

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 550

Ob ein Mieter, der Geschäftsräume für einen reinen Handwerksbetrieb (hier: Damenmaßschneiderei) gemietet hat, vertragswidrig handelt, wenn er seinen Betrieb auf industrielle Fertigung (hier: von Damenoberbekleidung) umstellt, hängt davon ab, ob dem Vermieter die Duldung dieser Umstellung bei Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nach Treu und Glauben zumutbar ist.

BGH, Urt. v. 14. Dezember 1960 - VIII ZR 17/60 - Kammergericht
Berlin

44

VIII ZR 17/60

Verkündet am 14. Dezember 1960
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

des Hauseigentümers Paul H [REDACTED] in B [REDACTED],
K [REDACTED] Weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Damenschneidermeisterin Marianne S c h [REDACTED] geb.
H o [REDACTED] in B [REDACTED]-S [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 14. Dezember 1960 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
3. Dezember 1959 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen dem
Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Hausgrundstücks B-S, Al-Straße; die Beklagte ist Mieterin einer aus sechs Zimmern und Nebenräumen bestehenden Wohnung im dritten Stock dieses Hauses. Nach § 2 des Mietvertrages vom 19. Juni 1932 wurden ihr die Räume "als Wohnung und als Geschäftslokal zum Betriebe einer Damenmaßschneiderei" vermietet. In § 5 des schriftlichen Vertrages heißt es: "die Mieträume dürfen zu keinem anderen als dem in § 2 angegebenen Zweck oder Gewerbe benutzt werden." Nach dem Kriege unterhielt die Beklagte in der Wohnung zunächst eine Schneiderlehrwerkstatt, später fertigte sie für die Konfektion Damenoberkleidung an und zwar zunächst als Zwischenmeisterin, später für eigene Rechnung. Sie beschäftigt im Durchschnitt 17 Arbeitnehmer und arbeitet mit zehn Nähmaschinen.

Der Kläger sieht die Benutzung der Mieträume für einen Fabrikationsbetrieb als vertragswidrig an und klagt auf Verurteilung der Beklagten, es bei Meidung einer Geld- oder Haftstrafe zu unterlassen, in den Mieträumen ein Gewerbe zur Herstellung von Waren für Firmen der Damenoberkleidung zu unterhalten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt er ihre Verurteilung nach seinem Klagantrag.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann sachlich keinen Erfolg haben; denn das Berufungsgericht hat nach seinen tatsächlichen Feststellungen ohne Rechtsirrtum verneint, daß die Beklagte



von den Mieträumen im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung einen vertragswidrigen Gebrauch im Sinne der Vorschrift des § 550 BGB machte, der den Kläger als Vermieter berechtigen konnte, auf Unterlassung zu klagen.

I.

1. Bei seinen Erwägungen geht das Berufungsgericht vom Wortlaut des Mietvertrages aus, nach dem die Beklagte nur berechtigt ist, in den gemieteten Räumen zu wohnen und eine Damenmaßschneiderei zu betreiben. Es ist jedoch nicht rechtsirrig, wenn es zu dem Ergebnis kommt, der Kläger könne sich hier als Vermieter bei der besonderen Lage des Falles nicht an den Wortlaut des Vertrages klammern, sondern müsse die von der Beklagten im Zuge der allgemeinen Entwicklung des Schneidergewerbes vorgenommene Umstellung des Betriebes von Maßarbeit auf Konfektion als im Rahmen des Zumutbaren liegend nach Treu und Glauben ebenso hinnehmen wie eine entsprechende Betriebserweiterung.

Bei seinen Ausführungen hält sich das Berufungsgericht an die von der Rechtsprechung und auch im Schrifttum entwickelten Grundsätze darüber, ob und wann es als vertragswidrig angesehen werden muß, wenn jemand, der Räume für einen bestimmten Zweck gemietet hat, sie anders verwendet. So kann aber nicht immer ein vertragswidriger Gebrauch darin gefunden werden, wenn eine Wohnung zum Teil auch für Büro Zwecke verwendet wird. Dabei kommt es jeweils auf die Umstände des Einzelfalles an (OLG Königsberg, SeuffArch 69 Nr.140; BGB RGRK 11.Aufl. § 550 Anm.1). Nichts anderes gilt für die Frage, ob es dem Vertragszweck widerspricht, wenn jemand, der Räume zum Betrieb eines bestimmt bezeichneten Geschäftes gemietet hat, darin später ein anderes Geschäft oder einen anderen Geschäftszweig betreibt. Dazu hat Staudinger (BGB 11.Aufl. § 550 Nr.22) ausgeführt, ein solcher Wechsel sei dann

nicht statthaft, wenn das neue Geschäft ein wesentlich anderes sei (Beispiel: Metzgerei statt Spezereiladen) oder wenn durch die Änderung eine Belästigung des Vermieters oder der übrigen Hausbewohner eintrete oder wenn der Vermieter im Einzelfalle ein besonderes Interesse daran habe, daß gerade das bestimmte ursprüngliche Geschäft weiterbetrieben werde. Ebenso wie für Handelsgeschäfte gelten diese Grundsätze auch für sonstige Betriebe, insbesondere Gastwirtschaften. Für letztere hat der Bundesgerichtshof zwar entschieden, ein Gastwirt sei nicht ohne weiteres berechtigt, den Verwendungszweck der von ihm gemieteten oder gepachteten Gastwirtschaft ganz oder wesentlich zu verändern, gleichzeitig aber ausgesprochen, inwieweit mangels besonderer vertraglicher Abrede eine Änderung des Gesamtcharakters der Gastwirtschaft von dem Wirt vorgenommen werden könne, sei nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Belange beider Teile zu entscheiden (BGH Urt. v. 9. Januar 1954 - VI ZR 50/53 - LM BGB § 550 Nr.1). Dem hat sich der erkennende Senat schon in seiner nicht veröffentlichten Entscheidung vom 17. September 1957 - VIII ZR 320/56 - angeschlossen und in Ergänzung dieser Rechtsprechung die Auffassung vertreten (Urt. v. 8. Oktober 1957 - VIII ZR 47/57 - LM BGB § 550 Nr.2), ob eine von dem Mieter von Geschäftsräumen beabsichtigte Geschäftserweiterung dem Zweck des Mietvertrages widerspreche und daher vertragswidrig sei, müsse unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles nach den Grundsätzen von Treu und Glauben entschieden werden. Der Fall betraf die Erweiterung des Betriebes einer Milchbar durch Hinzunahme der Verabfolgung alkoholischer Getränke als Nebenartikel. Es bestehen jedoch keine Bedenken, die hier entwickelten Grundsätze auch auf den vorliegenden Fall einer Betriebsumwandlung anzuwenden. Dieser Fall liegt auch nicht, wie das Berufungsgericht meint, deshalb anders, weil es sich bei der die Milchbar betreffenden Entscheidung um eine Maßnahme des Mieters gehandelt

habe, an den die Vertragspartner bei Abschluß des Vertrages nicht gedacht hätten. Beide Fälle liegen vielmehr gerade insoweit gleich; denn auch hier haben die Parteien sicher 1932 nicht damit gerechnet, die Mieterin als Inhaberin einer Damenmaßschneiderei könne sich einmal genötigt sehen, im Zuge der Strukturwandlung ihres Gewerbezweiges, der Schneiderei im weiteren Sinne, ihren Betrieb von der individuellen auf industrielle Anfertigung umzustellen. Dabei mag es einem Vermieter nicht immer zugemutet werden können, statt eines reinen Handwerksbetriebes (Damenmaßschneiderei) nunmehr einen "mehr oder weniger industriellen" Fertigungsbetrieb (für Damenoberbekleidung) in seinen Räumen zu dulden. Auch insoweit kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalles an. Diese hat das Berufungsgericht hier untersucht und gewürdigt; sie rechtfertigen seine Entscheidung, die Umwandlung sei hier zumutbar.

2. Das Berufungsgericht hat dabei im einzelnen erwogen, die Umwandlung der Damenmaßschneiderei in einen Fabrikationsbetrieb sei hier dadurch bedingt, daß sich die Abnehmerenschaft von Maßkleidung weitgehend auf Konfektion umgestellt habe. Wenn die Beklagte daher ihren Betrieb habe existenzfähig erhalten wollen, habe die von ihr vorgenommene Anpassung der Produktion an diese Entwicklung der Nachfrage nahegelegen. Es meint, der Kläger würde sich zwar nicht haben gefallen lassen müssen, wenn die Beklagte in ihren Räumen den Betrieb eines ganz anderen Gewerbezweiges aufgemacht haben würde, und führt aus, sie habe ihren Betrieb auch nicht in einer Weise erweitern dürfen, die die Grenzen des Zumutbaren für den Kläger selbst und die Mieter des Hauses überschreite. Beides verneint es für den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung aus im wesentlichen tatrichterlichen Erwägungen.

Es stellt fest, die erforderlichen Arbeiten, die mit der Fertigung der Konfektion verbunden seien, unter-

49

schieden sich von denen in der Maßanfertigung lediglich dadurch, daß diese nach den individuellen Maßen der Einzelkundin gefertigt werde, während hier genormte Maße zugrunde gelegt würden, also durch Wesensmerkmale, die sowohl für den Vermieter als auch die anderen Hausbewohner völlig belanglos seien und auf die Abnutzung der Mieträume keinen Einfluß hätten. Es stellt weiter ausdrücklich fest, soweit sich der Betrieb noch in den Mieträumen abspiele, seien für die Konfektion dieselben Maschinen- und Handnäharbeiten sowie Nebenarbeiten (Schlagen der Knopflöcher, Bügeln und ähnliches) erforderlich, wie sie für die Einzelanfertigung nach Maß notwendig gewesen seien, auch habe die Beklagte in der Maßschneiderei mit wenigstens ebenso vielen Angestellten und Maschinen gearbeitet wie jetzt in der Konfektion. Der veränderte Betrieb bringe deshalb, so fährt es fort, weder eine stärkere Inanspruchnahme der Mieträume einschließlich des Treppenhauses noch eine erhöhte Belästigung der Mitmieter gegenüber dem früheren Zustand mit sich. Weiter hat das Berufungsgericht erwogen, weil die Besuche der Kundinnen fortfielen, die mit der Maßschneiderei bei jedem einzelnen Kleidungsstück mehrfach verbunden gewesen seien, sei der Betrieb der Beklagten sogar im wesentlichen schonender für die Mieträume und ruhiger für die Mitmieter als früher geworden.

Bei Zugrundelegung dieser tatsächlichen Feststellungen, von denen der erkennende Senat bei seiner Entscheidung auszugehen hat, ist es aus Rechtsgründen nicht angreifbar, wenn das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommt, weil die Belange des Klägers durch die Umstellung des Betriebes der Beklagten, die für diese von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung sei, nicht berührt würden, sei es ihm im Rahmen von Treu und Glauben zumutbar, sie hinzunehmen.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten auch gegenüber den Einzelrügen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, daß nach dem Mietvertrag die Benutzung der Räume außer zum Wohnen nur für eine Damenmaßschneiderei vorgesehen war. Davon geht es vielmehr gerade aus. Es hat jedoch für den vorliegenden Einzelfall aus im wesentlichen tatrichterlichen Erwägungen bejaht, daß der Kläger die "Umstellung" des Betriebes nach Treu und Glauben hinnehmen müsse, weil der "neue" Betrieb bei Berücksichtigung aller Umstände jedenfalls nicht als ein anders gearteter Betrieb angesehen werden könne, und die Duldung eines solchen Betriebes dem Kläger und der Mitmieterin des Hauses zumutbar sei. Dabei hat es auch nicht unbeachtet gelassen, daß die Umgestaltung des Betriebes u.a. dann unzumutbar hätte sein können wenn sie auf den Charakter des Hauses z.B. eines im übrigen reinen Wohnhauses, in dem sich nur eine Damenmaßschneiderei befunden hat, hätte einwirken können; denn es hat festgestellt, weil die meisten Räume im Hause des Klägers unstreitig gewerblich oder gemischtgewerblich genutzt würden, falle der Konfektionsbetrieb nicht aus dem Rahmen der Nutzung des Hauses heraus.

2. Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, es bestehe bei der auf Erfüllung des Vertrages gerichteten Unterlassungsklage nach § 550 BGB ein Unterschied gegenüber den Voraussetzungen eines außerordentlichen Kündigungsrechtes wegen vertragswidrigen Gebrauchs nach § 553 BGB. Letzteres ist dem Vermieter allerdings nur gegeben, wenn seine Rechte durch den vertragswidrigen Gebrauch in erheblichem Maße beeinträchtigt werden, während bei dem An-

spruch auf Vertragserfüllung nach § 550 BGB die Erheblichkeit gleichgültig ist. Das ist aber nicht das Entscheidende. Wie oben ausgeführt worden ist, muß nicht jeder Gebrauch der Mietsache zu einem anderen als dem ursprünglich bestimmten als vertragswidrig angesehen werden. Das hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalles ab, die hier die Betriebsumgestaltung, wie im einzelnen dargelegt ist, als dem Vermieter zumutbar erscheinen lassen, und zwar insbesondere deshalb, weil mit ihr keine, nicht einmal eine unerhebliche Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters verbunden ist, wie das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt hat.

3. Fehl geht auch der Vortrag der Revision, die Beklagte könne sich der "Erfüllungspflicht" aus dem Mietvertrag nicht mit dem Hinweis entziehen, dasjenige Gewerbe (Damenmaßschneiderei), zu dessen Ausübung - einschließlich Wohnen - ihr die Räume überlassen worden seien, sei infolge Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr rentabel, sie wolle sich daher einem verwandten Gewerbe zuwenden. Dabei übersieht die Revision, daß auch die Vertragserfüllung dem Grundsatz von Treu und Glauben untersteht. Danach kann aber, wie das Berufungsgericht hier im einzelnen dargelegt hat, das Betreiben eines verwandten Gewerbes (statt Maßschneiderei jetzt Konfektionsbetrieb) nach den besonderen Umständen des Einzelfalles nicht als vertragswidrig angesehen werden, d.h. die Beklagte "erfüllt" den Vertrag trotz Umstellung des Betriebes ordnungsgemäß.

Ihr Verhalten verstößt auch nicht deshalb gegen Treu und Glauben, weil sie selbst, worauf die Revision an sich zutreffend verweist, den Mietvertrag, der nicht

für eine bestimmte Zeit abgeschlossen ist, frei kündigen könnte. Es kann auch unterstellt werden, daß sie in Berlin anderweit entsprechende Geschäftsräume würde finden können. Nur, weil der Kläger glaubt, die Umstellung, die ihm, wie das Berufungsgericht tatsächlich festgestellt hat, keine Nachteile bringt, nicht dulden zu müssen, kann man sie auch unter Berücksichtigung von Treu und Glauben nicht zwingen, ihre Räume aufzugeben oder dem Kläger freiwillig mehr Miete zu zahlen, solange in Berlin noch Mieterschutz und gesetzliche Mietzinsregelung auch für Geschäftsräume in Kraft sind.

4. Nicht rechtsirrig ist es auch, wenn das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung berücksichtigt hat, daß die Beklagte am 29. September 1959 Räume am Kurfürstendamm hinzugenommen und in diese das Stofflager, die Büros und die Expedition verlegt hat, woraus es folgt, daß, weil in diesen neuen Räumen auch das maschinelle Zuschneiden erfolgt, in den seit 1932 vom Kläger gemieteten Räumen nichts weiter als die Verarbeitung der zugeschnittenen Teile vorgenommen wird. Mit diesen Maßnahmen (Anmietung der weiteren Räume) war der Klage nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, selbst wenn sie ursprünglich teilweise begründet gewesen sein sollte, jedenfalls nunmehr die Grundlage entzogen; denn es ist nicht richtig, wie die Revision meint, daß das Berufungsgericht keine abschließende Feststellung darüber getroffen habe, infolge der Betriebsänderung am 29. September 1959 sei die Belästigung nicht mehr erheblich. Es geht vielmehr gerade davon aus, daß danach überhaupt keine solche Belästigung mehr festzustellen sei, daß der Betrieb vielmehr

sogar ruhiger und schonender geworden ist als in der Zeit, in der die Beklagte noch ihre Maßschneiderei mit dem zwangsläufigen Kundenbesuchen betrieben habe. Für diese Feststellung verwertet es allerdings, daß der Kläger nichts substantiiert darüber vorgetragen habe, inwiefern sich nach Herausnahme eines Teiles des Betriebes der Restbetrieb noch belästigend auswirke. Damit hat es sich jedoch im Rahmen seiner tatrichterlichen Würdigung des Parteivortrages gehalten, und es brauchte auch aus der Tatsache allein, daß erfahrungsgemäß in einem Konfektionsbetrieb, der mit der gleichen Zahl von Angestellten und Maschinen arbeitet, wie ein Maßschneiderei**betrie**b, erheblich mehr Einzelstücke hergestellt werden, nicht auf eine Unzumutbarkeit der Umstellung des Betriebes der Klägerin für den Hauseigentümer zu schließen.

Soweit die Revision meint, es sei die für eine Unterlassungsklage erforderliche Wiederholungsgefahr gegeben und dafür anführt, die Beklagte nehme weiterhin das Recht für sich in Anspruch, in den Mieträumen einen Konfektionsbetrieb zu führen, ist ihr ebenfalls nicht zu folgen. Dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts ist vielmehr zu entnehmen, daß dieses die Verlegung eines Teiles des Betriebes der Beklagten in neue Räume als endgültig angesehen hat und daraus folgert, die Beklagte nehme nur noch für sich in Anspruch, die vom Kläger gemieteten Räume so verwenden zu dürfen, wie sie im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht, am 3. Dezember 1959, benutzt wurden. Diese Benutzung ist aber nach Lage des Falles nicht als vertragswidrig im Sinne von § 550 BGB anzusehen. Deshalb kann die Unterlassungsklage keinen Erfolg haben.

III.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthält, ist seine Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner