

2059 0/8
Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz BGB §§ 537, 541

Rechtssatz: Es ist in der Regel weder ein Sach- noch ein
Rechtsmangel eines vermieteten Ladenraumes,
wenn der Vermieter dem Mieter eines anderen
Ladens gegenüber vertraglich verpflichtet ist,
den Ladenraum nicht an ein Konkurrenzunterneh-
men zu vermieten.

Aktenzeichen: VI ZR 244/52

Urteil des BGH vom 23. Dezember 1953 Kammergericht

Verkündet am
23. Dezember 1953
Malessa, Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Einzelkaufmanns Albert N [REDACTED], in Firma S [REDACTED]
[REDACTED], in B [REDACTED], B [REDACTED] strasse [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

1. den Kaufmann Stadtrat a.D. Jacques B [REDACTED]-L [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED]-G [REDACTED], O [REDACTED] weg [REDACTED],
2. die Hotelbetriebs-Aktiengesellschaft in B [REDACTED],
L [REDACTED] strasse [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand
Otto Freiherr von H [REDACTED] und Fritz E [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. Dezember 1953 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Meyer, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 5. Ju-
ni 1952 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten der Revision, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagten sind gemeinschaftlich Eigentümer eines Geländekomplexes an der Ecke [REDACTED]-Strasse - [REDACTED] in [REDACTED]. Die auf diesem Gelände stehenden Gebäude sind durch Kriegseinwirkungen teils zerstört, teils schwer beschädigt worden und befinden sich im Wiederaufbau. Das Eckgrundstück hat in der [REDACTED]-Strasse die Hausbezeichnung [REDACTED] und in der [REDACTED] die Hausbezeichnung [REDACTED]. Das in der [REDACTED] Strasse anschliessende Grundstück, das ebenfalls den Beklagten gehört, hat die Nummer [REDACTED]. In der [REDACTED] strasse liegt das Haus Nr. [REDACTED] anschliessend an das Haus Nr. [REDACTED]. Sämtliche Grundstücke stehen auf demselben Grundbuchblatt. Das Grundstück [REDACTED] Strasse [REDACTED] bildet mit dem Grundstück Nr. [REDACTED] in der [REDACTED] eine Parzelle. Die Einfahrt zu dem allen Häusern gemeinsamen Hof und gleichzeitig der Ausgang für ein in der [REDACTED] Strasse [REDACTED] befindliches Lichtspieltheater befindet sich in der [REDACTED].

Anlässlich des Wiederaufbaus haben die Beklagten auf dem Grundstück [REDACTED]-Strasse [REDACTED] der Firma Schuhhaus [REDACTED] einen Laden vermietet und sich verpflichtet, "auf diesem Grundstück" an kein anderes Schuhgeschäft zu vermieten.

Der Kläger betreibt eine Reihe von Schuhgeschäften in [REDACTED]. Durch Vermittlung einer Maklerfirma trat er mit den Beklagten wegen Anmietung eines weiteren Geschäftslokals in Verbindung. Zunächst wurde an ein Geschäft in der [REDACTED]-Strasse gedacht. Diese Anmietung unterblieb mit Rücksicht auf die erwähnte Vereinbarung der Beklagten mit der Firma [REDACTED]. Die Parteien schlossen aber am 18. Januar 1951 einen Mietvertrag über das Ge-



schäftslokal [REDACTED], da sie zur Annahme gelangt waren, dass sich die Wettbewerbsschutzklausel nicht auf dieses Grundstück beziehe. Der Kläger übernahm in dem Vertrag u.a. die Zahlung eines Baukostenzuschusses. Die Ausbaurbeiten wurden in Angriff genommen.

Daraufhin beantragte die Firma [REDACTED], den Parteien durch einstweilige Verfügung zu verbieten, auf dem Grundstück [REDACTED] ein Schuhgeschäft einzurichten. Durch Urteil des Kammergerichts vom 2. März 1951 wurde dem Antrage stattgegeben. Die Hauptsache selbst ist nicht anhängig gemacht worden. Die Parteien hoben nunmehr den Mietvertrag auf. Der Kläger ist der Ansicht, dass ihm die Beklagten zum Schadensersatz verpflichtet seien. Er behauptet, dass in dem anderweitig angemieteten Laden nur ein geringerer Umsatz zu erzielen sei. Daraus und aus der Tatsache, dass dieser Laden erst später eröffnet werden konnte als es für [REDACTED] vorgesehen war, hätten sich erhebliche Verluste ergeben. Weiter stellt der Kläger den Beklagten Aufwendungen, die er für den Bau [REDACTED] gemacht habe, in Rechnung. Von seinen mit 42 124,33 DM bezifferten Forderungen hat er einen Teilbetrag von 15 000 DM geltend gemacht. Das Landgericht hat die zugunsten der Firma [REDACTED] vereinbarte Wettbewerbsschutzklausel als einen Rechtsmangel, der dem Kläger bekannt gewesen sei, angesehen und einen Schadensersatzanspruch verneint. Es hält aber wegen eines Betrages von 6.176,37 DM für möglich, dass Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung vorliegen. Die diesen Betrag übersteigende Klageforderung hat das Landgericht durch Teilurteil abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers gegen diese Entscheidung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Ansprüche weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision rügt, dass das Berufungsgericht die Verpflichtung in dem Mietvertrage zwischen den Beklagten und der Firma [REDACTED], an kein anderes Schuhgeschäft zu vermieten, als einen Sachmangel im Sinne des § 537 BGB angesehen hat. Diese Rüge ist berechtigt.

Das Berufungsgericht hat zu dieser Frage folgendes ausgeführt:

Der Annahme der Parteien und des Vorderrichters, dass es sich um einen Rechtsmangel im Sinne des § 541 BGB handele, könne nicht beigespflichtet werden; denn der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache sei dem Kläger weder durch ein Recht an der Mietsache noch durch ein solches auf die Mietsache entzogen worden. Vielmehr handele es sich um einen Sachmangel im Sinne des § 537 BGB. Unter den Begriff einer Sacheigenschaft im Sinne dieser Vorschrift fielen auch solche tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse von einer gewissen Dauer, die infolge ihrer Verbindung mit einer Sache oder ihrer sonstigen Beziehung zu ihr nach der Verkehrsauffassung wertbildend oder werterhöhend zu wirken pflegten (RGZ 95, 175, betreffend eine Brauereifreiheit; Palandt, Anm 2 b zu § 537 BGB). Darunter falle auch die Freiheit von einer Wettbewerbsschutzklausel. Die erfolgreiche Geltendmachung einer solchen Klausel genüge an sich, um Schadensersatzansprüche aus den §§ 537, 538 BGB auszulösen, ohne dass es darauf ankomme, ob der Rechtsstandpunkt der Firma [REDACTED] gerechtfertigt gewesen sei oder nicht. Es bedürfe insoweit daher keiner Nachprüfung.

Das Berufungsgericht verkennt den Begriff des Sachmangels. Dieser ist eine Eigenschaft der Mietsache, die für jeden in gleichem Umständen befindlichen Mieter sich als Mangel darstellt, d.h. für jeden Mieter, der die Sache zu dem gleichen Zweck benutzen will. Die Wettbewerbsschutzklausel bewirkt aber nur eine schuldrechtliche Verpflichtung der Beklagten gegenüber der Firma [REDACTED]. Sie beeinflusst die Sache, das Ladenlokal und dessen Wert für einen Mieter zunächst nicht. Der Kläger als Mieter des Ladens ist allein durch das Bestehen der Wettbewerbsschutzklausel, die seine Rechtssphäre zunächst nicht betrifft, nicht an der Benutzung des Ladens als Schuhgeschäft gehindert. Die auf der Klausel beruhenden Rechte der Firma [REDACTED], ganz gleich wie diese sein mögen, richten sich nicht gegen den Mieter als solchen. Die einstweilige Verfügung gegen den Kläger ist deshalb auch nicht auf die Wettbewerbsschutzklausel als solche gestützt. Vielmehr führt das Kammergericht in der Sache 5 U 431/51 dazu folgendes aus:

"Die Beklagte zu 3) (der jetzige Kläger) hatte von der Konkurrenzklausel im Mietvertrag der Klägerin Kenntnis. Der Inhaber hat als erfahrener Geschäftsmann mindestens auch erwogen, ob das Konkurrenzverbot so weit reichen könne. Diesen möglichen Erfolg hat er im Bewusstsein, daß hiermit die Vertragsrechte der Klägerin verletzt würden, gebilligt und durch diese Mitwirkung bei der Vertragsverletzung mit bedingtem Vorsatz die Klägerin in einer gegen die guten Sitten verstossenden Weise geschädigt (§ 826 BGB). Die Klägerin kann deshalb auch von ihm die Unterlassung des schädigenden Verhaltens verlangen".

Auch aus diesem Urteil ergibt sich also, dass nicht das Bestehen der Wettbewerbsschutzklausel den Kläger unmittelbar be-

69

einträchtigt hat, sondern die Annahme des Kammergerichts, er habe sich eines Verstosses gegen § 826 BGB schuldig gemacht. Dies bedeutet aber eine völlig andere Ursachenreihe. Eine Handlung des Mieters, die ihm die Benutzung der Sache entzieht, kann nicht als ein Mangel der Mietsache angesprochen werden. Insofern unterscheidet sich der Fall wesentlich von der vom Berufungsgericht angeführten Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ 95, 175). Dort hatte der Verpächter einer Gastwirtschaft die Brauereifreiheit des Lokals zugesichert. Es bestand also eine Verpflichtung des Vermieters dafür einzustehen, dass keine Brauerei einen wirtschaftlichen Zwang ausüben würde. In Wirklichkeit war aber der Pächter dem wirtschaftlichen Zwang praktisch aller in Betracht kommenden Brauereien ausgesetzt. Hier konnte also die nicht bestehende Brauereifreiheit auf Grund der bestehenden Verträge sich, wie das Reichsgericht es ausdrückt, als eine wirtschaftliche Waffe gegen den Pächter auswirken, die ihm den friedlichen und gewinnbringenden Gebrauch der Sache unmöglich machte. Dagegen konnte der Vertrag zwischen den Beklagten und der Firma [REDACTED] für sich allein den Kläger nicht hindern, das Schuhgeschäft vertragsgemäss zu betreiben. Ein Sachmangel entfällt und die vom Berufungsgericht hieraus gezogenen Folgerungen können daher die Entscheidung nicht tragen.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann auch nicht aus den Gründen des Landgerichts aufrecht erhalten werden. Mit Recht ist die Annahme eines Rechtsmangels verneint worden. Nach dem bisher ersichtlichen Sachverhalt beruhen die Rechte der Firma [REDACTED] - ein vertragliches Recht gegen die Beklagten, nicht an ein anderes Schuhgeschäft zu vermieten, unterstellt -

gegen den Kläger darauf, dass dieser in Kenntnis der vertraglichen Bindungen der Beklagten und unter ihrer Missachtung, den Vertrag über das Lokal geschlossen hat. Von einem Recht der Firma [REDACTED], dem Kläger lediglich auf Grund des Vertrages mit den Beklagten den Besitz streitig zu machen, ist nichts ersichtlich. Die Bestimmungen über einen Rechtsmangel können aber normalerweise dann nicht angewendet werden, wenn der Mieter eine Sache besitzt, die ihm nicht aus Rechtsgründen entzogen werden kann. Ein Anspruch gegen den Vermieter, der den Mieter nicht im Besitz stört, muss insoweit ausser Betracht bleiben.

III.

Der Anspruch des Klägers kann sich indessen aus anderen Gesichtspunkten ergeben. Nach der Behauptung des Klägers haben die Beklagten die Gewähr übernommen, dass die Vereinbarung mit der Firma [REDACTED] sich nicht auf das Haus Nr 17 a erstrecke. Das Berufungsgericht hat sich mit dieser Haftungsgrundlage nicht befasst. Eine endgültige Entscheidung darüber, ob nach den Vereinbarungen ein haftungsbegründendes Garantieverprechen gegeben war oder nicht, kann vom Revisionsgericht nicht getroffen werden, zumal die Frage, inwieweit die Verpflichtung sich auch auf Nr 17 a bezog, noch der Entscheidung bedarf. Eine Rechtskraftwirkung der Entscheidung zur einstweiligen Verfügung besteht nicht.

Aber auch dann, wenn eine solche Garantie nicht übernommen ist, könnten aus dem Mietvertrag Ansprüche hergeleitet werden. Die Beklagten haben sich verpflichtet, dem Kläger den vermieteten Raum zu überlassen. Wenn sie hierzu durch die vorher eingegangene vertragliche Verpflichtung der Firma [REDACTED] gegenüber

ausser Stande waren, so müssen sie dafür einstehen, denn dieses anfängliche Unvermögen gibt einen Schadensersatzanspruch, sobald es sich als dauernd herausstellt. Dass es sich hier um Unvermögen und nicht obeijective Unmöglichkeit handelt, ist nicht zweifelhaft. Die Hindernisse liegen in den persönlichen Verhältnissen der Beklagten; ein anderer, der nicht vertraglich gebunden wäre, könnte die Leistung erbringen. Es handelt sich auch um ein anfängliches Unvermögen, da es nicht auf den Zeitpunkt der einstweiligen Verfügung, sondern den ihrer Grundlage, nämlich die Vereinbarung mit der Firma [REDACTED] ankommt. Sollte aber, wie das Kammergericht in der Entscheidung vom 2. März 1951 angenommen hat, ein gemeinsames sittenwidriges Zusammenwirken der Parteien vorliegen, so würde das eigene Verhalten des Klägers einem Schadensersatzanspruch entgegenstehen, da es sich als unzulässige Rechtsausübung darstellen würde. Aber auch dann wenn das Berufungsgericht eine Haftung der Beklagten als gegeben ansieht, wird es zu prüfen haben, ob nicht mit Rücksicht auf die besonderen Besprechungen über die Wettbewerbsschutzklausel der Kläger das Risiko einer möglicherweise dennoch bestehenden vertraglichen Vereinbarung und das sich hieraus ergebende Unvermögen der Beklagten zur Leistung übernommen hat. Damit könnten über den Aufwendungsersatz oder die Bereicherung hinausgehende Ansprüche stillschweigend ausgeschlossen sein. Ebenso würden Ansprüche des Klägers dann entfallen, wenn mit der Vereinbarung der Parteien über die Aufhebung des Vertrages alle Ansprüche aufgehoben sein sollten.

Es kann aber auch nur eine Teillösung bezweckt gewesen sein, etwa des Inhalts, dass nur die gegenseitigen Vertragspflichten für die Zukunft entfallen sollten, Ansprüche nach den allgemeinen Regeln aber nicht betroffen sein sollten. Dies ist mangels näherer Feststellungen noch nicht zu entscheiden. Sollten nach

dem Willen der Parteien und dem Zweck der Vereinbarung bereits entstandene Ansprüche unberührt bleiben, so ist nach den obigen Ausführungen eine Haftung der Beklagten unter der Voraussetzung, dass die Wettbewerbsvereinbarung sich auch auf das Haus Nr 17 a bezog, möglich.

Das Urteil musste daher aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war, zurückverwiesen werden.

Dr. Kleinewefers	Dr. K. E. Meyer	Hansbeck
Dr. Bode	Dr. Kaul	