

**69. Welche Ansprüche stehen dem Mieter eines Ladens zu, wenn der Vermieter oder sein Rechtsnachfolger einen anderen, in nächster Nähe des ersten gelegenen Laden einem Konkurrenten des Mieters überläßt?**

**BGB. §§ 536 bis 538, 571 Abs. 1.**

III. Zivilsenat. Urt. v. 3. Januar 1928 i. S. R. (Pl.) w. Stadt-  
gemeinde E. (Bekl.). III 152/27.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Durch notariellen Vertrag vom 1. Juni 1911 verkaufte der Kläger mehrere Grundstücke in E. an die E. Grundbesitz G. m. b. H. In Art. VI des Vertrags verpflichtete sich die Käuferin, in dem auf den Grundstücken zu errichtenden Neubau, und zwar an der Ecke der R. er Straße und des Bahnhofsvorplatzes, einen Laden bestimmter Größe zu schaffen und ihn dem Verkäufer auf 25 Jahre zu dem vereinbarten Mietpreis zu überlassen. Die Käuferin räumte dem Kläger auch das Recht ein, den Laden weiter zu vermieten. Ferner übernahm sie die Verpflichtung, kein weiteres Zigarrengeschäft in dem Neubau zu dulden, den sie auf dem gekauften Bauland errichten wollte. Der geplante Bau wurde von ihr ausgeführt. Der Kläger überließ den gemieteten Laden einem Untermieter. Im Jahre 1920 hat die beklagte Stadtgemeinde das Grundstück erworben, die auch Eigentümerin des Bahnhofsvorplatzes war. Mit ihrer Genehmigung errichtete im Jahre 1924 die Reklame G. m. b. H. in E. auf dem Platz in unmittelbarer Nähe der Eingangstür des vom Kläger gemieteten Ladens ein Verkaufshäuschen. Die Beklagte überließ dieses der Reklamegesellschaft mit der Berechtigung, Zigarrenhandel darin zu betreiben. Zu diesem Zweck wird das Häuschen von dem Mieter der Gesellschaft verwendet. Der Kläger sieht sich durch dieses Verhalten der Beklagten in seinem Rechte verletzt, weil der Laden durch das Häuschen vollständig verdeckt werde und weil durch den darin betriebenen Zigarrenhandel dem Mieter des Ladens die empfindlichste Konkurrenz bereitet werde, sodaß der Mieter sein Zigarrengeschäft nicht mit Erfolg betreiben könne und hierdurch außerstande gesetzt werde, ihm, dem Kläger, den Mietzins zu bezahlen. Der Kläger verlangt deshalb die Verurteilung der Beklagten zur Beseitigung des Häuschens und zum Ersatz des ihm durch dessen Errichtung verursachten Schadens. Den Zahlungsanspruch will er auch als Anspruch auf Minderung des Mietzinses aufgefaßt wissen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts zurück-

gewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Beklagten durch den Übergang des Eigentums am Grundstück auf sie kraft Gesetzes (§§ 580, 571 Abs. 1 BGB.) die gleichen Pflichten in bezug auf das Mietverhältnis gegen den Kläger erwachsen sind, wie sie die Vermieterin, die E. Grundbesitz G. m. b. H., ihm gegenüber zu erfüllen hatte. Die den Gegenstand der Klage bildenden Ansprüche sind daher gerechtfertigt, wenn der Kläger sie gegen die Vermieterin würde erheben können, falls sie die Eigentümerin des Bahnhofsvorplatzes wäre und falls sie dieses ihr Eigentumsrecht in der mit der Klage beanstandeten Art und Weise ausgenützt hätte. . . . Der Bestimmung in Art. VI des Vertrags kommt nicht die Bedeutung zu, daß sie die Pflichten, die der Vermieterin wegen Fernhaltung von Konkurrenzunternehmen auf dem Gebiete des Zigarrenhandels obliegen, erschöpfend regelt und sie auf die Verbindlichkeit beschränkt, in dem Grundstück kein weiteres Zigarrengeschäft zu dulden. Für eine solche Auffassung bietet weder der Wortlaut der Bestimmung einen Anhalt, noch sind Umstände erkennbar, die zu einer solchen Auslegung nötigten. Das Berufungsgericht nimmt dies auch nicht an. Es erörtert vielmehr die Frage, ob der Kläger Ansprüche der streitigen Art gegen die Vermieterin unter dem allgemeinen Gesichtspunkt erheben könne, daß diese zur Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs des Mietraums verpflichtet sei (§ 536 BGB.). Dabei gelangt es zu einem dem Kläger ungünstigen Ergebnis, indem es erwägt, daß keine Beeinträchtigung der Ladenbenutzung in der Verkürzung der Mieterrechte zu finden sei, die nach der Behauptung des Klägers daraus entsteht, daß die Aussicht auf den Laden durch das Verkaufshäuschen verdeckt wird und daß die Erträge des im Laden betriebenen Zigarrengeschäfts durch den Verkauf von Zigaretten im Häuschen geschmälert werden. Diese Ausführungen werden dem Sachverhalt nicht gerecht. Die zweckentsprechende Bewertung des Ladens als Verkaufsraum erfordert es, daß er von dem sich auf der Straße bewegenden Publikum ohne Mühe gesehen werden kann und dadurch Käufer für die feilgebotenen Waren anzuloden vermag. Und gehört es, wie der Kläger behauptet, zum Inhalt des Mietvertrags, daß er im Laden entweder selbst

Zigarrenhandel treiben oder den Raum einem anderen im Wege der Untervermietung für ein solches Geschäftsunternehmen überlassen darf, so wird die vertragsmäßige Benutzung des Raumes gefährdet, wenn in so unmittelbarer Nähe, wie das Häuschen aufgestellt ist, Zigarren von einem anderen feilgeboten werden. Die Vermieterin würde deshalb, falls ihr das Eigentum am Bahnhofsvorplatz zustünde und sie die Errichtung des Häuschens dicht vor der Eingangstür zum Laden und den Betrieb des Zigarrenhandels von dort aus duldet, gegen ihre Vertragspflichten dem Kläger gegenüber verstoßen. Dieser würde vermöge seiner Vertragsrechte von ihr die Beseitigung des Häuschens fordern und den Ersatz des Schadens beanspruchen können, der ihm durch die Aufstellung des Häuschens und die schuldhaftige Duldung des Zigarrenhandels oder durch den Verzug in der Aufhebung des vertragswidrigen Zustandes verursacht wurde. Entschied sich aber der Kläger, an Stelle des Schadensersatzes, für die Herabminderung des Mietzinses, so würde ihm die Vermieterin, ohne daß es hierbei auf ein Verschulden ankäme, auch diese für die Zeit der Störung des Klägers in der Ausübung seiner Mieterrechte zugestehen müssen. Diese Rechtsfolgen ergeben sich aus den §§ 537, 538 BGB., deren Anwendung dadurch gerechtfertigt wird, daß das Bestehen des Häuschens und die Art seiner Verwendung sich — wegen des vom Kläger behaupteten Einflusses auf die Tauglichkeit des Ladens zum vertragsmäßigen Gebrauch — als Mangel im Sinne jener Vorschriften darstellen. Da der Beklagten, wie erwähnt, die gleichen Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Vermieterin obliegen und da sie von ihrem Recht als Eigentümerin des Bahnhofsvorplatzes den Gebrauch gemacht hat, der nach dem Dargelegten eine Verletzung der Mieterrechte in sich schließt, so muß sie auch alle die Rechtsfolgen gegen sich gelten lassen, die soeben entwickelt wurden.