BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 123/09

Verkündet am:
11. August 2010
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 123 Abs. 1

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind.

BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 123/09 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. August 2010 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und den Richter Prof. Dr. Wagenitz, die Richterin Dr. Vézina sowie die Richter Dose und Schilling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 28. Mai 2009 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten Räumung und Herausgabe von Gewerbemieträumen sowie Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

2 Mit Vertrag vom 9. Januar 2008 vermietete die Klägerin an die Beklagte ein Ladengeschäft zum Betrieb eines Einzelhandels mit Textilien, Schuhen und Accessoires. Die Beklagte verkauft dort seit dem 1. Februar 2008 nahezu ausschließlich Waren der Marke "Thor Steinar", die von der M. GmbH, deren damaliger Geschäftsführer auch Geschäftsführer der Beklagten ist, hergestellt werden. Diese Marke wird in den öffentlichen Medien und in einer Internetveröffentlichung des Brandenburger Verfassungsschutzes mit einer rechtsextremistischen Gesinnung in Verbindung gebracht. Im Deutschen Bundestag und einigen Fußballstadien ist das Tragen von Kleidung dieser Marke verboten.

Die M. GmbH betreibt eine Internetseite, auf der sie sich mit der öffentlich geführten Auseinandersetzung über die Marke "Thor Steinar" beschäftigt.

3 Seit der Eröffnung am 1. Februar 2008 kam es wiederholt zu Demonstrationen und Farbbeutelanschlägen auf das Ladengeschäft.

4 Mit Anwaltschriftsatz vom 27. Februar 2008 erklärte die Klägerin die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung und vorsorglich die fristlose Kündigung des Mietvertrages. Diese Erklärungen wiederholte sie mit Anwaltschreiben vom 12. März 2008 und in der Klageschrift.

5 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in NZM 2009, 784 veröffentlicht ist, hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Marke "Thor Steinar" werde in der Bevölkerung mit rechtsradikalen Gesinnungen in Verbindung gebracht. Dies ergebe sich aus den vorgelegten Urteilen des Oberlandesgerichts Naumburg und der Landgerichte Magdeburg und Leipzig sowie aus den vorgelegten Zeitungsartikeln und dem eingereichten Artikel über die Marke in "Wikipedia". Dass es sich insoweit nicht lediglich um eine Medienkampagne gegen die Marke handele, zeigten die ebenfalls einge-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

reichte Stellungnahme des Brandenburger Verfassungsschutzes und das Verbot, die Marke im Bundestag und in mehreren Fußballstadien zu tragen.

9 Das Landgericht sei auch zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagte die Klägerin vor Vertragsschluss nicht darüber aufgeklärt habe, nahezu ausschließlich das vollständige Warensortiment der Marke "Thor Steinar" anbieten zu wollen. Dazu sei die Beklagte jedoch verpflichtet gewesen.

10 Zwar stelle das Verschweigen von Tatsachen nur dann eine Täuschung dar, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsachen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte eine Aufklärungspflicht bestehe. Es sei auch grundsätzlich Sache jeder Partei, ihre Interessen wahrzunehmen, insbesondere müsse die andere Seite nicht ungefragt über alle ungünstigen Eigenschaften einer Sache oder Person aufklären. Jedoch müsse über solche Umstände aufgeklärt werden, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung seien. Jedenfalls im Gewerbemietrecht sei es - anders als bei Kaufverträgen - nicht erforderlich, dass der Vertragszweck ohne die Aufklärung gefährdet werde. Denn die Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen der anderen Vertragspartei habe bei einem Dauerschuldverhältnis wie dem Mietvertrag eine größere Bedeutung als bei Kaufverträgen, bei denen die vertraglichen Hauptpflichten im Vordergrund stünden. Im Hinblick darauf, dass der Verkauf der Marke "Thor Steinar" ein hohes Konfliktpotential mit sich bringe und darüber hinaus die Klägerin in den Verdacht der Nähe zu rechtsradikalen Gesinnungen rücke, was sich geschäftsschädigend auswirken könne, handele es sich bei der beabsichtigten Eröffnung eines Ladens, in dem im wesentlichen Produkte der Marke "Thor Steinar" verkauft werden sollten, um einen Umstand, der für die Willensbildung des Vermieters offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sei. Hinzu komme, dass zwischen den Parteien ein Informationsgefälle bestanden habe,

weil die Beklagte im Gegensatz zur Klägerin gewusst habe, was sie verkaufen wolle. Die Beklagte habe die Klägerin deshalb darüber informieren müssen.

11 Die Täuschung sei für den Vertragsschluss auch ursächlich gewesen. Nach der Lebenserfahrung spiele es für den Abschluss von Dauerschuldverhältnissen eine Rolle, wenn eine Vertragspartei Gefahr laufe, dadurch ihrem öffentlichen Ruf und damit auch ihren wirtschaftlichen Interessen zu schaden.

12 Gegen diese Annahme spreche auch nicht die erstmals in der Berufungsbegründung erhobene Behauptung, die Klägerin bzw. Vertreter der Klägerin hätten am 1. Februar 2008, dem Tag der Eröffnung des Ladens, gegenüber Dritten geäußert, die Klägerin werde den Mietvertrag mit der Beklagten nicht beenden, solange diese ihre Miete zahle. Der Vortrag der Beklagten sei unschlüssig, weil sich hieraus schon nicht ergebe, dass eine zur Vertretung der Klägerin berechtigte bestimmte Person sich in dieser Hinsicht geäußert habe. Zudem sei nicht ersichtlich, dass die Klägerin zu diesem Zeitpunkt bereits vollständig informiert gewesen sei. Im Übrigen müsse man der Klägerin jedenfalls eine gewisse Überlegungsfrist einräumen und spontanen Äußerungen gegenüber unbekannten Dritten (Politikern und Journalisten) bei der Bewertung der Kausalität kein wesentliches Gewicht zukommen lassen.

13 Die Beklagte habe auch arglistig gehandelt. Aus den von der Klägerin vorgetragenen Umständen könne der Schluss auf den Täuschungsvorsatz gezogen werden. Ihr Geschäftsführer, der auch Geschäftsführer der Herstellerin der Waren der Marke "Thor Steinar" gewesen sei, habe die damals schon existierende Berichterstattung über die Marke gekannt und wegen des bei Vertragsschluss schon laufenden Räumungsrechtsstreits vor dem Landgericht Magdeburg, an dem er selbst als Beklagter beteiligt gewesen sei, gewusst, dass der Verkauf von "Thor Steinar"-Produkten für Vermieter von Gewerberäu-

men eine ganz erhebliche Bedeutung haben könne. Ein weiteres gewichtiges Indiz für den Vorsatz der Beklagten stelle deren E-Mail an die Klägerin vom 28. November 2007 dar, in der sie durch die unwahre Angabe, selbst hergestellte Bekleidung zu verkaufen, verschleiert habe, dass das Sortiment tatsächlich im Wesentlichen aus "Thor Steinar"-Produkten der M. GmbH bestehen solle.

14 Die geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten seien, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt habe, als Schadensersatz wegen schuldhafter Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht von der Beklagten zu erstatten.

II.

15 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand.

16 Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Ladenfläche und einen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlich im Zusammenhang mit der Anfechtung des Mietvertrages entstandenen Anwaltskosten.

17 Die Beklagte kann ein Recht zum Besitz nicht aus dem Mietvertrag vom 9. Januar 2008 herleiten. Denn die Klägerin hat den Vertrag wirksam gemäß §§ 123 Abs. 1, 124 BGB wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Mietvertrag ist deshalb als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 Abs. 1 BGB).

18 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Beklagte die Klägerin dadurch arglistig getäuscht hat, dass sie diese vor Vertrags-

schluss nicht über ihre Absicht, in den Mieträumen nahezu ausschließliche Waren der Marke "Thor Steinar" zu verkaufen, aufgeklärt hat.

19 a) Zwar besteht bei Vertragsverhandlungen keine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentschließung beeinflussen könnten (Staudinger/Singer/v. Finckenstein BGB Bearb. 2004 § 123 Rn. 10; MünchKommBGB/Kramer 5. Aufl. § 123 Rn. 16 bis 18; vgl. zum Kaufvertrag: BGH Urteile vom 13. Juli 1983 - VIII ZR 142/82 - NJW 1983, 2493, 2494 und vom 12. Juli 2001 - IX ZR 360/00 - NJW 2001, 3331, 3332). Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen (BGH Urteil vom 13. Juli 1988 - VIII ZR 224/87 - NJW 1989, 763, 764 m.w.N.).

20 Allerdings besteht nach der Rechtsprechung eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind (RGZ 111, 233, 234; vgl. zur Aufklärungspflicht des Vermieters: Senatsurteile vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714, 1718; vom 28. April 2004 - XII ZR 21/02 - NJW 2004, 2674; vom 28. Juni 2006 - XII ZR 50/04 - NJW 2006, 2618, 2619 und vom 15. November 2006 - XII ZR 63/04 - NZM 2007, 144; zur Aufklärungspflicht des Verkäufers: BGH Urteile vom 12. Juli 2001 - IX ZR 360/00 - NJW 2001, 3331 und vom 25. Oktober 2007 - VII ZR 205/06 - NJW-RR 2008, 258 Rn. 20; Staudinger/Singer/v. Finckenstein BGB Bearb. 2004 § 123 Rn. 11; MünchKommBGB/Kramer 5. Aufl. § 123 Rn. 16 bis 18). Davon wird insbesondere bei solchen Tat-

sachen ausgegangen, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden können (BGH Urteile vom 13. Dezember 1990 - III ZR 333/89 - NJW-RR 1991, 439 und vom 8. Dezember 1989 - V ZR 246/87 - NJW 1990, 975, zu Kaufverträgen). Eine Tatsache von ausschlaggebender Bedeutung kann auch dann vorliegen, wenn sie geeignet ist, dem Vertragspartner erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen.

21 Die Aufklärung über eine solche Tatsache kann der Vertragspartner redlicherweise aber nur verlangen, wenn er im Rahmen seiner Eigenverantwortung nicht gehalten ist, sich selbst über diese Tatsache zu informieren (vgl. Staudinger/Singer/v. Finckenstein BGB Bearb. 2004 § 123 Rn. 17 m.w.N.).

22 In der Gewerberaummiete obliegt es grundsätzlich dem Vermieter, sich selbst über die Gefahren und Risiken zu informieren, die allgemein für ihn mit dem Abschluss eines Mietvertrages verbunden sind. Er muss allerdings nicht nach Umständen forschen, für die er keinen Anhaltspunkt hat und die so außergewöhnlich sind, dass er mit ihnen nicht rechnen kann. Er ist deshalb auch nicht gehalten, Internetrecherchen zum Auffinden solcher etwaiger außergewöhnlicher Umstände durchzuführen.

23 Für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Aufklärungspflicht besteht, kommt es danach wesentlich auf die Umstände des Einzelfalls an.

24 b) Das Berufungsgericht hat ausgehend von diesen Grundsätzen rechtsfehlerfrei eine Aufklärungspflicht der Beklagten wegen der besonderen Umstände des Falles bejaht.

25 Der Verkauf von Waren einer Marke, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in der öffentlichen Meinung mit rechtsradikalen Gesinnungen in Verbindung gebracht wird und die im Bundestag und mehreren Fußballsta-

dien wegen dieser Einschätzung nicht getragen werden darf, führt, wie das Berufungsgericht weiter festgestellt hat, dazu, dass die Klägerin als Vermieterin von Gewerberäumen, die den Verkauf dieser Waren ermöglicht, in den Ruf gerät, rechtsradikales Gedankengut zu vertreten und darüber hinaus damit rechnen muss, dass es zu Protesten mit Beschädigung ihres Eigentums und auch zu Problemen mit anderen Mietern kommt. Diese Umstände sind nach den revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts geeignet, der Klägerin erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen.

26 Im Hinblick auf diese möglichen gravierenden Auswirkungen war der beabsichtigte Verkauf von Waren dieser Marke für die Klägerin von erheblicher Bedeutung.

27 Sie durfte darüber auch redlicherweise Aufklärung erwarten. Denn sie konnte ohne einen Hinweis auf die Marke nicht erkennen, dass die Beklagte in den Mieträumen Waren verkaufen wollte, die nahezu ausschließlich rechtsradikalen Kreisen zugeordnet werden. Sie hatte auch keine Veranlassung, dies anzunehmen. Denn der Verkauf solcher Waren stellt einen außergewöhnlichen Umstand dar, mit dem sie nicht rechnen musste. Darüber hinaus bestand für sie aufgrund der verharmlosenden Angaben der Beklagten zum Sortiment in ihrer bei den Vertragsverhandlungen an die Klägerin gerichteten E-Mail vom 28. November 2007 kein Anlass zu einer Nachfrage.

28 Im Hinblick auf diese der Beklagten bekannten Umstände musste es sich ihr aufdrängen, dass sich die Klägerin insoweit über die Waren, die zum Verkauf angeboten werden sollten, im Irrtum befand und dass der beabsichtigte Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" für deren Entscheidung, den Mietvertrag abzuschließen, von erheblicher Bedeutung war.

29 Die Beklagte war deshalb nach Treu und Glauben und den Grundsätzen eines redlichen Geschäftsverhaltens verpflichtet, die Klägerin über den beabsichtigten Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" zu informieren.

30 c) Zu Recht hat das Berufungsgericht die subjektiven Voraussetzungen für eine arglistige Täuschung durch unterlassene Aufklärung bejaht. Die Beklagte wusste, dass die Marke "Thor Steinar" in der öffentlichen Meinung rechtsradikalen Kreisen zugeordnet wird und im Bundestag und in verschiedenen Fußballstadien ein Verbot für Kleidung der Marke "Thor Steinar" bestand. Ihr war deshalb bewusst, dass der Verkauf von Waren dieser Marke geeignet war, erhebliche wirtschaftliche Nachteile für die Klägerin zu verursachen. Daraus ergibt sich, dass sie zumindest billigend in Kauf genommen hat, dass die Klägerin den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn sie vor Vertragsschluss Kenntnis von dem beabsichtigten Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" gehabt hätte.

31 d) Das Berufungsgericht hat weiter rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Verletzung der Aufklärungspflicht für den Entschluss der Klägerin, den Mietvertrag abzuschließen, ursächlich war. Wie oben ausgeführt, handelte es sich bei dem beabsichtigten Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" um einen Umstand, der angesichts der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Klägerin von erheblicher Bedeutung war.

32 Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die erstmals in der Berufungsbegründung aufgestellte Behauptung der Beklagten übergangen, die Klägerin habe am Tag der Eröffnung des Ladens, dem 1. Februar 2008, gegenüber Dritten geäußert, sie werde den Mietvertrag mit der Beklagten nicht beenden, greift schon deshalb nicht, weil dieser Vortrag nicht entscheidungserheblich ist. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist bereits nicht

ersichtlich, dass sich die Klägerin zu diesem Zeitpunkt vollständig über die Bedeutung der Marke informiert hatte. Deshalb kann aus solchen etwaigen Äußerungen - entgegen der Ansicht der Revision - nicht darauf geschlossen werden, dass die Klägerin den Mietvertrag auch abgeschlossen hätte, wenn sie Kenntnis von dem beabsichtigten Verkauf von Waren der Marke "Thor Steinar" gehabt hätte.

33 2. Die Anfechtung ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Mietvertrag zum Zeitpunkt der Anfechtung bereits in Vollzug gesetzt war. Eine auf Abschluss eines Mietvertrages gerichtete Willenserklärung kann auch nach Überlassung der Mietsache wegen arglistiger Täuschung angefochten werden (Senatsurteil vom 6. August 2008 - XII ZR 67/06 - BGHZ 178, 16 Rn. 34 f.).

Hahne RiBGH Prof. Dr. Wagenitz ist urlaubsbedingt an der Unterschrift verhindert Vézina

Hahne

Dose Schilling

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 14.10.2008 - 29 O 143/08 -
KG Berlin, Entscheidung vom 28.05.2009 - 8 U 223/08 -