

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 249 Bb, 510, 542, 554 a

- a) Hat der Mieter wegen einer Vertragsverletzung des Vermieters unter endgültiger Aufgabe der Mieträume Ersatzräume bezogen, so kann er Erstattung der Kosten für den Umzug und die Herrichtung der Ersatzräume im Wege des Schadenersatzes nur verlangen, wenn ihn die Vertragsverletzung zur Kündigung berechtigte.
- b) Zur Frage des Zurechnungszusammenhangs zwischen der vom Vermieter verschuldeten Kündigung des Mieters und dem Vermögensschaden, der dem Mieter durch den Umzug in Ersatzräume und deren Herrichtung entsteht (entschieden für einen Fall der Kündigung nach § 554 a BGB).
- c) Vereinbaren die Parteien eines Grundstmietvertrages ein Vormietrecht mit dem Ziel, dem Mieter den Gebrauch zusätzlicher Räume nach deren Freiwerden zu ermöglichen, so berechtigt die Vereitelung des Vormietrechts durch Unterlassung der in § 510 Abs. 1 BGB vorgeschriebenen Mitteilung den Mieter u.U. zu einer Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung nach § 554 a BGB. Dagegen kann der ursprüngliche Mietvertrag selbst dann nicht nach § 542 BGB gekündigt werden, wenn der Mieter später sein Vormietrecht ausübt, und wenn ihm der Vermieter danach den Gebrauch der zusätzlichen Mieträume, auf die sich das Vormietrecht bezieht, vorenthält.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1974 - VIII ZR 239/72 - OLG Düsseldorf

LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 239/72

URTEIL

Verkündet am
6. Februar 1974
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma K [REDACTED] und F [REDACTED] oHG,
vertreten durch ihre persönlich haftenden Gesellschafter
Karl-Ernst K [REDACTED] und Hans F [REDACTED] in D [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Geschäftsfrau Maria W [REDACTED] in D [REDACTED],
W [REDACTED] Platz [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die Verhandlung vom 6. Februar 1974 durch den
Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter
Claßen, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom
9. November 1972 wird auf Kosten der Kläge-
rin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin schloß am 21. Juni 1965 mit der Be-
klagten über Räumlichkeiten sowie Hof und Zufahrt auf
deren Grundstück in D [REDACTED], W [REDACTED] Platz [REDACTED]
einen Mietvertrag zum Zwecke der Ausübung eines Auto-
verleihs mit Tank- und Pflegeanlage. Die Mietzeit be-
gann am 1. Oktober 1965 und endete am 30. Oktober 1975.
Der Mietzins betrug monatlich 2 500 DM. Die Klägerin
errichtete auf ihrem angrenzenden Grundstück K [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED] ein Parkhaus. In den gemieteten Räumen
brachte sie ihr Büro unter und richtete eine Wasch-
halle für Kraftfahrzeuge ein. Im Hof wurde eine Ben-
zinzapfsäule aufgestellt. Im übrigen dienten Hof und
Einfahrt als rückwärtige Zufahrt zum Parkhaus.



Bei Abschluß des Vertrages war eine Firma H [REDACTED] Mieterin eines Lagerraumes auf dem Grundstück der Beklagten, der nur vom Hof aus erreichbar war. Die mit dem Mietvertrag abgeschlossene Zusatzvereinbarung bestimmte hierzu in Nr. 4:

"Falls der Mieter die Räume, welche zur Zeit an die Fa. H [REDACTED] vermietet sind, übernehmen sollte, kann über den Mietpreis verhandelt werden."

Die Nr. 6 und 7 der Zusatzvereinbarung lauten:

"Als vermietet in Frage kommen nachstehende Räumlichkeiten:

ein Ladenlokal ...

Zufahrt zum Grundstück K [REDACTED] -
straße [REDACTED]

Einfahrt u. Hof dürfen nicht zum Unterstellen + Parken benutzt werden.

7. Für die weiteren auf dem Grundstück des Vermieters befindlichen Räume oder Flächen wird hiermit dem Mieter ein Vormietrecht eingeräumt."

Nach Beendigung des Mietvertrages mit H [REDACTED] im Januar 1966 bot die Beklagte dessen Raum der Klägerin zur Miete an. Diese war nicht bereit, einen Mietvertrag abzuschließen. Mit Vertrag vom 29. November 1966 vermietete die Beklagte den Lagerraum ab 1. Dezember 1966 auf die Dauer von 10 Jahren an den Kaufmann K [REDACTED]. K [REDACTED] ist Inhaber einer Elektrowaren-Großhandlung.

Die Klägerin minderte ab Februar 1967 den Mietzins um zunächst 600 DM, dann um 800 DM mit der Begründung, die Benutzung von Hof und Zufahrt werde durch den von dem Geschäft des K[REDACTED] ausgehenden Verkehr weit stärker behindert als zur Zeit des Mietvertrages mit H[REDACTED]. Hierüber kam es zwischen den Parteien zu einem Rechtsstreit. Während dieses Prozesses, nämlich am 10. März 1969, erlangte die Klägerin Kenntnis vom Inhalt des Mietvertrages zwischen Krause und der Beklagten. Die Klägerin übte daraufhin am 15. März 1969 ihr Vormietrecht aus und forderte die Beklagte auf, den Lagerraum ihr sofort zur Verfügung zu stellen. Mit Schreiben vom 4. Juni 1969 kündigte die Klägerin den Mietvertrag vom 21. Juni 1965 wegen "Vereitelung des Vormietrechts" fristlos zum 31. August 1969. Zu diesem Zeitpunkt gab sie das Grundstück auf und zog in das von ihr durch Vertrag vom 25. April 1969 erworbene Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED] um, das ebenfalls unmittelbar an das Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED] angrenzt.

In dem Vorprozeß wurde die Klägerin vom Oberlandesgericht verurteilt, die von ihr vorgenommene Mietminderung für die Zeit bis 31. August 1969 nachzahlen. Die Mietzinsklage für die Zeit ab 31. August 1969 wies das Oberlandesgericht mit der Begründung ab, daß der Mietvertrag durch die Kündigung der Klägerin beendet sei (Teil-Urteil v. 11. Juli 1969 und Schlußurteil vom 12. Januar 1970). Die Revisionen der Klägerin blieben ohne Erfolg (Senatsurteil vom 17. Mai 1971 - VIII ZR 177/69).

In der jetzt zu entscheidenden Sache verlangt die Klägerin Ersatz der Schäden, die ihr nach ihrer Darstellung durch den vorzeitigen Auszug auf Grund der fristlosen Kündigung entstanden sind. 42 235,83 DM habe sie an Kosten für den Umbau ihres Grundstücks K[REDACTED]straße [REDACTED] und den Umzug dorthin aufgewendet. Da sie die auf diesem Grundstück stehenden Gebäude abreißen und bis 1975 einen für ihre Zwecke geeigneten Neubau errichten wolle, seien ihre Investitionen wertlos.

Das Landgericht hat die Klage in Höhe von 42 235,83 DM abgewiesen und sie im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Berufung hat die Klägerin den abgewiesenen Zahlungsanspruch hilfsweise mit 32 000 DM Mietzinsausfall auf ihrem Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED], sowie weiter hilfsweise mit 23 135 DM an Zwischenzins für die aufgewendeten Umbau- und Umzugskosten begründet. Außerdem hat sie hilfsweise beantragt festzustellen, daß die Beklagte zum Ersatz allen weiteren Schadens verpflichtet sei, der ihr durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstanden sei und noch entstehe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge aus der Vorinstanz weiter. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Beklagte habe sich zwar schadenersatzpflichtig gemacht, weil sie der Klägerin, nachdem diese ihr Vormietrecht ausgeübt hatte, nicht den von K. [REDACTED] gemieteten Lager-
raum überlassen habe. Sie brauche den jetzt allein noch im Streit stehenden, mit 42 235,83 DM beziffer-
ten Schaden indessen nicht zu ersetzen, weil der Zu-
rechnungszusammenhang fehle. Das Verhalten der Klä-
gerin, für eine Übergangszeit von wenigen Jahren,
nämlich von 1969 bis 1975, so erhebliche Investitionen
zu machen, sei ungewöhnlich und sogar unverständlich,
wenn man berücksichtige, daß sie den auf ihrem Grund-
stück K. [REDACTED]straße [REDACTED] geplanten Neubau nur ausfüh-
ren könne, wenn sie für die dort jetzt von ihr benutz-
ten Räume Ersatz gefunden habe. Weit sinnvoller wäre
es gewesen, so meint das Berufungsgericht, bis zur
Fertigstellung dieses Neubaus auf dem Mietgrundstück
zu bleiben. Die Vorenthaltung des Lagerraums habe die
Klägerin nicht erheblich beeinträchtigt. Demnach lie-
ge, so meint das Berufungsgericht weiter, eine Fehl-
planung der Klägerin vor, für deren Folgen die Beklag-
te nicht einzustehen habe. Es sei schon zweifelhaft,
ob zwischen der Vertragsverletzung der Beklagten und
den durch das Verhalten der Klägerin entstandenen Un-
kosten noch ein adäquater ursächlicher Zusammenhang
bejaht werden könne. Auf jeden Fall fehle es an ei-
nem Rechtswidrigkeitszusammenhang, weil es dem Schutz-
zweck der haftungsbegründenden Norm nicht entspreche,
der Beklagten die Folgen falscher Entscheidungen der
Klägerin aufzubürden.

II. Diese Begründung trägt, wie der Revision zuzugeben ist, das angefochtene Urteil nicht.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagte habe den Mietvertrag vom 21. Juni 1965 verletzt und sei deshalb der Klägerin an sich schadenersatzpflichtig.

Die behaupteten Schäden, um die es hier geht, sind der Klägerin dadurch entstanden, daß sie den Mietvertrag gekündigt und Ersatzräume bezogen hat. Daß eine Mietvertragspartei, die wegen Verschuldens der Gegenseite das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung beendet, Ersatz der Schäden verlangen kann, die gerade durch die Kündigung entstehen, ist seit langem herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum (RGZ 76, 367; Staudinger, BGB, 11. Aufl. § 553 Nr. 18, § 554 Nr. 18; BGB RGRK, 11. Aufl. § 542 Anm. 8, § 553 Anm. 6, § 554 Anm. 5; Soergel/Siebert, BGB, 10. Aufl., § 553 Nr. 14, § 554 Nr. 23).

2. Das Berufungsgericht geht, ohne dies ausdrücklich auszusprechen, davon aus, daß die Klägerin berechtigt war, den Mietvertrag vom 21. Juni 1965 aus wichtigem Grund zu kündigen, und demnach durch ihre Erklärung vom 4. Juni 1969 den Vertrag zum 31. August 1969 beendet hat. Das steht in Übereinstimmung mit der Begründung, die es im Schlußurteil des Vorprozesses für die Abweisung der Mietzinsansprüche der Beklagten gegeben hat, die diese für die Zeit nach dem 31. August 1969 erhoben hatte.

3. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist richtig. Denn der Mieter kann Erstattung der Unkosten für Ersatzräume, die er auf Dauer und unter endgültiger Aufgabe der Mieträume in Anspruch nimmt, nicht verlangen, solange ihm auf Grund wirksamen Mietvertrages die Mieträume, mögen diese auch mit einem Fehler behaftet sein, zur Verfügung stehen. Nur wenn er den Vertrag berechtigt vorzeitig kündigen durfte, kann er für die bei der Beschaffung von Ersatzraum entstandenen Kosten Schadenersatz verlangen vorausgesetzt, daß den Vermieter an der Beendigung des Vertrages ein Verschulden trifft.

4. Der enge Zusammenhang zwischen Kündigungsrecht und Schadenersatzanspruch zeigt, daß haftungsbegründende Norm diejenige Bestimmung ist, die das außerordentliche Kündigungsrecht gewährt.

Das Berufungsgericht hat im Schlußurteil des Vorprozesses angenommen, die Klägerin habe den Mietvertrag vom 21. Juni 1965 wegen schuldhafter Verletzung des dort vereinbarten Vormietrechts aus wichtigem Grunde wirksam gekündigt. Diese Vorstellung liegt auch dem angefochtenen Urteil zugrunde, wie der Zusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt. Danach ist, worauf das Berufungsgericht allerdings nicht eingeht und wie noch auszuführen sein wird (siehe unten Nr. III 2), haftungsbegründende Norm der § 554 a BGB.

5. Schutzzweck dieser Bestimmung ist es, die Mietvertragspartei dagegen zu sichern, daß der andere Teil durch schuldhafte Verletzung der Vertragspflich-

ten die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Gehen solche Vertragsverletzungen vom Vermieter aus und greift der Mieter deshalb berechtigt zur Kündigung, so büßt er sein vertragliches Recht zum Gebrauch der Mietsache ein. Der Vermieter ist dann verpflichtet, dem Mieter den Schaden zu ersetzen, den er durch diesen Rechtsverlust erleidet. Dazu gehören selbstverständlich die Kosten des Umzugs in Ersatzräume und ebenso selbstverständlich alle Kosten, die entstehen, um - gegebenenfalls - die Ersatzräume in gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.

6. Daß die von der Klägerin zum Umbau ihres Grundstücks K[REDACTED]straße [REDACTED] aufgewendeten Kosten für ihre Betriebszwecke unnötig waren, nimmt das Berufungsgericht nicht an. Dann aber ist nicht einzusehen, warum der Klägerin - eine schuldhafte Vertragsverletzung der Beklagten vorausgesetzt - ein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten nicht zustehen sollte. Hätte die Klägerin diese Kosten aufwenden müssen, um ein fremdes Grundstück für ihre Zwecke instand zu setzen, so wäre die Ersatzpflicht der Beklagten ersichtlich auch für das Berufungsgericht zweifelsfrei gewesen. Bei einem eigenen Grundstück kann es, zumindest grundsätzlich, nicht anders sein. Allerdings würde sich die Klägerin, wenn man den geplanten Umbau des Grundstücks K[REDACTED]straße [REDACTED] außer Betracht läßt, an sich im Wege der Vorteilsausgleichung entgegenhalten lassen müssen, daß im wesentlichen dieselben Unkosten 1975 aufzuwenden wären, wenn sie nach regulärem Ablauf des Mietvertrages in ihr eigenes Grundstück umzieht. Auch dann aber wäre nicht einzusehen, warum die Beklagte nicht beispielsweise den Zwischenzins zu ersetzen hätte, der

der Klägerin etwa durch den vorzeitigen Aufwand der Umbau- und Umzugskosten verlorenging, oder die Darlehenszinsen, die sie im Falle der Finanzierung eines vorzeitigen Umbaues an ihre Kreditgeber zu zahlen hat. Beides sind Nachteile, die der Klägerin auf Grund ihrer nach Auffassung des Berufungsgerichts berechtigten Kündigung entstanden sind. Der Rechtswidrigkeitszusammenhang zwischen § 554 a BGB und einem durch den Umzug eingetretenen Schaden ist daher augenscheinlich.

7. Daran ändert sich nichts dadurch, daß eine Vorteilsausgleichung (s. oben II 6) hinsichtlich der Umbaukosten hier deshalb ausscheidet, weil nach dem vom Berufungsgericht als richtig unterstellten Vortrag der Klägerin die Umbauten bereits nach etwa 6 Jahren, nämlich 1975, wegen des von vornherein beabsichtigten Neubaus auf dem Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED] wertlos werden. Dadurch erhöht sich zwar im konkreten Falle der von der Beklagten gegebenenfalls zu leistende Schadenersatz. Der Umstand, daß eine Vorteilsausgleichung nicht in Betracht kommt, beseitigt aber nicht den zwischen dem Schaden und der verletzten Norm bestehenden Rechtswidrigkeitszusammenhang. Auch kann keine Rede davon sein, die Möglichkeit des Eintritts der von der Klägerin behaupteten Schäden sei so entfernt gewesen, daß sie rechtlich außer Betracht zu bleiben habe. Es sind keine außer aller Wahrscheinlichkeit liegenden Folgen, daß ein Mieter, der wegen vom Vermieter verschuldeter Vertragsauflösung die Mieträume vorzeitig aufgibt, ein eigenes Grundstück bezieht, zumal wenn es, wie hier, unmittelbar an seine übrigen Betriebsräume auf einem anderen eigenen Grundstück an-

grenzt, daß dadurch die Planung von Neubaumaßnahmen gestört wird, und daß hierbei zusätzliche Unkosten entstehen.

III. Trotz des aufgezeigten Rechtsfehlers kann das Berufungsurteil bestehen bleiben. Im Ergebnis ist die Klage nämlich mit Recht abgewiesen worden, weil die Klägerin nicht wirksam kündigen konnte (§ 563 ZPO).

Das Berufungsgericht hat sich mit der Frage der Wirksamkeit der Kündigung nicht auseinandergesetzt. Die von ihm in den Entscheidungsgründen getroffenen tatsächlichen Feststellungen erlauben jedoch dem Senat eine eigene abschließende Beurteilung.

1. Eine erneute Prüfung dieser Frage ist möglich. Eine rechtskräftige Entscheidung liegt insoweit, entgegen der Meinung der Revision, nicht vor. Durch das Schlußurteil des Vorprozesses, das der Beurteilung des erkennenden Senats im damaligen Revisionsverfahren nur hinsichtlich des Kostenpunktes unterlag, sind lediglich Mietzinsansprüche der Beklagten für die Zeit nach dem 31. August 1969 rechtskräftig abgewiesen worden. Die dieser Entscheidung zugrunde liegende Auffassung des Oberlandesgerichts, die Klägerin habe den Mietvertrag zum 31. August 1969 wirksam gekündigt, ist jedoch nicht in Rechtskraft erwachsen.

2. Nach § 554 a BGB kann ein Mietvertrag fristlos gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann.

a) Das Berufungsgericht nimmt an, es sei Sinn der Nr. 4, 6 und 7 der Zusatzvereinbarung gewesen, der Klägerin die alleinige Hofdurchfahrt zu sichern, sobald der Mieter H. [REDACTED] auszog, und diesem Zweck habe die Vereinbarung des Vormietrechts gedient. Gegen diese Würdigung, der auch die Klägerin beipflichtet, ist aus Rechtsgründen nichts einzuwenden.

Dann aber verletzte die Beklagte eine wesentliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag vom 21. Juni 1965, wenn sie den Lagerraum K. [REDACTED] mietweise überließ, ohne der Klägerin gemäß § 510 Abs. 1 BGB zuvor Gelegenheit zu geben, das Vormietrecht auszuüben.

b) Das allein genügt aber nicht. Die Vertragsverletzung muß derart sein, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klägerin nicht mehr zumutbar war. Insoweit stellt das Berufungsgericht indessen fest, daß die Behinderungen, die von dem Betrieb des Mieters K. [REDACTED] ausgingen, nicht erheblich waren. Das Berufungsgericht bezieht sich insoweit auf die Feststellungen im Vorprozeß. Darin liegt kein Rechtsfehler, weil diese auf Zeugenaussagen beruhen, deren Verwertung im vorliegenden Verfahren die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 6. Juli 1971 ausdrücklich zugestimmt haben.

Eine nur geringfügige Behinderung der Hofdurchfahrt aber reichte keinesfalls aus, um das Recht des Klägers zu begründen, den fest abgeschlossenen Mietvertrag durch außerordentliche Kündigung nach § 554 a BGB vorzeitig zu beenden. Die abweichende Beurteilung des Oberlandesgerichts im Schlußurteil des Vorprozesses ist rechtsirrtümlich.

c) In der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat hat die Revision geltend gemacht, die Beklagte habe durch ihr vertragswidriges Verhalten das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis so gestört, daß die Fortsetzung des Vertrages für die Klägerin nicht mehr zumutbar gewesen sei.

Insoweit handelt es sich jedoch um neuen in der Revisionsinstanz unbeachtlichen Tatsachenvortrag (§ 561 ZPO). Die Klägerin hat bis zuletzt, auch noch in der Revisionsbegründung die Rechtmäßigkeit der Kündigung nur auf die Behinderung der Hofdurchfahrt gestützt.

3. Als Rechtsgrundlage der Kündigung kommt entgegen der Auffassung der Revision § 542 BGB nicht in Betracht.

Die Vorschrift gewährt dem Mieter ein Kündigungsrecht, wenn ihm der Mietgebrauch mit oder ohne Verschulden des Vermieters vorenthalten wird. Mit einer solchen Vorenthaltung hat die Klägerin die Kündigung nicht begründet. Sie hat Verletzung des Vormieterrechts geltend gemacht. Im übrigen liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 542 BGB nicht vor.

Zwar hat die Beklagte nach Ausübung des Vormieterrechts der Klägerin den Gebrauch des von K. [REDACTED] benutzten Lagerraums nicht gewährt. Das berechtigte die Klägerin aber nach § 542 BGB nur zur Kündigung des durch Ausübung des Vormieterrechts zustande gekommenen Mietvertrages. Der Vertrag vom 21. Juni 1965 erfaßte den Lagerraum nicht. Wenn auch die Zusatzvereinbarung

den Ausschluß Dritter von der Benutzung der Hofdurchfahrt für den Fall des Auszugs der Firma H [REDACTED] zum Ziele hatte, so war gleichwohl Gegenstand des Mietrechts aus dem Vertrag vom 21. Juni 1965, wovon auch der erkennende Senat im Vorprozeß ausgegangen ist, nur die Mitbenutzung von Hof und Einfahrt. Diese aber blieb nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Vorprozesses ungeschmälert erhalten.

IV. Da andere Kündigungsgründe nicht geltend gemacht und auch nicht erkennbar sind, konnte die Klage keinen Erfolg haben. Die Revision war deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Claßen

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann