

letzte Aktualisierung: 6.10.2022

BGH, Urt. v. 29.6.2022 – XII ZR 6/21

BGB §§ 249, 252 S. 1, 536a Abs. 1

Schadensersatzanspruch des Alleingesellschafters einer GmbH; Trennung von Gesellschafts- und Gesellschaftervermögen

Für den auf einen Mietmangel gestützten Schadensersatzanspruch des Mieters, der Alleingesellschafter einer GmbH ist, kommt es auch dann nur auf seine Vermögenslage – und nicht auf die „seiner“ GmbH – an, wenn der Schaden aus einem Auftragsverhältnis resultiert, bei dem die GmbH Auftraggeberin und der Alleingesellschafter Auftragnehmer ist.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 6/21

Verkündet am:
29. Juni 2022
Sauer,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 249 Ba, Ca, 252 Satz 1, 536 a Abs. 1

Für den auf einen Mietmangel gestützten Schadensersatzanspruch des Mieters, der Alleingesellschafter einer GmbH ist, kommt es auch dann nur auf seine Vermögenslage - und nicht auf die „seiner“ GmbH - an, wenn der Schaden aus einem Auftragsverhältnis resultiert, bei dem die GmbH Auftraggeberin und der Alleingesellschafter Auftragnehmer ist.

BGH, Urteil vom 29. Juni 2022 - XII ZR 6/21 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2022 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 11. Januar 2021 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Kammerge richt zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begeht als Mieterin von Gewerberäumen von der Beklagten zu 1, ihrer Vermieterin, und der Beklagten zu 2, deren Komplementärin, Scha densersatz.

2 Die Klägerin ist eine als Kapitalgesellschaft organisierte Projektentwicklerin für staatlich geförderte Bildungsmaßnahmen. Sie mietete im Jahr 2014 von der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 Büroräume. Nach § 2 Abs. 3 des Miet vertrags war die Klägerin berechtigt, in diesen Räumlichkeiten Schulungen durch die t. Gesellschaft [...] mbH (im Folgenden: GmbH), deren Alleingesellschafterin sie seit Mai 2016 ist, durchzuführen.

3 Die GmbH, die von der öffentlichen Auftragsverwaltung mit der entgeltlichen Durchführung von Schulungen beauftragt war, unterbeauftragte die Klägerin, diese Leistungen für den Zeitraum ab Oktober 2016 in den von der Klägerin angemieteten Räumlichkeiten durchzuführen. Nach § 7 des zwischen der GmbH und der Klägerin geschlossenen Vertrags erhält die Klägerin für die Durchführung der Schulungen eine darin im Einzelnen festgelegte Vergütung. Der Vertrag sieht in § 8 Nr. 3 ein außerordentliches Kündigungsrecht für die GmbH vor, wenn Schulungsmaßnahmen in einem bestimmten Umfang über einen bestimmten Zeitraum von der Klägerin nicht erbracht werden. Für diesen Fall regelt § 9 des Vertrags eine von der Klägerin zu zahlende Vertragsstrafe.

4 Mitte Oktober 2016 rügte die GmbH gegenüber der Klägerin den Ausfall von Schulungen. Daraufhin reklamierte die Klägerin gegenüber der Hausverwaltung, dass die Temperatur in sämtlichen von ihr angemieteten Räumen trotz voll aufgedrehter Thermostate bei maximal 15°C liege, und forderte unter Fristsetzung dazu auf, die Mängel bis zum 18. Oktober 2016 zu beseitigen. Nachdem die GmbH erneut den Ausfall von Schulungen gegenüber der Klägerin gerügt und unter Kündigungsandrohung zur Mängelbeseitigung aufgefordert hatte, kündigte sie den Vertrag mit der Klägerin im Januar 2017 außerordentlich; sie berief sich hierbei darauf, dass die von der Klägerin durchzuführenden Schulungen aufgrund nicht ausreichend beheizbarer Räume in einem nach dem Vertrag zur Kündigung berechtigenden Umfang ausgefallen seien.

5 Mit ihrer (Teil-)Klage hat die Klägerin gegenüber den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 21.000 € nebst Zinsen mit der Begründung geltend gemacht, ihr seien aufgrund der im Zeitraum Oktober 2016 bis Januar 2017 mangelbedingt ausgefallenen Schulungen und deswegen unterbliebener Zahlungen der GmbH Einnahmen in dieser Höhe entgangen. Darüber hinaus verlangt sie als Schadensersatz von den Beklagten mit Blick auf die nach ihrer Ansicht infolge der

Mietmängel gegenüber der GmbH verwirkte Vertragsstrafe Freistellung in Höhe eines Teilbetrags von ebenfalls 21.000 €.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat die dagegen von der Klägerin eingelegte Berufung zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision der Klägerin, mit der sie ihr Klagebegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angegriffenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

I.

8 Das Berufungsgericht hat seine in MDR 2021, 760 veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet:

9 Die Klägerin habe gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz nach § 536 a Abs. 1 BGB. Es könne dahinstehen, ob die angemieteten Räume ausreichend beheizbar gewesen seien. Jedenfalls sei ein Schaden der Klägerin mangels schlüssigen Vortrags nicht feststellbar. Denn der Klägerin als Alleingesellschafterin der GmbH sei nicht bereits dadurch ein Schaden entstanden, dass sie aufgrund der ausgefallenen Schulungen nur verminderte Zahlungen von ihrer Tochtergesellschaft, der GmbH, erhalten habe. Für einen Schaden der Klägerin als Muttergesellschaft der GmbH komme es vielmehr darauf an, ob und inwiefern die GmbH ihrerseits wegen der Schulungsausfälle von ihrem Auftraggeber keine Vergütung erhalten habe. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei eine Kapitalgesellschaft, die - wie die GmbH - einen Alleingesellschafter habe, schadensrechtlich als ein in besonderer Form verwalte-

ter Teil des dem Alleingesellschafter gehörenden Vermögens anzusehen; entstehe diesem „Sondervermögen“ ein Nachteil, müsse es regelmäßig so betrachtet werden, als treffe der Schaden den Alleingesellschafter persönlich. Dies bedeute für den vorliegenden Fall im Umkehrschluss, dass verminderde Zahlungen seitens der GmbH an die Klägerin nur dann als Schaden der Klägerin zu werten seien, wenn die GmbH ihrerseits - als „Sondervermögen“ der Klägerin - entsprechende Vermögenseinbußen erlitten habe. Dies habe die Klägerin jedoch nicht hinreichend dargelegt.

- 10 Da somit nicht feststellbar sei, dass der GmbH ein Schaden entstanden sei, könne die Klägerin auch keine Freistellung von der Vertragsstrafe beansuchen.

II.

- 11 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

- 12 1. Die Revision macht zu Recht geltend, dass ein der Klägerin entstandener Schaden im Sinne von §§ 249 ff. BGB mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht verneint werden kann. Denn entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist hierfür unerheblich, ob auch bei der GmbH als Tochtergesellschaft der Klägerin ein Schaden eingetreten ist.

- 13 a) Ausgangspunkt einer Schadensberechnung ist die sogenannte Differenzhypothese. Hiernach beurteilt sich die Frage, ob und inwieweit ein nach den §§ 249 ff. BGB zu ersetzender Vermögensschaden vorliegt, nach einem Vergleich der infolge des haftungsbegründenden Ereignisses eingetretenen Vermögenslage mit derjenigen, die ohne jenes Ereignis eingetreten wäre (Senatsurteile vom 15. März 2000 - XII ZR 81/97 - NZM 2000, 496, 498 und BGHZ 123, 96 = NJW 1993, 2527 mwN). Erforderlich ist ein Gesamtvermögensvergleich, der alle

von dem haftungsbegründenden Ereignis betroffenen finanziellen Positionen umfasst (BGH Urteil vom 18. Februar 2016 - IX ZR 191/13 - NJW-RR 2017, 52 Rn. 9 mwN).

14 Bezugspunkt dieses anzustellenden Gesamtvermögensvergleichs ist grundsätzlich das Vermögen des Geschädigten, nicht aber dasjenige Dritter (BGH Urteile vom 8. September 2016 - IX ZR 255/13 - NJW-RR 2017, 566 Rn. 12 mwN und vom 5. Februar 2015 - IX ZR 167/13 - FamRZ 2015, 853 Rn. 8). Es ist somit streng zwischen den Vermögensmassen unterschiedlicher Beteiligter zu unterscheiden und festzustellen, ob in der Person, der dem Grunde nach ein Anspruch zusteht, ein Schaden eingetreten ist. Gesellschaft und Gesellschafter sind hierbei regelmäßig als im Rahmen der schadensrechtlichen Beurteilung selbständige Zuordnungssubjekte zu behandeln (BGH Urteil vom 18. Februar 2016 - IX ZR 191/13 - NJW-RR 2017, 52 Rn. 11 mwN).

15 b) Gemessen daran ist für die schadensersatzrechtliche Beurteilung im vorliegenden Fall nur die Vermögenslage der Klägerin maßgeblich.

16 aa) Die Klägerin ist als Vertragspartei der Beklagten die Person, der - was revisionsrechtlich zu unterstellen ist - die streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche gemäß § 536 a Abs. 1 BGB dem Grunde nach zustehen. Deshalb ist schadensersatzrechtlich auch auf ihr Vermögen abzustellen, weil sie die Geschädigte ist.

17 Auf das Vermögen der GmbH kommt es hingegen nicht an. Denn für das Vermögen der Klägerin und das Gesellschaftsvermögen der GmbH gilt nach § 13 Abs. 1 und 2 GmbHG das sogenannte Trennungsprinzip. Danach sind die GmbH und die Klägerin - als deren Alleingesellschafterin - nicht nur selbstständige, von-einander grundsätzlich unabhängige Rechtsträger, sondern sie verfügen auch über gesonderte Vermögensmassen (vgl. BGHZ 156, 310 = NJW 2004, 217,

218). Dies gilt unabhängig davon, ob die GmbH - wie hier - nur einen Gesellschafter hat (vgl. BGH Urteil vom 7. November 1991 - IX ZR 3/91 - NJW-RR 1992, 290, 291 f. mwN). Da schadensersatzrechtlich streng zwischen den Vermögensmassen der verschiedenen Beteiligten zu unterscheiden ist, ist für die Frage des Vorliegens eines Schadens der Klägerin das Vermögen der GmbH ohne Bedeutung. Mithin ist vorliegend unerheblich, ob der GmbH ebenfalls ein Schaden entstanden ist.

18 Gleiches gilt hinsichtlich des Anspruchs auf Freistellung von der Vertragsstrafe. Denn auch dieser Anspruch setzt den Eintritt eines Schadens bei der GmbH - als Gläubigerin der Vertragsstrafe - nicht voraus (vgl. BGHZ 63, 256 = NJW 1975, 163, 164 f. mwN; BGH Urteil vom 27. November 1968 - VIII ZR 9/67 - NJW 1969, 461, 462; BGHZ 33, 163 = NJW 1960, 2332, 2334).

19 bb) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts folgt aus der von ihm herangezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Vorliegen eines Schadens bei dem Alleingesellschafter einer Kapitalgesellschaft nichts anderes.

20 (1) Allerdings kann im Verhältnis zu einem Schädiger unter bestimmten Umständen ein Schaden als den Alleingesellschafter einer GmbH persönlich treffend angesehen werden, wenn der Alleingesellschafter von einem Dritten schuldhaft geschädigt worden und der Schaden an seinem „Sondervermögen“, nämlich seiner Gesellschaft, eingetreten ist (vgl. dazu BGH Urteile vom 18. Mai 2000 - III ZR 180/99 - NJW 2000, 2672, 2675 mwN und vom 25. Februar 1999 - III ZR 53/98 - NJW 1999, 1407, 1408 mwN). In einem solchen Fall kann bei der Bemessung des Schadens des Alleingesellschafters der bei der Gesellschaft entstandene Schaden als Passivposten des Gesellschaftsvermögens in die Schadensberechnung über das Vermögen des Alleingesellschafters einzubeziehen

sein (vgl. BGH Urteil vom 8. Februar 1977 - VI ZR 249/74 - NJW 1977, 1283, 1284).

21 (2) Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht jedoch in seiner Ansicht, aus dieser Rechtsprechung folge, dass - im Umkehrschluss - ein Schaden eines Alleingesellschafters einer GmbH ausscheide, wenn kein entsprechender Schaden im Gesellschaftsvermögen der GmbH eingetreten sei, weshalb vorliegend maßgeblich sei, ob auch die GmbH einen Schaden erlitten habe.

22 Denn mit dieser Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird die rechtliche Verselbständigung der „Ein-Mann-Gesellschaft“ gegenüber dem Alleingesellschafter nicht aufgehoben, sondern lediglich auf die Bedeutung zurückgeführt, die eine im Zusammenhang mit Schadensersatzfragen gebotene wirtschaftliche Betrachtung erfordert (BGH Urteil vom 15. November 1990 - III ZR 246/89 - NJW-RR 1991, 551, 552; vgl. auch BGH Urteil vom 7. November 1991 - IX ZR 3/91 - NJW-RR 1992, 290, 291 f.). Ein Schädiger soll in derartigen Fällen nicht aus allein formalen Gründen Vorteile ziehen, auf die er im Ergebnis deshalb keinen Anspruch hat, weil der Alleingesellschafter vermittelt durch Einbußen im Gesellschaftsvermögen (BGH Urteil vom 6. Oktober 1988 - III ZR 143/87 - NJW-RR 1989, 684) wirtschaftlich in dieser Höhe einen eigenen Schaden erlitten hat (BGH Urteil vom 8. Februar 1977 - VI ZR 249/74 - NJW 1977, 1283, 1284; BGHZ 61, 380 = NJW 1974, 134, 135).

23 Dieser Gesichtspunkt kommt in der hier zu entscheidenden Fallgestaltung jedoch nicht - in umgekehrter Richtung - zum Tragen, weshalb der vom Berufungsgericht befürwortete Umkehrschluss rechtlich nicht trägt. Denn der Umstand, dass der Gesellschaft (hier der GmbH) kein Schaden entstanden ist, sie ihrem Alleingesellschafter (hier der Klägerin) somit keinen Schaden vermittelt,

bedeutet nicht umgekehrt, dass dadurch ein im Vermögen des Alleingeschäfters anderweitig eingetretener Schaden entfällt.

24 So wäre im vorliegenden Fall ein Schaden der GmbH zu verneinen, wenn sie von ihrer Auftraggeberin die ungeschmälerte Vergütung erhalten hätte, weil sie die auf Seiten der Klägerin ausgefallenen Schulungen ohne Mehrkosten im Vergleich zu der mit der Klägerin vereinbarten Vergütung selbst durchgeführt hat oder durch Dritte in Ersatzvornahme hat durchführen lassen. Auch in diesem Fall verbliebe der Klägerin aber infolge der Zahlungsausfälle, die sie gegenüber der GmbH erlitten hat, ein wirtschaftlicher Nachteil. Denn auch dann stünden ihr diese entgangenen Einnahmen nicht zur Deckung ihrer fortlaufenden Geschäftskosten (wie Personalkosten) oder als Gewinn zur Verfügung.

25 Somit ist im vorliegenden Fall insgesamt für eine wertende, wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigende Korrektur der Differenzrechnung (vgl. dazu BGHZ 76, 179 = NJW 1980, 1386, 1387; vgl. auch BGHZ GSZ 98, 212 = NJW 1987, 50, 51) kein Raum. Denn diese ist nur dann angebracht, wenn nach einer umfassenden Bewertung der gesamten Interessenslage, wie sie durch das schädigende Ereignis zwischen dem Schädiger, dem Geschädigten und gegebenenfalls dem leistenden Dritten besteht, sowie unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck aller in Betracht kommenden Rechtsnormen die Differenzbilanz der Schadensentwicklung nicht gerecht wird (vgl. BGH Urteil vom 29. Oktober 2019 - VI ZR 45/19 - NJW 2020, 144 Rn. 15 mwN). Das ist hier jedoch nicht der Fall.

26 (3) Mithin kann die Klägerin ihren Eigenschaden ungeachtet ihrer Stellung als Alleingesellschafterin der GmbH ersetzt verlangen (vgl. dazu auch Bayer in Lutter/Hommelhoff GmbHG 20. Aufl. § 13 Rn. 49; Bitter in Scholz GmbHG 12. Aufl. § 13 Rn. 182). Deshalb kann dahinstehen, ob, wie die Revision weiter

vorbringt, der vom Berufungsgericht befürwortete Umkehrschluss zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch deshalb nicht trägt, weil es sich im vorliegenden Fall - anders als bei den vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen - bei der Alleingesellschafterin der GmbH, der Klägerin, nicht um eine natürliche, sondern um eine juristische Person handelt.

27 2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Ausgehend von vorstehenden Grundsätzen hat die Klägerin das Vorliegen eines Schadens im Sinne von §§ 249 ff. BGB hinreichend dargetan.

28 a) Hinsichtlich des Zahlungsanspruchs beruft sie sich darauf, sie habe im Verhältnis zu ihrer Auftraggeberin, der GmbH, Einnahmeausfälle erlitten, weil aufgrund des Sachmangels an den Mieträumlichkeiten Schulungen ausgefallen seien.

29 aa) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung ist dieser Vortrag geeignet, einen Schaden der Klägerin zu begründen. Denn damit macht sie einen Vermögensschaden in Form entgangenen Gewinns im Sinne von §§ 249 Abs. 1, 252 Satz 1 BGB geltend. Dieser umfasst alle Vermögensvorteile, die dem Geschädigten im Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses zwar noch nicht zustanden, ohne dieses Ereignis aber angefallen wären (BGH Urteil vom 8. Mai 2018 - VI ZR 295/17 - VersR 2018, 1067 Rn. 16). Wäre im vorliegenden Fall ohne den - mangels Feststellungen im angefochtenen Urteil im Revisionsverfahren zu unterstellenden - Sachmangel der Mietvertrag von den Beklagten ordnungsgemäß erfüllt worden, hätte die Klägerin die seitens der GmbH beauftragten Schulungen vollständig durchführen können. In diesem Fall hätte sie die vertraglich vereinbarte Vergütung ungekürzt von der GmbH erhalten.

30 bb) Die Revisionserwiderung macht weiter ohne Erfolg geltend, dass der Vortrag der Klägerin nicht ausreiche, einen Zurechnungszusammenhang zwischen dem Beheizbarkeitsmangel als dem schadensauslösenden Umstand und den Einnahmeausfällen als dem Schaden zu begründen.

31 (1) Die Beklagten führen hierzu aus, die einvernehmlich zwischen der GmbH und der Klägerin zustande gekommenen Vergütungskürzungen seien ungerechtfertigt. Denn da die GmbH von ihrer Auftraggeberin die volle Vergütung erhalten habe, habe sie keinen Anspruch gehabt, die Vergütung gegenüber der Klägerin zu kürzen. Dies folge aus der werkvertraglichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in „Lieferketten-Fällen“, die auch im vorliegenden Fall eingreife. Mangels Anspruchs der GmbH, die Vergütung der Klägerin zu kürzen, hätte diese nachvollziehbar darlegen müssen, weshalb sie sich dennoch auf solche Kürzungen als Ergebnis von Verhandlungen mit der GmbH eingelassen habe. An einem solchen Vortrag fehle es.

32 (2) Zwar nimmt die Revisionserwiderung im Ausgangspunkt zutreffend an, dass in Fällen, in denen ein Geschädigter mit einem Dritten infolge eines Schadensfalls einen Vergleich schließt, der - wenn ein Anspruch des Dritten gegen den Geschädigten nicht bestanden hat - einen Schaden erst herbeiführt, eine Unterbrechung des Zurechnungszusammenhangs im Einzelfall in Betracht kommt (vgl. BGH Urteil vom 7. März 2002 - VII ZR 41/01 - NJW 2002, 2322, 2323; vgl. auch BGH Urteil vom 8. September 2016 - IX ZR 255/13 - NJW-RR 2017, 566 Rn. 24).

33 Der Einwand der Revisionserwiderung geht verfahrensrechtlich jedoch schon deshalb ins Leere, weil im angefochtenen Urteil keine Feststellungen dazu getroffen sind, ob die Vergütungskürzungen seitens der GmbH tatsächlich im Wege eines Vergleichs (§ 779 Abs. 1 BGB) mit der Klägerin zustande gekommen

sind. Zudem ist die Auffassung rechtsirrig, der GmbH habe gegen die Klägerin trotz Schulungsausfällen kein Anspruch auf Kürzung der Vergütung zugestanden. Zwar kann nach der von der Revisionserwiderung angeführten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein (Haupt-)Auftragnehmer nach dem Rechtsgedanken der Vorteilsausgleichung daran gehindert sein, seinerseits Ansprüche wegen Mängeln gegen seinen Nachunternehmer geltend zu machen, wenn im Rahmen einer werkvertraglichen Leistungskette feststeht, dass der (Haupt-)Auftragnehmer von seinem Auftraggeber wegen Mängeln am Werk nicht mehr in Anspruch genommen wird (vgl. BGH Beschluss vom 20. Dezember 2010 - VII ZR 100/10 - NJW-RR 2011, 377 Rn. 2 mwN). Grundlage dieser Rechtsprechung ist, dass ein Auftraggeber im Verhältnis zu seinem (Haupt-)Auftragnehmer eine nicht vertragsgemäße Leistung hinnimmt, was letztlich auch dem Nachunternehmer zugutekommen soll.

34

Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Denn mit der vollständigen Zahlung der öffentlichen Auftragsverwaltung als der Auftraggeberin an die GmbH hat die Auftraggeberin nicht etwa eine nicht vertragsgemäße Leistung der GmbH hingenommen. Vielmehr beruhten die Zahlungen nach dem revisionsrechtlich als zutreffend zu unterstellenden Vorbringen der Klägerin darauf, dass die GmbH die auf Seiten der Klägerin ausgefallenen Schulungen auf eigene Kosten durchführt, also gegenüber ihrer Auftraggeberin die geschuldete Leistung erbracht hat. Mithin hat die GmbH durch die Zahlungen auch keinen Vorteil, sondern lediglich die vertraglich geschuldete Gegenleistung von ihrer Auftraggeberin erhalten und war somit gemessen am Rechtsgedanken der Vorteilsausgleichung (vgl. insoweit BGH Urteil vom 21. Oktober 2021 - IX ZR 9/21 - MDR 2022, 99 Rn. 16 f. mwN) auch nicht daran gehindert, ihre Ansprüche im Wege von Vergütungskürzungen gegen die Klägerin geltend zu machen.

35 b) Zum Freistellungsanspruch hat sich die Klägerin darauf berufen, sie habe infolge der Mängel an den Mieträumlichkeiten die mit der GmbH vereinbarte Vertragsstrafe verwirkt. Entgegen der Revisionserwiderung ist dieser Vortrag nicht deshalb unschlüssig, weil die Klägerin offengelassen hat, welche - die Vertragsstrafe begründende - Vertragsverletzung sie infolge der Mängel gegenüber der GmbH begangen und zu vertreten hat. Denn in ihrer Klageschrift vom 26. April 2018 hat die Klägerin als maßgeblichen Grund der Verwirkung der Vertragsstrafe hinreichend deutlich den (mangelbedingten) Ausfall von Schulungen im Sinne von § 9 iVm § 8 Nr. 3 des Vertrags mit der GmbH benannt. Darüber hinaus hat sie in der Klageschrift auch Vortrag zum Vertretenmüssen gehalten. Schließlich hat die Klägerin vorgebracht, die GmbH habe sich die Geltendmachung der Vertragsstrafe ihr gegenüber auch vorbehalten. Jedenfalls deshalb kann - ohne das Hinzutreten weiterer Umstände - nicht davon ausgegangen werden, dass, wie die Revisionserwiderung weiter meint, die Geltendmachung des Freistellungsbehagens durch die Klägerin gegen das Schikaneverbot des § 226 BGB verstößt (vgl. dazu BGH Urteil vom 15. März 2012 - IX ZR 35/11 - NJW 2012, 1717 Rn. 9 mwN).

36 Mithin ist der Vortrag der Klägerin auch insoweit geeignet, das Vorliegen eines Schadens zu begründen. Denn die Belastung mit einer Verbindlichkeit wie hier mit einer Vertragsstrafe stellt grundsätzlich einen zu ersetzenden Schaden im Sinne von § 249 Abs. 1 BGB dar, weshalb der Belastete als Naturalrestitution die Freihaltung von der Verbindlichkeit, mit der er tatsächlich beschwert ist, verlangen kann (vgl. BGHZ 208, 372 = NJW 2016, 2032 Rn. 26; BGH Urteil vom 11. Juni 1986 - VIII ZR 153/85 - NJW-RR 1987, 43, 44 mwN). Dass die an die GmbH als Tochtergesellschaft gegebenenfalls zu leistende Vertragsstrafe das Vermögen der Klägerin im Ergebnis nicht belastet, ist bislang nicht eingewandt (vgl. BGH Urteil vom 21. Oktober 2021 - IX ZR 9/21 - MDR 2022, 99 Rn. 16 f. mwN).

37 3. Die angefochtene Entscheidung ist daher gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben und der Rechtsstreit ist nach § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, weil bezüglich der Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs einschließlich der Schadenshöhe noch keine ausreichenden Feststellungen getroffen sind.

Dose

Schilling

Günter

Nedden-Boeger

Guhling

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 01.02.2019 - 3 O 373/18 -

Kammergericht Berlin, Entscheidung vom 11.01.2021 - 8 U 32/19 -