

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 137/79

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
18. Juni 1980
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Peter B[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED] in G[REDACTED],
2. Helmut B[REDACTED], K[REDACTED] [REDACTED] in M[REDACTED],
3. Ursula T[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED] in M[REDACTED],
4. Edith Br[REDACTED], W[REDACTED]straße [REDACTED] in K[REDACTED],
5. Eduard Be[REDACTED], Am W[REDACTED] [REDACTED] in H[REDACTED],
6. Ulrich Bo[REDACTED], Gr[REDACTED]straße [REDACTED] in Kr[REDACTED],
7. Rolf Bo[REDACTED], Ro[REDACTED] [REDACTED] in Kr[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den unter der Firma Juwelier Hans Beck[REDACTED] handelnden
Juwelier Klaus Ku[REDACTED], Kö[REDACTED] [REDACTED] in D[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Dr. Hiddemann, Hoffmann und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 5. April 1979 aufgehoben.

Die Wider-Widerklage der Kläger zu Nr. 1 wird als unzulässig abgewiesen.

Im übrigen wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an den 15. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Rechtsvorgänger der Kläger vermieteten dem Beklagten ein in ihrem Haus D■■■■■■■■■■, Kö■■■■■■■■■■ ■■■■ gelegenes Ladenlokal. Im Mietvertrag vom 6. Januar 1964 ist u.a. vereinbart:

"§ 2 ...

(2) Das Mietverhältnis endet am 31.12.1971.
Wird es nicht spätestens 6 Monate vor

- 3 -

Ablauf von einem der Vertragspartner durch Einschreiben oder schriftliche Erklärung gegen Zustellungsnachweis gekündigt, verlängert es sich jeweils um zwei Jahre.

...

§ 12

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 13

Die Mieterin erhält ein Vormietrecht für den jetzt gemieteten, kleinen Laden auf weitere 5 Jahre, das natürlich nur dann zum Zuge kommt, wenn der hier gemietete Laden nach Ablauf der Vertragszeit als Einheit für sich wieder zur Vermietung gelangt.

§ 14

Darüber hinaus erhält die Mieterin ein Vormietrecht auf die im gleichen Hause befindlichen Räume der P. A. W. A. insgesamt in der Weise, daß die Mieterin diese Räume hinzumieten kann. Das Vormietrecht muß in der Weise ausgeübt werden, daß die Mieterin spätestens 1 Jahr vor Ablauf ihres Vertrages ihren Willen bekundet, diese Räume hinzuzumieten. ...

Gibt sie diese Erklärung ab und kommt es über die Höhe des Mietpreises nicht zu einer Verständigung, so soll gemäß § 11 des Vertrages verfahren werden. Die gleiche Verfahrensweise gilt, wenn § 13 zum Zuge kommt."

Nachdem die Rechtsvorgänger der Kläger den Mietvertrag am 27. Mai 1970 zum 31. Dezember 1971 gekündigt hatten, vereinbarten die Vertragsparteien am 6./7. April 1971:

"1

Der zwischen den Parteien am 6. Januar 1964 abgeschlossene Mietvertrag bleibt bestehen mit folgenden Änderungen:



2

Das Mietverhältnis, das zum 31. Dezember 1971 gekündigt wurde, wird auf weitere fünf Jahre verlängert, also bis zum 31. Dezember 1976.

5

Alle anderen Vertragsvereinbarungen aus dem Hauptmietvertrag vom 6. Januar 1964 bleiben bestehen."

Am 30. Juni/ 1. Juli 1975 vermieteten die Rechtsvorgänger der Kläger der Firma Herbert St. KG ab 1. Januar 1977 die in § 14 des Mietvertrages vom 6. Januar 1964 bezeichneten Räume. Am 18. Oktober 1975 vermieteten sie ihr ab 1. Januar 1977 auch die dem Beklagten überlassene Mietsache. Sie kündigten den Mietvertrag mit dem Beklagten mit Schreiben vom 13. November 1975 zum 31. Dezember 1976.

Der Beklagte, der mit Schreiben vom 2. Dezember 1975 erklärt hatte, er übe seine Rechte nach den §§ 13, 14 des Mietvertrages aus, kündigte den Mietvertrag mit Schreiben vom 5. November 1976 zum 31. Dezember 1976 und am 2. Dezember 1976 zum 14. Dezember 1976. Er mietete in einem anderen Haus in der Kö. in D. andere Gewerberäume.

Mit der Klage haben die Kläger die Feststellung begehrt, daß der Beklagte zur Räumung verpflichtet sei. Sie haben die Klage auf Räumung umgestellt. Nach dem Auszug des Beklagten haben die Parteien den Klageanspruch übereinstimmend für erledigt erklärt. Widerklagend hat der Beklagte wegen der Weigerung der Kläger, den Mietvertrag über den 31. Dezember 1976 hinaus fortzusetzen,

bezifferten Schadensersatz in Höhe von 39 197,31 DM verlangt und beantragt festzustellen, daß die Kläger verpflichtet sind, ihm den darüber hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der ihm daraus entstehen wird, daß die Kläger den Mietvertrag mit ihm vom 6. Januar 1964 in Verbindung mit dem Zusatzvertrag vom 6./7. April 1971 bezüglich des Ladenlokals Königsallee 82 am 13. November 1975 zum 31. Dezember 1976 gekündigt und Räumungsklage gegen ihn erhoben haben und daß sie das Ladenlokal mit Wirkung vom 1. Januar 1977 anderweitig vermietet und die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm unter Androhung von Schadensersatzansprüchen verweigert haben.

Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen. Im zweiten Rechtszug hat der Beklagte den bezifferten Teil der Widerklage auf 49 547,37 DM erhöht. Den Feststellungsantrag hat er aufrechterhalten. Hilfsweise hat er beantragt,

festzustellen, daß die Kläger verpflichtet sind, ihm den Schaden zu ersetzen, der ihm daraus entstanden ist oder noch entsteht, daß die Kläger

- a) ihn von der Vermietung der früher von der Firma P. A. W. A. genutzten Geschäftsräume im Hause Kö. in Dü. an die Firma Herbert St. nicht unterrichtet, insbesondere ihm den Inhalt des mit der Firma Herbert St. geschlossenen Mietvertrages nicht unverzüglich mitgeteilt haben,

- b) ihm den Inhalt des mit der Firma Herbert St. für die Zeit ab 1. Januar 1977 geschlossenen Mietvertrags über die bis zum 31. Dezember 1976 von ihm genutzten Geschäftsräume im Hause Kö. in Dü. nicht unverzüglich mitgeteilt haben.

Die Kläger haben im Wege der Anschlußberufung Wider-Widerklage erhoben und beantragt festzustellen,

1. daß der Beklagte keine Ansprüche, gleich welcher Art, aufgrund von § 13 des Mietvertrages zwischen ihm und den Klägern vom 6. Januar 1964 (Vormietrecht für den kleinen Laden) gegen die Kläger darauf herleiten kann, daß die Kläger das Mietverhältnis bezüglich des im Hause Kö. befindlichen Ladens III sowie der dazugehörigen Kellerräume und des Garageneinstellplatzes (§ 1 des Mietvertrages vom 6. Januar 1964) durch Erklärung der Bevollmächtigten der Kläger, der Firma Michael Ha. - Peter Ha. in Dü., vom 13. November 1975 gekündigt und den Laden III nebst Kellerräumen und Garageneinstellplatz nach dem 31. Dezember 1976 anderweitig vermietet haben, ebensowenig aus der von ihm gegenüber den Klägern ausgesprochenen fristlosen Kündigung vom 2. Dezember 1976
2. daß der Beklagte keine Ansprüche gleich welcher Art, aufgrund von § 14 des Miet-

vertrages zwischen ihm und den Klägern vom 6. Januar 1964 in Verbindung mit dem Zusatz vom 6./7. April 1971 (Vormietrecht auf die im Hause Dü[REDACTED], Kö[REDACTED], befindlichen Räume der P[REDACTED] A[REDACTED] W[REDACTED] A[REDACTED]) gegen die Kläger daraus herleiten kann, daß die Kläger die früher von der Firma P[REDACTED] A[REDACTED] W[REDACTED] A[REDACTED] gemieteten Räume insgesamt an die Firma Herbert St[REDACTED] KG durch Vertrag vom 30. Juni 1975 vermietet haben.

Das Berufungsgericht hat den bezifferten Schadensersatzanspruch aus der Widerklage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, dem Feststellungsanspruch aus der Widerklage entsprochen und die Anschlußberufung der Kläger als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kläger erstreben mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, nach dem Wortlaut ihres Antrages die Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht hat die Wider-Widerklage als sachdienlich zugelassen und ausgeführt, sie sei nicht begründet, weil die Kläger dem Beklagten wegen Verletzung der diesem in den §§ 13, 14 des Mietvertrages eingeräumten Rechte zum Schadensersatz verpflichtet seien.

Der Beklagte meint in seiner Revisionserwiderung, die Kläger hätten die Abweisung der Wider-Widerklage nicht angefochten. Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

2. Dem Wortlaut des in der Revisionsbegründungsschrift enthaltenen Revisionsantrags nach haben die Kläger das Berufungsurteil zwar nur insoweit angefochten, als der Widerklage des Beklagten stattgegeben worden ist. Die Auslegung der Revisionsbegründung ergibt jedoch, daß die Abweisung der Wider-Widerklage, durch die das Bestehen von Schadensersatzansprüchen des Beklagten wegen Verletzung seiner Rechte aus §§ 13, 14 des Mietvertrages festgestellt worden ist, ebenfalls angefochten werden soll.

a) Nach § 554 Abs. 3 Nr. 1 ZPO gehört zur Begründung der Revision notwendig ein bestimmter Antrag. Es bedarf jedoch zur Wahrung des Formerfordernisses nicht eines förmlichen, von dem übrigen Inhalt der Begründungsschrift gesonderten Antrages, wenn der gesamte Inhalt der Begründung den Umfang des Revisionsangriffs klarstellt (RGZ 158, 346, 347; BGH Urteil vom 29. September 1953 - I ZR 164/52 = LM ZPO § 546 Nr. 14; vgl. auch BGHZ 12, 52, 67/68; Baumbach/Lauterbach/Albers ZPO, 38. Aufl. § 554 Anm. 4; Zöller/Wolfsteiner, ZPO, 12. Aufl. § 554 Anm. 3 a m.w.Nachw.).

b) Würde die Revision die Abweisung der Wider-Widerklage durch das Berufungsgericht nicht angreifen, so stünde, wie die Revisionserwiderung zu Recht ausführt, rechtskräftig das Bestehen von Schadensersatzansprüchen des Beklagten wegen Verletzung der Rechte aus § 13 und § 14 des Mietvertrages fest (vgl. BGH Urteil vom 12. Dezember 1974 - II ZR 113/73 = LM BGB § 218 Nr. 4 = NJW 1975, 1320), und die Revision wäre insgesamt unbegründet. Gerade gegen diese Rechtsfolge aber richtet sich der Revisionsangriff, mit dem die Auffassung des Berufungsgerichts beanstandet wird, der Beklagte habe die mietweise Überlassung der in den

§§ 13, 14 des Mietvertrages genannten Räume verlangen können. Die Revisionsbegründung läßt daher keinen Zweifel daran, daß die Kläger alle Schadensersatzansprüche des Beklagten abgewiesen bzw. ihr Nichtbestehen festgestellt wissen wollen. Dem Erfordernis der Klarstellung des Revisionsangriffs in seiner ganzen Tragweite ist deshalb auch ohne Stellung eines besonderen Antrages zur Wider-Widerklage Rechnung getragen. Die spätere Ergänzung des Antrages in der mündlichen Verhandlung stellt das noch einmal ausdrücklich klar. Die Begründungsfrist ist daher nicht versäumt.

3. Da die negative Feststellungs- (Wider-Wider-)Klage zu Nr. 1 jedoch denselben Gegenstand wie die Widerklage betrifft, hätte das Berufungsgericht die Wider-Widerklage zu Nr. 1 wegen fehlenden Rechtsschutzinteresses als unzulässig abweisen müssen. Diese Rechtsfolge war daher vom Revisionsgericht auszusprechen.

II. 1. Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob es sich bei den in den §§ 13, 14 des Mietvertrages genannten Rechten um Vormietrechte oder um Optionsrechte (vgl. dazu Senatsurteil vom 4. Dezember 1974 - VIII ZR 160/73 WM 1975, 56) handelt.

2. Aufgrund des unstreitigen Sachverhalts und der übrigen Feststellungen im Berufungsurteil ist der Senat in der Lage, die entsprechende Auslegung selbst vorzunehmen (BGHZ 65, 107, 112 und Senatsurteil vom 19. März 1980 - VIII ZR 183/79 = WM 1980, 547).

Entsprechend der im Vertrag gewählten Bezeichnung haben die Parteien Vormietrechte vereinbart, auf welche die Bestimmungen über den Vorkauf (§§ 504 ff BGB) ent-

sprechend anzuwenden sind (vgl. BGHZ 55, 71, 75). Entgegen der Auffassung des Beklagten handelt es sich nicht deshalb um Optionsrechte, weil § 13 die Ausübung des Rechts von einer Bedingung abhängig macht und die Zeitdauer des mit dem Vormietberechtigten zustande gekommenen Mietvertrages auf fünf Jahre begrenzt. Der Annahme von Vormietrechten steht auch nicht entgegen, daß §§ 13 und 14 ein besonderes Verfahren zur Bestimmung der Höhe des Mietzinses vorsehen. Alle diese Abweichungen von der typischen Regelung des Vormietrechts sind im Rahmen der Vertragsfreiheit unbedenklich. Insbesondere können die im Verhältnis zwischen Vermieter und Vormietberechtigtem geltenden Bedingungen anders geregelt werden als diejenigen, die im Verhältnis zu dem Dritten vereinbart worden sind (vgl. RGZ 170, 208, 214; Gelhaar in BGB-RGRK 12. Aufl. vor § 535 Rdn. 303, 306 m.w. Nachw.).

III. 1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Beklagte habe das ihm nach § 14 des Mietvertrages zustehende Recht wirksam ausgeübt. Die Kläger seien deswegen, weil die in § 14 genannten Räume nach dieser Bestimmung als hinzugemietet anzusehen seien, gehalten gewesen, dem Beklagten auch weiterhin und zwar auf die Dauer von mindestens 5 Jahren, den Gebrauch des in § 13 bezeichneten Ladens zu gewähren.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung, läßt wesentlichen Auslegungssstoff unberücksichtigt (§ 286 ZPO).

Der in § 14 des Mietvertrages verwendete Ausdruck "hinzumieten" kann zwar möglicherweise für die vom Berufungsgericht für richtig gehaltene Auslegung sprechen. Die Revision rügt jedoch zu Recht, daß das Berufungsgericht den Inhalt eines von den Maklern Michael und Peter Haeffs in Vertretung der Kläger an den Beklagten gerichteten Schreibens vom 10. Januar 1964, mit dem sich dieser auf derselben Urkunde unterschriftlich einverstanden erklärt hat (§ 125 BGB), nicht gewürdigt hat. Dort heißt es u.a.:

"Gleichzeitig bestätigen wir die noch zusätzlich getroffene Vereinbarung. Ihr Vormietrecht gemäß § 14 des Vertrages auf die Räume der PAA entfällt, wenn gemäß § 13 der jetzt von Ihnen gemietete kleine Laden als Einheit für sich wieder zur Vermietung gelangt, und zwar an Sie zur Vermietung gelangt, wie es in § 13 vereinbart ist.

Wir bitten Sie höflichst, uns den Empfang dieses Briefes mit Rücksicht auf die Tatsache, daß er Bestandteil des Mietvertrages wird, durch Unterschrift auf der beigefügten Kopie zu bestätigen."

Diese Vertragsbestimmung deutet darauf hin, daß dem Beklagten das Vormietrecht nach § 14 des Mietvertrages nur dann zustehen sollte, wenn ihm das Ladenlokal (§13) nicht wieder mietweise überlassen würde. Dann aber ist zweifelhaft, ob eine Ausübung des Vormietrechts nach § 14 zur Folge haben kann, daß dem Beklagten auch der Mietgebrauch am Laden zu gewähren war.

Es ist daher nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des Schreibens vom 10. Januar 1964 zu einer anderen Auslegung des § 14 gelangt wäre.

IV. Soweit über die Hauptanträge zur Widerklage entschieden worden ist, kann das Berufungsurteil auch nicht aus anderen Gründen aufrechterhalten werden (§ 563 ZPO), denn unabhängig von § 14 des Mietvertrages kann der Beklagte die mietweise Überlassung des Ladens aufgrund einer Ausübung des in § 13 bezeichneten Vormietrechts keinesfalls verlangen.

1. Keinen Erfolg hat die Revision allerdings mit ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe eine Beweisaufnahme über die Frage, ob der Beklagte im Zusammenhang mit dem Abschluß des Zusatzvertrages vom 6./7. April 1971 auf die Vormietrechte aus §§ 13, 14 verzichtet habe, nur unvollständig durchgeführt (§ 286 ZPO). Der Revision ist zwar zuzugeben, daß die Vernehmung des Zeugen das Beweisthema nicht erschöpft hat. Die darauf gestützte Rüge ist jedoch deshalb unbeachtlich, weil der Prozeßbevollmächtigte der Kläger nach Erlaß des Beweisbeschlusses und dessen unvollständiger Erledigung im Termin vom 12. Dezember 1978 erneut zur Sache verhandelt hat (Termin vom 8. März 1979), ohne den Mangel zu rügen. Damit hat er gemäß §§ 295, 558 ZPO sein Rügerecht verloren (RAG ArbRspr 1929, 228; Stein/Jonas/Schumann/Leipold, ZPO, 19. Aufl. § 295 Anm. II 3 m).

2. Der Beklagte konnte das Vormietrecht nach § 13 nur dann wirksam ausüben, wenn der "Laden nach Ablauf der Vertragszeit (31. Dezember 1976) als Einheit für sich wieder zur Vermietung gelangt ist". Welche Bedeutung § 13 zukommt, hat das Berufungsgericht, das sich nur mit der Auslegung des § 14 befaßt hat, nicht geprüft. Aufgrund des unstreitigen Sachverhalts und der übrigen Feststellungen im Berufungsurteil ist der Senat in der Lage, die erforderliche Auslegung selbst vorzunehmen (Senatsurteil vom 19. März 1980 aaO).

Übereinstimmend haben die Parteien zur Bedeutung des § 13 2. Halbsatz vorgetragen, das dort beschriebene Vormietrecht habe nicht gelten sollen, falls der Laden als Einheit für sich nicht wieder zur Vermietung gelangte, sondern mit anderen Mietflächen im Hause der Kläger zusammengefaßt wurde. Zu Recht hat demgemäß das Landgericht angenommen, das Vormietrecht nach § 13 könne nicht ausgeübt werden, wenn der Laden zum Zwecke einer einheitlichen Nutzung einem Dritten, der bereits einen im Hause der Kläger befindlichen Laden gemietet habe, zum mietweisen Gebrauch überlassen werde. Dadurch verliere der in § 13 bezeichnete Laden seine Selbständigkeit und gelange demgemäß nicht mehr "als Einheit für sich zur Vermietung".

Streit besteht zwischen den Parteien nur darüber, ob die Vermietung des Ladens durch Vertrag vom 18. Oktober 1975 an die Firma Stock, die bereits seit längerer Zeit mehrere Geschäftslokale im Hause der Kläger angemietet hatte und die sich verpflichtete, den bisher vom Beklagten genutzten Laden in ihr Gesamtmietobjekt "zu integrieren", das Vormietrecht des Beklagten untergehen ließ. Der Beklagte meint, die Einschränkung des Vormietrechts durch § 13 2. Halbsatz beziehe sich nur auf solche Fälle, in denen das Mietverhältnis bereits abgelaufen sei und nach seinem Ablauf über die Vermietung des Ladens neu entschieden werde. Der Vertrag mit der Firma Stock sei aber vor dem Ablauf der Vertragszeit (31. Dezember 1976) geschlossen worden, zu einer Zeit also, als der Laden des Beklagten noch eine selbständige Einheit gebildet habe. Damit beziehe sich der Vertrag vom 18. Oktober 1975 auf den an den Beklagten vermieteten Laden "als Einheit für sich", so daß der Beklagte das Vormietrecht aus § 13 wirksam habe ausüben können. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Seinem Wortlaut nach stellt § 13 2. Halbsatz

nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem Dritten ab. Entscheidend ist vielmehr, ob nach dem Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Mietvertrages der in § 13 genannte Laden nach Ablauf des mit dem Beklagten geschlossenen Vertrages als Einheit für sich wieder zur Vermietung gelangte, also seine Selbständigkeit behielt oder ob er von dem Dritten mit weiteren im Hause der Kläger befindlichen Mieträumen zu einem einheitlichen Mietobjekt zusammengefaßt werden sollte. Es ist nicht einzusehen, warum das Bestehen des Vormietrechts von dem zufälligen Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem Dritten abhängig sein soll. Für ein derartiges, dem Interesse beider Parteien an einer möglichst frühzeitigen Klärung der Rechtslage widersprechendes Verständnis des § 13 2. Halbsatz hat auch die Revisionserwiderung keinen Grund aufzuzeigen vermocht.

V. Nach allem mußte die Revision der Kläger zur Aufhebung des Berufungsurteils führen. Da im Hinblick auf die erforderliche Auslegung des § 14 des Mietvertrages noch Feststellungen zu treffen sind, war die Sache - soweit nicht die Wider-Widerklage zu Nr. 1 betroffen ist, die als unzulässig abzuweisen war - zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

1. Im Hinblick auf die Hauptanträge zur Widerklage des Beklagten wird das Berufungsgericht zunächst zu prüfen haben, ob trotz des Schreibens vom 10. Januar 1964 die im angefochtenen Urteil vorgenommene Auslegung haltbar

ist, nach der die Ausübung des Vormietrechtes aus § 14 dazu führt, daß dem Beklagten auch über den 31. Dezember 1976 hinaus auf 5 Jahre der Mietgebrauch an dem Ladenlokal zu gewähren war, obgleich die Voraussetzungen für eine Ausübung des Vormietrechtes aus § 13 nicht mehr gegeben waren.

2. Hinsichtlich der zur Widerklage gestellten Hilfsanträge wird folgendes zu beachten sein:

a) Der das Ladenlokal betreffende Hilfsantrag zu b) wäre unbegründet. Dieser Anspruch setzt das Bestehen eines Vormietrechtes voraus, das nach den Ausführungen unter IV 2 indessen nicht (mehr) gegeben war.

b) Nach dem Wortlaut des die Räume der PANAM betreffenden Hilfsantrages zu a) der Widerklage begehrt der Beklagte nur die Feststellung einer Schadensersatzpflicht wegen Verletzung der Mitteilungspflicht aus § 510 (vgl. RGZ 170, 208, 213), weil er aus diesem Grunde an der Ausübung seines Rechts nach § 14 gehindert worden sei. Andererseits geht er jedoch selbst davon aus, daß er mit Schreiben vom 2. Dezember 1975 sein Vormietrecht nach § 14, dessen Durchsetzung nicht davon abhängt, daß der Vormietverpflichtete seinen Mitteilungspflichten nachgekommen ist (Mezger in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 510 Rdn. 4), wirksam ausgeübt habe.

Das Berufungsgericht wird daher den Sinn dieses Antrages zu prüfen und gegebenenfalls zu erwägen haben, ob der denselben Anspruch betreffende Antrag der Widerwiderklage zu Nr. 2 nicht mangels Rechtsschutzinteresses als unzulässig zurückzuweisen ist.

3. Das Berufungsgericht hat auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu befinden, weil diese Entscheidung vom Ausgang der Sache selbst abhängt.

Braxmaier

Claßen

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Treier