

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

BGB § 578

Hat der Erwerber dem veräußerten Vermieter gegenüber die Erfüllung der Verpflichtungen aus Mietverträgen übernommen, so muß er auch solchen sich aus einem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nachkommen, die gegenüber dem Mieter erst nach Ausübung eines diesem vertraglich gewährten Gestaltungsrechts bestehen.

BGH, Urt. v. 15. November 1965 - VIII ZR 288/63 -

OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 288/63

URTEIL

Verkündet am
15. November 1965
Klett,
Justizobersekretär

In dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Kaufmanns Georg P [REDACTED] in H [REDACTED], L [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Günter N [REDACTED],

2. dessen Ehefrau Marianne N [REDACTED],

beide wohnhaft in H [REDACTED]-[REDACTED], Sch [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 22. Oktober 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 4. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kaufmann Carl R., ein Bruder der Mutter des Beklagten zu 1, betrieb auf dem Grundstück H.-Wi., B.-straße, das ihm gehörte und dessen Gebäude er im Jahre 1953 hatte errichten lassen, ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft, in dem auch die Ehefrau R. tätig war. Seit Anfang 1957 stand er mit dem Kläger, dem Inhaber einer Lebensmittelgroßhandlung (genannt G.), in Geschäftsverbindung. Durch Vereinbarung vom 28. März 1957 verpflichteten sich die Eheleute R., ab 9. April 1957 in ihrem Laden nur noch von dem Kläger gelieferte Waren zu führen, die Eigentum der G. bleiben sollten. Der Verkauf war im Namen und auf Rechnung der G. durchzuführen. Die G. übernahm die Ladenmiete einschließlich Kosten für Beleuchtung und Versicherungen mit 1,2 % vom Umsatz so-



wie die Umsatzsteuer. Die Eheleute R[REDACTED] sollten für ihre Tätigkeit 7 bzw. 8 % vom Umsatz erhalten. Erforderliche Hilfskräfte hatten die Eheleute R[REDACTED] zu entlohnern. Die Vereinbarung war fest bis zum 31. März 1959 geschlossen und sollte sich verlängern, wenn sie nicht rechtzeitig gekündigt wurde.

Am 2. April 1957 schlossen der Kläger und die Eheleute R[REDACTED] ferner einen Sicherungsübereignungsvertrag ab, durch den diese dem Kläger zur Sicherung der gegenwärtigen und künftigen Forderungen der G[REDACTED] einzeln aufgeführte Teile der Ladeneinrichtung übereigneten.

Bereits in der zweiten Aprilhälfte 1957 entstanden Streitigkeiten zwischen dem Kläger und den Eheleuten R[REDACTED], die sich von dem Vertrage lösen wollten. Der Kläger erhob gegen die Eheleute R[REDACTED] Klage auf Zahlung von 3458,73 DM und auf Auskunfterteilung. Am 6. November 1957 kam es zu einer Einigung zwischen dem Kläger und den Eheleuten R[REDACTED], die am 10. November 1957 schriftlich niedergelegt wurde. Der Kläger verpflichtete sich, am 10. November 1957 die Belieferung der Eheleute R[REDACTED] mit Waren wieder aufzunehmen; diese sagten zu, die Verträge, deren Bestimmungen wirksam bleiben sollten, ab 11. November 1957 wieder zu erfüllen und dem Kläger zur Abgeltung des ihm entstandenen Schadens 3 % auf 50 000 DM Umsatz = 1500 DM zu vergüten. Diese Vergütung sollte dadurch verrechnet werden, daß die Eheleute R[REDACTED] bis zur Tilgung der 1500 DM nur 6 % vom Umsatz für ihre Tätigkeit erhielten. Auch wurde vereinbart, daß der Ehemann R[REDACTED] vor Beginn des Verkaufes für Rechnung der G[REDACTED] ein darauf hinweisendes Schild an dem Laden anzubringen hatte.

Am 26. November 1957 vereinbarten der Kläger und die Eheleute R[REDACTED] einen Mietvertrag, der durch eine ausführliche Vereinbarung vom 14. Dezember 1957 ersetzt wurde.

Die Eheleute R[REDACTED], die ausdrücklich auf alle Vermieterpfandrechte verzichteten, vermieteten durch diesen Vertrag der G[REDACTED] den Laden auf ihrem Grundstück für die Zeit vom 11. November 1957 bis zum 31. Oktober 1959. Der Mietzins sollte einschließlich aller Nebenkosten 1,2 % des monatlichen Warenumsatzes, mindestens jedoch 90 DM monatlich, betragen. In Nr. 5 des Vertrages heißt es:

"Sollte die ... (G[REDACTED]) Anlaß haben, die Geschäftsführung der Eheleute R[REDACTED] wegen Verletzung der Verträge vom 28.3. bzw. 6.11.57 fristlos zu kündigen, bleibt der vorliegende Mietvertrag hiervon unberührt. Die ... (G[REDACTED]) ist alsdann sofort berechtigt, den Laden durch eigene Beauftragte betreiben zu lassen..."

Einwendungen der Eheleute R[REDACTED] gegen eine fristlose Kündigung der Geschäftsführungsverträge sollten bezüglich der in Nr.5 genannten Rechte der G[REDACTED] keine aufschiebende Wirkung haben.

Dieser Vertrag wurde durch eine Abmachung vom 18. Dezember 1957 ergänzt, deren Nr.2 und 3 wörtlich lauten:

- "2. Die in Ziffer 5 des Vertrages vorgesehenen Folgen einer fristlosen Vertragskündigung sollen nur eintreten, wenn bei einer Inventur oder sonstigen Prüfung festgestellt wird, daß sich im Warenbestand Fehlmengen oder in den Abrechnungen Fehlbeträge ergeben haben, und diese von den Eheleuten R[REDACTED] nicht innerhalb von 2 Wochen nach Feststellung in bar beglichen worden sind.
3. Die von den Eheleuten R[REDACTED] bis zum 15.12.1957 an die ... (G[REDACTED]) gemeldeten Entnahmen werden mit Provisionsforderungen verrechnet und sollen keinen Anlaß zur Vertragskündigung geben."

Am 5. Januar 1958 fand eine Besprechung zwischen dem Kläger und den Eheleuten R[REDACTED] statt. Ihr Ergebnis wurde in einer "Erklärung" vom selben Tage festgehalten. Danach waren die Eheleute R[REDACTED] damit einverstanden, daß die G[REDACTED] am 6. Januar 1958 15 Uhr die Ware aus dem Geschäft herausnahm, sofern ihr nicht die selbstschuldnerische Bürg-

schaft mindestens eines solventen Bürgen für die volle Forderung der G., die auf 14 000 bis 15 000 DM geschätzt wurde, bis spätestens 6. Januar 1958 vormittags 10 Uhr beigebracht wurde.

Da die Eheleute R. weder einen geeigneten Bürgen fanden noch bereit waren, die im Geschäft vorhandene Ware des Klägers herauszugeben, beantragte der Kläger am 6. Januar 1958 den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen die Eheleute R. (Akten 12 Q 1/58 - LG Hamburg). In diesem Verfahren schlossen der Kläger und die Eheleute R. am 9. Januar 1958 einen Vergleich, durch den diese sich verpflichteten, dem Kläger die gesamte in dem Geschäft befindliche Ware am 12. Januar 1958 herauszugeben. In Nr.4 des Vergleichs ist bestimmt:

"Soweit die Inventur ergibt, daß an dem Soll des Warenbestandes ein Fehlbestand vorhanden ist, wobei die ... (Eheleute R.) schon heute einen Sollbestand in Höhe von 13 500 DM anerkennen, verpflichten sich die .. (Eheleute R.) als Gesamtschuldner, den Fehlbetrag in wöchentlichen Raten von 500 DM, beginnend am 20. Januar 1958 an die .. (G.) zu zahlen..."

Dieselbe Regelung sollte auch für weitere Forderungen des Klägers gelten, die sich bei der endgültigen Abrechnung herausstellten. In Nr.7 des Vergleichs bewilligte und beantragte der Ehemann R. die Eintragung einer Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 15 000 DM auf seinem Grundstück zur Sicherung aller Ansprüche des Klägers gegen die Eheleute R.

Am 12. Januar 1958 ließ der Kläger die im Geschäft der Eheleute R. vorhandenen Waren abholen. Durch notariellen Vertrag vom 13. Januar 1958 (Urkunde Nr.28/58 des Notars Richard S. in H.-W.) verkaufte R. sein Grundstück an die Beklagten. Der Kaufpreis wurde dadurch getilgt, daß die Beklagten die einge-

tragenen Lasten übernahmen, soweit sie valutiert waren. In § 3 dieses Vertrages ist bestimmt, daß die Besitzübergabe am selben Tage erfolgt und gleichzeitig auch die Rechte und Pflichten aus Miet- und sonstigen Verträgen auf die Käufer übergehen. § 5 des Vertrages enthält die Auflassung, § 8 die Bewilligung und den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Beklagten auf Eigentumsübertragung. Die Beklagten übernahmen noch am Tage des Vertragsschlusses das Geschäft des R[REDACTED] und führten es seitdem für eigene Rechnung. Die Vormerkung wurde alsbald eingetragen, die Eintragung der Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch erfolgte am 11. März 1958.

Von den Eheleuten R[REDACTED] konnte der Kläger keine Befriedigung wegen seiner Forderungen erlangen. Er bezifferte sie in einem Schreiben vom 6. März 1958 an die Firma Otto N[REDACTED] & Sohn, an der der Beklagte zu 1 beteiligt war, auf etwa 12 000 DM. Der Ehemann R[REDACTED] leistete den Offenbarungseid.

Mit Schreiben vom 28. April 1958 forderte der Kläger von den Beklagten die Herausgabe des Ladens. Die Beklagten lehnten mit Schreiben vom 30. April 1958 dieses Verlangen ab. Nachdem der Kläger die Beklagten nochmals mit Schreiben vom 1. August 1958 erfolglos um Anerkennung seiner Mietvertraglichen Rechte ersucht hatte, erhob er Anfang September 1958 Klage auf Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Ladens (Akten 13 C 376/58 - AG Hamburg-Harburg). Das Amtsgericht wies die Klage durch Urteil vom 22. Oktober 1958 ab. Im Berufungsrechtszuge erklärten die Parteien durch Schriftsatz vom 13. September 1961 den Hauptanspruch für erledigt.

Bereits Ende 1958 hatte der Kläger, der inzwischen mehrere Titel gegen die Eheleute R. erwirkt hatte, gegen die Beklagten Klage erhoben mit dem Antrage, die Zwangsvollstreckung wegen dieser Titel in das von den Beklagten erworbene Grundstück zu dulden (Akten 12 O. 190/58 - LG Hamburg). Das Landgericht gab der Klage durch Urteil vom 4. August 1959 statt. Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung nahmen die Beklagten in der Sitzung vom 7. Juli 1960 zurück. Sie befriedigten darauf den Kläger wegen seiner Forderungen nebst Zinsen und Kosten. Durch Abtretungserklärung vom 15. Juli 1960 trat der Kläger seine Forderungen gegen die Eheleute R. an die Beklagten ab.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger Ersatz des Verdienstauffalls, den er dadurch erlitten haben will, daß er den Laden nicht betreiben konnte. Er beziffert diesen Verdienstauffall auf 10 750 DM und hat Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen von den Beklagten begehrt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Anspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarung vom 14. Dezember 1957 dahin aus, daß der Kläger nach fristloser Kündigung des Geschäftsführerverhältnisses berechtigt sein sollte, den Geschäftswert des Ladens der Eheleute R. zu nutzen. Es hält zwar die entschädigungs-

lose Überlassung des Geschäfts rechtlich nicht für unbe-
denklich, weil eine Verletzung des § 138 BGB nicht ausge-
schlossen werden könne, meint aber, eine weitere Sachauf-
klärung in dieser Richtung sei nicht erforderlich, weil
ein Schadensersatzanspruch des Klägers auch dann nicht ge-
geben sei, wenn die Vereinbarung als wirksam angesehen werde.

Für den Revisionsrechtszug ist somit zu unterstellen,
daß der Vertrag vom 14. Dezember 1957 und die ihn ergän-
zende Vereinbarung vom 18. Dezember 1957 nicht gemäß
§ 138 BGB nichtig sind.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts muß der Schadens-
ersatzanspruch des Klägers bereits deshalb scheitern, weil
weder die Beklagten in die Rechte und Pflichten des von
dem Kläger behaupteten Mietverhältnisses eingetreten, noch
die Voraussetzungen für die Berechtigung zur eigenen Füh-
rung des Geschäfts durch den Kläger nachgewiesen seien.

Diese Annahme des Berufungsgerichts wird von der
Revision mit Recht angegriffen.

a) Das Berufungsgericht will die Vorschriften der §§ 571,
578 BGB nicht zugunsten des Klägers eingreifen lassen.

aa) Daß das Berufungsgericht § 571 BGB hier nicht für
anwendbar hält, läßt jedenfalls im Ergebnis einen Rechts-
irrtum nicht erkennen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob
eine Überlassung an den Mieter im Sinne der erwähnten Vor-
schrift, wie das Berufungsgericht annimmt, nur dann zu be-
jahen ist, wenn dem Mieter im Zeitpunkt des Eigentumsüber-
ganges an dem Grundstück der unmittelbare Besitz verschafft
war oder ihm wenigstens die Mieträume in einer Weise zur
Verfügung gestellt wurden, die es ihm ermöglichte, sie ohne
weiteres zu übernehmen. Auch wenn der von dem Kläger und

der Revision vertretenen Auffassung gefolgt wird, es genüge mittelbarer Besitz des Mieters, gilt nichts anderes. In dem nach § 571 BGB maßgebenden Zeitpunkt der Eintragung der Beklagten in das Grundbuch (vgl. Staudinger BGB 11. Aufl. § 571 Nr. 11) war der Kläger nicht mittelbarer Besitzer des Ladenraumes. Die Eheleute R. hatten sich spätestens Anfang Januar 1958 von den Vereinbarungen, die sie mit dem Kläger getroffen hatten, losgesagt, also sogar noch vor dem Verkauf und der Auflassung des Grundstücks an die Beklagten. Dadurch war das Besitzmittlungsverhältnis zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. fortgefallen, das jedenfalls dann, wenn der mittelbare Besitz - wie hier - auf schuldrechtlichen Beziehungen beruht, die vom Willen der Beteiligten abhängig sind, einen entsprechenden Besitzwillen beider Teile voraussetzt (RGZ 135, 75, 78; BGHZ 9, 73, 78; BGH-Urt. v. 16. Oktober 1953 - V ZR 120/52 - LM BGB § 868 Nr. 4). Die Eheleute R. übten indes seit Anfang Januar 1958 nicht mehr Besitz für den Kläger aus, sondern sie besaßen den Ladenraum nunmehr als unmittelbare Eigenbesitzer oder, nach dem Verkauf des Grundstücks, allenfalls als Besitzmittler der Beklagten.

bb) Dagegen hält das Berufungsgericht § 578 BGB zu Unrecht für unanwendbar. Nach dieser Vorschrift gilt dann, wenn der Vermieter das Grundstück vor der Überlassung an den Mieter an einen Dritten veräußert, das gleiche wie im Falle des § 571 Abs. 1 BGB, sofern der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat. Hier enthielt der notarielle Kaufvertrag zwischen den Beklagten und R. die Bestimmung, daß die Rechte und Pflichten aus Miet- und sonstigen Verträgen auf die Käufer übergehen sollten. Die Beklagten hatten also nach dem Wortlaut der notariellen Urkunde dem Rasmussen als Vermieter gegenüber die Er-

11

füllung der Verpflichtungen ausdrücklich übernommen, die sich aus von R. [REDACTED] abgeschlossenen Mietverträgen ergaben. Ist aber der Vertrag in diesem Sinne zu verstehen, wie ihn ersichtlich das Berufungsgericht aufgefaßt hat, so tritt die sich aus § 571 Abs.1 BGB ergebende Rechtsfolge ein, ohne daß es darauf ankommt, ob die Beklagten, was sie in Abrede stellen, von den Verträgen, die zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. [REDACTED] abgeschlossen worden waren, Kenntnis hatten (vgl. Staudinger aaO § 571 Nr.8; Erman, BGB 3.Aufl. § 571 Anm.4 b, § 578 Anm.1).

Das Berufungsgericht will hier deshalb § 578 BGB nicht anwenden, weil sich ein Übergang der Pflichten auf den Grundstückserwerber nur dann rechtfertigen lasse, wenn die zwischen dem Veräußerer und einem Dritten getroffene Vereinbarung auf eine Besitzverschaffung hinstrebe. Das sei aber nur dann der Fall, so meint das Berufungsgericht, wenn der Zeitpunkt der Überlassung befristet sei. In der Vereinbarung zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. [REDACTED] vom 14. Dezember 1957 sei dagegen die Überlassung der Ladenräume zeitlich nicht festgelegt. Sie sei vielmehr mit einem Gestaltungsrecht des Klägers, welches auf seinen Geschäftsbeziehungen zu den Eheleuten R. [REDACTED] beruhe, in Verbindung gebracht. Nach Ansicht des Berufungsgerichts soll § 578 BGB diesen Fall nicht treffen.

Diesen Gedankengängen des Berufungsgerichts vermag der erkennende Senat nicht zu folgen. Aus dem Wortlaut des § 578 BGB läßt sich die von dem Berufungsgericht für richtig gehaltene einschränkende Auslegung nicht rechtfertigen. Auch aus dem Sinn und Zweck dieser Bestimmung ergibt sie sich nicht. § 578 BGB verweist ausdrücklich auf § 571 Abs.1 BGB. In dieser Vorschrift ist angeordnet, daß der Erwerber in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten eintritt. Irgend eine Begrenzung hinsicht-

lich dieser Pflichten ist aus der gesetzlichen Regelung nicht zu entnehmen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts muß der Erwerber daher auch solche sich aus einem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen erfüllen, die gegenüber einem Mieter erst nach Ausübung seines Gestaltungsrechts durch diesen bestehen.

Zudem konnte hier der Kläger aufgrund des Sachverhalts, wie ihn das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, die Herausgabe des Ladens im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf die Beklagten verlangen, ohne daß es noch einer Kündigung des Geschäftsführerverhältnisses gegenüber den Eheleuten R. [REDACTED] bedurft hätte. Das Berufungsgericht unterstellt zwar in seinen weiteren Erwägungen, der Kläger sei berechtigt gewesen, gemäß Nr. 5 des Mietvertrages vom 14. Dezember 1957 die Geschäftsführung der Eheleute R. [REDACTED] wegen Verletzung der Verträge vom 28. März bzw. 6. November 1957 fristlos zu kündigen. Es berücksichtigt indes nicht, daß die Eheleute R. [REDACTED] sich ihrerseits unstreitig bereits vor dem Verkauf des Grundstücks von den erwähnten Vereinbarungen mit dem Kläger losgesagt und ihre Geschäftsführertätigkeit für den Kläger schon Anfang Januar beendet hatten. Angesichts dieses Verhaltens der Eheleute R. [REDACTED] bestand ein Geschäftsführerverhältnis nicht mehr, so daß der Kläger nach Wortlaut und Sinn des Vertrages vom 14. Dezember 1957, dessen Wirksamkeit für den Revisionsrechtszug zu unterstellen ist, sofort die Einräumung des Besitzes an dem Laden verlangen konnte, ohne noch eine Kündigung aussprechen zu müssen. Der Kläger hatte also ein unbefristetes Recht auf Überlassung der Mieträume bereits vor dem Erwerb des Grundstücks durch die Beklagten, so daß auch aus diesem Grunde die von dem Berufungsgericht geäußerten Bedenken gegen die Anwendung des § 578 BGB nicht durchgreifen können.

21

b) Das Berufungsgericht verneint weiter ein Recht des Klägers, das Geschäft der Eheleute R. in den Mieträumen fortzuführen oder ein ähnliches Geschäft in ihnen zu betreiben, deshalb, weil der am 9. Januar 1958 zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. abgeschlossene Vergleich ergebe, daß dem Kläger ein solches Recht nicht mehr zustehen sollte. Aus den Zugeständnissen des Klägers in dem Vergleich folge jedenfalls, so hat das Berufungsgericht angenommen, daß er sich so behandeln lassen müsse, als sei die in Nr. 3 der Vereinbarung vom 18. Dezember 1957 geregelte Bedingung ausgefallen.

Wie der Revision zuzugeben ist, halten auch diese Erwägungen des Berufungsgerichts einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat bei seiner Auslegung des Inhalts des Vergleichs nicht den gesamten, im wesentlichen unstreitigen Tatsachenstoff berücksichtigt und den Sinn der Vereinbarung vom 18. Dezember 1957 mißverstanden.

aa) Die Revision macht mit Recht geltend, daß die Auslegung des Vergleichs durch das Berufungsgericht praktisch zu dem Ergebnis führt, der Kläger habe auf das ihm in dem Verträge vom 14. Dezember 1957 eingeräumte Recht verzichtet, den Laden als Mieter zu nutzen und ihn durch eigene Beauftragte betreiben zu lassen. Ein entsprechender Verzichtswille des Klägers kann nicht vermutet werden. Das Berufungsgericht läßt unerörtert, aus welchem Grunde der Kläger, der nach dem Inhalt der mit den Eheleuten R. abgeschlossenen Verträge erheblich daran interessiert war, daß von ihm gelieferte Ware in dem Geschäft verkauft wurde, Anlaß zu einem entsprechenden Entgegenkommen gehabt haben sollte, das ihm die Möglichkeit nahm, für die Zukunft Umsätze in dem Laden zu erzielen.

bb) Eine sachgerechte Auslegung des Vergleichs muß die ganze Sachlage berücksichtigen, die zu der Zeit bestand, als der Vergleich abgeschlossen wurde. Wie das Berufungsgericht entsprechend dem Vortrag des Klägers unterstellt, so daß der erkennende Senat hiervon ausgehen muß, hatten die Eheleute R[REDACTED], die schon vorher vertragsuntreu gewesen waren, in der Zeit vom 15. Dezember 1957 bis Anfang Januar 1958 ihre Vertragspflichten erneut dadurch verletzt, daß sie Verkaufserlöse nicht ordnungsgemäß abführten. Mit Rücksicht auf diese erneuten Vertragsverstöße hatten die Eheleute R[REDACTED] dem Kläger in der "Erklärung" vom 5. Januar 1958 das Recht eingeräumt, die von ihm gelieferte Ware am 6. Januar 1958 herauszunehmen, falls es ihnen nicht gelang, die Bürgschaft mindestens eines solventen Bürgen beizubringen. Sie konnten jedoch keinen Bürgen finden und waren entgegen ihrer Zusage auch nicht bereit, die Ware des Klägers an diesen herauszugeben. Die Eheleute R[REDACTED] hatten sich dem Kläger gegenüber also ganz offenbar ins Unrecht gesetzt. Der Kläger mußte befürchten, daß die Eheleute R[REDACTED] auch weiterhin nicht zu den geschlossenen Verträgen stehen und seine Waren veräußern würden, ohne den Erlös an ihn abzuführen. Ihm mußte daher vordringlich darum zu tun sein, zunächst die noch vorhandene Ware herauszuerhalten. Diesem Zweck sollte die von ihm beantragte einstweilige Verfügung dienen. Wie die Revision zutreffend hervorhebt, wurde der Vergleich in dem von dem Kläger anhängig gemachten Verfahren "zur Erledigung des Antrags" geschlossen. Schon diese Fassung, die das Berufungsgericht unerwähnt läßt, erweckt Zweifel an der Richtigkeit der Annahme, daß der Kläger in dem Vergleich auf Rechte verzichten wollte, die ihm aus dem Mietvertrag gegen die Eheleute R[REDACTED] zustanden.

cc) Das Berufungsgericht erkennt nicht, daß der Wortlaut des Vergleichs keinen Hinweis enthält, der es rechtfertigt, ihn dahin auszulegen, daß Nr. 2 der Vereinbarung vom 18. Dezember 1957 aufgehoben werden sollte. Es meint jedoch, im Ergebnis sei dies deshalb geschehen, weil sich der Kläger anstelle der in Nr. 2 der Vereinbarung vom 18. Dezember 1957 den Eheleuten R. zugestandenen Abwendung der Folgen aus Nr. 5 der Vereinbarung vom 14. Dezember 1957 durch Zahlung der gesamten Schuld binnen zwei Wochen nunmehr mit einer hypothekarischen Sicherheit und einem Tilgungsversprechen der Eheleute R. begnügt habe.

Diese Darlegungen sind ersichtlich durch Rechtsirrtum beeinflußt. Nr. 2 der Abmachung vom 18. Dezember 1957 bezieht sich ihrem klaren Wortlaut nach nur auf die Abwendung der Folgen einer fristlosen Kündigung des Geschäftsführerverhältnisses. Waren die Eheleute R. vertragsuntreu gewesen, so hatten sie durch fristgerechte Ausgleichung des Fehlbetrages Gelegenheit, dem Kläger die Möglichkeit der Kündigung des Handelsvertreterverhältnisses zu nehmen, wie das Berufungsgericht die entsprechenden Beziehungen zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. rechtlich einordnet (BU 23). Die Ausgleichung des Fehlbetrages hatte also nur zur Folge, daß die Eheleute R. weiter Geschäftsführer des Klägers in dem Laden blieben. Der übrige Inhalt der zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. abgeschlossenen Verträge blieb dagegen unberührt, das gilt insbesondere für die Vereinbarungen über die Vermietung des Ladens. Diese Rechtslage hat das Berufungsgericht nicht beachtet. Wäre den Eheleuten R. das Recht eingeräumt gewesen, sich durch Ausgleichung eines Fehlbetrages von dem Verträge vom 14. Dezember 1957 und den früheren Vereinbarungen endgültig zu lösen, so würde eine Auslegung des Vergleichs, wie sie das Berufungsgericht für richtig hält, möglicherweise nicht

beanstandet werden können. Wird aber von dem wirklichen Inhalt des Vertrages vom 14. Dezember 1957 und der übrigen Vereinbarungen zwischen dem Kläger und den Eheleuten R[REDACTED] ausgegangen, deren Wirksamkeit für den Revisionsrechtszug zu unterstellen ist, so wird die Auslegung des Berufungsgerichts der Interessenlage nicht gerecht. Insbesondere fehlt es an jeder Begründung für die Annahme, daß der Kläger, nachdem sich die Eheleute R[REDACTED] nicht an die Vereinbarung vom 5. Januar 1958 gehalten und sich sogar ausdrücklich von den mit dem Kläger abgeschlossenen Verträgen losgesagt hatten, seine Rechte aus dem Mietvertrag völlig preisgegeben haben und den Eheleuten Rasmussen in der Weise entgegengekommen sein soll, wie das Berufungsgericht dem Sinn des Vergleichs entnehmen zu können glaubt, obwohl es selbst erkannt hat, daß der Wortlaut einen derart weitgehenden Verzicht des Klägers nicht enthält.

dd) Wie die Revision zutreffend rügt, ist das Berufungsgericht auch insofern einem Irrtum unterlegen, als es ausführt, der Umstand, daß die Eintragung der im Vergleich vorgesehenen Hypothek für den Kläger nicht erfolgt ist, beruhe nicht auf Handlungen der Eheleute R[REDACTED]. Der Ehemann R[REDACTED] hatte in dem Vergleich die Eintragung der Hypothek im Grundbuch des ihm damals gehörenden Grundstücks bewilligt und beantragt. Er durfte daher die Eintragung nicht vereiteln und mußte dafür sorgen, daß die Hypothek eingetragen wurde, bevor die Beklagten das Grundstück erwarben. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war also ein pflichtwidriges Verhalten des Ehemanns R[REDACTED] Ursache dafür, daß es nicht zur Eintragung der Hypothek für den Kläger kam.

3. Wegen der Rechtsfehler des Berufungsgerrichts bei der Anwendung des § 578 BGB und bei der Auslegung des Vergleichs vom 9. Januar 1958 muß daher das Berufungsurteil

aufgehoben werden, ohne daß es noch eines Eingehens auf die Verfahrensrüge der Revision bedarf, der Kläger sei durch die Auslegung des Vergleichs seitens des Berufungsgerichts überrascht worden.

Da eine weitere tatsächliche Würdigung erforderlich ist, die dem erkennenden Senat versagt ist, muß die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. In der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht gegebenenfalls folgenden Gesichtspunkten Beachtung zu schenken haben:

a) In erster Linie wird erneut zu prüfen sein, ob der gerichtliche Vergleich vom 9. Januar 1958 zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. [REDACTED] dahin auszulegen ist, daß der Kläger auf Ansprüche aus dem Mietvertrag mit den Eheleuten R. [REDACTED] verzichtet habe. In diesem Zusammenhang kann auch dem von dem Berufungsgericht nicht erörterten Umstand Bedeutung zukommen, daß der Kläger die Beklagten erst mit Schreiben vom 28. April 1958 zur Überlassung des Ladenraumes aufgefordert und sodann mit der Klage auf Herausgabe des Ladens noch bis zum 23. August 1958 gewartet hat. Dieses Verhalten des Klägers wird dem Berufungsgericht Anlaß zu der Prüfung geben müssen, ob daraus rückschließend entnommen werden kann, daß auch der Kläger selbst den Vergleich vom 9. Januar 1958 zunächst als eine abschließende Regelung der gesamten Beziehungen der Beteiligten angesehen habe. Für die Auslegung wird es darauf ankommen, ob die Eheleute R. [REDACTED] den Vergleich so auffassen durften und ob der Kläger nach Treu und Glauben gehalten war, bei den Vergleichsverhandlungen zum Ausdruck zu bringen, daß er noch auf seine Rechte zurückgreifen werde, "den Laden durch eigene Beauftragte betreiben zu lassen" (Vertrag vom 14. Dezember 1957). Dabei wird auch nicht außer acht gelassen ver-

den dürften, daß eine alsbaldige Klarstellung für die Eheleute R. von größtem Interesse war, weil sie vernünftigerweise den Laden nicht schließen konnten, sondern es für sie darauf ankam, daß der Laden weiter betrieben wurde. Angesichts dieser Interessenlage ist somit die Prüfung unerlässlich, ob der Kläger mehr als drei Monate warten durfte, bis er mit seiner Forderung auf Überlassung des Ladens hervortrat.

b) Sollte das Berufungsgericht dagegen nunmehr den Vergleich dahin auslegen, daß durch ihn Ansprüche des Klägers gegen die Eheleute R. aus den Mietverträgen nicht ausgeschlossen waren, wird es bei der Entscheidung der Frage, ob die Beklagten in die Verpflichtungen der Eheleute R. eingetreten sind, auf das im Tatbestand des angefochtenen Urteils wiedergegebene Vorbringen der Beklagten einzugehen haben, sie hätten bei Abschluß des notariellen Kaufvertrages und im Zeitpunkt ihrer Eintragung als Eigentümer keine Kenntnis der zwischen dem Kläger und den Eheleuten R. abgeschlossenen Mietverträge gehabt; die Bestimmung in § 3 Absatz 2 des notariellen Kaufvertrages beziehe sich lediglich auf das Mietverhältnis über eine Wohnung im Hause Brackstraße 1. Die Erfüllungsübernahme gemäß § 578 BGB setzt eine entsprechende Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber voraus. Sollten also R. und die Beklagten darüber einig gewesen sein, daß durch die Vereinbarung in Nr. 3 Absatz 2 des notariellen Kaufvertrages entgegen deren Wortlaut nur die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis über die Wohnung übernommen wurde, so könnte § 578 BGB nicht eingreifen.

c) Auf die Frage, ob die Beklagten gemäß § 578 BGB in die Verpflichtungen der Eheleute R. aus den Mietverträgen mit dem Kläger eingetreten sind, würde es möglicherweise allerdings dann nicht ankommen, wenn die Beklagten

(oder jedenfalls der Beklagte zu 1), wie der Kläger behauptet hat, über die Einzelheiten der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Kläger und R [REDACTED] unterrichtet waren, als sie den Grundstückskaufvertrag mit Rasmussen abschlossen. In diesem Falle könnte dem Kläger ein Schadensersatzanspruch aus § 826 BGB zustehen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der Endentscheidung in der Sache selbst ab. Sie ist deshalb dem Berufungsgericht übertragen worden.

Der Senat hält es für angebracht, von der Vorschrift des § 565 Absatz 1 Satz 2 ZPO Gebrauch zu machen und die Sache an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zu verweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Mormann