

Verkündet am 2. Februar 1960
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Teilurteil

2231 053

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wilhelm G. C [REDACTED] in H [REDACTED],
Gl [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Diplomkaufmann Dr. Kurt Ho [REDACTED] in F [REDACTED]/M [REDACTED],
N [REDACTED], Ke [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 14. Juli 1959 wird insoweit zurückgewiesen, als die Schadensersatzpflicht des Beklagten aus dem Grunde festgestellt worden ist, daß Dr. Hille die Wohnungseinrichtung nicht zum Preise von 15 000 DM übernommen hat.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger macht gegen den Beklagten Schadensersatzansprüche mit der Begründung geltend, dieser habe dem Eintritt eines neuen Mieters in das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis vertragswidrig nicht zugestimmt. Dieses Rechtsverhältnis geht auf einen vom Kläger mit der Grundstücksgesellschaft "G [REDACTED]" mit beschränkter Haftung, deren Rechtsnachfolger der Beklagte geworden ist, am 27. Dezember 1951 über eine - frei finanzierte - Wohnung im Haus Ge [REDACTED]straße [REDACTED] abgeschlossenen Vertrag zurück. Der monatliche Mietzins für diese (74,30 qm große) Erdgeschoßwohnung beträgt 111,50 DM. Daneben ist ein monatlicher Heizungskostenvorschuß von 35 DM zu zahlen. Außerdem hatte der Kläger einen (verlorenen) Baukostenzuschuß in Höhe von zehntausend DM leisten müssen. Das Mietverhältnis lief zunächst nur vom 1. Januar 1952 bis 31. Dezember 1954, jedoch hatte der Kläger das Recht, Verlängerung des Vertrages bis zum 31. Dezember 1961 zu verlangen, ein Recht, von dem er Gebrauch gemacht hat.

In Nr. VI Abs. 2 des Vertrages heißt es:

"Falls der Mieter die Wohnung aus irgendeinem Grunde vorzeitig aufgeben will, steht ihm grundsätzlich das Recht zu, das Mietverhältnis auf einen anderen Mieter unter der Voraussetzung zu übertragen, daß gegen den neuen Mieter keine begründeten oder stichhaltigen Bedenken erhoben werden können und daß die Wohnung auch dann nur zu Wohnungszwecken benutzt wird. Der Mieter ist in einem solchen Falle berechtigt, sich von dem neuen Mieter - unter Zugrundelegung von neun Jahren - den verlorenen Baukostenzuschuß pro rata erstatten zu lassen."

Nach Abs. 2 Nr. VI ist die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegenüber dem Mietzins

- 3 -

ausgeschlossen. Gemäß Abs. 4 Nr. VII darf der Mieter den Vertrag mit dreimonatiger Frist vor dem jeweiligen Ablauf kündigen.

Im Jahre 1958 verlegte der Kläger seinen Wohnsitz nach F■■■■/M■■■ und beabsichtigte deshalb, das Mietverhältnis nach Nr. VI Abs. 2 des Vertrages auf einen Nachfolger zu übertragen. Als sich deswegen mit der Rechtsvorgängerin des Beklagten Schwierigkeiten ergaben, reichte der Kläger gegen sie eine Klage ein, vor deren Zustellung jedoch am 23. April 1958 erklärt wurde, die Vermieterin werde sich an die Bestimmungen des Mietvertrages halten und behalte sich nur vertragsgemäß das Recht vor, vom Kläger vorgeschlagene Mieter gegebenenfalls abzulehnen.

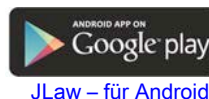
Im Juli 1958 vereinbarte der Kläger mit Dr. Hi■■■, dieser solle mit Wirkung vom 1. August 1958 in den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten eintreten und die Wohnung in dem derzeitigen Zustand wie besichtigt, übernehmen. Dabei sollte Dr. Hi■■■ das in der Wohnung befindliche Mobiliar, festverlegte Teppiche und Gardinen laut beigefügter besonderer Liste sowie die in dem (mitgemieteten, 350 qm großen) Garten vorgenommenen Anpflanzungen käuflich erwerben und dafür 15 000 DM zahlen. Für die Überlassung der Mietrechte sollte Dr. Hi■■■ dem Kläger den noch nicht amortisierten Teil des Baukostenzuschusses in Höhe von 3500 DM vergüten. Dieser Betrag sollte mit der erfolgten Umschreibung des Mietvertrages auf Dr. Hi■■■ fällig sein. Die 15 000 DM sollten bei tatsächlicher Übernahme der Wohnung spätestens am 1. August 1958 fällig werden.

Mit Schreiben vom 17. Juli 1958 teilten die Anwälte des Klägers unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Erklärung vom 23. April 1958, durch den sich der damalige Rechtsstreit

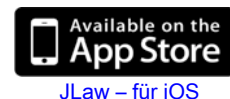
Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

erledigte, den Anwälten der Rechtsvorgängerin des Beklagten mit, der Kläger habe mit Dr. Hi [REDACTED] einen Mietvertrag geschlossen und "diene hiermit Dr. Hi [REDACTED] als neuen Mieter an". Mit Rücksicht darauf, daß Dr. Hi [REDACTED] am 1. August in die Wohnung einzuziehen beabsichtigte, baten sie um möglichst umgehende Zusage. Am 23. Juli 1958 schrieben die Anwälte des Klägers dem Beklagten persönlich, es sei ihnen mitgeteilt, der Beklagte sei als Rechtsnachfolger der früheren Eigentümerin mit dem Eintritt des Dr. Hi [REDACTED] in den Mietvertrag nicht einverstanden. Dabei wiesen sie darauf hin, nicht nur nach diesem Verträge, sondern auch nach der im April abgegebenen Erklärung sei der Beklagte verpflichtet, die Weitervermietung zu gestatten. Außerdem wurde mitgeteilt, falls er nicht innerhalb drei Tagen erkläre, daß er mit dem Eintritt des Dr. Hi [REDACTED] in den Mietvertrag einverstanden sei, werde er für den ganzen dem Kläger entstehenden Schaden verantwortlich gemacht. Daraufhin ließ der Beklagte antworten (Schreiben vom 24. Juli 1958), er sei bereit, dem Kläger nicht nur den nicht abgewohnten Baukostenzuschuß pro rata zurückzuvergüten, sondern auch denjenigen Betrag zu erstatten, den er nachweislich für die Holzverkleidung bei Eingehen des Mietvertrages bezahlt habe, abzüglich der sechsjährigen Abnutzung. Er sei jedoch nicht gewillt, zuzulassen, daß der Kläger mit der Weitervermietung der Wohnung ein lukratives Geschäft mache; wenn dieser seinen Vorschlag nicht annehme, sei er gewillt, die Entscheidung in die Hände des Gerichts zu legen. Mit Schreiben vom 25. Juli 1958 teilte der Kläger mit, der Vorschlag des Beklagten sei unannehmbar. Nach weiterem Schriftwechsel ließ der Beklagte am 31. Juli 1958 erklären, er sei keineswegs gewillt, einem Abkommen zwischen dem Kläger und Dr. Hi [REDACTED], wie es vorgelegt wurde, zuzustimmen und behalte sich alle auf Grund des Mietvertrages zustehenden Rechte vor. Von dieser Erklärung unterrichtete der Kläger

Dr. Hi [REDACTED], welcher nunmehr seinen Rücktritt von dem mit dem Kläger geschlossenen Vertrag erklärte und dabei darauf aufmerksam machte, er werde Schadensersatzansprüche gegen den Kläger geltend machen. Diese Erklärungen wiederholte Dr. Hi [REDACTED] ausdrücklich in einem an den Kläger gerichteten Schreiben vom 5. August 1958.

Als feststand, daß Dr. Hi [REDACTED] nicht Mietnachfolger des Klägers werden würde, führten die Parteien noch einen weiteren Schriftwechsel über eine etwaige Abwicklung des Mietverhältnisses. In diesem forderte der Beklagte den Kläger auf (Schreiben vom 13. August und 3. September 1958), die Wohnung zur Verfügung zu stellen, wofür er die Erstattung des nicht abgewohnten Baukostenzuschusses anbot. In dem erstgenannten Schreiben erklärte er außerdem seine grundsätzliche Bereitschaft, die fest eingebauten Gegenstände zu dem jetzigen Wert, den ein amtlicher Sachverständiger schätzen möge, zu übernehmen. Zu einer Einigung kam es jedoch nicht.

Mit seiner dem Beklagten am 21. Oktober 1958 zugestellten Klage verlangte der Kläger so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn Dr. Hi [REDACTED] die mit ihm getroffene Vereinbarung erfüllt hätte. Der Beklagte macht demgegenüber vor allem geltend, die Vereinbarung zwischen Dr. Hi [REDACTED] und dem Kläger sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig gewesen. Im Laufe des Rechtsstreits kündigte er mit Schreiben vom 16. Dezember 1958 dem Kläger das Mietverhältnis fristlos, weil die November- und Dezembermiete 1958 nicht bezahlt worden sei und erhob - gestützt auf diesen Sachverhalt - Widerklage auf Verurteilung des Klägers zur Räumung der Wohnung. Der diese Widerklage enthaltende Schriftsatz vom 16. Dezember 1958 wurde dem Anwalt des Klägers - gegen Empfangsbescheinigung am 22. Dezember 1958 - von Amts wegen zugestellt. Ende Dezember 1958 beglich der Kläger die rückständigen Mieten.

Das Landgericht wies die Widorklage ab. Dem Antrage des Klägers im ersten Rechtszuge entsprechend verurteilte es den Beklagten zur Zahlung von 3500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1958 und weiter zur Zahlung von 111,50 DM Mietzins nebst 35 DM Heizungskostenzuschlag (insgesamt = 146,50 DM) monatlich, beginnend ab 1. August 1958, und zwar solange als der Kläger Zahlung in gleicher Höhe an den Beklagten in Erfüllung des Mietvertrages vom 27. Dezember 1951 im Vorwege geleistet hat. Außerdem stellte es fest, der Beklagte sei verpflichtet, an den Kläger den Unterschied zwischen 15 000 DM und dem Wert bzw. dem Erlös der Möbel, wie sie in der Anlage 5 aufgeführt worden sind, nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1958 zu zahlen und den Kläger von allen Schadensersatzansprüchen des Dr. Hi [REDACTED] wegen der Nichterfüllung des Kaufvertrages vom 11. Juli 1958 freizustellen.

Auf die Berufung des Beklagten änderte das Berufungsgericht das landgerichtliche Urteil teilweise zu seinen Gunsten ab. Es verurteilte ihn nur zur Zahlung von 3500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 21. Oktober 1958 (statt seit dem 1. August 1958) und zur Zahlung von einmalig 146,50 DM (statt laufend 146,50 DM ab 1. August 1958) und stellte nur fest, daß der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entstanden ist, daß Dr. Hi [REDACTED] die Wohnungseinrichtung des Klägers nicht zum Preise von 15 000 DM, wie mit Dr. Hi [REDACTED] vereinbart, übernommen hat. Die Widerklage blieb abgewiesen. Hinsichtlich der Feststellung, der Beklagte müsse den Kläger von Schadensersatzansprüchen des Dr. Hi [REDACTED] freistellen, erledigte sich die Hauptsache infolge entsprechender Erklärungen der Parteien.

Der Beklagte hat, soweit er unterlegen ist, Revision eingelegt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben die

Parteien übereinstimmend erklärt, der Rechtsstreit sei zur Widerklage in der Hauptsache infolge Räumung der Wohnung seitens des Beklagten am 14. Oktober 1959 erledigt. Dieser hat - unter Aufrechterhaltung seiner Revision im übrigen - nur den Antrag gestellt, die Klage hinsichtlich des Feststellungsanspruchs (unter Nr. 2 des Berufungsurteils) abzuweisen. Der Kläger hat beantragt, die Revision in diesem Umfange zurückzuweisen.

Den übereinstimmenden Anträgen der Parteien entsprechend ist, das Ruhen des Verfahrens angeordnet, soweit nicht durch dieses Teilurteil entschieden wird.

Entscheidungsgründe:

A.

Positive Vertragsverletzung.

I. Das Berufungsgericht hält den Beklagten - ebenso wie schon das Landgericht - unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung für schadensersatzpflichtig. Dazu stellt es fest, er habe der nach Nr. VI Abs. 2 des Mietvertrages von seiner Rechtsvorgängerin übernommenen, mit Schreiben vom 23. April 1958 bestätigten Verpflichtung, der Übertragung des Mietverhältnisses auf einen neuen Mieter zuzustimmen, sofern gegen diesen keine "begründeten oder stichhaltigen Bedenken" erhoben werden konnten und die Wohnung weiterhin nur zu Wohnzwecken benutzt wurde, schuldhaft zuwidergehandelt. Es führt im einzelnen aus, Nr. VI Abs. 2 des Vertrages sei entsprechend auszulegen, die Vertragsbeteiligten hätten diese Bestimmung früher auch immer dahin verstanden, der Kläger habe einen Mieter "vorzuschlagen", den der Beklagte zwar u.U. ablehnen können, aber nicht aus den - hier - vom Beklagten angegebenen Gründen; denn die Voraussetzungen, unter denen die "Übertragung" des

Mietverhältnisses auf einen Nachfolger allein vertraglich ausgeschlossen sein sollte, hätten unstreitig nicht vorgelegen. Dazu legt es dar, auf den Inhalt der Abmachungen zwischen dem Kläger und Dr. Hi[REDACTED] habe dessen Ablehnung als neuer Mieter nicht gestützt werden können; denn die Abrede, der Kläger sei berechtigt, sich den nicht abgewohnten Baukostenzuschuß "pro rata" erstatten zu lassen, bedeute keinen vertraglichen Ausschluß weitergehender Forderungen an seinen Rechtsnachfolger. Die Ersatzmieterklausel sei zum Schutze des Klägers aufgenommen, falls er die Wohnung aus irgendeinem Grunde vorzeitig aufgeben wolle.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts bewegen sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiete. Sie sind auch deshalb, weil sie die Auslegung individueller Willenserklärungen, des Mietvertrages und des Schriftwechsels der Beklagten, einschließlich des Dr. Hi[REDACTED], zum Inhalt haben, der Nachprüfung im Revisionsrechtszuge nur beschränkt zugänglich. In sachlichrechtlicher Hinsicht sind sie frei von Rechtsirrtum. Die Revision kann auch mit ihren Verfahrensrügen keinen Erfolg haben.

1. Soweit sie meint, das Berufungsgericht gehe davon aus, der Beklagte habe dem Abkommen zwischen Dr. Hi[REDACTED] und dem Kläger vom 5./11. Juli 1958 ausdrücklich vollinhaltlich zustimmen sollen, ist ihr nicht zu folgen. Seine Ausführungen sind vielmehr dahin zu verstehen, die Zustimmung des Beklagten sei nur zur "Übertragung" des Mietverhältnisses auf Dr. Hi[REDACTED] erforderlich gewesen, diese Zustimmung sei vom Beklagten gefordert worden und er habe sie abgelehnt, er habe sich dafür zwar auf den Inhalt der Abmachungen zwischen Dr. Hi[REDACTED] und dem Kläger gestützt, aber nicht stützen dürfen, weil - unstreitig - keiner der vertraglich vorgesehenen Ablehnungsgründe vorgelegen habe. Unrichtig

ist auch die Auffassung der Revision, das Berufungsgericht habe bei seiner Auslegung der Bestimmung VI Abs. 2 des Vertrages da:in, der Beklagte habe der "Übertragung" des Mietvertrages zustimmen müssen, den Satz 2 dieses Absatzes: "Der Mieter sei in einem solchen Falle berechtigt, sich vom neuen Mieter den verlorenen Baukostenzuschuß erstatten zu lassen", nicht berücksichtigt. Es hat vielmehr diesen im Tatbestand seines Urteils wörtlich wiedergegebenen Satz auch in den Entscheidungsgründen ausdrücklich gewürdigt. Wenn es ihn dahin auslegt, darin liege - entgegen der Auffassung der Revision - kein vertraglicher Ausschluß weitergehender Forderungen des Klägers an einen Wohnungsnachfolger und, wenn es der "Ersatzmieterklausel" als Schutzbestimmung für den Kläger entnimmt, der Beklagte habe nur aus den im Vertrage angegebenen Gründen den "angedienten" neuen Mieter ablehnen können und habe deshalb hier seine Zustimmung zur Übertragung des Mietvertrages auf Dr. Hi. geben müssen, so ist das eine mögliche Auslegung des Vertrages, an die das Revisionsgericht gebunden ist. Es ist auch eine Auslegungsmöglichkeit, mit der der Beklagte hätte rechnen müssen.

2. Nicht richtig ist auch, daß das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang den Vortrag des Beklagten übersehen hat, die Vereinbarung des Klägers mit Dr. Hi. enthalte eine versteckte Abstandssumme, es handele sich deshalb auch in Wirklichkeit um ein Scheingeschäft. Mit diesem Vortrag hat es sich an einer anderen Stelle seines Urteils eingehend auseinandergesetzt. Darauf ist noch zurückzukommen. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts kam es für die Frage ob der Beklagte den Dr. Hi. als neuen Mieter annehmen mußte, auf den näheren Inhalt der zwischen ihm und dem Kläger getroffenen Vereinbarungen nicht an, weil Dr. Hi. vom Beklagten nur unter Voraussetzungen abgelehnt werden konnte,

die hier nicht gegeben waren. Hatte der Kläger aber - nach der Auslegung des Berufungsgerichts - ein Recht darauf, daß der Beklagte jeden vorgeschlagenen Mieter "annahm", gegen den (d.h. dessen Person) keine begründeten oder stichhaltigen Bedenken erhoben werden konnten und der - wie der Kläger - die Räume auch nur zu Wohnzwecken benutzen wollte, eine Auflage, die auch Dr. Hi. [REDACTED] ausdrücklich gemacht worden war, so kann keine Rede davon sein, daß der Kläger, wie die Revision meint, sich von Dr. Hi. [REDACTED] einen Abstand habe zahlen lassen wollen, der rechtlich und wirtschaftlich nicht ihm, sondern dem Beklagten hätte zukommen müssen. Rechtsirrig ist damit auch, daß der Kläger bei Durchführung des Vertrages mit Dr. Hi. [REDACTED] irgendwie "auf Kosten des Beklagten" ein lukratives Geschäft gemacht hätte. Bei ihren Ausführungen beachtet die Revision nicht genügend, daß der Beklagte ebenso wie seine Rechtsvorgängerin, die Grundstücksgesellschaft - nach der unangreifbaren Auslegung des Berufungsgerichts - auf Grund des Mietvertrages vom 27. November 1951 die Wohnung nicht nur dem Kläger, sondern auch einem von ihm vorgeschlagenen Nachfolger, gegen den begründete und stichhaltige Bedenken nicht bestehen, bis zum 31. Dezember 1961 zu den vereinbarten Bedingungen belassen muß. Die Auffassung der Revision kommt im Ergebnis darauf hinaus, daß der Beklagte seine Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses auf einen neuen Mieter von über die im Mietvertrag vereinbarten Vergütungen (Baukostenzuschuß, Miete und Heizungskostenzuschuß) hinausgehenden weiteren Vergünstigungen (höhere Miete, neuer Abstand) abhängig machen konnte. Dabei übersieht sie, daß nach der Auslegung des Berufungsgerichts ein etwaiger Abstand für die - vorzeitige - Aufgabe der Wohnung nur dem Kläger zustehen kann, weil der Mietvertrag ihm insoweit keine Beschränkung auferlegt hat und weil ihm das unbedingte Recht, den Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen, der

vom Vermieter nur unter ganz bestimmten, hier nicht gegebenen Voraussetzungen abgelehnt werden darf, im Mietvertrag eingeräumt worden ist.

3. Auch die Auslegung des Schriftwechsels dahin, der Beklagte habe damit Dr. Hi [REDACTED] als Mieter abgelehnt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Ausführungen der Revision, der Beklagte habe sich nur keiner eigenen Rechte begeben wollen, die ihm nach seiner Auffassung zustehen, können ihr auch nicht zum Erfolge verhelfen. Wie bereits ausgeführt worden ist, hatte der Beklagte insoweit keine eigenen Rechte, sondern mußte der Übertragung des Mietvertrages auf Dr. Hi [REDACTED], ohne diese an besondere Bedingungen knüpfen zu können, zustimmen, weil die vertraglich vorgesehenen Voraussetzungen für eine Ablehnung nicht vorlagen. Es ist deshalb rechtsirrig, wenn die Revision meint, die Verweigerung zur Zustimmung habe sich nur auf einen Vertrag bezogen, auf Grund dessen der Kläger Ansprüche auch gegenüber dem Beklagten habe durchsetzen wollen, die ihm rechtens nicht zustanden. Der Beklagte ist im übrigen auch - entgegen der Auffassung der Revision - zunächst lediglich aufgefordert worden, Dr. Hi [REDACTED] als neuen Mieter anzuerkennen. Im Schreiben vom 17. Juli 1958 wurde Dr. Hi [REDACTED] den Anwälten des Beklagten "als neuer Mieter angedient". Auch die Fristsetzung in dem an den Beklagten persönlich gerichteten Schreiben vom 23. Juli 1958 bezog sich nur auf die Erklärung des Einverständnisses mit dem Eintritt des Dr. Hi [REDACTED] in den Mietvertrag schlechthin. Erst als diese Zustimmung mit Schreiben des Prozeßbevollmächtigten des Beklagten vom 24. Juli 1958 grundsätzlich abgelehnt worden und mit einem Gegenvorschlag, der auf eine Aufgabe des Mietrechts des Klägers zugunsten des Beklagten hinauskam, worauf dieser keinen Anspruch hatte, beantwortet ist, bei dessen Ablehnung die Entscheidung "in

die Hände des Gerichts gelegt werden sollte", wurde über die vom Kläger dem Dr. Hi [REDACTED] gestellten Bedingungen verhandelt. Diese weiteren Verhandlungen scheiterten, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei annimmt, endgültig, als der Beklagte im Schreiben vom 31. Juli 1958 erklären ließ, er sei nicht gewillt, dem Abkommen zwischen dem Kläger und Dr. Hi [REDACTED] - in seiner Gesamtheit - zuzustimmen. Daraus kann aber nicht entnommen werden, es sei vom Beklagten diese Erklärung von vornherein verlangt worden. Bei der gegebenen Sachlage kommt es im übrigen auch nicht darauf an, daß der Beklagte in einem Schreiben vom 3. November 1958, als die Übernahme der Wohnung durch Dr. Hi [REDACTED] schon längst - und zwar an dem unbegründeten Widerspruch des Beklagten - endgültig gescheitert war, Dr. Hi [REDACTED] gegenüber erklärt haben will, er sei grundsätzlich mit ihm als Mietnachfolger des Klägers einverstanden. Das ändert nichts daran, daß er seine Zustimmung zum Eintritt des Dr. Hi [REDACTED] in den Mietvertrag aus nicht durchschlagenden Gründen versagt hat, wie im einzelnen ausgeführt worden ist. Auch dabei hat der Beklagte eine Rechtsauffassung vertreten, mit deren Billigung er nicht unbedingt rechnen konnte, so daß er sein Verhalten auch insoweit zu vertreten hat.

4. Bei seiner Auslegung brauchte das Berufungsgericht auch nicht von einer Vertragslücke auszugehen und auch nicht auf die Bestimmung in Abs. 3 unter Nr. VII des Mietvertrages einzugehen, wie die Revision meint. Diese gibt in ihrer Revisionsbegründung im übrigen auch diese Vorschrift unvollständig wieder. Es heißt darin nicht, wenn sich die Verhältnisse ändern, sei den wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend ein höherer Mietzins festzulegen, was die Revision ausdehnend auf die Abstandsumme anwenden will, sondern nur: "Wird eines oder werden beide (in Abs. 2 und 3 aaO vorgesehenen) Verlängerungsrechte vom Mieter ausgeübt, so

kann der Vermieter in jedem Falle verlangen, daß die Höhe der Miete den "zur Zeit der Verlängerung" herrschenden wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend festgesetzt wird". Diese Verlängerungsrechte mußten aber bis spätestens 15. September 1954 und weiter bis spätestens 15. September 1957 ausgeübt werden. Der Kläger hatte sie auch - nach dem unstreitigen Sachverhalt - längst ausgeübt. Sein ihm unter VI des Mietvertrages eingeräumtes Recht, den Mietvertrag zu "übertragen", hat mit den genannten Verlängerungsrechten nichts zu tun; es sollte auch 1953 nur der bereits verlängerte Mietvertrag übertragen werden. Da der neue Mieter im übrigen auch nur in den laufenden Mietvertrag mit seinen Rechten und Pflichten eintreten konnte, und auch nur eintreten sollte, blieb es dem Beklagten auf jeden Fall unbenommen, etwaige Rechte aus dem Vertrage auf Erhöhung der Miete gegen Dr. Hi. [REDACTED] geltend zu machen; denn ihrer begab er sich nicht dadurch, daß er seinem Eintritt in den Mietvertrag zustimmte.

B.

Zur Nichtigkeit des Vertrages zwischen dem
Kläger und Dr. Hi. [REDACTED].

Nach den Ausführungen zu A hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum die Vereinbarungen mit Dr. Hi. [REDACTED] nur unter dem Gesichtspunkt geprüft, ob sie rechtswirksam sind. Es ist ihm darin beizutreten, daß der Kläger Schadensersatz vom Beklagten, auch wenn davon auszugehen wäre, daß Dr. Hi. [REDACTED] die 15 000 DM unter allen Umständen gezahlt haben würde, nicht würde beanspruchen können, wenn sein etwaiger Gewinn aus dem Abkommen mit Dr. Hi. [REDACTED] von der Rechtsordnung mißbilligt würde. Das Berufungsgericht kommt jedoch ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis, die Vereinbarung mit Dr. Hi. [REDACTED] sei rechtlich nicht zu beanstanden.

I. Dazu führt es aus, das Abkommen verstoße, weil es sich um eine frei finanzierte Wohnung handle, nicht gegen Preisvorschriften (in Verbindung mit § 134 BGB) und es sei auch nicht wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 BGB nichtig. Es unterstellt, daß der - objektive - Wert der von Dr. Hi. zu übernehmenden Gegenstände weit unter dem Kaufpreis von 15 000 DM liege, meint aber, gleichwohl könne dem Kläger der Vorwurf sittenwidrigen Verhaltens nicht gemacht werden. Es legt dar, Anzeichen dafür, daß er eine Notlage, den Leichtsinn oder die Unerfahrenheit von Dr. Hi. ausgenutzt habe, seien auch dem Vorbringen des Beklagten nicht zu entnehmen, und ist der Auffassung, der Kläger habe auch unabhängig von diesen Merkmalen, die eine Nichtigkeit nach § 138 Abs. 2 BGB begründen könnten, nicht verwerflich gehandelt. Dabei erwägt es, auch wenn der Kläger mit seiner Forderung auf Zahlung von 15 000 DM einen verschleierten Abstand für die Wohnung verlangt haben sollte, sei das Rechtsgeschäft nicht als sittenwidrig anzusehen. In diesem Zusammenhang verneint es, daß der Kläger die durch die Wohnungsnot gegebene Konjunktur rücksichtslos ausgenutzt habe. Auch ein Scheingeschäft nimmt es nicht an; es entnimmt vielmehr den Schreiben des Dr. Hi. vom 5. August und 6. November 1958, daß er ernstlich gewillt gewesen sei, die Wohnung des Klägers zu den vereinbarten Bedingungen zu übernehmen und daß er diese Absicht erst später aufgegeben habe, weil der Beklagte seinem Eintritt in den Mietvertrag nicht zustimmte.

II. Auch diese Ausführungen bewegen sich zum Teil auf tatsächlichem Gebiet. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten und halten auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision einer Nachprüfung stand.

1. Die Revision meint zu Unrecht, § 138 Abs. 1 BGB sei verletzt, weil das Berufungsgericht den Sachverhalt nur unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 2 BGB geprüft habe; denn es sagt ausdrücklich, der Kläger habe - auch unabhängig von den Merkmalen dieses Absatzes - nicht verwerflich gehandelt, ihm sei der Vorwurf sittenwidrigen Verhaltens nicht zu machen. Daraus ergibt sich, daß es auch allgemeine Sittenwidrigkeit des Abkommens nach § 138 Abs. 1 BGB verneint. Im übrigen hält es sich auch mit der Unterstellung eines auffallenden Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung im Rahmen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes; denn auch bei einem solchen auffälligen Mißverhältnis ist ein Vertrag nur dann wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig, wenn eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteiles hervortritt, insbesondere bei bewußter Ausnutzung der schwierigen Lage des anderen Teiles (Urteil des erkennenden Senats vom 21. Mai 1957 - VIII ZR 226/56 LM BGB § 138 (Ba) Nr. 2 = NJW 1957, 1274 mit Nachweisen). Eine solche verwerfliche Gesinnung des Klägers verneint das Berufungsgericht aber ebenso ausdrücklich wie eine Ausnutzung einer schwierigen Lage des Dr. Hille.

Daß es allein daraus, daß ein "wesentlich höherer Wert" für die eingebauten Möbel angenommen wurde, als diese im August 1958 - objektiv - noch gehabt haben mögen, noch keinen Schluß auf eine zu mißbilligende Gesinnung des Klägers zog, lag im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens. Es brauchte auch nicht unbedingt davon auszugehen, daß die eingebauten Möbel am 31. Dezember 1961 herausgerissen werden mußten und damit einmal an Wert verloren und andererseits einen Kostenaufwand verursachten. Der Mietvertrag war zwar nur bis zu dem genannten Tage für den Vermieter unkündbar abgeschlossen; es war aber eine Verlängerung bei Nichtkündigung vorgesehen.

Auch sonst hat das Berufungsgericht kein Vorbringen des Beklagten übergangen, auf Grund dessen es zu einer anderen Beurteilung der Gesinnung des Klägers im Sinne einer Verwerflichkeit hätte kommen müssen.

In dem von der Revision angeführten Schriftsatz des Beklagten vom 17. November 1958 S. 3 war nur ganz allgemein ausgeführt und unter Beweis gestellt, die - gebrauchten - Möbel hätten nicht annähernd den Wert von 11 500 DM gehabt. Darauf kommt es aber für die verwerfliche Gesinnung des Klägers ebensowenig entscheidend an wie auf den Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 8. Dezember 1958 S. 4, Dr. Hi sei bereit gewesen, auch einen übersetzten Kaufpreis zu zahlen, weil er die Wohnung gern haben wollte, ihn hätten Möbel und Einbauten dabei nur außerordentlich wenig interessiert. Eine andere Frage ist, ob für die Gesinnung des Klägers von Bedeutung hätte sein können, wenn sein Vortrag, der Wert der Möbel und Einbauten habe nach den Rechnungen, deren Vorlage von ihm angeboten ist, - ungerechnet des Innenarchitektenhonorars - 23 068,75 DM betragen (Schriftsatz des Klägers vom 1. Dezember 1958 S. 4) falsch gewesen wäre. Diesen Vortrag hat der Beklagte aber in seinem bereits erwähnten Schriftsatz vom 8. Dezember 1958 nur insoweit bestritten, als der Wert "heute noch" diese Summe betragen solle, und hat deshalb die Vorlage von Rechnungen für überflüssig erklärt und sich auf eine Schätzung des - objektiven - Verkaufswertes der Gegenstände durch einen Sachverständigen bezogen. Für die sogenannte subjektive Seite kommt es aber weniger auf diesen als darauf an, welchen Wert die Möbel und Einbauten laut Liste, zu denen noch der Wert der darin nicht aufgeführten, aber mitverkauften Anpflanzungen im Garten hinzukam, vom Standpunkt des Klägers aus gesehen noch hatten. Bei dieser Sachlage, insbesondere in Hinblick auf das Fehlen eines näheren Tatsachenvortrages seitens des

Beklagten, bedeutet es jedenfalls keinen Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht davon abgesehen hat, den objektiven Verkaufswert der Sachen festzustellen und daß es daraus, daß der Kläger es abgelehnt hat, dem Beklagten die eingebauten Möbel zum Schätzwerte zu überlassen, ungünstige Schlüsse im Sinne einer verwerflichen Gesinnung bei Abschluß der Vereinbarung mit Dr. Hi. nicht gezogen hat.

2. Das Berufungsgericht hat auch nicht, wie die Revision meint, § 117 Abs. 1 BGB verkannt. Nach dieser Bestimmung ist eine Willenserklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben ist, wenn sie mit dessen Einverständnis nur zum Schein abgegeben wird, nichtig. Das Berufungsgericht stellt aber gerade fest, daß Dr. Hi. die Vereinbarung vom 5./11. Juli 1958 ernstlich gewollt hat. Unerheblich ist auch, ob in den 15 000 DM im Ergebnis eine Abstandszahlung für die Wohnung mit enthalten war; denn auch unter diesem Gesichtspunkt war die Vereinbarung, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, nicht etwa nichtig und zwar weder nach § 117 noch nach § 138 BGB.

Nach dem festgestellten Sachverhalt liegt auch kein Anhalt dafür vor, daß der Beklagte durch die Fassung der Vereinbarung mit Dr. Hi., wie die Revision neu vorträgt, hat getäuscht werden sollen. Dazu hat das Berufungsgericht, wie bereits ausgeführt ist, mit Recht die Auffassung des Klägers gebilligt, daß der Beklagte nicht berechtigt gewesen ist, wegen des Inhalts dieses Abkommens dem Eintritt des Dr. Hi. als neuen Mieter zu widersprechen. Im übrigen ist insoweit auch auf die weiteren Ausführungen zu A II 1 bis 4 zu verweisen.

C.

Es ist zunächst nur über den Feststellungsantrag zu entscheiden.

1. Auf Grund des vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhaltes bestehen keine Bedenken, soweit es diesem Antrag dahin stattgegeben hat, der Beklagte habe dem Kläger den Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist, daß Dr. Hi [REDACTED] die Wohnungseinrichtung des Klägers nicht zum Preise von 15 000 DM übernommen hat.

Daß dem Kläger durch diese Nichtübernahme ein Schaden erwachsen ist, kann nach Lage der Sache nicht zweifelhaft sein. Waren die Einrichtungsgegenstände, wie der Beklagte selbst vorträgt, erheblich weniger als 15 000 DM wert, dann besteht der Schaden des Klägers darin, daß es ihm nicht gelungen war, sie so günstig zu verkaufen. Sollten sie noch 15 000 DM wert gewesen sein, so liegt ein Schaden für den Kläger ebenfalls klar zu Tage, weil Einbaumöbel, die nicht mit der Wohnung verwertet werden können, allein dadurch an Wert verlieren, daß sie herausgenommen werden müssen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist aber die Unmöglichkeit, die Einrichtung im Rahmen der Übertragung der Wohnung auf einen Nachmieter angemessen zu verwerten, auf die schuldhafte Verweigerung der Zustimmung des Beklagten zum Eintritt des Dr. Hi [REDACTED] in den Mietvertrag zurückzuführen und damit diese positive Vertragsverletzung auch ursächlich im Sinne von § 249 BGB für diesen Schaden gewesen.

Auch das Feststellungsinteresse des Klägers (gemäß § 256 ZPO) hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht. Es stellt fest, daß die Höhe des Schadens noch ungewiß ist, weil sie davon abhängt, in welcher Weise die Gegenstände verwertet werden können und welcher Erlös sich dabei ergibt.

Unstreitig ist, daß eine Verwertung bis zum Abschluß der Tatsacheninstanz noch nicht erfolgt war. Unerheblich ist, ob wie die Revision meint, der Kläger die Verwertung längst hätte vornehmen und alsdann zur Leistungsklage hätte "übergehen" können. Allein deswegen kann jedenfalls das Fortbestehen des Feststellungsinteresses des Klägers bei der gegebenen Sachlage noch nicht verneint werden.

2. Soweit sich die Revision sonst gegen den Inhalt der Feststellung wendet, beruht ihr Vorbringen auf Rechtsirrtum.

Das gilt in erster Reihe von ihrem Einwand, das Berufungsgericht habe berücksichtigen müssen, daß der Wert der Einrichtungsgegenstände nur einen Teilbetrag der 15 000 DM ausgemacht hätten, während der Restbetrag eine Abstandssumme gewesen sei. Dazu ist bereits ausgeführt, daß es darauf nicht ankommt, weil der Beklagte auf diesen etwaigen Abstand keinen Anspruch hat, dieser vielmehr dem Kläger zusteht. Das ist auch nicht etwa sonst unbillig, insbesondere zieht der Kläger damit keinen unberechtigten Vorteil zu Lasten des Beklagten aus dessen Wohnung. Als der Kläger nämlich den für das Jahr 1951 für eine Zweizimmerwohnung nicht unerheblichen Baukostenzuschuß von 10 000 DM aufbrachte und in die Wohnung - unstreitig - nicht unerhebliche Beträge durch Einbau von Möbeln hineinsteckte, ging er immerhin ein nicht gerade geringes Risiko ein. Dies wurde allerdings durch das Vorschlagsrecht für einen neuen Mieter, das die Ausnutzung der Wohnung auf jeden Fall bis zum Ende der Mietzeit sicherte, gemildert. Daß ein solcher neuer Mieter in den Mietvertrag eintreten konnte, hat der Beklagte aber gerade - vertragswidrig - verhindert.

Auch in diesem Zusammenhang ist der Hinweis der Revision auf den Vorschlag des Beklagten, die eingebauten Gegenstände gegen einen von einem Sachverständigen zu ermittelnden Wert

zu übernehmen, unbeachtlich; denn darauf einzugehen war der Kläger, wie bereits ausgeführt ist, gerade nicht verpflichtet, weil ihm durch den Mietvertrag das Recht, beim Vorschlag eines neuen Mieters sich von diesem im Rahmen des gesetzlich zulässigen Maßes gewisse Vorteile auszubedingen, nicht abgeschnitten war.

Daß es nicht darauf ankommt, ob der Kläger etwa durch ein Hinauszögern der Verwertung es unterlassen hat, seinen Schaden zu mindern, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen. Insoweit sind dem Beklagten keinerlei Einwendungen abgeschnitten. Im gegenwärtigen Verfahren sind Feststellungen darüber weder möglich noch nötig. Davon, daß überhaupt kein Schaden mehr bleibt, ist bei dem festgestellten Sachverhalt jedenfalls nicht auszugehen.

D.

Die Kostenentscheidung kann erst mit der Schlußentscheidung getroffen werden.

Dr. Großmann Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner