

2110 064

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 129/65

URTEIL

Verkündet am
15. November 1967
Klett, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der P-CH Gesellschaft mit beschränkter Haftung
in M, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau
Anneliese K in St-W., Rstraße ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. die Firma Sta, Säge- und Hobelwerk Kommandit-
gesellschaft in G, H Straße ,

2. Kaufmann Otto Sta,

3. Kaufmann Wilhelm Sta,

beide in G, H Straße , als per-
sönlich haftende Gesellschafter der Beklagten zu 1),

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. Mai 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1, deren persönlich haftende Gesellschafter die Beklagten zu 2 und 3 sind, vermietete mit Vertrag vom 31. Dezember 1961 an die Klägerin für die Zeit bis zum 31. Dezember 1987 eine Teilfläche ihres Grundstücks zum Mietzins von 378 DM monatlich zur Errichtung einer Tankstelle. Über die Mietzinszahlung ist u.a. bestimmt:

§ 2

(2³) Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete beginnt mit dem Tage des Baubeginns, spätestens 4 Wochen nach Vorliegen der behördlichen Baugenehmigungen zum Bau und Betrieb der Tankstelle gem. d. eingereichten Plänen.

(2⁴) Der Antrag auf Einlagerung ist eingereicht. Der Antrag auf Hochbauten wird sofort nach Vorliegen der Einlagerungsgenehmigung eingereicht.

- 3 -

Die baurechtliche Genehmigung zur Einlegung von drei 10 000 l-Tanks erteilte das Hauptamt der Stadt G- mit Urkunde vom 14. Januar 1963. Am 12. Februar 1963 schrieb die Klägerin an die Beklagten, es habe sich ergeben, daß sie das Gesamtobjekt nochmals mit den Beklagten durchsprechen müsse. Sie schlug vor, die Tankstelle mit einem Mineralöllager zu verbinden, wofür sie anstelle der vermieteten 700 bis 800 qm 2 000 qm brauche oder eine größere Tankstelle zu bauen, wofür etwa 1 200 qm benötigt würden. Mit Schreiben vom 3. April 1963 erklärte die Klägerin der Beklagten zu 1 folgendes:

"...

Nach langwierigen abschließenden Verhandlungen über das Schicksal der Tankstelle auf Ihrem Gelände sind wir zu dem Ergebnis gekommen, daß die Belastung von DM 378,-/monatlich für die Anpachtung des Grundstücks um 50 % zu hoch ist. Die Umsatzzahlen der anderen Tankstellen in G-, vor allem der in Ihrer unmittelbaren Nähe befindlichen freien, sind derart, daß die Errichtung einer firmeneigenen Tankstelle vollkommen ausscheidet.

Damit die Verwirklichung des Projekts überhaupt zustandekommen kann, müßten wir Sie bitten, die Pachtsumme auf mindestens die Hälfte zu reduzieren.

Ferner haben wir erst jetzt erfahren, daß Sie bereits vor unseren Verhandlungen Kontakt hatten mit verschiedenen Treibstoffgesellschaften, die ebenfalls aus den angegebenen Gründen das Objekt nicht aufgreifen konnten.

Es tut uns außerordentlich leid, Ihnen dieses heute mitteilen zu müssen, aber Sie sind Kaufleute genug um zu verstehen, daß man eine so große Investierung ohne jegliche Rentabilität nicht vornehmen kann."

Die Beklagte erwiderte mit Schreiben vom 5. April 1963, die Klägerin sei an den Vertrag gebunden, der Vertrag könne durch nichts umgestoßen werden. Das Schreiben schließt folgendermaßen:

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



"Wir möchten Sie auffordern, unverzüglich dem Antrag auf die Hochbauten nach § 2⁴) einzureichen, da die Einlagerungsgenehmigung, die Sie schon längere Zeit erhalten haben und wie bekannt ist, Sie sofort zur Antragstellung auf Hochbauten verpflichtet."

Die Klägerin erwiderte am 24. April 1963, sie komme auf das Schreiben der Beklagten vom 5. April 1963 zurück, es fänden zur Zeit noch einige Besprechungen statt. Die Klägerin hatte Verhandlungen mit der BP Benzin- und Petroleum-Aktiengesellschaft (im folgenden: BP genannt) aufgenommen. Wieweit diese Verhandlungen gediehen waren, ist streitig. Die BP war jedenfalls nicht abgeneigt, in das Tankstellenvorhaben einzutreten.

Am 11. Juni 1963 fand eine Besprechung zwischen den Parteien unter Teilnahme zweier Vertreter der BP statt. In einem Schreiben vom 12. Juni 1963 teilte die Klägerin den Beklagten mit, unter welchen Bedingungen die Klägerin den jetzt von den Beklagten geäußerten Wünschen wegen einer Zufahrt entsprechen könne, wie tief der überlassene Platz sein müsse und wie sich der vereinbarte Mietzins von 378 DM errechne. Was die Kanalisation betreffe, könne, so heißt es im Schreiben, im Augenblick keine endgültige Mitteilung gemacht werden. Die Klägerin bittet sodann um Stellungnahme. Die Beklagte zu 1 erwiderte mit Schreiben vom 15. Juni 1963:

"Nach einer fernmündlichen Rücksprache mit unserem Rechtsberater stellen wir folgendes fest:

- 1) Die Firma P[REDACTED]-Ch[REDACTED] (das ist die Klägerin) ist ihren Verpflichtungen aus dem Vertrag vom 31.12.1961 nicht nachgekommen. Sie war verpflichtet, sofort unverzüglich den Antrag auf Hochbauten nach Vorliegen der Einlagerungsgenehmigung einzureichen und entsprechend Zahlung zu leisten.

- 2) Darüberhinaus hat sie im Schreiben vom 3.4.1963 bereits ausdrücklich erklärt, daß der vereinbarte Mietpreis nicht aufrechterhalten werden könne. Es besteht keine Veranlassung, den ausgehandelten Betrag zu reduzieren.

Wir stellen fest, daß die Firma P[REDACTED]ch[REDACTED] bereits für verschiedene Monate mit den Zahlungen in Verzug geraten ist, was eine unmittelbare Kündigung des Vertrages zur Folge hat. Die Kündigung des Vertrags vom 31.12.1961 wird hiermit ausgesprochen.

- 3) Auch das bisherige Verhalten der Fa. P[REDACTED]ch[REDACTED] würde eine weitere Aufrechterhaltung des Vertrags nicht rechtfertigen; denn, wenn man schon vor der Erstellung der Anlagen und Verpflichtungen des Vertrags nicht nachkommt, und unbegründete und abwegige Ansichten über den Mietpreis vertritt, so muß man befürchten, daß während einer langen Vertragsdauer nach Erstellung der Anlagen die Verpflichtungen noch weitaus stärker verletzt werden.
- 4) In diesem Zusammenhang weisen wir vor allem auf die Verhandlungen am 11.6.1963 hin. Dabei hat Ihre sehr geehrte Frau K[REDACTED] wiederum wie in Ihrem Schreiben vom 3.4.1963 den vertraglich festgelegten Mietpreis von Ihrer Seite als untragbar bezeichnet und ging somit nochmals mit dem Inhalt Ihres Schreibens vom 3.4.1963 konform.

Diese laufenden Abweichungen vom Vertrag kommen auch in Ihrem Schreiben vom 12.2.1963 zum Ausdruck, daß Sie das gepachtete Grundstück gar nicht mehr pachten wollten. Erst wenn wir Ihnen ein weiteres rückwärts liegendes zusätzliches Grundstück zur Verfügung stellen würden, könnten Sie den Vertrag erfüllen.

Bei der nochmaligen Wiederholung Ihrer mit Schreiben vom 12.2.1963 fixierten und vom Vertrag wesentlich abweichenden Forderung während eines Besuchs der Herren Otto und Wilhelm Sta[REDACTED] (das sind die Beklagten zu 2 und 3) in Ihrem Büro in Stuttgart wäre eine weitere Fortsetzung des Vertrags von beiden Vertragspartnern aus nur noch bei dem Vorhandensein einer gemeinsamen Zufahrt von etwa 6 m Breite auf der stadteinwärtsgelegenen Anfahrt unseres Platzes möglich gewesen.

Von einem Verzicht einer entsprechenden Fläche zur Errichtung von Garagen war von unserer Seite niemals die Rede, da ja der Mietpreis für das Grundstück der Tankstelle mit DM 378,-- und der unserer geplanten Garagen für uns die absolute Untergrenze darstellten und schon die Aufgabe einer Garage oder die geringste Zurücksetzung des Mietpreises das ganze Vermietungsobjekt für uns völlig unrentabel machen würde.

(Es folgen Erklärungen zu der Ausfahrt über das Grundstück)

Von Ihrer Seite stand bis jetzt ebenfalls noch nicht fest, ob die genau vertraglich fixierte Währungsklausel in ihrem bestehenden Wortlaut übernommen werden soll oder ob eine neue gefordert wird.

Auch stand noch nicht fest, inwieweit die BP-Gesellschaft den Vertragstext der P. [redacted] über- nimmt, da vor allem einige Punkte wie z.B. der § 4 nicht akzeptiert wurden.

Auf jeden Fall sind wir auf Grund dieser durch Ihr Verhalten hervorgerufenen unzumutbaren Belastungen an den Vertrag nicht mehr gebunden.

...
(Es folgen Ausführungen über die Größe des Grundstücks).

Abschließend möchten wir nochmals unsere oben genannte Kündigung hervorheben.

Es können eventuell noch unverbindliche Verhandlungen von beiden Seiten über eine Verpachtung eines Grundstücks geführt werden, wobei keine Partei an den gekündigten Vertrag gebunden ist.

Nach dem 22.6.1963 sind wir auch an unverbindlichen Verhandlungen nicht mehr interessiert."

Die Klägerin wies mit Schreiben vom 25. Juni 1963 die Kündigung zurück. Die Beklagte erwiderte mit Schreiben vom 27. Juni 1963, sie halte an der Auffassung fest, wonach sie zuerst den Rücktritt vom Vertrage erklärt habe.

Mit der Klage verlangt die Klägerin die Feststellung, daß der Vertrag vom 31. Dezember 1961 nicht durch das Schreiben der Beklagten zu 1 vom 15. Juni 1963 aufgehoben worden ist, sondern fortbesteht und daß die Beklagten verpflichtet sind, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der ihr aus der Nichterfüllung des Vertrages vom 31. Dezember 1961 und dem Festhalten der Beklagten daran, daß der Vertrag aufgehoben sei, entstanden ist und noch entstehen wird.

Während des Rechtsstreits geführte Vergleichsverhandlungen dahin, daß die BB unter gewissen Änderungen des Vertrages vom 31. Dezember 1961 in diesen Vertrag eintrete, sind gescheitert.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klageantrag weiter, wobei sie klarstellt, daß sie Ersatz des Schadens verlangt, der ihr aus der nicht rechtzeitigen Erfüllung des Vertrages vom 31. Dezember 1961 entstanden ist und noch entsteht. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagte zu 1 sei mit Recht vom Vertrage zurückgetreten. Es führt aus, schon das Schreiben der Klägerin vom 12. Februar 1963 sei ein Versuch, vom Vertrage abzuweichen, und stelle damit eine Belastung des Vertragsverhältnisses dar. Eine weitere grobe Vertragsverletzung,

die der Beklagten zu 1 habe brutal und unerträglich erscheinen müssen, habe der Brief der Klägerin vom 3. April 1963 gebildet. Zu diesem schwerwiegenden Vertragsverstoß sei bis zum 15. Juni 1963 als weiterer hinzugekommen, daß die Klägerin bis zum 15. Juni 1963, also 5 Monate nach Erteilung der Einlagerungsgenehmigung, noch keinen Antrag auf Genehmigung der Hochbauten eingereicht habe. Die Klägerin sei verpflichtet gewesen, den Antrag sofort nach Vorliegen der Einlagerungsgenehmigung einzureichen. Das sei für die Beklagten deshalb von außerordentlicher Wichtigkeit gewesen, weil die Verpflichtung der Klägerin zur Zahlung der Miete von dem Zeitpunkt abhängig war, zu dem die behördliche Baugenehmigung vorlag. Die Klägerin habe den Antrag auf Genehmigung der Hochbauten offensichtlich verzögert, weil sie nicht beabsichtigt habe und nicht gewillt gewesen sei, die Tankstelle selbst aufzubauen, vielmehr darauf ausgegangen sei, ihre Rechte aus dem Vertrage gewinnbringend weiter zu übertragen und den Aufbau der Tankstelle demjenigen zu überlassen, der in den Vertrag eintrete. Sie habe bis zum 3. April 1963 erfolglos mit Dritten wegen der Übertragung ihrer Rechte verhandelt und den Eindruck gewonnen, daß eine Übertragung bei dem vereinbarten Mietzins nicht möglich sei. Das habe zu dem Brief vom 3. April 1963 geführt, der erkennen lasse, daß die Klägerin vorläufig nicht daran denke, irgendwelche Gelder zu investieren und einen Antrag auf Genehmigung von Hochbauten zu stellen. Als die BP sich für die Übernahme des Vertrages interessiert habe, habe die Klägerin ersichtlich die Planung der Hochbauten wieder der BP überlassen wollen. Das habe eine weitere Verzögerung des

Antrages auf Hochbautengenehmigung bis zu dem Zeitpunkt bedeutet, zu dem ein Eintritt der BP feststehe. Diese Verzögerung sei vertragswidrig und dem Beklagten nicht zumutbar gewesen. Das Schreiben vom 3. April 1963 und die Verzögerung in der Einreichung des Genehmigungsge-suches bildeten zusammen eine derart schwerwiegende Vertragsverletzung und Beeinträchtigung des für einen langjährigen Vertrag erforderlichen Vertrauensverhältnisses, daß den Beklagten das Festhalten am Vertrage nicht mehr zugemutet werden konnte. Sie selbst hätten sich bis zum 15. Juni 1963 keine Verstöße gegen ihre Vertragspflichten zuschulden kommen lassen. Auch wenn unterstellt werde, daß die Beklagten zu 2 und 3 in der Besprechung vom 11. Juni 1963 gewisse Änderungswünsche zu dem Vertrag vorgebracht hätten, könne sie der Vorwurf einer Vertragsverletzung nicht treffen; denn die Äußerung von Wünschen habe nicht bedeutet, daß sie vom Vertrage hätten abrücken wollen. Einer Mahnung und Fristsetzung habe es bei der gegebenen Sachlage nicht bedurft. Die Beklagte zu 1 habe schon in ihrem Antwortschreiben vom 5. April 1963 die Klägerin unmißverständlich aufgefordert, unverzüglich den Genehmigungsantrag zu stellen. Bis zur Erklärung des Rücktritts seien mehr als 2 Monate vergangen, ohne daß die Klägerin irgendetwas unternommen habe.

II. Die Revision der Klägerin ist nicht begründet.

1. Nach ständiger Rechtsprechung kann jedes auf persönlichen Beziehungen beruhende Dauerverhältnis, auch ein Mietverhältnis, aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt werden, wenn durch das Verhalten des einen Vertragsteils das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nach-

haltig zerstört ist, daß ein gedeihliches Zusammenwirken der Vertragspartner nicht mehr zu erwarten ist (BGH Urt. v. 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60 - LM BGB § 553 Nr. 6; v. 15. Juni 1951 - V ZR 86/50 - LM BGB § 242 [Ba] Nr. 2). Daß diese Voraussetzungen vorliegen, hat das Berufungsgericht festgestellt. Die Beklagte zu 1 hat auch im Schreiben vom 15. Juni 1963 den Vertrag vom 31. Dezember 1961 ausdrücklich gekündigt. Ob die Beklagte zu 1 daneben berechtigt gewesen wäre, nach § 326 BGB vom Vertrage zurückzutreten, wie das Berufungsgericht meint, kann dahingestellt bleiben. Die Rügen der Revision, es fehle an der in § 326 Abs. 1 BGB erforderlichen Fristsetzung, es sei auch nicht festgestellt, daß die Erfüllung des Vertrages infolge des Verzuges für die Beklagte zu 1 kein Interesse habe, sind deshalb gegenstandslos.

2. Die Feststellung, die Klägerin habe durch ihr Verhalten das Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet, daß den Beklagten das Festhalten am Vertrage nicht mehr zugemutet werden könne, liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet und ist - abgesehen von Rechtsverletzungen - der Nachprüfung im Revisionsverfahren entzogen. Gesetzesverstöße lassen die Feststellungen des Berufungsgerichts entgegen der Meinung der Revision nicht erkennen. Die ausdrückliche Würdigung des Berufungsgerichts, für die langjährige gegenseitige Bindung sei ein Vertrauensverhältnis erforderlich gewesen, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

a) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe unter Verfahrensverstößen angenommen, die Klägerin habe sich mit ihren Schreiben vom 12. Februar 1963 und 3. April 1963 einseitig vom Vertrage losgesagt. Diese Rügen gehen fehl.

Was das erste Schreiben betrifft, so hat das Berufungsgericht es lediglich dahin gewürdigt, die Klägerin habe versucht, vom Vertrage abzuweichen. Da die Klägerin ausdrücklich erklärt, es habe sich ergeben, daß die Parteien das Gesamtobjekt nochmals durchsprechen müßten, und so- dann Vorschläge für eine Abänderung macht, läßt die Würdi- gung des Berufungsgerichts einen Irrtum nicht erkennen. Weshalb das Berufungsgericht das Schreiben der Klägerin vom 3. April 1963 mit der Forderung, die Pachtsumme auf die Hälfte herabzusetzen, nicht als ein Lossagen vom Vertrage betrachten durfte, ist unerfindlich.

b) Die Revision meint weiter, wenn die Beklagte mit Schreiben vom 5. April 1963 die Bitte um Pachtzinser- mäßigung abgelehnt und am Vertrage festgehalten hätten, so hätten sie sich nicht mit Schreiben vom 15. Juni 1963 auf einen anderen Standpunkt stellen dürfen. Das ist des- halb unrichtig, weil nach der ausdrücklichen Feststellung des Berufungsgerichts dadurch, daß die Klägerin den An- trag auf Hochbaugenehmigung verzögert hat, eine weitere Belastung des Vertragsverhältnisses hinzugekommen ist.

c) Die Revision glaubt ferner, das Berufungsgericht habe den angebotenen Beweis für die Behauptung der Klägerin nicht erhoben, in der Verhandlung vom 11. Juni 1963 hätten sich die Parteien und die BP darüber geeinigt, daß diese in das Vertragswerk vom 31. Dezember 1961 zu dem in ihm bestimmten Pachtentgelt eintrete. Ein Ver- fahrensverstoß liegt nicht vor. Die Klägerin hat im Schriftsatz vom 13. März 1965 nur vorgetragen, die BP habe der Klägerin mit Schreiben vom 7. Juni 1963 bestätigt, daß sie das Projekt übernehmen und das Hochbaugesuch ein-

reichen werde. Das sei den Beklagten bei der Besprechung vom 11. Juni 1963 mitgeteilt worden. Dieser Mitteilung hätten die Beklagten nicht widersprochen. Damit sei vom 11. Juni 1963 an die BP Vertragspartnerin der Beklagten gewesen. Die Klägerin hat also keineswegs vorgetragen, daß die Beklagte zu 1 die Klägerin aus dem Vertrage entlassen und mit der BP einen neuen Mietvertrag geschlossen habe, sondern hat nur eine - ersichtlich unrichtige - Rechtsauffassung vertreten. Aus dem Schreiben der Klägerin vom 12. Juni 1963, in dem sie die Beklagten um Stellungnahme zu verschiedenen bei der Besprechung vom 11. Juni 1963 aufgeworfenen Fragen bittet, und dem Schreiben der Beklagten zu 1 vom 15. Juni 1963, durch das das Vertragsverhältnis gekündigt wird, ergibt sich deutlich, daß von einer Einigung, wie die Revision sie jetzt vorträgt, keine Rede sein kann. Das Berufungsgericht war deshalb nicht gehalten, einen Zeugen darüber zu vernehmen, ob die Beklagten dem Schreiben der BP vom 7. Juni 1963 widersprochen haben.

d) Die Revision macht zu Unrecht geltend, das Berufungsgericht lege der Klägerin zur Last, daß sie das Tankstellengrundstück weiter habe vermieten wollen. Nicht in dem Vorhaben, die Tankstelle einem anderen Unternehmen zu überlassen, sieht das Berufungsgericht eine Vertragsverletzung, sondern darin, daß die Klägerin, weil sie das Tankstellenunternehmen nicht selbst betreiben wollte oder konnte und deshalb andere Unternehmer suchte, bis zum 15. Juni 1963 den Antrag auf Genehmigung der Hochbauten nicht eingereicht hatte. Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsirrtum davon aus, daß die Klägerin, die die

Tankstelle nicht selbst betreiben konnte oder wollte, den Antrag auf Genehmigung der Hochbauten nicht eher zu stellen beabsichtigte, bevor sie nicht ein Unternehmen gefunden hatte, dem sie ihre Rechte aus dem Mietvertrage übertragen konnte. Das Berufungsgericht legt, so sind seine Ausführungen zu verstehen, den Mietvertrag aber dahin aus, daß die Klägerin entsprechend dem Wortlaut des Vertrages das Gesuch sofort nach Erteilung der Einlagerungsgenehmigung einreichen mußte und nicht damit warten durfte, bis sie einen eintrittsbereiten Dritten gefunden hatte. Es wäre also, mit anderen Worten, Pflicht der Klägerin gewesen, nach Abschluß des Mietvertrages so rechtzeitig mit Dritten Verbindung aufzunehmen, daß sie im Einvernehmen mit den Dritten sofort nach Erteilung der Einlagerungsgenehmigung den Antrag auf Genehmigung der Hochbauten stellen konnte. Diese Auslegung des Vertrages ist möglich und liegt auch nahe. Es ist kein Anhaltspunkt für die Annahme gegeben, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrages vom 31. Dezember 1961 der Auffassung gewesen sind, die Klägerin sei auch nach Erteilung der Einlagerungsgenehmigung noch berechtigt, mit der Stellung des Gesuchs um Genehmigung der Hochbauten so lange zu warten, bis sie einen Dritten finde, der die Tankstelle übernehme. Darauf, ob und unter welchen Bedingungen die BP bei der Besprechung vom 11. Juni 1963 bereit war, in den Vertrag einzutreten und nunmehr selbst den Antrag auf Hochbaugenehmigung zu stellen, kommt es deshalb nicht an. Die BP war jedenfalls an diesem Tage noch nicht in den Vertrag eingetreten, und das Berufungsgericht konnte mit Recht annehmen, es bedeute eine weitere Verzögerung des Antrags auf Erteilung der Hochbaugenehmigung, wenn die

Klägerin die Planung der BP überlassen wollte. Es liegt auf der Hand, daß noch weitere Zeit bis zur Stellung des Baugesuches vergehen mußte, wenn nunmehr die BP die Tankstelle nach ihren Plänen ausbauen würde.

c) Unter diesem Gesichtspunkt gehen auch die Rügen der Revision fehl, das Berufungsgericht sei dem Vorbringen der Klägerin nicht gerecht geworden, daß die Beklagten selbst eine Abänderung des Mietvertrages erstrebt hätten und deshalb nicht vertragstreu gewesen seien. Im Schriftsatz vom 13. März 1965, der nach Auffassung der Revision nicht hinreichend berücksichtigt ist, hat die Klägerin behauptet, zwischen den Parteien hätten Verhandlungen über eine Abänderung des Vertrages vom 31. Dezember 1961 geschwebt. Die Beklagten hätten gefordert, die vermietete Fläche zu überprüfen und einen Abstand zu dem ihnen verbleibenden Gelände von mindestens 8 m sowie eine 6 m breite Zufahrt zu gewährleisten. Diese Wünsche seien von den Beklagten erstmals Anfang Juni 1963 an die Klägerin herangetragen worden. Anlaß für die Kündigung vom 15. Juni 1963 sei gewesen, daß sich die Klägerin im Schreiben vom 12. Juni 1963 den Änderungswünschen teilweise verschlossen habe. Nach diesem eigenen Vortrag der Klägerin liegt es also nicht etwa so, daß die Klägerin, wie die Revision meint, wegen angeblicher Abänderungswünsche der Beklagten nicht sofort nach Erteilung der Einlagerungsgenehmigung vom 14. Januar 1963 den Antrag auf Genehmigung der Hochbauten hätte stellen können. Das Berufungsgericht durfte vielmehr davon ausgehen, daß diese Änderungswünsche erstmalig bei der Besprechung vom 11. Juni 1963 eine Rolle gespielt haben. Ebenso irrt die

Revision darin, daß die Klägerin das Baugesuch nicht habe stellen können, weil die Frage der Kanalisation noch nicht geregelt war. Wie die Klägerin im Schriftsatz vom 13. März 1965 selbst vorträgt, waren die Schwierigkeiten, die angeblich später hinsichtlich der Kanalisation aufgetreten sind, am 12. Juni 1963 noch gar nicht bekannt.

Daß die Beklagten in der Besprechung vom 11. Juni 1963 Änderungswünsche vorgebracht haben, unterstellt das Berufungsgericht. Damit unterstellt es auch, daß die Beklagten nicht schon auf Grund des Vertrages Anspruch auf Berücksichtigung ihrer Wünsche hatten. Wenn das Berufungsgericht meint, die Beklagten treffe nicht der Vorwurf der Vertragsverletzung weil die Äußerung von Wünschen noch nicht bedeute, daß man vom Vertrage abrücken wolle, so enthält das im Ergebnis keinen Rechtsirrtum. Die Beklagten hätten offenbar, so sieht es auch die Klägerin, über die von der Klägerin betriebene Verzögerung in der Einreichung des Baugesuches hinweggesehen, wenn sie dadurch entschädigt worden wären, daß die Klägerin oder die BP auf ihre, der Beklagten, Wünsche eingingen. Hatten die Vertragsverstöße der Klägerin, wie das Berufungsgericht unangreifbar feststellt, die Beklagte zu 1 schon vor dem 11. Juni 1963 berechtigt, sich vom Vertrage zu lösen, so wurde der Beklagten zu 1 dieses Recht nicht dadurch genommen, daß ihre Gesellschafter am 11. Juni 1963 mit der Klägerin über eine Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses verhandelten. Daß die Beklagten, sofern die BP anstelle der Klägerin in den Vertrag eintrete, eine Entschädigung für den infolge der Verzögerung der Baugenehmigung eintretenden Mietzinsverlust durch Einräumung von im Vertrage nicht vorgesehenen Vergünstigungen erstrebten, brauchte das Berufungsgericht nicht als einen Vertragsverstoß anzunehmen. Ging die Klägerin auf die Wünsche

der Beklagten nicht ein, so stand es dieser frei, nunmehr wegen eines wichtigen Grundes fristlos zu kündigen. Die Revision verkennt, daß die Beklagten nach der tatrichterlichen Feststellung schon am 11. Juni 1963 eine weitere Verzögerung nicht mehr hinzunehmen brauchten und sie mit Recht das Vertrauen zur Klägerin verloren hatten, nachdem diese sie bei den Verhandlungen am 11. Juni 1963 damit getröstet hatte, die BP werde die Planungen übernehmen und dann das Genehmigungsgesuch einreichen.

III. Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Mormann

Dr. Gelhaar

Braxmaier

Dr. Mezger