

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 249 Bb, 675

Ein Rechtsanwalt, dem vorprozessual ein Fehler unterlaufen ist, verantwortet nicht den Schaden, der auf falscher Entscheidung des anschließenden gerichtlichen Verfahrens beruht, wenn das Gericht den ihm richtig unterbreiteten Sachverhalt unrichtig beurteilt hat und bei richtiger Beurteilung der Fehler des Rechtsanwalts folgenlos geblieben wäre.

BGH, Urt. v. 5. November 1987 - IX ZR 86/86 - OLG Frankfurt am Main
LG Frankfurt am Main

BUNDESGERICHTSHOF

21

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 86/86

Verkündet am:
5. November 1987
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Gottfried H [REDACTED],

2. Monika H [REDACTED],

beide wohnhaft A [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED]/Ts.,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] als
Abwicklerin der Kanzlei des
Rechtsanwalts Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Rechtsanwalt Dr. Hans-Michael W [REDACTED],
Kanzlei: Ha [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED]/Ts.,

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1987 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Zorn, Fuchs, Gärtner und Dr. Schmitz

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Frankfurt am Main vom 4. März 1986
wird auf Kosten der Kläger zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger nehmen den beklagten Rechtsanwalt wegen behaupteter Verletzung anwaltlicher Pflichten auf Schadensersatz in Anspruch.

Die Kläger sind miteinander verheiratet und waren je zur ideellen Hälfte Miteigentümer eines mit einem Einfamilienhause bebauten Grundstücks, das sie gegen Zahlung einer durch Reallast gesicherten Leibrente erworben hatten. Mit formularmäßigem "Mietvertrag für Wohnräume" vom 1. Dezember 1978/10. Januar 1979 vermieteten sie das Grundstück an die D[REDACTED] B[REDACTED] AG. In § 1 des Vertrages ist die



Rubrik "zu gewerblichen Zwecken" mit "entfällt" ausgefüllt,
in § 2 Nr. 3 folgende Vereinbarung getroffen:

"Der Mietvertrag wird auf die Dauer von
26 Monaten geschlossen und läuft bis zum
31. Januar 1981. Er verlängert sich jeweils
um 3 Monate, falls er nicht mit den Fristen
der Ziff. 4 gekündigt wird."

Danach betrug die Kündigungsfrist, wenn seit der Über-
lassung des Wohnraums weniger als fünf Jahre vergangen
waren, drei Monate. Die Kündigung mußte schriftlich bis zum
dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zu-
gehen (§ 2 Nr. 5).

§ 26 "sonstige Vereinbarungen" verweist auf die Anlage
zum Mietvertrag. Dort ist vereinbart worden:

- I. a. Das vorgenannte Einfamilienwohnhaus wird an die
D. [REDACTED] B. [REDACTED] A.G. vermietet.
- b. Die D. [REDACTED] B. [REDACTED] A.G. wird das Haus an Herrn
Rainer von O. [REDACTED] und seine Familie mit
insgesamt 4 Personen untervermieten.
- c. ...
- d. Gesprächs- und Verhandlungspartner für die Neu-
festsetzung des Mietzinses über den 31.1.1981,
ist allein Herr von O. [REDACTED]."

Als Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertrage und Zusatz-
vertrage ergebenden Verpflichtungen wurde Kö [REDACTED] im
Taunus vereinbart.

Die Kläger beabsichtigten, das Mietverhältnis mit Ablauf des 31. Januar 1981 zu beenden, nach ihrem Vortrag, weil die Vermietung des Grundstücks für sie mit Verlust verbunden war und sie in dem Kaufmann Ralph Oh[REDACTED] und seiner Ehefrau Interessenten gefunden hatten, die bereit waren, es bei Übernahme der Leibrentenverpflichtung gegen zusätzliche Zahlung eines Kaufpreises von 1.050.000 DM zu erwerben, jedoch nur nach Beendigung der Vermietung in geräumtem Zustande. Nachdem die Kläger vergeblich versucht hatten, durch Verhandlungen mit der D[REDACTED] B[REDACTED] die Beendigung des Mietverhältnisses und Räumung des Mietgrundstücks zum 31. Januar 1981 zu erreichen, beauftragte der Kläger zu 1. mit der Durchsetzung dieses Verlangens den Beklagten, der in seiner Eigenschaft als Notar den mit den Eheleuten Oh[REDACTED] beabsichtigten Veräußerungsvertrag beurkunden sollte. Der Beklagte richtete an die D[REDACTED] [REDACTED] das nachfolgende Schreiben vom 17. Oktober 1980:

"Sehr geehrte Herren,

wir vertreten Herrn Gottfried H[REDACTED] in K[REDACTED], dessen Kündigungs- und Prozeßvollmacht wir vorlegen.

Wir erklären namens und auf Grund dieser Vollmacht für unseren Mandanten, daß die Verlängerung des Mietverhältnisses bezüglich des Hauses Ha[REDACTED]straße in F[REDACTED] über den 31. Januar 1981 hinaus abgelehnt wird.

Wir kündigen daher das Mietverhältnis zum 31. Januar 1981.

Herr H[REDACTED] beabsichtigt, das Anwesen zu verkaufen. Er hat auch bereits einen Käufer gefunden, der jedoch erst dann zur Beurkundung des Kaufvertrages bereit ist, wenn das Haus geräumt oder der Zeitpunkt der Räumung zumindest fest bestimmt ist.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde Herrn H. [REDACTED] daher an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes hindern und ihm erhebliche Nachteile zufügen."

Die D. [REDACTED] B. [REDACTED] widersprach der Kündigung und verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses. Nunmehr erhob der Beklagte für beide Kläger zu den Akten 23 C 1458/80 AG Kö [REDACTED] im Taunus die mit dem 3. Dezember 1980 datierte Klage auf Verurteilung der D. [REDACTED] B. [REDACTED], das Grundstück zum 1. Februar 1981 zu räumen und herauszugeben. Zur Begründung führte er aus, die Kläger hätten das Mietverhältnis durch das Schreiben vom 17. Oktober 1980 zum 31. Januar 1981 gekündigt, weil sie ein nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB als berechtigt anzusehendes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hätten. Ebenfalls unter dem 3. Dezember 1980 richtete der Beklagte an den Kläger zu 1. folgendes Schreiben:

"Sehr geehrter Herr H. [REDACTED],

anliegend erhalten Sie Abschriften der von uns eingeleiteten Maßnahmen. Bei der Durcharbeitung haben wir festgestellt, daß Sie und Ihre Ehefrau Vermieter sind, die Kündigung jedoch nur in Ihrem Namen ausgesprochen wurde. Wir dürfen Sie daher bitten, die beigefügte Vollmacht von Ihrer Ehefrau unterschreiben zu lassen und an uns zurückzureichen."

Die D. [REDACTED] B. [REDACTED] beantragte, die Klage abzuweisen. Sie hielt die Kündigung durch das Schreiben vom 17. Oktober 1980 für unwirksam, weil nur der Kläger zu 1. sie ausgesprochen habe, und trat dem zu ihrer Begründung behaupteten Klagevor-

bringen entgegen. Mit Schriftsatz vom 27. Januar 1981, der D. [REDACTED] B. [REDACTED] zugestellt am 4. Februar 1981, einem Mittwoch, änderte der Beklagte den Klageantrag dahin, daß Räumung und Herausgabe ohne Benennung eines Zeitpunktes dafür verlangt wurden. Dazu trug er vor, die Kündigung vom 17. Oktober 1980 sei nicht unwirksam gewesen. Denn der Kläger zu 1. habe aufgrund einer Vollmacht der Klägerin zu 2. vom 8. Juli 1980 gehandelt, deren Ablichtung er einreichte. Zumindest habe in der Anfang Januar 1981 zugestellten Klage eine Kündigung beider Kläger gelegen. Deshalb ende das Mietverhältnis jedenfalls mit dem 30. April 1981. Das Amtsgericht gab durch am 25. Mai 1981 verkündetes Urteil der Klage unter Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 30. September 1981 statt. Es sah die mit dem Schreiben des Beklagten vom 17. Oktober 1980 ausgesprochene Kündigung als unwirksam an, wertete jedoch die Klageerhebung als wirksame und nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB begründete Kündigung, die das Mietverhältnis zum 30. April 1981 beendet habe. Auf die Berufung der D. [REDACTED] B. [REDACTED] änderte das Landgericht durch am 12. Februar 1982 verkündetes Urteil (2/17 S 215/81 LG Frankfurt/Main) das Urteil des Amtsgerichts und wies die Klage ab. Nach seiner Ansicht, für die es sich auf eine in WM 1975, 57 veröffentlichte Entscheidung des Landgerichts Hamburg berief, hatte auch in der Klageerhebung eine wirksame Erklärung der Kündigung des Mietverhältnisses nicht gelegen, weil der Klageschrift nicht zu entnehmen gewesen sei, daß neben der Prozeßhandlung eine materiell-rechtliche Erklärung habe abgegeben werden sollen. Diese ergebe sich auch nicht aus den sonstigen Schriftsätzen der Kläger. Auf die Fragen, ob sie gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB ein Recht zur Kündigung gehabt hätten und ob die Beklagte demgegenüber unter Beru-

fung auf die Sozialklausel des § 556 a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses hätte verlangen können, komme es deshalb nicht an. In den Entscheidungsgründen führte das Landgericht auch aus:

"Bei den gesamten Erwägungen der Kammer ist davon ausgegangen worden, daß zwar die Beklagte als Großbank selbst die Wohnung nicht nutzt, daß aber nach dem Vertragszweck vorausgesetzt war, daß ein bestimmter Untermieter das Hausgrundstück ausschließlich für Wohnzwecke nutzt. Daher waren die Vorschriften über das Wohnungsmietrecht anzuwenden (§§ 564 a, 564 b BGB)."

Nunmehr kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 18. Februar 1982 das Mietverhältnis zum 31. Mai 1982 und berief sich zur Begründung auf das Vorbringen der Kläger in dem vorangegangenen Rechtsstreit. Nachdem die D [REDACTED] B [REDACTED] auch dieser Kündigung widersprochen hatte, kam es zwischen den Mietparteien zu Verhandlungen. Die D [REDACTED] B [REDACTED] richtete an den Beklagten nachfolgendes Schreiben vom 21. April 1982:

"Sehr geehrte Herren,

...

Gegenstand der Unterredung war Ihr Einigungsvorschlag auf der Basis einer Zahlung von DM 40.000,--, falls wir uns unwiderruflich verpflichten, das Mietobjekt bis zum 31.5.1982 zu räumen. Aus den Ihnen dargelegten Gründen können wir diesen Termin nicht akzeptieren. Wir möchten jedoch nach wie vor eine einverständliche Regelung mit Ihnen herbeiführen und einen erneuten Prozeß nach Möglichkeit vermeiden.

Nach intensiven Gesprächen mit unserem Untermieter, Herrn von O [REDACTED], sind wir grundsätzlich zu einer Räumung des Mietobjektes bereit. Die sich ergebenden Schwierigkeiten bei der Suche eines passenden Ersatzobjektes für unseren Untermieter macht es uns bedauerlicherweise aber zur Zeit unmöglich, für die Räumung bereits jetzt einen festen Termin zu nennen. Wir sichern Ihnen jedoch verbindlich zu, das Mietobjekt spätestens bis Ende des Jahres 1982 von unserem Untermieter geräumt an Sie oder den Erwerber des Objektes übergeben zu können. Sollte durch Herrn von O [REDACTED] oder uns zu einem früheren Zeitpunkt ein passendes Objekt gefunden worden sein, werden wir das Grundstück Ihrer Mandantschaft selbstverständlich früher räumen.

Im übrigen sind wir mit der Regelung einverstanden, daß sich der von Ihnen zu zahlende Betrag von DM 40.000,-- bei der Räumung bis zum 31.5.1982 für jeden Monat um DM 10.000,-- ermäßigt, in dem wir das Mietobjekt noch nicht geräumt und zurückgegeben haben werden, so daß ab 31.8.1982 keine Zahlungen Ihrer Mandantschaft mehr zu leisten wären.

Wir hoffen, mit diesem Vorschlag dazu beizutragen, daß letztlich doch eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses zustande kommt."

Dem Verlangen des Beklagten, sich in vollstreckbarer Urkunde zur Räumung zu verpflichten, kam die D [REDACTED] B [REDACTED] nicht nach. Der Beklagte erhob zu den Akten 23 C 653/82 AG K [REDACTED] im T [REDACTED] die am 18. Mai 1982 eingereichte Klage auf Verurteilung der D [REDACTED] B [REDACTED], das Grundstück zum 31. Mai 1982 zu räumen und an die Kläger herauszugeben. Zur Begründung verwies er auf die mit Schreiben vom 18. Februar 1982 ausgesprochene Kündigung und darauf, daß die Dresdner Bank in ihrem Schreiben vom 21. April 1982 der Räumung zugestimmt habe. Die D [REDACTED] B [REDACTED] machte geltend, daß nach § 2 des Mietvertrages eine Kündigung nicht zum 31. Mai habe

erklärt werden können, und trat dem Klagevorbringen entgegen. Der Beklagte erklärte mit Schriftsatz vom 25. Juni 1982 namens der Kläger die Kündigung zum nächstmöglichen Termin, änderte den Klageantrag entsprechend ab und bewilligte der Dresdner Bank eine Räumungsfrist bis zum 31. Dezember 1982. Er berief sich darauf, sie habe mit ihrem Schreiben vom 21. April 1982 den Räumungsanspruch der Kläger anerkannt. Das Amtsgericht wies die Klage durch Urteil vom 19. Juli 1982 ab. Es verneinte die Wirksamkeit der auf den 31. Mai 1982 erklärten Kündigung, eine von der Dresdner Bank abgegebene Verpflichtung zur Räumung, eine wirksame Kündigung durch den Schriftsatz vom 25. Juni 1982 und, soweit sie den Mietvertrag zum 31. Oktober 1982 beendet hätte, einen Anspruch der Kläger auf Verurteilung zur künftigen Räumung. Die Kläger legten Berufung ein. In der Berufungsinstanz (2/17 S 185/82 LG Frankfurt/Main) trug der Beklagte - nach der Behauptung der Kläger im vorliegenden Rechtsstreit, weil der Kläger zu 1. ihn darauf hingewiesen habe - mit Schriftsatz vom 11. November 1982 vor, daß es sich bei dem zwischen den Klägern und der D [REDACTED] B [REDACTED] abgeschlossenen Mietvertrage nicht um ein den Kündigungsschutzvorschriften der §§ 556 a und 564 b BGB unterliegendes Mietverhältnis über Wohnraum handele, und verwies dazu auf zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79, NJW 1981, 1377 und Beschluß vom 21. April 1982 - VIII ARZ 16/81, NJW 1982, 1696). Mit Schriftsatz vom 10. Dezember 1982 reichte er Ablichtungen dieser Veröffentlichungen ein und teilte mit, daß die Kläger persönlich das Mietverhältnis mit Schreiben vom 28. Oktober 1982 vorsorglich noch einmal zum 31. Januar 1983 gekündigt

hätten, legte das Kündigungsschreiben jedoch nicht vor. Das Landgericht wies die Berufung durch Urteil vom 21. Januar 1983 zurück. In den Entscheidungsgründen führte es aus: Eine Kündigung zum 31. Mai 1982 sei nach § 2 des Mietvertrages nicht zulässig gewesen, eine einverständliche Beendigung des Mietverhältnisses in den außergerichtlichen Verhandlungen nicht vereinbart worden. Auf eine Erklärung, das Mietverhältnis nicht fortzusetzen, die in der ersten Klage auf Räumung liegen solle, könnten die Kläger sich nicht stützen, weil die Kammer in ihrem Urteil vom 12. Februar 1982 rechtskräftig entschieden habe, daß "aufgrund aller damals zur Entscheidung stehenden Erklärungen der Kläger kein Anspruch auf Räumung" bestehe (§ 322 ZPO), und sie daran gebunden sei. Die mit Schriftsatz vom 25. Juni 1982 ausgesprochene Kündigung sei unbeachtlich, weil sie als Grund nur das angebliche Anerkenntnis der D[REDACTED] B[REDACTED], aber keinen Kündigungsgrund im Sinne des § 564 b BGB nenne. Das behauptete Kündigungsschreiben vom 28. Oktober 1982 sei dem Gericht nicht vorgelegt worden, so daß die Begründetheit nicht habe überprüft werden können.

Nunmehr veräußerten die Kläger ihr an die D[REDACTED] B[REDACTED] vermietetes Grundstück mit Vertrag vom [REDACTED]. [REDACTED]/[REDACTED] 1983 an deren Untermieter zum Preise von 900.000 DM.

Die Kläger sind der Auffassung, der Beklagte habe, wie die Prozeßgeschichte ergebe, die ihm als Rechtsanwalt ihnen gegenüber obliegenden Pflichten in mehrfacher Hinsicht schuldhaft verletzt, so daß ihre Räumungsklagen abgewiesen worden seien. Deshalb hätten sie das Grundstück nicht bis zum 31. März 1982 an die Eheleute Oh[REDACTED] veräußern können, sondern später zu dem erheblich niedrigeren Preise an die

Untermieter der D [REDACTED] B [REDACTED] verkaufen müssen. Dadurch hätten sie erhebliche finanzielle Nachteile erlitten. Zum Ersatz dieses Schadens, den sie ab 1. April 1982 berechnet und im ersten Rechtszuge mit 741.887,30 DM beziffert haben, seien der Beklagte und seine beiden Sozien als Gesamtschuldner verpflichtet. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Kläger verfolgten in der Berufungsinstanz den Klageanspruch nur gegen den Beklagten weiter und ermäßigten die Klageforderung auf 501.961,96 DM nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger den Anspruch gegen ihn weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Der Beklagte hatte es als Rechtsanwalt übernommen, die Kläger bei der Durchsetzung ihres Verlangens, den Mietvertrag mit der D [REDACTED] B [REDACTED] zu beenden, rechtlich zu beraten und sie gegenüber der Mieterin und den Gerichten zu vertreten. Das Berufungsgericht verneint den Klageanspruch, weil es der Ansicht ist, keine positive Verletzung des Anwaltsvertrages durch den Beklagten sei für den von den Klägern jetzt behaupteten Schaden ursächlich geworden. Dazu führt es aus: Zwar hätte der Beklagte das Kündigungsschreiben vom

17. Oktober 1980 für beide Kläger an die D [REDACTED] B [REDACTED] richten müssen, um eine Beendigung des Mietverhältnisses herbeizuführen. Diesen Fehler habe er jedoch durch die Klageschrift korrigiert. Sie habe entgegen der Ansicht der Berufungskammer den Willen der Kläger, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin zu beenden, hinreichend klar und auch den Erfordernissen der Schutzvorschriften des § 564 b BGB über die Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum genügend zum Ausdruck gebracht. Der Beklagte habe nicht damit zu rechnen brauchen, daß das Gericht unter Hinweis auf die in Literatur und Rechtsprechung überwiegend abgelehnte Entscheidung des Landgerichts Hamburg von einer unwirksamen Kündigung ausgehen würde. Ein zum Schadensersatz verpflichtender Schuldvorwurf, weil er das Angebot der D [REDACTED] B [REDACTED] zum Abschluß eines Aufhebungsvertrages nicht formell angenommen habe, sei ihm nicht zu machen. Denn die Verhandlungen mit ihr seien von dem Beklagten und den Klägern einverständlich geführt worden, und der zum 1. April 1982 berechnete Schaden wäre durch einen Auszug der Untermieter zum 31. Dezember 1982 nicht verhindert worden. Im zweiten Räumungsrechtsstreit sei die Berufungskammer zu Unrecht davon ausgegangen, daß sie an ihre Ansicht im ersten Berufungsurteil gebunden sei, durch den Mietvertrag sei ein Mietverhältnis über Wohnraum begründet worden. Sie hätte nach Art. III Abs. 1 Satz 1 des 3. Mietrechtsänderungsgesetzes einen Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts einholen müssen, wenn sie von den ihr vom Beklagten mitgeteilten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs hätte abweichen wollen. Der Umstand, daß sie einen Rechtsentscheid nicht eingeholt habe, stehe einer Haftung des Beklagten für seine Tätigkeit in jenem

Rechtsstreit entgegen, weil die Ursachenkette, wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf die Entscheidung des Reichsgerichts RGZ 142, 394 meint, durch die Nichtvorlage unterbrochen worden sei.

II.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

Der Beklagte hatte es als Rechtsanwalt übernommen, die Kläger zur Durchsetzung ihres Zieles der Beendigung des Mietvertrages mit der D [REDACTED] B [REDACTED] und der Räumung des an diese vermieteten Grundstücks zu beraten und zu vertreten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urt. v. 25. Juni 1974 - VI ZR 18/73, NJW 1974, 1865; Senatsurt. v. 31. Oktober 1985 - IX ZR 175/84, WM 1986, 199, jeweils m.w.N.) ist ein Rechtsanwalt kraft des Anwaltsvertrages verpflichtet, die Interessen seines Auftraggebers nach jeder Richtung und umfassend wahrzunehmen. Er muß sein Verhalten so einrichten, daß er Schädigungen seines Auftraggebers, mag deren Möglichkeit auch nur von einem Rechtskundigen vorausgesehen werden können, vermeidet. Er hat, wenn mehrere Maßnahmen in Betracht kommen, diejenige zu treffen, die die sicherste und gefahrloseste ist, und, wenn mehrere Wege möglich sind, um den erstrebten Erfolg zu erreichen, den zu wählen, auf dem dieser am sichersten erreichbar ist. Gibt die rechtliche Beurteilung zu ernstlich begründeten Zweifeln Anlaß, so muß er auch in Betracht ziehen, daß sich die zur Entscheidung berufene Stelle der

seinem Auftraggeber ungünstigeren Beurteilung der Rechtslage anschließt. Im Prozeß ist er verpflichtet, den Versuch zu unternehmen, das Gericht davon zu überzeugen, daß und warum seine Auffassung richtig ist.

Diese Pflichten hat der Beklagte - wie er teilweise selbst einräumt - in mehrfacher Hinsicht verletzt.

1. a) Beide Kläger hatten ihr Grundstück an die D. [REDACTED] B. [REDACTED] vermietet. Deshalb hätte der Beklagte am 17. Oktober 1980 auch für beide Kläger den Mietvertrag kündigen müssen, um dessen Beendigung herbeizuführen.

b) Die D. [REDACTED] B. [REDACTED] hatte das Grundstück nicht gemietet, um es selbst zu bewohnen, sondern um es an einen leitenden Angestellten unterzuvermieten. Zwischen den Klägern und dem Untermieter bestanden keine unmittelbaren Vertragspflichten. Dieser war lediglich als "Gesprächs- und Verhandlungspartner für die Neufestsetzung des Mietzinses über den 31.1.1981" benannt. Deshalb wurde zwischen den Parteien des Mietvertrages kein Mietverhältnis über Wohnraum begründet; die anderslautende Überschrift des für den Vertrag verwendeten Formulars konnte das durch den Vertrag begründete Mietverhältnis dazu nicht machen. Bereits das Reichsgericht hatte in einem in der Problematik gleichgelagerten Fall (RGZ 124, 4) einen Mietvertrag über Wohnraum verneint. Im Schrifttum (Nachweise in BGH, Urt. v. 11. Februar 1981 aaO) wurde diese Frage unterschiedlich beantwortet. Das dem Amtsgericht Königstein im Taunus im Rechtszuge übergeordnete Landgericht Frankfurt hatte sich jedoch der Beurteilung des Reichsgerichts angeschlossen (ZMR 1971, 225). Falls es sich

nicht um einen Mietvertrag über Wohnraum handelte, brauchten die Kläger nicht

- aa) die strengen Vorschriften der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum (§§ 564 a, 564 b BGB) zu beachten,
- bb) ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses darzulegen (§ 564 b BGB) und zu beweisen,
- cc) mit einem Widerspruch des Mieters (§ 556 a BGB) und
- dd) der Gewährung einer Räumungsfrist (§ 721 ZPO)

zu rechnen. Der für den Beklagten einfachste Weg, das von den Klägern erstrebte Ziel der Beendigung des Mietvertrages und der Räumung des Grundstücks zu erreichen, war deshalb, die D. [REDACTED] B. [REDACTED] bei der Kündigung darauf hinzuweisen, daß kein Mietvertrag über Wohnraum, sondern ein Mietvertrag über sonstige Räume vorlag. Ließ die D. [REDACTED] B. [REDACTED] sich davon überzeugen, konnte sie sich auf die Schutzvorschriften gegen die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum (§§ 564 b, 556 a BGB) nicht berufen.

Der Beklagte war als Rechtsanwalt jedoch verpflichtet, die Interessen seiner Auftraggeber nach jeder Richtung und umfassend wahrzunehmen und den sichersten und gefahrlosesten Weg zu wählen, um den erstrebten Erfolg zu erreichen. Deshalb war es, falls die D. [REDACTED] B. [REDACTED] sich nicht davon überzeugen ließ, daß kein Mietverhältnis über Wohnraum vorlag,

ratsam, die Kündigung für die Kläger so zu erklären, daß das Mietverhältnis auch dann beendet wurde, wenn es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum handelte.

Das Kündigungsschreiben des Klägers vom 17. Oktober 1980 erfüllte keine dieser Anforderungen. Es konnte den Mietvertrag nicht beenden. Bei Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte der Beklagte, aus dessen Unterlagen sich die Einzelheiten des Mietvertrages ergaben, wie sein Schreiben an den Kläger zu 1. vom 3. Dezember 1980 zeigt, und der verpflichtet war, sich über die Rechtslage zu unterrichten, diese Erfordernisse erkennen können und beachten müssen.

2. Der von den Klägern behauptete Schaden beruht jedoch nicht auf den dem Beklagten in dem Kündigungsschreiben vom 17. Oktober 1980 unterlaufenen Fehlern. Denn er hat sie in dem anschließenden Rechtsstreit sämtlich behoben und deshalb nicht zu vertreten, daß die Berufungskammer durch ihr Urteil vom 12. Februar 1982 die Räumungsklage abwies, so daß die Kläger - wie für die Revisionsinstanz zu unterstellen ist - ihr Grundstück nicht an die Eheleute O. bis zum 31. März 1982 verkaufen konnten.

a) Der Beklagte hat die Klage für beide Kläger erhoben.

b) Entgegen der Ansicht der Berufungskammer war das Mietverhältnis zwischen den Klägern und der D. B. durch Kündigung während des Rechtsstreits zum 30. April 1981 beendet worden, das Urteil des Amtsgerichts vom 25. Mai 1981

insoweit im Ergebnis richtig. Wie vorstehend ausgeführt, handelte es sich nach der wirklichen Rechtslage nicht um ein Mietverhältnis über Wohnraum, sondern über sonstige Räume. Dieses war nach Maßgabe des § 2 des Mietvertrages ohne sonstige Einschränkung kündbar. Das Berufungsgericht legt die Klageschrift vom 3. Dezember 1980 dahin aus, daß sie die materiell-rechtliche Kündigungserklärung der Kläger jedenfalls zum 30. April 1981 enthalte. Die dagegen erhobene Rüge der Revision greift im Ergebnis nicht durch. Es bedarf keiner Entscheidung, ob die Auslegung der Klageschrift durch das Berufungsgericht der revisionsgerichtlichen Nachprüfung standhalten würde. Denn jedenfalls in dem Schriftsatz vom 27. Januar 1981 hat der Beklagte für die Kläger deren Willen, das Mietverhältnis zum 30. April 1981 zu beenden, eindeutig zum Ausdruck gebracht, mithin die Kündigung erklärt. Diese Erklärung liegt in dem Hinweis, daß das Mietverhältnis durch die Klageerhebung jedenfalls Ende April 1981 ende. Auch die D [REDACTED] B [REDACTED] hat diese Erklärung so verstanden. Der Schriftsatz des Beklagten vom 27. Januar 1981 ist der D [REDACTED] B [REDACTED] am Mittwoch, dem 4. Februar 1981, also am dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist, zugegangen (§ 2 Nr. 5 des Mietvertrages). Deshalb beendete die Kündigung das Mietverhältnis zum 30. April 1981.

Diese Rechtsfolge ergab sich bei richtiger Rechtsanwendung aus dem im Räumungsrechtsstreit den Gerichten vom Beklagten unterbreiteten Sachverhalt. Die Berufungskammer hat das Problem, wie die Entscheidungsgründe ihres Urteils vom 12. Februar 1982 ergeben, auch erkannt. Sie konnte sich bei der rechtlichen Beurteilung des Mietverhältnisses

zwischen den Klägern und der D[REDACTED] B[REDACTED] entweder der Rechtsansicht des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs in dem im Heft 25 der Neuen Juristischen Wochenschrift 1981 veröffentlichten Urteil vom 11. Februar 1981 anschließen oder mußte, wenn sie davon abweichen wollte, über die Rechtsfrage vorab eine Entscheidung des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts herbeiführen (Art. III Abs. 1 Satz 1 des 3. MRÄndG). Weshalb sie das nicht getan hat, ist den Entscheidungsgründen ihres Urteils nicht zu entnehmen.

c) Der Beklagte hat sogar mit dem Schriftsatz vom 27. Januar 1981 eine den Erfordernissen des § 564 b BGB genügende Kündigungserklärung abgegeben, die erforderlich gewesen wäre, das Mietverhältnis auch dann zu beenden, wenn es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum gehandelt hätte (vgl. BayObLG Rechtsentscheid vom 14. Juli 1981, NJW 1981, 2197, 2199). Handelte es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum, hätten die Kläger es nur kündigen können, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gehabt hätten (§ 564 b Abs. 1 BGB). Als ein berechtigtes Interesse ist auch anzusehen, daß sie durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würden (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BGB). Darauf beriefen sich die Kläger mit ihrer im Schriftsatz vom 27. Januar 1981 substantiierten Behauptung, die Vermietung an die D[REDACTED] B[REDACTED] decke ihre Unkosten und eine angemessene Kapitalverzinsung nicht, der Kaufinteressent Oh[REDACTED] sei bereit, das Grundstück geräumt bei Übernahme der Rentenverpflichtung zu einem Kaufpreise

von 1.050.000 DM zu erwerben. Nach § 564 b Abs. 3 BGB werden als berechnigte Interessen des Vermieters nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. Die Gründe der Kläger für die Kündigung des Mietverhältnisses hatte der Beklagte in der Klageschrift vom 3. Dezember 1980 und in dem Schriftsatz vom 27. Januar 1981 angegeben. Deshalb hätte die Berufungskammer aufgrund des ihr von dem Beklagten unterbreiteten Sachverhalts auch dann, wenn es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum gehandelt hätte, die Klage nicht mit der Begründung abweisen dürfen, es fehle an einer wirksamen Kündigungserklärung. Daß sie es durch ihr Urteil vom 12. Februar 1982 dennoch getan hat, verantwortet nicht der Beklagte.

3. Nachdem ihre Räumungsklage durch das Urteil vom 12. Februar 1982 rechtskräftig abgewiesen worden war, mußten die Kläger, um eine Räumung des Grundstücks zu erreichen, versuchen, das Mietverhältnis entweder durch erneute Verhandlungen mit der D [REDACTED] B [REDACTED] oder durch eine erneute Kündigung zu beenden.

a) Für einen Schaden, den die Kläger dadurch erlitten haben sollten, daß die Verhandlungen mit der D [REDACTED] B [REDACTED] nicht zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führten, haftet der Beklagte schon deshalb nicht, weil der Interessent Oh [REDACTED] vor der Räumung des Grundstücks zum Kauf nur bereit war, wenn die D [REDACTED] B [REDACTED] zuvor sich in vollstreckbarer Urkunde verpflichtet hatte, das Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen. Die Aufnahme einer

solchen Verpflichtung in eine vollstreckbare Urkunde sieht das Gesetz jedoch nicht vor (vgl. § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO). Daß der Beklagte ein in dem Schreiben der D. [REDACTED] B. [REDACTED] vom 21. April 1982 etwa liegendes Angebot auf Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages gegen den Willen der Kläger nicht angenommen habe, hat der Berufungsrichter nicht festzustellen vermocht.

b) Da das bis zum 31. Januar 1981 vereinbarte Mietverhältnis zwischen den Klägern und der D. [REDACTED] B. [REDACTED] sich nach § 2 Nr. 3 des Mietvertrages jeweils um drei Monate verlängerte, falls es nicht mit einer Frist von drei Monaten gekündigt worden war, konnten die Kläger durch Kündigung eine Beendigung des Mietverhältnisses frühestens zum 31. Juli 1982 erreichen. Die mit Schreiben des Beklagten vom 18. Februar 1982 zum 31. Mai 1982 erklärte Kündigung konnte deshalb das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt nicht beenden, die mit dem Ziel der Verurteilung der Dresdner Bank, das Grundstück zu diesem Zeitpunkt zu räumen, erhobene Klage keinen Erfolg haben. Durch den dem Beklagten bei der erneuten Kündigung unterlaufenen Fehler ist den Klägern jedoch kein von ihm zu vertretender Schaden entstanden. Das Kündigungsschreiben enthielt ihre Erklärung, das Mietverhältnis auf keinen Fall fortsetzen zu wollen, mithin dessen Kündigung zum frühest möglichen Termin, und beendete es deshalb mit dem 31. Juli 1982. Da der vom Beklagten mit der Klage dem Gericht unterbreitete Sachverhalt bei richtiger Rechtsanwendung ergab, daß die Kläger einen an den Eintritt eines Kalendertages geknüpften Anspruch auf Räumung eines Grundstücks geltend machten, das im Verhältnis zur Dresdner Bank anderen als Wohnzwecken diene, hätte das Amtsgericht

durch sein Urteil vom 19. Juli 1982 der Klage zum 31. Juli 1982 stattgeben müssen (§ 257 ZPO).

Die Kündigung ergab auch einen nach § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BGB erheblichen Grund und war deshalb geeignet, das Mietverhältnis, wenn dieser Grund zutraf, auch dann zu beenden, wenn es sich um ein Mietverhältnis über Wohnraum gehandelt hätte. Daß das Amtsgericht die Klage abwies und die Berufung der Kläger durch das Urteil der Berufungskammer vom 21. Januar 1983 zurückgewiesen wurde, obgleich sie vom Beklagten auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 11. Februar 1981 und vom 21. April 1982 aaO nicht nur hingewiesen worden war, sondern er dem Gericht sogar Ablichtungen der Veröffentlichungen dieser Entscheidungen eingereicht hatte, beruht nicht auf dem Fehler, der dem Beklagten bei der Berechnung des Kündigungszeitpunktes in dem Schreiben vom 18. Februar 1982 unterlaufen war.

Merz

Zorn

Fuchs

Gärtner

Schmitz