

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 186/75

URTEIL

Verkündet am
11. Juni 1976
[REDACTED],
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt F [REDACTED] am M [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die
Betriebsleitung der Marktbetriebe der Stadt F [REDACTED] am [REDACTED],
F [REDACTED] am M [REDACTED], G [REDACTED] halle, R [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Johann K [REDACTED] oHG, F [REDACTED] am M [REDACTED]-N [REDACTED],
H [REDACTED], gesetzlich vertreten durch den persönlich
haftenden Gesellschafter Wilhelm K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Juni 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Jahre 1939 verkaufte die Klägerin der Beklagten ein neben dem F[REDACTED] Großmarkt gelegenes Grundstück, auf dem die Beklagte ein Lagergebäude errichten wollte. Um zu verhindern, daß sich in dem Gebäude Unternehmen niederließen, die aus der Nähe des Großmarktes Vorteile zögen, ohne sich an den Kosten zu beteiligen, vereinbarten die Parteien im Kaufvertrag folgendes:

- 3 -

Eine "Unter"-Vermietung der vom Käufer auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Räume an andere Markthändler oder mit dem Markt in Verbindung stehende Betriebe darf nicht erfolgen.

Nach und nach vermietete die Beklagte das gesamte Lagerhaus an die Firma O■■■■, ohne ihr die Untervermietung zu untersagen. Im Jahre 1971 schloß die Firma O■■■■ Untermietverträge über mehrere Räume des Lagergebäudes mit zwei Firmen (A■■■■ und M■■■■), die zuvor Mieter von Räumen in der Großmarkthalle der Klägerin gewesen waren und ihr Mietverhältnis nicht verlängerten.

Die Klägerin verlangt Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen für zwei Jahre (30 064,32 DM nebst Zinsen). Sie räumt ein, daß sie die ursprünglich an die Firmen A■■■■ und M■■■■ vermieteten Räume nach deren Auszug alsbald anderweitig vermietet habe, macht jedoch geltend, daß sie für die Mietnachfolger noch andere, leerstehende Räume verfügbar gehabt hätte.

Die Beklagte bestreitet den Mietausfallschaden u.a. der Höhe nach, insbesondere die Größe und den Mietwert der untervermieteten Räume.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat das Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit ihrer Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, verfolgt die Klägerin den Klaganspruch weiter.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat zwar eine Vertragsverletzung der Beklagten bejaht, aber angenommen, der hierdurch verursachte Mietausfallschaden der Klägerin liege außerhalb des Schutzzwecks der verletzten Vertragsklausel: Das Verbot der Untervermietung habe nicht gewährleisten sollen, daß die Klägerin ihre Räume stets vermieten könnte. Daß nicht beabsichtigt gewesen sei, für die Klägerin eine Konkurrenz beim Vermieten ihrer Räume auszuschalten, ergebe sich schon daraus, daß der Beklagten immerhin eine Vermietung an marktfremde Unternehmen ohne weiteres möglich gewesen sei. Das "Unter"-Vermietungsverbot habe nach dem eigenen Vortrag der Klägerin lediglich verhindern sollen, daß Betriebe die Gegebenheiten des Marktes ausnützten, ohne sich an den Kosten zu beteiligen. Daß ihr durch den Umzug der Firmen M. [REDACTED] und A. [REDACTED] aber ein derartiger Schaden entstanden sei, habe die Klägerin selbst nicht behauptet. Durch die entgangene Miete habe die Klägerin im Rechtssinne ebensowenig einen Schaden erlitten wie der Vermieter in einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Falle unerlaubter Untervermietung (BGH NJW 1964, 1853).

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Das Berufungsgericht ist in Auslegung des Vertrages unter Berücksichtigung seines Sinnes zu dem Ergebnis gekommen, daß die Schadensersatzpflicht der Beklagten durch den Schutzzweck begrenzt werde. Dieser rechtlich bedenkenfreie Ausgangspunkt wird auch von der Revision nicht gerügt.

2. Bei der Ermittlung des Schutzzwecks sind dem Berufungsgericht jedoch Fehler unterlaufen.

Selbst vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus ist nicht verständlich, daß der Mietausfallschaden der Klägerin außerhalb des vertraglichen Schutzzwecks liegen könnte, obwohl das "Unter"-Vermietungsverbot ausdrücklich zu den Kosten des Großmarkts in Beziehung gebracht wird. Aus den Ausführungen des Berufungsgerichts ist nicht ersichtlich und daher für das Revisionsgericht nicht hinreichend nachprüfbar, gegen welche anderen kostenwirksamen Einflüsse verbotswidriger Untervermietungen - außer einem Mietausfallschaden - nach der Vorstellung des Oberlandesgerichts der Vertrag der Klägerin hätte Schutz gewähren sollen. Daß die Beklagte die Lagerräume an marktfremde Betriebe hätte vermieten dürfen, stützt nicht die Auslegung des Berufungsgerichts, sondern steht ihr entgegen, da der Klägerin hieraus finanzielle Nachteile schwerlich erwachsen konnten.

3. Rechtsirrig ist schließlich die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin habe durch den Mietausfall keinen Schaden erlitten. Die vom Oberlandesge-

richt insoweit gezogene Parallele zu dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Mai 1964 (NJW 1964, 1853) ist schon deswegen verfehlt, weil es dort um die Herausgabe des unberechtigt erzielten Untermietzinses (bei fortdauernder Entrichtung des Mietzinses), also um das Recht der zweifachen Liquidation aus einem Mietvertrag ging, während die Klägerin hier einen Ausfallschaden (entgangenen Gewinn) aus einem (infolge der Vertragsverletzung der Beklagten durch Kündigung beendeten) zweiten Mietverhältnis geltend macht.

III.

Nach alledem war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen, wobei das Berufungsgericht Gelegenheit haben wird, den Schutzbereich des Vertrages

in ihm grundsätzlich vorbehaltenen tatrichterlicher
Würdigung neu zu bestimmen und die Höhe des Mietaus-
fallschadens, soweit sie bestritten ist, zu ermitteln.

Hill

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen