

7

2088 074

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 249/64

URTEIL

Verkündet am

10. April 1967
Klett,
Justizhauptssekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans S [REDACTED] in F [REDACTED], K [REDACTED] Str. [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Dipl. Volkswirt Otto K [REDACTED],
 2. den Fabrikanten Josef K [REDACTED],
 3. den Dipl. Volkswirt Dr. Edmund K [REDACTED],
- sämtlich in F [REDACTED], K [REDACTED] Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

28 / 205,00€
EV

18 / 18.009,50€
EVD

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Dr. Weber

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 11. August 1964 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger zu 1 und 3 schlossen mit dem Beklagten am 6. Oktober 1958 einen "Vormietvertrag" über je eine Wohnung in dessen noch fertigzustellendem Hause. Der Vertrag lautet auszugsweise:

"...

Der Vermieter vermietet an die Mieter bei Bezugsfertigkeit je eine abgeschlossene Wohnung im ersten Stock ...

...

Die Mieter stellen dem Vermieter zum 1. Nov. 1958 ein zinsfreies Darlehen von 10.000 DM (gemeint war: jeder der beiden Mieter 5000 DM) auf 10 Jahre zur Verfügung. Nach Zeitablauf verpflichtet sich der Vermieter diesen Betrag sofort voll zurückzahlen. Bei früherer Rückzahlung verzinsen die Mieter bis zum Fälligkeitstermin den Betrag mit 5 % Zinsen per anno.

..."

Am 29. Oktober 1958 schlossen die Kläger zu 1 und 3 je einen Mietvertrag auf die Dauer von zehn Jahren. Für den Kläger zu 1 betrug der monatliche Mietzins 150,- DM, für den Kläger zu 3 160,- DM. In den Mietverträgen wurde die Darlehensvereinbarung unter Hinweis auf den Vormietvertrag wiederholt.

Am 22. Dezember 1958 schloß auch der Kläger zu 2, der Vater der Kläger zu 1 und 3, mit dem Beklagten einen gleichlautenden Mietvertrag über eine Wohnung in demselben Hause. Der von ihm zu zahlende Mietzins betrug monatlich 160,- DM. Auch er verpflichtete sich zur Gewährung eines zinsfreien Darlehens von 5000 DM. Dabei wurde auf den Vertrag vom 6. Oktober ¹⁹⁵⁸ verwiesen. Die Parteien sind sich einig, daß die Bestimmungen des "Vormietvertrages" auch für den Kläger zu 2 gelten.

Alle drei Darlehen wurden dem Beklagten ausbezahlt.

Am 22. Dezember 1958 vereinbarten die Parteien in je einem Nachtrag unter anderem folgendes:

- "1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. Januar 1959.
Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer halbjährlichen Kündigungsfrist, spätestens am 1. Tag eines Monats, zu kündigen.
 2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf von 10 Jahren verpflichtet sich der Mieter, einen Miet-Nachfolger namhaft zu machen, der in der Lage und bereit ist, die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen zu übernehmen.
- ..."



In dem Nachtrag wurden ferner die dingliche Sicherstellung der Mieterdarlehen und die Verpflichtung der Mieter zur Löschung des Grundpfandrechtes im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses bestimmt. Der Beklagte bestellte entsprechende Grundschulden. In der notariellen Urkunde heißt es:

Die Grundschuld ist fällig am 31. Dezember 1968
... ohne Kündigung. Gläubiger kann die Grund-
schuld vorher nicht zur Zahlung verlangen.

Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 30. Januar 1963, in dem es heißt:

"Hiermit kündigen wir den Mietvertrag vom
29.10.1958.

Entsprechend des Nachtrages vom 22.12.1958 werden wir für die drei Wohnungen Mietnachfolger stellen. Da Mieter-Darlehen nicht mehr zulässig sind, werden wir zwei Wohnungen zu je 190,- DM und eine Wohnung zu 180,- DM anbieten. Dieser Zuschlag entspricht dem Zinsaufwand für die Darlehen von je 5000 DM. ...

Sollten Sie auf die Nennung von Mietnachfolgern verzichten, erwarten wir Ihren Bescheid bis spätestens 15.2.63 ...

Die Mieterdarlehen von je 5000 sind am Tage des Auszuges Zug um Zug gegen Löschung der Grundschulden zurückzuzahlen. ..."

Der Beklagte nahm mit Schreiben vom 13. Februar 1963 die Kündigung zum 31. Juli 1963 an und erklärte dabei:

"...

Die Mietdarlehen von insgesamt 15.000 DM, zahle ich am 1. März 1963 zurück.

...

Lt. Vormietvertrag vom 6.10.1958 haben Sie die vorzeitig von mir zurückbezahlten Darlehen mit 5 % p. a. zu verzinsen. ..."

Die Kläger erwiderten am 20. Februar 1963 u.a.:

"Mit der Rückzahlung der Mieterdarlehen in Höhe von 15.000 DM zum 1.3.63 sind wir einverstanden. Dieser Betrag wird vom 1.3.63 bis zum Tage unseres Auszuges von uns mit 5 % per anno verzinst. ...

Wir verlangen Ihre eindeutige Erklärung, ob Sie auf die Namhaftmachung von Mietnachfolgern bestehen oder darauf verzichten.

Sollten Sie die Namhaftmachung von Mietnachfolgern verlangen, so erwarten wir auch hier Ihre eindeutige Erklärung hinsichtlich der Höhe der Mietpreise mit DM 180,- bzw. 190,- DM per Monat. ..."

Der Beklagte antwortete mit Schreiben vom 24. Februar 1964:

"Nachdem Sie sich über die Rechtsverhältnisse des Vormietvertrages noch nicht im Klaren sind, werde ich die Mietdarlehen von 15.000 DM erst am Tage Ihres Auszuges und nach Auflösung des Mietvertrages an Sie überweisen.

Selbstverständlich ist von Ihnen kein Mietnachfolger zu stellen, da ich Ihr Angebot in Vormietvertrag in Anspruch nehme.

..."

Die Kläger schrieben darauf am 6. März 1963:

"Sie haben nicht das Recht, nach Rückzahlung der Mieterdarlehen von 15.000 DM von uns einen Zins von 5 % bis Ablauf der Mietzeit von 10 Jahren zu verlangen.

Wir werden Mietnachfolger namhaft machen, die bereit sind, in dieselben vertraglichen Bedingungen einzutreten, die in unseren Mietverträgen niedergelegt sind.

Wir erwarten bis zum 12.3. Ihre Nachricht, ob Sie bereit sind, mit den Mietnachfolgern zu verhandeln."

Am 31. Juli 1963 zogen die drei Kläger aus. Der Beklagte hat die Darlehen nicht zurückgezahlt.

Die Kläger verlangen mit der Klage Rückzahlung der drei Darlehen von je 5000 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten zur Zahlung verurteilt.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Kläger könnten die Rückzahlung der Darlehen verlangen, weil der Beklagte ihr Angebot, geeignete Mietnachfolger zu benennen, abgelehnt habe. Damit habe er den Klägern die Stellung von Mietnachfolgern, die dieselben vertraglichen Verpflichtungen übernommen hätten, wie sie, die Kläger, unmöglich gemacht. Zu den Vereinbarungen, die die zu benennenden Mietnachfolger hätten übernehmen müssen, gehörten auch die Vereinbarungen über die Gewährung der Mietordarlehen. Das habe bedeutet, daß die Mietnachfolger entweder dem Beklagten die gleichen Darlehen hätten gewähren müssen und der Beklagte verpflichtet gewesen wäre, den Klägern die von ihnen gewährten Darlehen zurückzuzahlen, oder daß ohne Rückzahlung der Darlehen an die Kläger die Mietnachfolger in die Darlehensverträge eingetreten und auf sie die Grundschulden übertragen worden wären. Der entsprechende Ausgleich hätte dann zwischen den Klägern und den Mietnachfolgern stattfinden müssen. Die Kläger hätten auch Mietnachfolger namhaft gemacht, die bereit gewesen seien, in die vertraglichen Bedingungen,

die in den Mietverträgen niedergelegt waren, einzutreten. Die Gestellung von Mietnachfolgern sei den Klägern aus Gründen, die der Beklagte zu vertreten habe, unmöglich geworden. Er habe die Annahme von Mietnachfolgern abgelehnt, habe auf der Ablehnung beharrt und habe über die einzelnen Wohnungen anderweitig verfügt, eine von ihnen sogar zu einem Geschäftsraum umgebaut. Zu einer solchen Ablehnung sei er nicht berechtigt gewesen. Die Bestimmung des "Vormietvertrages" (richtig: Mietvorvertrag), daß er bei vorzeitiger Rückzahlung von den Klägern bis zum Ablauf der Mietzeit 5 % Zinsen verlangen könne, sei durch die Nachträge abgeändert worden. Diese seien dahin auszulegen, daß nicht nur die Kläger als Mieter im Falle der vorzeitigen Kündigung verpflichtet sein sollten, Mietnachfolger namhaft zu machen, sondern daß auch der Beklagte in einem solchen Falle verpflichtet sei, die Mietnachfolger anzunehmen, wenn sie die zwischen den Klägern und dem Beklagten getroffenen vertraglichen Vereinbarungen voll übernehmen.

II.

Die Angriffe der Revision können keinen Erfolg haben.

1. Ob das Berufungsgericht zutreffend von der Bestimmung des § 324 BGB ausgegangen ist, kann dahingestellt bleiben. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist mindestens im rechtlichen Ergebnis zutreffend.

Das Berufungsgericht hat die Nachfolgeklausel des Nachtrages zum Mietvertrag dahin ausgelegt, daß der Beklagte verpflichtet sei, die von den Klägern namhaft gemachten Mietnachfolger anzunehmen, wenn sie die zwischen dem Beklagten und den Klägern getroffenen vertraglichen Vereinbarungen voll übernehmen. Wird dieser - von der Revision allerdings angegriffenen - Auslegung gefolgt, so hat sich nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts der Beklagte durch

seine grundsätzliche Weigerung, mit den von den Klägern vorzuschlagenden Ersatzmietern einen Mietvertrag zu schließen, einer ihn zum Schadensersatz verpflichtenden positiven Vertragsverletzung schuldig gemacht (Urteil des erkennenden Senats vom 3. Juli 1963 - VIII ZR 93/62 - WM 1963, 869, 871). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegen die Voraussetzungen einer solchen positiven Vertragsverletzung vor. Es ist mit Recht der Auffassung, der Beklagte habe die grundsätzliche Weigerung, einen Ersatzmieter anzunehmen, zu vertreten, sein Verhalten sei also schuldhaft. Die Schadensersatzpflicht bei positiver Vertragsverletzung geht dahin, den Geschädigten in die Lage zu versetzen, in der er sich befinden würde, wenn der Schädiger seine Verpflichtung erfüllt hätte. Im vorliegenden Fall, so stellt das Berufungsgericht weiter ausdrücklich fest, hätten die Kläger dem Beklagten Mietnachfolger gestellt, die die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen übernommen hätten, und die Kläger selbst wären aus sämtlichen vertraglichen Beziehungen zu dem Beklagten ausgeschieden und hätten ihre Darlehen zurück erhalten.

Zum selben Ergebnis würde es führen, sähe man die Benennung eines Mietnachfolgers als Bedingung für die Fälligkeit des Anspruches der Kläger auf Rückzahlung der Darlehen an. Dann hätte nämlich der Beklagte den Eintritt der Bedingung gegen Treu und Glauben verhindert. Daß sein Handeln gegen Treu und Glauben verstößt, bringt das Berufungsgericht mit den Worten zum Ausdruck, ein Gläubiger wie der Beklagte dürfe die wirtschaftlich nachteiligen Folgen seines eigenen Handelns nicht auf den vertragstreuen Schuldner abwälzen, der Gläubiger habe die Obliegenheit, die Leistung des Schuldners nicht selbst unmöglich zu machen.

2. Die vom Berufungsgericht getroffene Vertragsauslegung greift die Revision vergeblich an.

a) Die Revision meint, das Berufungsgericht habe unter Verkennung der Interessenlage zu Unrecht angenommen, der Beklagte sei verpflichtet gewesen, einen Mietnachfolger anzunehmen, der in die Darlehensverpflichtungen eintrete. Für den Beklagten habe es wirtschaftlich sinnvoll sein können, sich von der Darlehenslast zu befreien. Dieser Einwand, mit dem die Revision offenbar die Verletzung von Auslegungsvorschriften rügen will, geht fehl. Allerdings brauchte der Beklagte sich nicht durch die Annahme eines Mietnachfolgers ein Darlehen aufdrängen zu lassen. Da er nach den Mietverträgen zur vorzeitigen Rückzahlung der Darlehen berechtigt war, konnte er die Darlehensverträge sowohl gegenüber den Klägern bei deren Ausscheiden aus dem Mietvertrage als auch gegenüber etwaigen Mietnachfolgern kündigen. Der Streit der Parteien geht in Wahrheit auch nicht um die Rückzahlung der Darlehen, sondern um die weitere jährliche Zahlung von 5 % der Darlehensbeträge nach einer Rückzahlung der Darlehen. Die Kläger wollten dem Beklagten Mietnachfolger anbieten, die diese Zinspflicht übernahmen. Das haben sie im Schreiben vom 30. Januar 1963 eindeutig angeboten. Mit dem Zuschlag zum vereinbarten Mietzins sollte die Verzinsung der drei Darlehen von 5000 DM abgegolten werden. Damit war der Beklagte nach seinen Schreiben vom 13. Februar und 24. Februar 1964 nicht einverstanden. Er glaubte, von den Klägern selbst auch nach Räumung und Rückzahlung der Darlehen noch die Zahlung der 5 % verlangen zu können, und wollte durch anderweite Vermietung der frei gewordenen Räume zusätzliche Vorteile erlangen. An diesem Streit ist die Rückzahlung der Darlehen gescheitert. Ohne die Bereitschaft der Kläger, Zinsen in Höhe von 5 % der

Darlehensbeträge weiter zu zahlen, war der Beklagte nicht mehr zur Rückzahlung der Darlehen gewillt. Das Berufungsgericht stimmt der Rechtsansicht der Kläger bei. Es nimmt an, so sind die Entscheidungsgründe zu verstehen, der Beklagte brauche zwar die Darlehen an die Kläger bei ihrem Ausscheiden nur zurückzuzahlen, wenn er weiterhin 5 % der Darlehensbeträge jährlich erhalte; er sei jedoch verpflichtet, die Zahlung der 5 %, sofern die Kläger ihm geeignete Mietnachfolger benennen, von diesen anstatt von den Klägern entgegenzunehmen. Das Berufungsgericht sagt ausdrücklich, "das Bestreben des Beklagten, seine Lage zu verbessern, müsse ausscheiden". Dafür, daß das Berufungsgericht annimmt, der Beklagte sei aufgrund der Nachtragsvereinbarung vom 22. Dezember 1958 nicht mehr berechtigt gewesen, die Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, fehlt es an jedem Anhalt.

Zu Unrecht beruft die Revision sich für ihre Auffassung auf die Wendung des Berufungsurteils, die Bestimmung des Mietvorvertrages, daß der Beklagte berechtigt sei, 5 % Zinsen aus den Darlehenssummen zu verlangen, sei durch die Nachträge abgeändert worden. Was das Berufungsgericht meint, ergibt sich aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe. Es nimmt, ohne daß ein Rechtsirrtum ersichtlich wäre, nämlich an, die Mietvorverträge hätten vorgesehen, daß die Darlehen "ohne Rücksicht auf die Fortdauer des Mietverhältnisses" zurückzuzahlen seien. Das heißt mit anderen Worten, die Kläger als Mieter mußten, da die zinslosen Darlehen einen Baukostenzuschuß darstellten, bei vorzeitiger Rückzahlung die ihnen nunmehr zugute kommende Möglichkeit eines Zinsgenusses durch Zahlung eines entsprechenden Prozentsatzes der Darlehen an den Beklagten während der Dauer des Mietverhältnisses ausgleichen. Nachdem aber den Klägern im Nachvertrage das

Recht zur vorzeitigen Kündigung eingeräumt worden war, entstand die Frage, ob die Kläger auch in einem solchen Falle die Zinsbeträge zahlen mußten, obwohl sie nicht mehr Mieter waren, oder wem die Verpflichtung zur Zahlung oblag, wenn der Beklagte anlässlich der Kündigung des Mietverhältnisses die Darlehen an die Kläger zurückzahlte. Das Berufungsgericht hat durch Auslegung der gesamten Vertragsbestimmungen diese Frage dahin beantwortet, die Kläger müßten, wenn sie sich von der Zinspflicht befreien wollten, dem Beklagten Mietnachfolger stellen, die entsprechend den Mietvorverträgen ihm zusätzlich zur vereinbarten Miete einen Betrag von 5 % von 15.000 DM zahlten, und der Beklagte sei verpflichtet, solche Mietnachfolger anzunehmen. Diese Auslegung des Berufungsgerichts ist möglich und enthält keine Verletzung von Auslegungsvorschriften. Eine zusätzliche Zahlung von 5 % hat der Beklagte jedoch, wie schon erwähnt, mit Schreiben vom 24. Februar 1963 unmißverständlich abgelehnt.

b) Damit erweist sich auch die Rüge der Revision als gegenstandslos, die Kläger hätten in ihrem Schreiben vom 20. Februar 1963 eine Änderung des Mietzinses für den Fall der Stellung von Mietnachfolgern verlangt und der Beklagte habe sich nicht Mietnachfolger aufdrängen zu lassen brauchen die statt der Übernahme einer Darlehenspflicht nur einen entsprechenden höheren Mietzins hätten zahlen wollen.

c) Schließlich kann auch die Rüge der Revision keinen Erfolg haben, das Berufungsgericht habe es an der Feststellung fehlen lassen, daß die Kläger dem Beklagten geeignete Mietnachfolger benannt hätten.

Das Berufungsgericht meint, da der Beklagte es grundsätzlich abgelehnt habe, sich auf die Benennung von Mietnachfolgern einzulassen, komme es darauf, ob die Kläger solche geeigneten Mieter stellen konnten und ob die von ihnen in Aussicht genommenen Mieter geeignet waren, nicht an. Wenn das Berufungsgericht damit etwa die Möglichkeit hätte unterstellen wollen, daß überhaupt keine geeigneten Mieter hätten gefunden werden können, wäre seine Auffassung allerdings fehlsam. Von welcher Rechtsgrundlage man auch ausgeht, niemals könnten die Kläger daraus, daß der Beklagte den Eintritt von Mietnachfolgern ablehnte, Rechte herleiten, wenn ihnen die Stellung von Mietnachfolgern unmöglich gewesen wäre. Gerade vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus, die den Klägern obliegende Leistung sei infolge eines Umstandes, den der Beklagte zu vertreten habe, unmöglich geworden, ergibt sich, daß es nicht gemeint hat, die Kläger hätten Mietnachfolger nicht beibringen können. Dann hätte der Fall einer vom Schuldner zu vertretenden Unmöglichkeit (§ 325 BGB) vorgelegen. Das Berufungsgericht ist auch in anderem Zusammenhang stets davon ausgegangen, daß die Kläger in der Lage gewesen wären, dem Beklagten geeignete Nachfolger vorzuschlagen. Auch der Beklagte hat niemals vorgetragen, es hätten sich keine geeigneten Mietnachfolger finden lassen. Im Gegenteil hat er nach seiner eigenen Angabe die Räume der einen Wohnung, die zu einer Apotheke umgebaut worden ist, für monatlich 270,- DM und die zweite Wohnung für 220,- DM vermietet, die dritte Wohnung selbst bezogen und seine bisherige eigene für 150,- DM vermietet. Es bestehen danach keine Anhaltspunkte für die Annahme, die Kläger hätten niemanden finden können, der zu den von ihnen mit dem Beklagten vereinbarten Bedingungen ihre Wohnungen hätte übernehmen wollen. Der Sinn der vom Berufungsgericht gebrauchten Wendung kann nur sein, es komme nicht darauf an, ob die von den Klägern tatsächlich benannten Mieter geeignet waren und ob die Kläger statt

ihrer damals andere geeignete hätten stellen können. Richtig verstanden meint das Berufungsgericht, die Kläger hätten angesichts der Weigerung des Beklagten sich um Mieter nicht mehr zu bemühen brauchen. Das enthält keinen Rechtsirrtum. Der erkennende Senat hat im Urteil vom 3. Juli 1963 (VIII ZR 93/62 - WM 1963, 869, 871) in einem ähnlich liegenden Fall angenommen, angesichts der Erklärung des Vermieters, jeden Ersatzmieter abzulehnen, habe der Mieter ihm keinen bestimmten Mieter vorzuschlagen brauchen; denn es entspreche der Lebenserfahrung, daß ein solcher Mieter schwer zu finden sei, wenn ihm bekannt werde, der Vermieter würde ihn ablehnen. Diese Erwägung gilt auch hier.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Dr. Weber