

Grundkurs BGB III
Lösung Fall 38

V vermietet an M Räume im Zentrum einer Großstadt, um darin ein Restaurant zu betreiben. Zum Mietobjekt gehören laut Mietvertrag 12 Kfz-Stellplätze. Die zuständige Behörde verweigert dem M die Erteilung der Gaststättenkonzession mit der (rechtlich zutreffenden) Begründung, es stünden statt der erforderlichen 10 in Wahrheit nur 4 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Zur Übergabe der Mieträume kommt es deshalb nicht mehr. M verlangt von V Ersatz der Aufwendungen für die Vorbereitung der Lokaleröffnung, die er mit 100.000 Euro beziffert. V wendet - in tatsächlicher Hinsicht zutreffend - ein, das Restaurant hätte, wenn es eröffnet worden wäre, keinen Ertrag abgeworfen, sondern vielmehr zu weiteren Verlusten geführt.

Anspruch M gegen V aus § 536a I, 1. Alt. BGB

- I. Mietvertrag (+)
- II. Mangel (+): Die Nutzung zum vereinbarten Gebrauch ist aus Rechtsgründen, ausgeschlossen, nämlich deshalb, weil der Restaurantbetrieb öffentlich-rechtlich nicht genehmigungsfähig ist, und zwar aus Gründen, die in der Beschaffenheit des Mietobjekts wurzeln (fehlende Stellplätze)
- III. Aber nach h. M. (BGH NJW 1997, 2813) ist § 536a BGB nicht anwendbar, solange das Mietobjekt dem Mieter nicht übergeben worden ist.
- IV. Ergebnis: M hat keinen Anspruch gegen V aus § 536a I BGB.

Anspruch M gegen V aus §§ 311a II 1, 284 BGB

- I. Vertrag (+)
- II. Leistung des V war bereits anfänglich unmöglich: Das Objekt hatte nie diejenige Anzahl von Stellplätzen, die zum vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich sind.
- III. Daß V die Unkenntnis zu vertreten hat (§ 311a II 2 BGB), wird vermutet, V hat nichts zu seiner Entlastung vorgetragen.
- IV. Ein Schaden ist durch die Nichterfüllung des Vertrags nicht entstanden: Die Aufwendungen zur Restauranteröffnung hätte M auch (und gerade!) dann machen müssen, wenn das Mietobjekt genügend Stellplätze enthielte und der Restaurantbetrieb des M daher genehmigungsfähig wäre. Doch könnte M die Aufwendungen nach § 284 BGB ersetzt verlangen M hat die Aufwendungen im Vertrauen darauf gemacht, daß V ihm betriebsstaugliche Räume überlassen würde. Er durfte sie auch billigerweise machen. Zweifelhaft ist nur, ob der Zweck der Aufwendungen auch bei ordnungsgemäßer Leistung des V erreicht worden wäre; denn wenn das nicht der Fall ist, scheidet ein Anspruch auf Aufwendungsersatz nach § 284 letzter Halbsatz BGB aus. Fraglich ist also, was der Zweck der Aufwendungen war:
 1. Man kann sich zum einen auf den Standpunkt stellen, Zweck der Aufwendungen sei allein die Eröffnung eines Spezialitätenrestaurants gewesen. Dieser Zweck wäre erreicht worden, wenn V die genügende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt hätte; die Voraussetzungen des § 284 wären in diesem Fall erfüllt.
 2. Man kann aber ebenso die Auffassung vertreten, Zweck der Aufwendungen sei es, mit Hilfe des Restaurants Gewinn zu erzielen. Dieser Zweck wäre selbst bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch V nicht erreicht worden: Das Lokal hat nur Verluste abgeworfen.

3. Die zweite Ansicht verdient den Vorzug (die erste ist aber ebenfalls vertretbar!): § 284 BGB will dem Gläubiger, der keinen durch die Nichterfüllung seiner Forderung kausal verursachten Schaden nachweisen kann, wenigstens davor bewahren, daß er auf den vergeblichen Aufwendungen sitzen bleibt; diese soll vielmehr der Schuldner tragen, der das Scheitern des Schuldverhältnisses zu verantworten hat. § 284 BGB will den Gläubiger aber nicht besserstellen, als er stünde, wenn er die Leistung wie geschuldet erhalten hätte.

V. Ergebnis: M hat keinen Anspruch gegen V aus §§ 311a II, 284 BGB