. Der Umsatz an Brot hat im August 1955 DM 454,57, im September 1955 DM 421,14, im Oktober 1955 DM 426,40, im November 1955 DM 421,54, im Dezember 1955 DM 415,50 und im Januar 1956 DM 441,73 DM betragen. Dieser Umsatz macht etwa 5 % des Gesamtumsatzes des



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

von Frau R. [REDACTED] betriebenen Geschäfts aus.

Die Kläger sind der Auffassung, die Beklagte sei auf Grund des Mietvertrages verpflichtet, ihnen den Wettbewerb der Frau R. [REDACTED] im Verkauf von Brotwaren fernzuhalten. Sie haben vor dem Landgericht beantragt, die Beklagte zu verurteilen, der Frau R. [REDACTED] zu unterbinden, in ihrem Lebensmittelgeschäft Brot und Brötchen zu führen und zu vertreiben. Sie haben ferner die Feststellung begehrt, daß die Beklagte verpflichtet ist, ihnen den durch den Verkauf von Brot im Geschäft der Frau R. [REDACTED] seit dem 1. März 1955 entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Nachdem Frau R. [REDACTED] im Berufungsrechtszuge erklärt hatte, sie habe niemals Brötchen geführt und habe auch nicht die Absicht, Brötchen zu führen, haben die Kläger eine Verurteilung der Beklagten hinsichtlich der Brötchen nicht mehr begehrt. Sie haben vor dem Berufungsgericht hilfsweise beantragt, die Beklagte zu verurteilen, zu unterbinden, daß Frau R. [REDACTED] Landbrot und Steinofenbrot mit Ausnahme von verpacktem Schnittbrot und verpacktem Spezialbrot führt und vertreibt. Das Kammergericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Zurückweisung der Berufung der Beklagten mit der Maßgabe, daß die Verurteilung hinsichtlich der Brötchen entfalle. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht geht in seiner Entscheidung von dem in der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Grundsatz aus, daß regelmäßig unzulässiger Wettbewerb vorliege, wenn der störende Betrieb als Hauptgegenstände Waren vertreibt, die auch Hauptgegenstände des gestörten Betriebes sind, daß aber regel-

mäßig die Besonderheiten des Falles und der Umstand, ob die beiden Geschäftsbetriebe im Verkehr als verschiedenartig gewertet werden, entscheidend seien, wenn das eine Geschäft als Hauptverkaufsgegenstände solche Sachen vertreibt, die für das andere Geschäft nur Nebenartikel sind. Das Berufungsgericht nimmt an, Frau R. führe Brot nur als Nebenartikel, da sie Brot einer einzigen Brotfabrik verkaufe und der Umsatz an Brot nur 5 % ihres gesamten Warenumsatzes betrage. Es läßt dahingestellt, ob Industriebrot im Betrieb der Kläger als Hauptartikel zu werten sei, und spricht den Klägern einen Anspruch auf Wettbewerbsschutz ab, weil ihr Verlangen für die Beklagte eine unbillige und unzumutbare Beschränkung in der Verwertung ihres Eigentums herbeiführen würde. Hierzu führt es aus, Brot gehöre heute zu den selbstverständlich gewordenen Waren auch in einem Lebensmittelgeschäft. Neben den ursprünglich allein oder überwiegend Brot erzeugenden und verkaufenden Bäckereien hätten sich in zunehmendem Maße die industriell arbeitenden Brotfabriken ohne eigene Verkaufsstellen in den Vordergrund gespielt. Ihre mannigfaltigen Erzeugnisse seien aus dem Wirtschaftsleben nicht mehr fortzudenken. Hand in Hand mit dieser Entwicklung sei eine immer deutlichere Unterscheidung zwischen dem handwerksmäßig hergestellten Bäckerbrot und dem fabrikmäßig hergestellten Industriebrot festzustellen. Während Bäckerbrot nach wie vor ausschließlich von Bäckereien und etwaigen Filialen vertrieben werde, werde Industrie- oder Markenbrot in den verschiedenartigsten Geschäften des Lebensmitteleinzelhandels geführt und von den Käufern als geführt erwartet. Die Lebensmittelgeschäfte seien daher aus Gründen normalen Wettbewerbs gezwungen, auch Industrie- oder Markenbrot zu verkaufen. Diese Entwicklung führe dazu, daß dem Hauseigentümer, der eine Bäckerei vermiete, versagt bleiben müßte, ein Lebensmittelgeschäft in seinem Hause aufzunehmen, wenn er verpflichtet sein würde, der Bäckerei den Vertrieb von Brot durch einen Lebensmittelhändler fernzuhalten.

Diese Ausführungen lassen jedenfalls im Ergebnis keinen Rechtsirrtum erkennen.

Die Revision rügt allgemein, das Berufungsgericht habe nach § 242 BGB geprüft, welche Vertragspflichten die Beklagte habe, ohne zuvor den Willen der Parteien nach § 133 BGB ermittelt und den Vertrag nach § 157 BGB ausgelegt zu haben. Diese Rüge ist jedoch unbegründet. Das Berufungsgericht stellt fest, die den Klägern überlassenen gewerblichen Räume seien ihnen zu einem besonderen Zweck, nämlich zum Betriebe einer Bäckerei, vermietet worden. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Revision auch nicht näher angegeben, welche weiteren Willenserklärungen die Parteien des Mietvertrages abgegeben haben sollen, die noch einer Auslegung bedürft hätten. Es liegt auch nichts für die Annahme vor, daß das Berufungsgericht sich nicht der Notwendigkeit bewußt gewesen wäre, das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis daraufhin auszu-legen, was nach dem Willen der Vertragsparteien Vertragsinhalt hat sein sollen. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich die Entscheidung RGZ 131 , 247 wiedergegeben, in der ausgeführt wird, daß die Verbindlichkeit, den Mieter gegen Wettbewerb zu schützen, aus der besonderen Lage des Falles unter Berücksichtigung des § 242 BGB, aber auch der §§ 133, 157 BGB begründet werden müsse. Es hat also erkennbar den Willen der Vertragsparteien nach § 157 BGB berücksichtigen wollen. Mit Recht hat es aber die Verpflichtung der Beklagten in Anwendung des § 242 BGB auch danach beurteilt, was Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern.

Die weiteren Rügen richten sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß sich aus dem Mietvertrage nicht die Verpflichtung der Beklagten ergebe, den Klägern den Wettbewerb fernzuhalten, den ihnen Frau R. durch den Brotverkauf in ihrem Lebensmittelgeschäft macht. Die Revision ist der Auffassung, Brot sei ein Hauptartikel nicht nur im Betriebe der Kläger, sondern bilde nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts über die Entwicklung des Handels

mit Markenbrot auch einen Hauptartikel im Lebensmittelgeschäft der Frau R. Für die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenartikel sei die Auffassung des Kunden entscheidend. Was der Kunde erwarte, in einem Geschäft als geführt vorzufinden, sei ein Hauptartikel. Auf die Höhe des Umsatzes komme es nicht an.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts läßt sich jedoch aus Rechtsgründen nicht beanstanden. Vom Standpunkt der Rechtsprechung aus, daß es für den Wettbewerbsschutz des Mieters auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenartikel ankommt, kann dahingestellt bleiben, ob angesichts der vom Berufungsgericht festgestellten Entwicklung des Brothandels Marken- und Industriebrot noch allgemein als Nebenartikel in einem Geschäft, das Milch und Lebensmittel vertreibt, angesehen werden kann, wie es in dem Urteil des Kammergerichts vom 22. Oktober 1931 (Mietgericht 1932, 36) geschieht. Für das Geschäft der Frau R. hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß angenommen, daß das von ihr geführte Brot ein Nebenartikel ist. Für die Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenartikel ist allerdings nicht allein die Höhe des Umsatzes entscheidend. Als Hauptartikel stellt sich eine Ware dar, die den Stil des Geschäfts bestimmt (Brumby HuW 1954, 46) und einem Geschäft das ihm eigentümliche Gepräge gibt. In diesem Zusammenhang ist auch das Ausmaß von Bedeutung, in dem eine Ware vertrieben wird, weil das Wesen des Nebenartikels auch dadurch gekennzeichnet wird, daß sein Umsatz im Vergleich zu dem Umsatz eines Hauptartikels im Rahmen des Gesamtbetriebes gering ist. Nach dem unstreitigen Sachverhalt verleiht im vorliegenden Streitfall der Vertrieb der von Frau R. geführten Brotsorten ihrem Geschäft noch nicht das typische Gepräge eines Ladens, in dem Brot gehandelt wird. Der Umsatz an Brot macht 5 % des gesamten Umsatzes aus. Der Verkauf von Brot tritt danach hinter dem Verkauf von Milch und anderen Lebensmitteln erheblich zurück und hat keine ausschlaggebende Bedeutung. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch berücksich-

tigt, daß Frau R. Brot nur einer einzigen Brotfabrik vertreibt und nur im Steinofen gebackenes Landbrot, verpacktes Schwarzbrot in Scheiben, Kommißbrot und Pumpernickel feilhält. Merkmal eines Geschäftsbetriebes, dessen Wesen durch Brotverkauf zum mindesten mitbestimmt wird, ist bei der vom Berufungsgericht gekennzeichneten Entwicklung ein möglichst mannigfaltiges Sortiment von Brotarten. Der Umstand, daß Frau R. nur eine beschränkte Zahl von Brotsorten führt, läßt erkennen, daß nicht das Brot eine Ware ist, die ihrem Geschäft seine Eigenart verleiht. Darauf, ob der Verbraucher regelmäßig keinen grundsätzlichen Unterschied zwischen Industrie- und Markenbrot einerseits und Bäckereibrot andererseits macht, kommt es danach nicht an. Das Berufungsgericht war daher nicht gehalten, wie die Revision mit der Rüge aus § 139 ZPO geltend macht, darauf hinzuwirken, daß die Kläger sich zum Beweise auf das Gutachten eines Sachverständigen beriefen.

Ist Brot im Geschäft der Frau R. ein Nebenartikel, so könnten die Kläger, da ihre Bäckerei und der Milch- und Lebensmittelhandel der Frau R. im Verkehr nicht als gleichartig angesehen werden, von den Beklagten Wettbewerbsschutz nur beanspruchen, wenn durch den Wettbewerb unter den besonderen Umständen des Einzelfalls ihrem Geschäftsbetrieb ein so starker Abbruch getan würde, daß die von ihnen gemieteten Geschäftsräume zu dem vertraglichen Zweck, als Bäckerei zu dienen, nur noch vermindert brauchbar wären. Eine solche Beeinträchtigung hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es liegen nach dem unstreitigen Sachverhalt auch keine Anhaltspunkte dafür vor. Die Kläger haben in ihrem Schriftsatz vom 23. Januar 1956 ihren Gesamtumsatz mit 55 000,- DM angegeben. Bei dem von Frau R. an Brot erzielten Umsatz von monatlich durchschnittlich 430,- DM = jährlich 5 140,- DM macht ihr Umsatz noch nicht ein Zehntel des Umsatzes der Kläger aus. Hinzu kommt, daß offensichtlich nicht jeder Kunde, der bei

Frau R. Brot bezieht, gerade bei den Klägern sein Brot kaufen würde, wenn Frau R. den Brotvertrieb einstellen würde. Zutreffend hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit Rechtsprechung und Schrifttum die Ansicht vertreten, daß der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, von seinem Mieter jeden fühlbaren Wettbewerb fernzuhalten. Bei der Abwägung der beiderseitigen Belange hat es auch mit Recht dem Umstand Berücksichtigung geschenkt, daß die Beklagte bei der im Wirtschaftsleben zunehmenden Überschneidung der Geschäftszweige in der Verwertung ihres Miethauses außerordentlich beschränkt würde, wenn sie gehindert wäre, die neben der Bäckerei bestehenden Ladenräume an Geschäftsbetriebe zu vermieten, die Brot nur als Nebenartikel führen.

Mit der Prozeßrüge aus §§ 286, 139 ZPO trägt die Revision vor, das Berufungsgericht habe bei der Abwägung die Behauptung der Kläger übergangen, daß der Verkauf von Brot in einer Bäckerei für die Kunden den Anreiz liefere, auch andere ausgelegte Ware wie etwa Kuchen zu kaufen. Nach Beweismitteln befragt würden die Kläger sich auf das Gutachten eines Sachverständigen bezogen haben. Das Berufungsgericht nimmt zu dieser Behauptung der Kläger zwar nicht ausdrücklich Stellung. Die Tatsache, daß Kunden durch den Anblick ausgelegter Waren angereizt wurden, sie zu kaufen, selbst wenn sie den Laden betreten haben, um andere Waren zu erwerben, liegt aber so sehr auf der Hand, daß nichts für die Annahme spricht, das Berufungsgericht sei sich bei der Prüfung, ob dem Kläger die Duldung des Wettbewerbs der Frau R. zuzumuten sei, der Werbewirkung ausgelegter Waren nicht bewußt gewesen. Erkennbar ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Kläger es hinnehmen müßten, Käufer von Backwaren jeglicher Art als Kunden an Frau R. zu verlieren. Die Rüge der Revision greift daher nicht durch.

Der Klageanspruch ist daher unter den Verhältnissen, wie sie zur Zeit der Entscheidung des Berufungsgerichts bestanden, nicht begründet. Nicht ausgeschlossen ist, daß eine andere Beurteilung Platz greifen könnte, wenn der Umsatz der Frau R. [REDACTED] an Backwaren sich merklich vergrößern sollte oder das von ihr geführte Sortiment erweitert werden würde.

Die Kosten des ohne Erfolg gebliebenen Rechtsmittels fallen nach § 97 ZPO den Klägern zur Last.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Liesecke

Dr. Mezger