

48. Inwieweit ist der Vermieter von Geschäftsräumen verpflichtet, dem Mieter Wettbewerb fernzuhalten?

BGB. §§ 535, 536, 537.

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 2. Februar 1931 i. S. B. (Bekl.) v. S. (M.). VIII 503/30.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte ist Eigentümer von zwei Nachbarhäusern in Hamburg (K.straße 66 und 67). Seit Ende 1921 führt der Kläger sein Juweliergeschäft in einem kleinen Laden des Hauses Nr. 66, den er von dem Vormieter, einem Briefmarkenhändler, gegen Zahlung einer Abstandssumme eingeräumt erhalten hat. Ende 1929 hat der Beklagte in dem Hause K.straße Nr. 67 einen Geschäftsraum, der von dem des Klägers durch zwei andere Läden getrennt ist, an einen anderen Juwelier L. vermietet, der seitdem sein Geschäft dort gleichfalls betreibt. Der Kläger hat daraufhin klagend verlangt, der Beklagte solle es unterlassen, in seinen beiden Grundstücken außer dem Juweliergeschäft des Klägers ein weiteres Juweliergeschäft aufzunehmen, und er solle — zur Vermeidung einer gerichtlich festzusetzenden Strafe — den Juwelier L. zur Räumung veranlassen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht nach dem Klageantrag mit der Maßgabe erkannt, daß das Urteil keine Strafandrohung enthält. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Der Berufungsrichter geht ohne Rechtsirrtum davon aus, daß der Kläger in einem Mietvertragsverhältnis zu dem Beklagten stehe, obgleich es zu der bei seinem Einzug in Aussicht genommenen schriftlichen Mietvereinbarung nicht gekommen ist. Der Vorderrichter nimmt an, man habe sich zunächst auf den für den Schriftvertrag vorgesehenen Mietzins von 6000 M. geeinigt und im übrigen die gesetzlichen Bedingungen zugrunde gelegt. Aus dem Gesetz (§ 536 BGB.) beurteilt er deshalb die Frage, ob der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger Wettbewerber in seinen Häusern fernzuhalten. Verkehrsfitte und die Umstände des Falls will er

berücksichtigen; er fügt aber an, daß es nicht auf die Rechtsauffassung oder die Verkehrs-sitte zur Zeit der Vermietung, sondern auf die „richtige“ Rechtsauffassung ankomme.

Die Revision erhebt nicht mit Unrecht Bedenken gegen diese Ausgangserwägung; denn sie verkennt die Bedeutung der Verkehrs-sitte in § 157 BGB. als eines Elements der Vertragsauslegung und läßt außer acht, daß nach den Grundsätzen des Schuldrechts das Gesetzesrecht in der Regel gegenüber der besonderen Gestalt nachgibt, welche die Parteien, der Verkehrs-sitte folgend, ihrer Vertragsbeziehung bei dem Abschluß verleihen. Aus demselben Gesichtspunkt enthält es einen Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB. wie gegen § 286 ZPO., wenn der Berufungsrichter über eine Ausführung des Beklagten hinweggegangen ist, die unmittelbar die Stellungnahme der Parteien zur Frage des Wettbewerbs bei dem Vertrags-schluß betraf. Und zwar hatte der Beklagte auch im zweiten Rechtszug behauptet, er habe den Kläger beim Einzug auf das im selben Hause schon bestehende Juweliergeschäft von Th. hingewiesen und der Kläger habe erwidert: dadurch werde er nicht benachteiligt, das Gegenteil sei der Fall; in der K.straße befänden sich sowieso viele Juweliergeschäfte; dadurch werde die Kundschaft in die Straße gezogen; jeder Kunde gehe schließlich dahin, wo er am besten zu kaufen glaube. Wenn der Berufungsrichter dies Vorbringen mit der Erwägung erlebigen will: sei der Kläger auf das Bestehen des Geschäfts von Th. hingewiesen worden, so könne das nicht mehr beweisen, als daß er das Bestehen dieses Geschäfts hinnehmen müsse, so übergeht er den wesentlichsten Teil der Behauptung, die angebliche Einlassung des Klägers auf den Hinweis.

Im übrigen ist der Revision aber auch darin beizutreten, daß der Berufungsrichter die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters überspannt. Es entspricht nicht der Rechtsprechung des Reichsgerichts, daß die Verbindlichkeit des Vermieters, den vertragsmäßigen Gebrauch zu gewähren (§§ 535, 537 BGB.), schlechthin die Pflicht einschließe, dem Geschäftsmieter fühlbaren Wettbewerb fernzuhalten, und zwar nicht nur im Miethause, sondern grundsätzlich insoweit, als der Vermieter dazu imstande sei. In dem Falle des Erkenntnisses RGZ. Bd. 119 S. 353 stand der Vermieter (Rechtsnachfolger) einem Mieter gegenüber, dem der Gebrauch

eines Ladens zum Betrieb eines Zigarrengeschäfts im Vertrag auf 25 Jahre zugesichert worden war, unter gleichzeitiger ausdrücklicher Verpflichtung des Vermieters, kein weiteres Zigarrengeschäft in dem (zu errichtenden) Miet Hause zu dulden. Der Rechtsnachfolger des Vermieters hatte dann unmittelbar vor der Eingangstür des vom damaligen Kläger gemieteten Ladens auf einem ihm gleichfalls gehörenden Grundstück den Aufbau eines Verkaufshäuschchens zugelassen, in dem auch Zigarren verkauft wurden und das außerdem die Aussicht auf den Laden des Mieters für das Publikum verdeckte. Bei solcher Lage des Falles war allerdings nach § 242 BGB. in der Förderung des Wettbewerbs gegenüber dem Mieter eine Verletzung der Vermieterpflichten zu sehen, obwohl der Wettbewerb auf einem anderen als dem Mietgrundstück fußte. Eine Verallgemeinerung im Sinne der Stellungnahme des Berufungsrichters läßt aber diese Entscheidung nicht zu.

Überhaupt ist auszusprechen, daß gerade beim bloßen Gebrauchsüberlassungsvertrag den Vermieter keine Fürsorgepflicht zur Förderung oder Wahrung des vom Geschäftsmieter erwarteten Ertrages trifft, soweit nur die Möglichkeit gegeben ist und bleibt, die Geschäftsräume gemäß dem Vertragszweck zu nutzen (RGZ. Bd. 91 S. 54 und 310, Bd. 94 S. 267; RWUrt. vom 23. Oktober 1917 III 189/17). Was insbesondere den Wettbewerb angeht, so ist in dem in LZ. 1914 Sp. 1028 abgedruckten Urteil gesagt, der Mieter habe, von der Lage des Einzelfalles abgesehen, nicht grundsätzlich das Recht, daß ihm im Miet Hause jeder Wettbewerb ferngehalten werde. Nur aus dem besonderen Vertragszweck, den die Kennung im Schriftvertrag, die Einrichtung der Räume (so z. B. bei Schankwirtschaften) oder ein anderer Umstand klarstellen mag, kann nach den §§ 157, 242 BGB. eine solche Pflicht folgen (RWUrt. vom 19. Januar 1906 III 372/05). Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, daß eine Gestaltung, wie sie in dem in RGZ. Bd. 119 S. 353 entschiedenen Falle vorlag, ein Handeln des Vermieters als vertragswidrig (im Sinne des § 242 BGB.) erscheinen läßt, durch das er auch außerhalb des Mietgrundstücks das Erwasen von Wettbewerb für den Mieter zuläßt. Die Annahme indes, daß ein Vermieter, der mehrere Grundstücke besitzt, von vornherein im Rahmen des Mietvertrags die Pflicht übernehme, auch in seine anderen Häuser kein Wettbewerbsgeschäft aufzunehmen,

wird schon dem Bedenken begegnen, daß bei getrennter Veräußerung des Grundbesitzes die übernommene Vermieterpflicht nach § 571 BGB. auf den Eigentümer jedes Grundstücks besonders übergeht.

Der Berufungsrichter hat also verkannt, daß sich die weitgehende, von ihm angenommene Verpflichtung zum Schutz gegen Wettbewerb nicht ohne weiteres aus der gesetzlichen Pflicht ergibt, den Gebrauch der Mietsache zu gewähren, sondern daß eine solche Verbindlichkeit aus der besonderen Lage des Falles unter Berücksichtigung des § 242, aber auch der §§ 133, 157 BGB. begründet werden muß. Die Würdigung der nach den §§ 157, 242 BGB. bestimmenden Verhältnisse darf auch nicht nur, wie es der Berufungsrichter tut, die Belange des Geschäftsmieters ins Auge fassen, sondern wird auch berücksichtigen müssen, daß der Hauseigentümer in einer von Spezialgeschäften bevorzugten Straße bei der Ausnutzung seines Eigentums empfindliche Einbuße leiden würde, wenn er gerade Personen des besonderen Werbezweigs als Mieter ausschließen müßte.

Insgesamt bedarf es zur Feststellung und Umgrenzung der Pflicht des Beklagten einer erneuten Abwägung der Belange beider Parteien, die auch den Gang der Vertragseentwicklung zwischen ihnen in Betracht ziehen muß. Sollte danach in Frage kommen, daß der Beklagte auch bei der Vermietung des Hauses R.straße Nr. 67 Rücksicht auf den Vorteil des Klägers zu nehmen hätte, so würde ferner unter Prüfung des Vertrags mit L. besonders zu erwägen sein, ob dem Beklagten dessen Lösung und eine etwaige Abfindung des L. zugemutet werden könnten. Es ist zwar der Revision nicht zuzugeben, daß dieser Teil des Klageantrags nur aus dem Gesichtspunkt der schuldhaften Vertragsverletzung, grundsätzlich aber nicht auch aus dem der Vertragserfüllung gerechtfertigt werden könnte. Jedoch wäre es eine schlechterdings nicht annehmbare Erstreckung der Vermieterpflicht zur Hintanhaltung des Wettbewerbs, wenn der Beklagte auch ohne schuldhafte Vertragsverletzung zur Lösung des Vertrags mit L., gleichviel mit welchen Opfern, dem Kläger gegenüber verbunden sein sollte. Mit Recht verweist die Revision darauf, daß unter dem Gesichtspunkt der Vertragsverletzung auch der Schriftwechsel der Parteien vom September 1929 hätte gewürdigt werden müssen. Im Sinne dieser Erwägungen bedarf die Sache erneuter Prüfung.