

VIII ZR 183/57

Verkündet

am 18. November 1958

Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

2321 055

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Gastwirtunternehmers Hans B [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Luise B [REDACTED] geb. F [REDACTED],
beide wohnhaft in M [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger,
Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Karl K [REDACTED] in
M [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten,
Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. November 1958 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler,
Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Karlsruhe vom 7.
August 1957 wird auf Kosten der Beklagten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das durch Kriegseinwirkung beschädigte, aber noch nicht wieder hergestellte Hausgrundstück F [REDACTED] platz [REDACTED] in M [REDACTED] gehört der Frau des Klägers. Im Jahre 1954 waren die noch benutzbaren Räume des Hauses (mit Ausnahme eines an E [REDACTED] vermieteten Ladens) als Geschäftslokal an die Eheleute H [REDACTED] vermietet. Sie wollten damals ihr Geschäft verlegen. Im Zuge der über eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses geführten Verhandlungen vermietete der Kläger die Räume H [REDACTED] durch schriftlichen Vertrag vom 16./28. Oktober 1954 den Beklagten; u. a. war darin folgendes bestimmt: Die Räume werden "für gewerbliche Zwecke u. Gaststätte und Bar.... vermietet"; das Mietverhältnis beginnt am 1. November 1954 und endet am 31. Oktober 1959; der Mietzins beträgt 1 000 DM monatlich. Nach dem Vertrag sind die Beklagten berechtigt, die Mieträume baulich zu verändern.

Da die Eheleute H [REDACTED] nicht räumten, vereinbarten die Parteien am 29. Oktober 1954 fernmündlich, daß die Beklagten Mietzins nur für die Zeit nach Räumung zu bezahlen brauchten. Der von den Beklagten bevollmächtigte Immobilienmakler Ha [REDACTED] bestätigte mit Schreiben vom gleichen Tage dem Kläger diese Abmachung und fügte hinzu, der Beklagte habe ihn beauftragt, "Ihnen in seinem Nemen mitzuteilen, daß er an Sie keinerlei Schadensersatzforderungen stellen wird, falls sich sein Einzugstermin verzögern sollte, selbst dann nicht, wenn sich die Übergabe der Räume an ihn bis zum 1. September 1955 - also nach Ablauf des Mietvertrages H [REDACTED] hinzieht". Der Kläger benachrichtigte darauf den Beklagten unter dem 31. Oktober 1954, daß er die ihm von Ha [REDACTED] übermittelte Erklärung annehme, "auch ohne Ansprüche an mich mit dem Mietbeginn zum 1. September 1955 einverstanden zu sein".

Unter dem 11. November 1954 beantragten die Beklagten durch den Architekten R [REDACTED] beim Bauaufsichtsamt der Stadt M [REDACTED], die von ihnen zur Herrichtung der Räume als Gaststätte geplanten Umbauten zu genehmigen. Das Bauaufsichtsamt

- 3 -

beanstandete indessen diesen Plan aus verschiedenen Gründen. Davon benachrichtigte der Beklagte den Kläger unter dem 26. November 1954 mit dem Hinzufügen, daß er von seinen "Plänen zur Errichtung einer Gaststätte in Ihrem Hause zurücktreten muß, da ein Einzug vor Erfüllung der städtischen Wünsche sich monatelang hinausziehen wird und dadurch für Sie ein großer Mietausfall eintreten würde". Der Kläger erwiderte unter dem 27. November 1954, daß er dem angekündigten Rücktritt nicht zustimmen könne und sich bemühen werde, bei der Behebung der aufgetretenen Schwierigkeiten mitzuwirken, obgleich er dazu nicht verpflichtet sei.

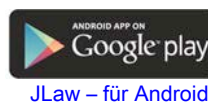
Inzwischen hatten die Eheleute H. am 3. November 1954 zwar ihr Geschäftslokal verlegt, indessen die von ihnen innegehaltenen Räume im Hause F. platz nicht herausgegeben. Der Beklagte setzte dem Kläger unter dem 10. Dezember 1954 für die Übergabe der Räume eine Frist bis zum 20. Dezember 1954 mit der Androhung, nach fruchtlosem Ablauf der Frist vom Vertrag zurückzutreten. Diesen Rücktritt erklärte er durch seinen späteren Prozeßbevollmächtigten unter dem 23. Dezember 1954. Der Kläger, der dem Beklagten gegenüber die Bestimmung der Frist schon vor deren Ablauf als unrechtmäßig bezeichnet hatte, erklärte seinem Bevollmächtigten unter dem 10. Januar 1955, daß auch der Rücktritt der rechtlichen Grundlage entbehre.

Nachdem die Eheleute H. auf Klage der Frau des Klägers zur Herausgabe der Räume verurteilt worden waren, entsprachen sie dem Urteil Ende März 1955. Der Kläger bot darauf unter dem 30. März 1955 die Räume dem Beklagten an, der indessen unter dem 4. April 1955 auf den Rücktritt verweisen ließ.

Hierauf vermietete der Kläger die Räume ab 1. Juni 1955 an die Firma B. zu einem nach deren Umsatz bemessenen, jedoch mindestens 750 DM und höchstens 1 000 DM monatlich betragenden Mietzins. Der Vertrag war durch Ha. Vermittlung zustande gekommen, dem der Kläger dafür 750 DM als Maklerlohn bezahlt hat.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kläger hält den Rücktritt deshalb für unwirksam, weil es zu Lasten der Beklagten gehe, wenn der ihrem Plan entsprechende Umbau nicht genehmigt worden sei.

Der Kläger nimmt die Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung von 6 750 DM nebst Zinsen in Anspruch.

Die Beklagten halten den Anspruch deshalb für unbegründet, weil in dem das Grundstück betreffenden Grundbuch von M. Bd. Heft 6 zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke und der vorbeiziehenden Straßenkörper eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingetragen ist, daß auf dem Grundstück Gewerbebetriebe nur mit Genehmigung des Stadtrats eingerichtet werden dürfen und daß die Errichtung einer Wirtschaft noch besonderer Genehmigung bedarf. Wegen dieser Belastung - so tragen sie vor - habe der Kläger ihnen den vertragsmäßigen Gebrauch der Mieträume nicht zu gewähren vermocht. Mit der Widerklage wollen die Beklagten die Feststellung erreichen, daß dem Mieter aus dem Mietvertrage kein [weiterer] Schadensersatzanspruch gegen sie zustehe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht umgekehrt entschieden.

Die Beklagten verfolgen mit der Revision den Antrag auf Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts weiter. Der Kläger erstrebt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht hat erwogen: Vor der Herausgabe der Räume durch die Eheleute H. Ende März 1955 seien die Beklagten nicht berechtigt gewesen, den Vertrag fristlos zur Auflösung zu bringen. Zwar habe der Kläger sich verpflichtet, den Beklagten den vertragsmäßigen Gebrauch der Räume während

der Mietzeit in der Weise zu gewähren, daß sie zum Betrieb einer Gaststätte und einer Bar tauglich gewesen seien. Die rechtliche Bedeutung, die der Grunddienstbarkeit in diesem Zusammenhange möglicherweise zukomme, bedürfe indessen keiner Erörterung. Denn auch wenn man sie als das Recht eines Dritten im Sinne von § 541 BGB auffassen wolle und weiter davon ausgehe, daß der Mieter die Kündigungsbefugnis nach § 542 Abs.1 Satz 1 BGB unter Umständen schon vor Beginn der Mietzeit habe, sei doch die Kündigung hier deshalb unzulässig gewesen, weil die Beklagten dem Kläger zuvor keine angemessene Frist gemäß § 542 Abs.1 Satz 2 BGB gesetzt und ihm so keine Gelegenheit gegeben hätten, Abhilfe zu schaffen, ihm übrigens auch nicht mitgeteilt hätten, sie wünschten Abhilfe in der Richtung, daß der Rat der Stadt M [REDACTED] die Errichtung der Gaststätte und der Bar genehmige.

Die Bestimmung der Frist sei auch nicht etwa nach § 542 Abs.1 Satz 3 BGB entbehrlich gewesen. Insbesondere bleibe offen, ob das sich aus der Grunddienstbarkeit ergebende, der Tauglichkeit der Räume zum vertragsmäßigen Gebrauch entgegenstehende Hindernis nicht in absehbarer Zeit hätte beseitigt werden können. Keiner abschließenden Erörterung bedürfe es insbesondere, ob der Rat der Stadt M [REDACTED] schon aus Rechtsgründen verpflichtet gewesen sein würde, die Genehmigung zu erteilen. Denn jedenfalls würde unabhängig davon ein entsprechender Antrag aus Ermessensgründen Aussicht auf Erfolg gehabt haben.- Auch der Umstand, daß ein im November 1954 gestellter Antrag auf Genehmigung vermutlich erst Monate später günstig beschieden worden wäre, habe die Bestimmung der Frist nicht überflüssig gemacht; denn die Beklagten seien damals mit dem Kläger darüber einig gewesen, daß die Mietzeit erst mit der von den Parteien spätestens zum 31. August 1955 erwarteten Herausgabe der Räume durch die Eheleute H [REDACTED] beginnen werde.

Die Schreiben vom 10. und 23. Dezember 1954 hätten zur Auflösung des Mietverhältnisses auch nicht etwa deshalb geführt, weil der Kläger den Beklagten entgegen der befristeten

ten Aufforderung die Räume nicht übergeben habe. Denn die Beklagten hätten zuvor auf Schadensersatzansprüche für den Fall verzichtet, daß ihnen die Räume erst nach dem 1. November 1954 übergeben werden könnten, und in diesem Zusammenhang zu erkennen gegeben, daß sie selbst dann an dem Mietverhältnis festhalten wollten, wenn infolge des Verhaltens der Eheleute H. die Übergabe erst am 1. September 1955 erfolgen sollte. Für die vorhergehende Zeit hätten sie damit auch auf den Rücktritt vom Vertrag mindestens für den Fall verzichtet, daß die Übergabe der Räume deshalb nicht möglich sein sollte, weil die Eheleute H. sie nicht herausgäben.

II. Die Revision bemängelt an diesen Erwägungen folgendes:

a) Das Berufungsgericht habe die Entbehrlichkeit der Fristbestimmung verneint, ohne die Lage erschöpfend zu würdigen, in der sich die Beklagten am 23. Dezember 1954 befunden hätten. Damals hätten sie von der Grunddienstbarkeit Kenntnis gehabt; es sei ihnen nicht zuzumuten gewesen, auf die Gefahr hin, daß der Rat der Stadt M. die Genehmigung zur Errichtung der Gaststätte und der Bar demnächst versage, Aufwendungen für die Räume zu machen oder auch nur Vorbereitungen dazu zu treffen. Die Berücksichtigung dieser Umstände würde nach Auffassung der Revision zu dem Ergebnis geführt haben, daß es einer Fristbestimmung durch die Beklagten nicht bedurft habe.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe mit seinen Erwägungen § 286 ZPO und § 542 Abs.1 Satz 3 BGB verletzt, ist unbegründet. Geht man mit dem Berufungsgericht davon aus, daß die Rücktrittserklärung als Kündigung umzu-
deuten ist und unterstellt man mit dem Berufungsgericht, der sie rechtfertigende Umstand sei nicht die Tatsache, daß die Räume von den Eheleuten H. noch nicht herausgegeben worden waren, sondern die sich aus dem Inhalt der Grunddienstbarkeit ergebende Lage, so läßt es doch keinen Rechtsirrtum erkennen, daß das Berufungsgericht in noch zu erör-

terndem Zusammenhang den Sachverhalt dahin gewürdigt hat, der Rat der Stadt M. wäre einem an ihn gerichteten Antrag des Klägers um Genehmigung gemäß der Grunddienstbarkeit erst näher getreten, wenn zuvor die Beklagten ihren beanstandeten Plan geändert und so die baupolizeiliche Genehmigung für die Herrichtung der Räume zu einer Gaststätte sichergestellt hätten. Bauliche Änderungen in den Räumen hätten die Beklagten ohnehin vor deren Herausgabe durch die Eheleute H. nicht in Angriff zu nehmen vermocht.

b) Das Berufungsgericht habe zu Unrecht offen gelassen, ob der Rat der Stadt M. etwa schon aus Rechtsgründen nach den - von den Parteien nicht vorgetragenen - Umständen verpflichtet gewesen wäre, die Genehmigung zu erteilen. Diese Umstände anzuführen und zu beweisen, liege nur dem Kläger ob; es müsse daher in diesem Rechtszug unterstellt werden, die bezeichnete Verpflichtung bestehe nicht und die Genehmigung wäre versagt worden.

Auch dieser Angriff der Revision geht fehl. Die Erwägungen des Berufungsgerichts betreffen die Frage, ob etwa die grundsätzlich erforderliche Fristbestimmung durch die Beklagten hier ausnahmsweise entbehrlich war. Deshalb ist es Sache der Beklagten, den Grund darzutun, der es rechtfertigt, daß sie die Fristbestimmung unterlassen haben. Abgesehen davon hat das Berufungsgericht festgestellt, daß eine Ermessensentscheidung des Rates der Stadt M. im Sinne der in der Grunddienstbarkeit vorgesehenen Genehmigung zu erwarten gewesen wäre, und es hat daraus den Schluß gezogen, die Fristbestimmung sei nicht entbehrlich gewesen. Daß diese Erwägungen von Rechtsirrtum beeinflusst sein könnten, ist nicht ersichtlich.

c) Das Berufungsgericht habe die Bekundung des Oberbaurats M. nicht vollständig gewürdigt. Danach würde der Rat der Stadt M. die Genehmigung versagt haben, wenn die Beklagten die Räume etwa für den Betrieb eines Unternehmens nach Art ihrer (offenbar wenig gediegenen) K. - Bar einzurichten beabsichtigten.

Die Rüge ist ebenfalls unbegründet. M. hat als Zeuge das als bei der Beratung des städtischen Bauausschusses zum Ausdruck gekommen geschildert, was die Revision als im angefochtenen Urteil nicht berücksichtigt rügt. Das Berufungsgericht hat diesen Teil der Aussage des Zeugen zwar nicht ausdrücklich behandelt, aber doch aus ihr im ganzen die Auffassung des Zeugen entnommen und verwertet, daß der Erteilung der Genehmigung durch den Rat der Stadt M. keine besondere Bedeutung beigemessen worden sei. Demgegenüber brauchte das Berufungsgericht nicht noch ausdrücklich auf das einzugehen, was der Zeuge als in dem - für die Erteilung dieser Genehmigung nicht zuständigen - Bauausschuß zur Sprache gekommene Meinung wiedergegeben hat. Der Betrieb eines Unternehmens nach Art einer üblichen, von der Allgemeinheit als Lokal minderen Ranges angesehenen Bar würde übrigens im Widerspruch dazu gestanden haben, daß die Parteien - wie das an den Beklagten gerichtete Schreiben des Klägers vom 11. Oktober 1954 ergibt - bei Vertragsschluß dahin einig waren, die Gaststätte und die Bar werde "in einem vornehmen, der Gegend und Lage entsprechenden Charakter geführt" werden.

d) Das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die den Beklagten vom Kläger geschuldete Leistung, nämlich die Bereitstellung von Räumen, die zum Betrieb einer Gaststätte und einer Bar tauglich seien, zeitweise unmöglich gewesen sei, daß eine solche Unmöglichkeit einer dauernden gleichzusetzen sei, weil ein Festhalten am Verträge unzumutbar sei, und daß der Kläger unter diesen Umständen den Anspruch auf die Gegenleistung der Beklagten verloren habe.

Die Revision übersieht, daß der sich etwa aus dem Inhalt der Grunddienstbarkeit ergebende, einer vertragsmäßigen Gebrauchsgewährung entgegenstehende Sachverhalt bereits vor der Entstehung des Schuldverhältnisses am 28. November 1954 bestand. Daran scheitert die Anwendung der Gesetzesbestimmungen über die Folgen der Entstehung des Schuldverhältnisses nachfolgenden Unmöglichkeit. - Zur Nichtigkeit des Mietvertrages gemäß § 306 BGB hat die Grunddienstbar-

keit nicht geführt; denn sie macht die vom Kläger in dem Vertrag übernommene Leistung nicht objektiv unmöglich. Vielmehr hätte es nur der Genehmigung durch den Rat der Stadt M. bedurft, um diese Leistung zu ermöglichen. Daß es dem Kläger mangels Vorliegens der Genehmigung bei Vertragsschluß subjektiv unmöglich war, den Beklagten den vertragsmäßigen Gebrauch der Räume zu gewähren, ist ersichtlich ohne Bedeutung; denn gemäß dem Schriftwechsel vom 29./31. Oktober 1954 hatte die Mietzeit damals noch nicht begonnen; nach § 535^{BGB} brauchte der Kläger deshalb den Beklagten den Gebrauch der Räume damals überhaupt noch nicht zu gewähren. Diese Rechtslage hatte sich zu Gunsten der Beklagten auch nicht geändert, als sie sich am 23. Dezember 1954 vom Vertrag lossagten.

B.

I. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen: Auch nach Herausgabe der Räume durch die Eheleute H. Ende März 1955 seien die Beklagten nicht berechtigt gewesen, von dem Mietvertrag gemäß §§ 325 f BGB zurückzutreten oder ihn gemäß § 542 BGB zu kündigen. Es sei deshalb insbesondere unerheblich, ob in dem Schreiben vom 4. April 1955 eine selbständige Rücktrittserklärung oder eine selbständige Kündigung zu erblicken sei.

Der Kläger habe den Beklagten mit Schreiben vom 30. März 1955 die Räume angeboten. Daraus, daß der Rat der Stadt M. die Genehmigung gemäß der Grunddienstbarkeit nicht erteilt habe, könnten die Beklagten nichts herleiten. Zwar sei es Sache des Klägers gewesen, die Genehmigung zu erwirken. Daß sie nicht erteilt worden sei, habe er indessen deshalb nicht zu vertreten, weil die Beklagten es ihrerseits zu vertreten hätten, daß die von ihnen zu beschaffende baupolizeiliche Genehmigung der Änderungen in den Räumen nicht vorgelegen habe, und weil zwischen dieser und jener Genehmigung ein enger Zusammenhang bestanden habe. Die von den Beklagten am 11. November 1954 dem Bauaufsichtsamt vorgelegten Pläne hätten - wie ihnen schon vorher bekannt gewesen sei - in

zahlreichen Punkten mit den baupolizeilichen Vorschriften nicht in Einklang gestanden; das habe den Ausschlag dafür gegeben, daß die Stadt dem Vorhaben, auf dem Grundstück eine Gaststätte einzurichten, ablehnend gegenüber gestanden habe. Dem Umstand, daß außerdem die Grunddienstbarkeit eine weitere anders geartete Genehmigung erforderlich gemacht habe, sei keine besondere Bedeutung beigemessen worden. Die Genehmigung des Vertrages durch den Rat der Stadt M. habe nur erfolgen können, falls die baupolizeiliche Genehmigung mindestens mit Sicherheit zu erwarten gewesen wäre. Die Beklagten hätten indessen den Antrag auf Erteilung dieser Genehmigung nicht weiter verfolgt. Sie hätten vielmehr bereits spätestens Anfang Dezember 1954 jedes Interesse daran verloren und deshalb schon damals versucht, von dem Mietvertrag loszukommen. Durch ihre bewußte Untätigkeit hätten die Beklagten ihre sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtung schuldhaft verletzt; daher hätten sie nicht die Befugnis, gemäß § 542 BGB zu kündigen.

Aus § 326 BGB könnten die Beklagten ein Recht zum Rücktritt deshalb nicht herleiten, weil der Kläger nicht im Verzug gewesen sei. Vielmehr seien spätestens zur Zeit der Herausgabe der Räume durch die Eheleute H. die Beklagten im Verzug gewesen, weil sie trotz Aufforderung des Klägers, sich weiter um die baupolizeiliche Genehmigung zu bemühen, in dieser Beziehung schon seit Monaten nichts mehr unternommen gehabt, vielmehr die Vertragserfüllung abgelehnt hätten.

Auch Treu und Glauben rechtfertigten es nicht, daß die Beklagten sich vom Vertrage losgesagt hätten. Denn es sei nicht anzunehmen, daß der Rat der Stadt M. dem Kläger die Genehmigung versagt haben würde, wenn zunächst die Beklagten die baupolizeiliche Genehmigung erwirkt hätten. Hinzu komme, daß der Beklagte - wie seine beschworene Zeugenaussage in dem Räumungsrechtsstreit gegen die Eheleute H. ergebe - die Schwierigkeiten, die im Verhältnis zur Stadt aufgetreten wären, nicht ernst genommen und er sich auch nicht wegen dieser Schwierigkeiten vom Vertrage los-

gesagt habe, sondern allein deshalb, weil er wegen des Verhaltens der Eheleute H. mit der Herrichtung der Räume zu einer Gaststätte nicht alsbald habe beginnen können.- Daraus aber könnten die Beklagten Rechte gegen den Kläger nicht herleiten, weil sie mit der Hinausschiebung des Beginns der Mietzeit bis zur Herausgabe der Räume durch die Eheleute H. einverstanden gewesen seien.

II. Die Revision bemängelt an diesen Erwägungen folgendes:

a) Das Berufungsgericht habe übersehen, daß das Bauaufsichtsamt in dem an Ha. gerichteten Schreiben vom 20. Dezember 1954 zum Ausdruck gebracht habe, die Genehmigung des Rates der Stadt M. müsse erwirkt werden, bevor der Umbau baupolizeilich genehmigt werden könne.

Die Rüge, das Berufungsgericht habe § 286 ZPO verletzt, ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat das bezeichnete Schreiben gewürdigt, ihm aber gegenüber der Aussage des Zeugen M. keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Das Berufungsgericht habe den Umstand, daß am 30. März 1955 eine Genehmigung des Rates der Stadt M. nicht vorgelegen habe, zu Unrecht nicht zu Gunsten der Beklagten verwertet. Diese Rüge scheitert an der Feststellung des Berufungsgerichts, daß - so, wie die Stadt die Angelegenheit behandelt habe - die Genehmigung ihres Rates die baupolizeiliche Genehmigung zur Voraussetzung gehabt habe, daß aber die Beklagten in dieser Beziehung absichtlich nichts unternommen hätten. Daß die Beklagten dazu verpflichtet gewesen wären, entnimmt das Berufungsgericht ohne erkennbaren Rechtsirrtum dem Mietvertrag.

C.

I. Das Berufungsgericht hat schließlich erwogen: Sei der Rücktritt bzw. die Kündigung der Beklagten wirkungslos gewesen, so habe sich dadurch an ihrer Verpflichtung nichts

geändert, dem Kläger den vereinbarten Mietzins für die Zeit vom 1. April 1955 an zu zahlen. Da sie die Erfüllung des Vertrages abgelehnt und den Mietzins nicht bezahlt hätten, habe der Kläger neben der Befugnis, gemäß § 554 BGB das Mietverhältnis zu kündigen, Anspruch auf Ersatz des ihm durch seine Kündigung entstandenen Schadens. Abgesehen davon habe der Kläger Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages zu beanspruchen, und zwar gemäß §§ 325, 326 BGB. - Der Anspruch werde dadurch nicht berührt, daß der Kläger die Räume an die Firma B. [REDACTED] vermietet habe.

II. a) Zu diesen von der Revision nicht angegriffenen Erwägungen ist zu bemerken: Die Beklagten haben die Erfüllung des Mietvertrages unzweideutig und endgültig ohne Berechtigung schuldhaft abgelehnt. Deshalb sind sie dem Kläger in entsprechender Anwendung des § 326 BGB zu Schadensersatz wegen Nichterfüllung verpflichtet, ohne daß dieser ihnen zuvor eine Frist gemäß § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB hätte setzen müssen. Unter den angeführten Umständen ist die Anwendung der genannten Gesetzesbestimmung auf den Mietvertrag nicht durch § 554 BGB ausgeschlossen (Urt. des erkennenden Senats vom 13. November 1956 - VIII ZR 3/56 - NJW 1957, 57 mit weiteren Nachweisen). Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob - wie das Berufungsgericht anscheinend annimmt - in der Erhebung der Klage eine Kündigung gemäß § 554 BGB zu erblicken ist und inwieweit die geltend gemachten Ansprüche als solche auf Zahlung des Mietzinses oder als solche auf Ersatz des Schadens angesehen werden könnten, der dem Kläger durch seine Kündigung entstanden ist (RGZ 64, 381, 384; 76, 367, 369; LZ 1916, 1187). Denn die mit der Klage verfolgten Ansprüche sind jedenfalls als Ansprüche auf Schadensersatz deshalb begründet, weil die Beklagten die Erfüllung des Vertrages beharrlich verweigert haben. Unter diesem Gesichtspunkt können sie auch von vornherein nicht etwa daraus etwas herleiten, daß der Kläger die Räume schon vor der Erhebung der Klage an die Firma B. [REDACTED] vermietet und sich dazu eines Maklers bedient hat. Vielmehr mußte der Kläger im Hinblick auf § 254 Abs. 2 BGB

auf eine anderweite Vermietung bedacht sein, um seinen Schaden möglichst gering zu halten.

b) Daß dem Berufungsgericht bei Bemessung der dem Kläger zugesprochenen Beträge materiell-rechtliche Fehler unterlaufen seien, ist nicht ersichtlich.- Die Widerklage hat es mit Recht abgewiesen; das folgt daraus, daß die Klage begründet ist und daß der Kläger auch den weiteren ihm durch das Verhalten der Beklagten entstandenen und noch entstehenden Schaden ersetzt verlangen kann.- Insbesondere kann der von der Revision in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung nicht gefolgt werden, der Schaden dürfe den Beklagten nicht hinsichtlich der ganzen bis zum 31. Oktober 1959 vereinbarten Mietzeit zugerechnet werden. Denn der Schaden des Klägers ist in vollem Umfang die adäquate Folge ihres Verhaltens. Auch der Grundsatz von Treu und Glauben steht dem Anspruch des Klägers auf Ersatz eines vollen Schadens nicht entgegen.

D.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel Dr. Mezger