

Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter: Kann der Untermieter vertragliche Schadenersatzansprüche gegen den Hauptvermieter haben?

Der Untermieter hat regelmäßig keine (vor-)vertraglichen Schadenersatzansprüche aus Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter gegen den Hauptvermieter, wenn dieser seine (vor-)vertraglichen Pflichten gegenüber dem Hauptmieter verletzt (hier: falsche Auskunft über die Besucherzahlen eines Einkaufszentrums). Das gilt auch dann, wenn der Untervermieter insolvent ist.

BGH, U. v. 6.11.2012 – VI ZR 174/11 – www.bundesgerichtshof.de
zur deliktischen Haftung, Info M 2013, 25 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Die Eigentümerin eines Einkaufszentrums (spätere Hauptvermieterin), eine Bank, überlässt das gesamte Vermietungsgeschäft einer Konzernschwester. Der (spätere) Untermieter beabsichtigt, in dem Einkaufszentrum eine Apotheke zu betreiben. Deshalb beauftragt er einen Dritten (späterer Hauptmieter und Untervermieter), im eigenen Namen einen Mietvertrag über Räume im Einkaufszentrum abzuschließen, die er dann als Untermieter nutzen kann. Bei den Vertragsverhandlungen erklärt die Konzernschwester der Eigentümerin dem Mieter, dass täglich rund 28.000 Personen das Einkaufszentrum besuchen. Mit dieser Besucherzahl wirbt sie auch in ihrem Internetauftritt und auf Flyern. Der Mieter und die Eigentümerin schließen den Hauptmietvertrag, der Mieter und der Untermieter den Untermietvertrag. Es stellt sich heraus, dass die Besucherzahl von 28.000 nicht erreicht wird. Der Hauptmieter/Untervermieter wird insolvent. Der Untermieter begehrt von der Hauptvermieterin/Eigentümerin u.a. Schadenersatz wegen falscher Auskunft über die Besucherzahlen.

§ 328 BGB Vertrag zugunsten Dritter

(1) Durch Vertrag kann eine Leistung an einen Dritten mit der Wirkung bedungen werden, dass der Dritte unmittelbar das Recht erwirbt, die Leistung zu fordern.

Hintergrund: Wird bei der Durchführung eines Vertrags ein Nichtvertragspartner geschädigt, können diesem deliktische Ansprüche zustehen. Der deliktische Schutz ist aber aus verschiedenen Gründen unzureichend (u.a. beschränkte Gehilfenhaftung, Fehlen einer Beweislastregel). Deshalb hat die Rechtsprechung das Instrument des „Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter“ entwickelt. Gesetzlicher Ansatzpunkt war zunächst § 328 BGB. Inzwischen wird auch auf §§ 133, 157 BGB, auf das Institut der richterlichen Rechtsfortbildung und auf § 311 Abs. 3 Satz 1 BGB abgestellt, vgl. MüKo-BGB (Häublein), 6. Aufl. 2012, § 535 Rdn. 149 ff. Voraussetzungen für einen solchen vertraglichen Anspruch eines Nichtvertragspartners sind:

- Der Dritte kommt bestimmungsgemäß mit der Leistung in Berührung.
- Der Vertragspartner hat ein Interesse an der Einbeziehung des Dritten.

- Dem Vertragsschuldner ist dieses Interesse erkennbar.
- Der Dritte hat keine eigenen vertraglichen Ansprüche desselben Inhalts.

Ansprüche des Untermieters gegen den Hauptvermieter scheitern regelmäßig an der letztgenannten Voraussetzung, vgl. BGH, 15.2.1978 – VIII ZR 47/77 – NJW 1978, 883; 20.12.1978 – VIII ZR 69/78 – ZMR 1979, 310 jeweils betr. vertragliche Schadenersatzansprüche wegen Mängeln der Mietsache. Denn er hat entsprechende eigene vertragliche Ansprüche gegen den Untervermieter.

Die Entscheidung: Der BGH gibt der Hauptvermieterin Recht. Der Untermieter habe regelmäßig keinen Anspruch aus Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter gegen den Hauptvermieter. Dies gelte auch dann, wenn der Untervermieter in Insolvenz falle. Denn Ansprüche aus Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter sollten den Dritten nicht vor dem Insolvenzrisiko seines eigenen Vertragspartners bewahren (Hinweis auf BGH, 22.7.2004 – IX ZR 132/03).

An dieser Bewertung ändere sich auch dann nichts, wenn es – wie hier – nicht um mietvertragliche Ansprüche wegen Mängeln, sondern um vorvertragliche Schadenersatzansprüche wegen fehlerhafter Auskunft gehe. Denn auch insofern habe der Untermieter eigene Ansprüche gegen den Untervermieter. Der Untervermieter sei nämlich verpflichtet gewesen, die von der Hauptvermieterin bzw. deren Konzernschwester erteilte Auskunft über die Besucherzahl zu prüfen und den Untermieter entsprechend aufzuklären. Wenn er dies unterlassen und auf die ihm gegebene Auskunft vertraut habe, sei dies als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen gegenüber dem Untermieter zu werten. Diese eigenen Ansprüche des Untermieters gegen den Untervermieter blieben nicht hinter dessen Ansprüchen gegen die Hauptvermieterin zurück. Auch in diesem Verhältnis komme nur ein auf das negative Interesse gerichteter Schadenersatzanspruch aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen in Betracht, wobei der Hauptvermieterin die falsche Auskunft ihrer Konzernschwester gemäß § 278 BGB zuzurechnen sei.

Kommentar Begründung: An einer wesentlichen Stelle hinterlässt die Begründung Zweifel: Wieso hätte der Untervermieter die ihm gegebenen Besucherzahlen überprüfen und den Untermieter aufklären müssen? Oder hat der Untervermieter die Besucherzahlen als eigene Information an den Untermieter weitergegeben? Der Sachverhalt gibt für eine entsprechende Haftung des Untervermieters jedenfalls nichts her. Daher kann man Ansprüche des Untermieters aus Vertrag mit Schutzwir-

kung zugunsten Dritter mit diesem Argument nicht ohne Weiteres ablehnen.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de