

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 42/68

URTEIL

Verkündet am

18. Februar 1970

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Apothekers Dr. Alfred S.,
in B. N., F. Straße,
2. der Frau Helga S., geb. A.,
ebenda,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Professor
Dr. h.c. -

gegen

die D.-Gesellschaft mit beschränkter
Haftung in F., gesetzlich vertreten
durch die Geschäftsführer Werner H.
und Frau Antoinette M., beide wohnhaft
in O., L. Straße,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Februar
1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger,
Dr. Messner und Braxmaier
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des 4. Zivilsenats in Freiburg des Ober-
landesgerichts Karlsruhe vom 18. Januar 1968
aufgehoben und die Sache zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung, auch über die
Kosten der Revision, an den 9. Zivilsenat
des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Mieter der im Erdgeschoß des
Hauses B[REDACTED]straße in F[REDACTED] gelegenen Räume,
in denen der Kläger zu 1 bis zum Jahre 1955 die
"R[REDACTED]-Drogerie" betrieben hatte. Diese Drogerie ver-
pachteten die Kläger durch Vertrag vom 8. Dezember
1955 an die Beklagte bis zum 10. Dezember 1970. Für
den Fall, daß später die Umwandlung der Drogerie in
eine Apotheke möglich sein sollte, war in § 1 Abs. 3
des Pachtvertrages bestimmt:

- 3 -

".....
(Kläger zu 1) oder (Klägerin zu 2)
sowie deren Erben können den Ver-
trag aufkündigen
mit dreimonatiger Frist bei Um-
wandlungsmöglichkeit der Drogerie
in eine Apotheke, wobei die Drogerie
nicht weitergeführt werden darf,
seitens (des Klägers zu 1) oder
(der Klägerin zu 2) oder eines
Beauftragten.
....."

Nachdem der Landtag von Baden-Württemberg am 30. Oktober 1957 das dann am 15. November 1957 in Kraft getretene Gesetz über die vorläufige Regelung der Betriebserlaubnis für Apotheken (Ges. Bl. S. 134) beschlossen hatte, nach welchem eine Prüfung der Bedürfnisfrage nicht mehr stattzufinden hatte, kündigte der Kläger zu 1 den Pachtvertrag am 6. November 1957 zum 1. März 1958. Er schloß einen neuen Pachtvertrag mit dem Apotheker K., der dort ab 1. April 1958 die "R.-Apotheke" einrichten und unter Beteiligung des Klägers zu 1 betreiben sollte. Da die Beklagte die Kündigung nicht anerkannte, kündigte er den Pachtvertrag vorsorglich erneut mit seinem Schreiben vom 27. Januar 1958. Alsdann erhoben beide Kläger Klage gegen die Beklagte auf Herausgabe des Ladenlokals und erwirkten beim Landgericht das Räumungsurteil vom 15. September 1959. Die Beklagte legte Berufung ein und stellte den Antrag, die Zwangsvollstreckung



aus dem Räumungsurteil einstweilen einzustellen, den das Oberlandesgericht durch Beschluß vom 17. Oktober 1959 zurückwies. Nachdem der Gerichtsvollzieher für den 26. Oktober 1959 Räumungstermin angesetzt hatte, traten die Parteien in außergerichtliche Vergleichsverhandlungen ein.

Der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten schrieb den Klägern im Anschluß an eine fernmündliche Unterredung am 21. Oktober 1959:

".....

1. Meine Mandantin ist nach Ablehnung des einstweiligen Einstellungsantrags durch das Oberlandesgericht bereit, auf die Durchführung der Berufung zu verzichten, wenn ihr von Ihnen eine letzte Räumungsfrist bis zum 31.12.1959 gegeben wird. Sie ist bereit, sich in einem Vergleich zu verpflichten, die Räume am 30. oder 31.12.1959 Ihren Mandanten zu übergeben und diese Verpflichtung durch eine Konventionalstrafe zu sichern, damit Ihre Partei die volle Gewißheit hat, daß dieser Termin eingehalten und keine nachträglichen Räumungsfristen in Anspruch genommen werden.

Vorstehender Vorschlag hat für Ihre Partei den Vorteil, daß das Verfahren sofort rechtskräftig abgeschlossen wird und Ihre Mandanten ebenfalls mit einem bestimmten Termin rechnen können, zu dem sie die Eröffnung der von Ihnen beabsichtigten Apotheke disponieren können. Umgekehrt hat meine Mandantin die Möglichkeit, sich in einer, wenn

auch kurzen, so doch angemessenen Frist auf die Räumung einzustellen, die vorhandenen Bestände im Rahmen des Weihnachtsgeschäfts auszuverkaufen, das bis zum Quartalsende verpflichtete Personal ordnungsgemäß kündigen zu können, kurz, eine wirtschaftliche Abwicklung des Betriebes vorzunehmen.

2. Für Ihre Partei dürfte entscheidend sein, daß dieses Ergebnis von mir voraussichtlich in einem Vollstreckungsschutzverfahren auf alle Fälle erreicht werden kann. Denn wir können nachweisen, daß meiner Mandantin bisher trotz Bemühungen verschiedenster Art es nicht gelungen ist, anderweitigen Ersatzraum zu finden, da trotz des erstinstanzlichen Urteils mit einer so raschen Vollstreckung nicht gerechnet zu werden brauchte, und da nach dem allgemeinen Rechtsgedanken der Vollstreckungsschutzgesetzte eine Räumungsfrist mindestens bis zu diesem Termin angemessen ist. Ich glaube daher, daß diese Lösung letzten Endes den Interessen beider Parteien einigermaßen gerecht wird und darf Sie bitten, die EntschlieÙung Ihrer Partei baldmöglichst herbeizuführen.

Ich bestätige Ihnen Ihre Zusage, daß Sie die Durchführung der jetzt auf den 26.10.1959 angesetzten Zwangsräumung im Interesse der vergleichsweisen Erledigung zunächst um etwa 10 Tage verschoben haben.
Um kurze Gegenbestätigung darf ich bitten."

Die Kläger antworteten mit Anwaltschreiben vom 13. November 1959, das in seinem hier interessierenden Teil folgenden Wortlaut hat:

".....
in Sachen Dr. S. [REDACTED] ./ [REDACTED]-GmbH.
kann sich mein Mandant nur schwer zur Annahme des Vergleichs entschließen, da seiner Meinung nach die eingelegte Berufung aussichtslos erscheint.

Um aber die leidige Angelegenheit endlich zu einem Abschluß zu bringen, würde er zu einer vergleichweisen Erledigung nach Maßgabe nachfolgender Bedingungen sein Einverständnis erteilen:

.....

Selbstverständlich sollen durch diesen Vergleich etwaige Schadensersatzansprüche meines Mandanten, insbesondere auf Schadensersatz für den Fall, daß die verpachteten Gegenstände über das Maß der normalen Abnutzung hinaus beschädigt sind, durch diesen Vergleich nicht erledigt werden.
....."

Die Prozeßbevollmächtigten der Beklagten baten daraufhin mit Schreiben vom 19. November 1959 den Übergabetermin auf den 30. Dezember 1959 festzusetzen. Die Beklagte sei bei Annahme dieses Vorschlags bereit, auf eine Vergütung für eine frühere Räumung zu verzichten.

Mit Anwaltschreiben vom 2. Dezember 1959 erwiderten die Kläger, sie müßten auf gewissen Umbauarbeiten bestehen. Wenn der Vergleich an diesem Verlangen scheitern sollte, werde das Vollstreckungsgericht kaum die Voraussetzungen für einen Vollstreckungsschutz gemäß § 765 a ZPO als erfüllt ansehen können.

Die Parteien schlossen am 7. Dezember 1959 einen außergerichtlichen Räumungsvergleich, dessen wesentlicher Teil folgenden Wortlaut hat:

" § 1

.....
Die D[REDACTED]-GmbH verpflichtet sich, die Räume der R[REDACTED]-Drogerie bis spätestens Mittwoch, den 30.12.1959 zu räumen. Die Räumlichkeiten sind besenrein zu übergeben. Die Schlüssel sind dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin zu übergeben.

Die mitverpachteten Gegenstände sind in den Räumen zu belassen. Die Kläger werden binnen 10 Tagen vom Zeitpunkt der Räumung an gerechnet die Gegenstände abnehmen und auf die einwandfreie Beschaffenheit überprüfen.

§ 2

Für jeden Tag der Überschreitung der in § 1, Satz 1 vereinbarten Räumungsfrist verpflichtet sich die Beklagte, eine Konventionalstrafe in Höhe von DM 500,-- (i.W.: fünfhundert Deutsche Mark) als Mindestschadensersatz zu bezahlen.

§ 3

Die Beklagte verzichtet auf die Geltendmachung jedes weiteren Räumungsschutzes.

§ 4

.....

§ 5

Die Beklagte nimmt die eingelegte Berufung zurück und gibt die als Sicherheitsleistung gestellte Bankbürgschaft umgehend frei.

§ 6

Die Beklagte trägt die Kosten der Berufung einschließlich der Kosten des Vergleichs und der Kosten der Zwangsvollstreckung."

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger von der Beklagten Ersatz des ihnen durch die verzögerte Räumung der Beklagten entstandenen Schadens aus Gewinnausfall, den sie mit 26 017,18 DM beziffern. Sie vertreten den Standpunkt, daß die Beklagte bereits am 1. März 1958 mit der Räumung in Verzug geraten sei. Sie haben den genannten Betrag nebst Zinsen eingeklagt.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht läßt den Klageanspruch an der Erwägung scheitern, die Parteien hätten sich beim Abschluß des Räumungsvergleiches dahin geeinigt, daß durch die vergleichsweise Regelung des Räumungsstreites auch Schadensersatzansprüche der vorliegenden Art abgegolten sein sollten. Zu diesem Ergebnis gelangt das Berufungsgericht durch eine Auslegung der in Frage stehenden Vergleichsbestimmungen. Im einzelnen führt es aus:

Nicht nur das Räumungsbegehren der Kläger, sondern auch ein etwaiger Schadensersatzanspruch wegen verspäteter Räumung habe die Beantwortung der Frage zur Voraussetzung gehabt, ob und zu welchem Zeitpunkt die von dem Kläger zu 1 erklärte Kündigung wirksam geworden sei. Es könne aber nicht angenommen werden, daß die Parteien den Streit über dieselbe Rechtsfrage nur für den Räumungsanspruch und nicht auch für das Bestehen eines Verzugsschadensanspruches hätten beilegen wollen. Hätten die Parteien den Streit über den Ersatz des Verzugsschadens offen gelassen, so wäre das, für die Kläger erkennbar, mit den Interessen der Beklagten unvereinbar gewesen, zumal die Beklagte nicht nur für die Vergangenheit, sondern darüberhinaus auch für die Dauer der ihr im Vergleich gewährten Räumungsfrist

den Schadensersatzansprüchen wegen verspäteter Räumung ausgesetzt gewesen wäre. Damit aber wäre die von ihr erstrebte und durch den Vergleich auch erlangte Möglichkeit, vor dem Auszug noch das Weihnachtsgeschäft abwickeln zu können, so stark entwertet worden, daß sie es auf eine Zwangsräumung hätte ankommen lassen können. Von diesen Erwägungen seien ersichtlich auch die Kläger ausgegangen. Diese hätten nämlich in der zur Abwehr des Einstellungsantrages der Beklagten abgegebenen eidesstattlichen Versicherung des Klägers zu 1 vom 12. Oktober 1959 auf einen Verzugsschaden in Höhe von 40 - 50 000 DM hingewiesen. Gleichwohl hätten sie im Schreiben vom 13. November 1959 nicht einen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Räumung, sondern nur einen solchen wegen etwaiger Beschädigung der der Beklagten mitverpachteten und bei Räumung des Ladenlokals zurückzugebenden Inventarstücken erwähnt. Nur diesen letzteren Anspruch hätten sich die Kläger vorbehalten, indem sie sich im Vergleich die Abnahme und die Überprüfung des zurückzugebenden Inventars vorbehielten (§ 1 Abs. 2). Wenn aber der Verzugsschadensersatzanspruch weder in den Vergleichsverhandlungen noch im Vergleiche selbst ausdrücklich geregelt sei, so spreche das dafür, daß dieser Anspruch endgültig habe fallen gelassen werden sollen. Das müsse um so mehr gelten, als die Parteien die Innehaltung des Räumungstermins durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe gesichert hätten. Schon im Hinblick hierauf hätte es, so meint das

Berufungsgericht, eines ausdrücklichen Vorbehalts im Vergleiche bedurft, daß etwaige Ansprüche aus einer Räumungsvorzögerung der Beklagten erhalten bleiben sollten.

II. Die Revision rügt Verletzung der Auslegungsregeln und lückenhafte Würdigung des Schriftwechsels durch das Berufungsgericht. Diese Rüge ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hat, wie die Revision in erster Linie rügt, das Anwaltschreiben der Beklagten vom 19. November 1959 nicht gewürdigt. Dieses Schreiben ist die Antwort der Beklagten auf das Schreiben der Kläger vom 13. November 1959. Es darf deshalb bei der Auslegung des Vergleiches nicht unberücksichtigt bleiben. Der Revision kann zwar nicht in ihrer Ansicht gefolgt werden, die Beklagte habe sich mit dem Vorbehalt von Schadensersatzansprüchen jeglicher Art in diesem Schreiben ausdrücklich einverstanden erklärt. Ausdrücklich gebilligt werden im letzten Absatz des Schreibens vom 19. November 1959 lediglich die unter den Buchstaben A-C (gemeint sind ersichtlich a-c) aufgeführten Vergleichsbedingungen. Wenn die Beklagte in diesem Schreiben aber auf den Vorbehalt von Schadensersatzansprüchen überhaupt nicht eingeht, so gibt sie doch auf der anderen Seite dadurch nicht ohne weiteres, und für die Kläger erkennbar, zu verstehen, daß Schadensersatzansprüche fallen gelassen werden sollen, soweit sie nicht ihre Regelung in dem vorgesehenen Vergleiche finden oder dort weiterhin

vorbehalten bleiben sollten. Eine lückenlose Würdigung des Schriftwechsels hätte das Berufungsgericht somit zu dem Ergebnis führen können, daß dieser Schriftwechsel für sich allein betrachtet jedenfalls keinen Anhaltspunkt für einen Verzicht der Kläger auf den in der eidesstattlichen Versicherung angemeldeten Verzugsschadensersatzanspruch bietet. Das muß um so mehr gelten, als das Berufungsgericht davon ausgeht, daß der im Schreiben vom 13. November 1959 ausgesprochene Vorbehalt die jetzt streitigen Schadensersatzansprüche umfaßt.

2. Die übrigen Erwägungen des Berufungsgerichts reichen bei dieser Sachlage nicht aus, das Auslegungsergebnis zu tragen. Sie sind nicht so zwingend, daß angenommen werden könnte, das Berufungsgericht wäre auch bei lückenloser Würdigung des Schriftwechsels zu demselben Ergebnis gelangt.

a) Bedenklich ist schon die Erwägung des Berufungsgerichts, es sei nicht anzunehmen, daß die Parteien die Frage nach dem Zeitpunkte des Wirksamwerdens einer Kündigung nur für das Räumungsbegehren und nicht auch für den Verzugsschadensersatzanspruch hätten entscheiden wollen, zumal das Berufungsgericht jede nähere Begründung für diese Erwägung vermissen läßt. Der feststehende Sachverhalt weist eher in die entgegengesetzte Richtung. Denn die Entscheidung im Räumungsprozeß hing keineswegs von denselben Feststellungen ab, die für einen Verzugsschadensersatzanspruch maßgebend sein müssen.

Das zeigt schon die Überlegung, daß das Räumungsbegehren begründet war, wenn nur die Wirksamkeit der Kündigung bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht eintrat. Für die Räumungsentscheidung kam es daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts gerade nicht darauf an, den frühesten Zeitpunkt der Beendigung des Pachtvertrages festzustellen. Die Parteien haben bis zuletzt darüber gestritten, ob und wann die Kündigungsvoraussetzungen (Möglichkeit einer Umwandlung der Drogerie in eine Apotheke) vorgelegen haben. Dabei haben die Kläger den Standpunkt vertreten, diese Voraussetzungen seien schon im Zeitpunkte der ersten Kündigung vom 6. November 1957 gegeben gewesen und diese Kündigung vom 6. November 1957 sei bereits am 1. März 1958 wirksam geworden. Nach Ansicht der Beklagten soll eine Möglichkeit zu kündigen, erst in Frage gekommen sein, wenn alle Voraussetzungen für die Umwandlung der Drogerie in eine Apotheke einschließlich der von dem Regierungspräsidenten zu erteilenden Betriebserlaubnis vorlagen. Die Entscheidung dieses Streites ist von ausschlaggebender Bedeutung für die Frage, ob die Beklagte bereits am 1. März 1958 mit der Räumung in Verzug geraten ist und ob die Kläger von diesem Zeitpunkte an ihren angeblichen Verzugschaden (Gewinnausfall usw.) berechnen dürfen. Was das Räumungsbegehren angeht, so hat sich das Landgericht des Vorprozesses mit Recht auf die Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 20. Juli 1959 bezogen, aus der hervorgeht, daß spätestens zu diesem Zeitpunkt, also dem Datum des Schreibens, der Eröffnung einer Apotheke in den streitigen

Räumen nichts mehr im Wege stand. Selbst wenn von dem für die Beklagte günstigsten Ergebnis ausgegangen wird, daß die Kläger erst im Juli 1959 kündigen konnten, so bestanden für die Beklagte nicht die geringsten Aussichten dafür, daß das Berufungsgericht den Räumungsrechtsstreit zu ihren Gunsten entscheiden werde. Eine Weiterverfolgung der Berufung hätte für sie nur dann einen Sinn gehabt, wenn das Berufungsgericht die Zwangsvollstreckung aus dem landgerichtlichen Räumungsurteil eingestellt und ihr auf diese Weise Gelegenheit gegeben hätte, die Räumung hinauszuzögern. Diese Möglichkeit war ihr aber versperrt, nachdem das Berufungsgericht ihren Einstellungsantrag abgelehnt hatte. In sachlich-rechtlicher Hinsicht hatte die Beklagte von der Weiterverfolgung des Räumungsprozesses nichts mehr zu erwarten. Da nicht anzunehmen ist, daß die Beklagte das nicht erkannt hätte, konnte der Vergleich nur den Zweck verfolgen, einen günstigen Räumungstermin auszuhandeln und die Durchführung der Räumung im einzelnen festzulegen. Daß die Beklagte nur noch dieses Ergebnis im Auge hatte, zeigt der Schriftwechsel, in dem sie mit der Anrufung des Vollstreckungsgerichtes droht und darauf hinweist, daß sie das Weihnachtsgeschäft noch gerne "mitnehme" (Schreiben vom 21. Oktober 1959). Daß die Kläger das Bestreben der Beklagten auch so aufgefaßt haben, beweist ihr Schreiben vom 13. November 1959, das damit eingeleitet wird, die Bewilligung einer Räumungsfrist falle ihnen, den Klägern, schwer. Daß die Beklagte die Weiterverfolgung des Räumungsprozesses für aussichtslos hielt und daß es ihr nur noch um die Erlangung einer Räumungsfrist ging, deren vergleichsweise Bewilligung ihr die Inanspruchnahme des Vollstreckungsschutzes mit den

damit verbundenen Risiken ersparen sollte, zeigt sich ferner darin, daß sie im Vergleich alle Kosten sowohl der Gerichtsverfahren als auch des außergerichtlichen Vergleiches übernahm. Der Vergleich beschränkt sich denn auch seinem Wortlaute nach auf Fragen, die aufs engste mit der Durchführung der Räumung zusammenhängen. Dazu gehörte unter anderem eine Vereinbarung darüber, was mit den Pachtgegenständen zu geschehen hatte, die die Beklagte nach Beendigung des Pachtvertrages an die Kläger herauszugeben hatte. Wenn auch aus der hierüber getroffenen Regelung die stillschweigende Übereinstimmung der Parteien zu entnehmen ist, daß Ansprüche wegen Beschädigung der Pachtgegenstände nicht ausgeschlossen sein sollen, so besagt das entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts für sich allein betrachtet keineswegs, daß nun auch alle nicht erwähnten Schadensersatzansprüche der Kläger fallengelassen werden. Es ist nicht ersichtlich, wie aus diesen Zusammenhängen ein Verzicht der Kläger auf die vorher ausdrücklich angemeldeten Schadensersatzansprüche hergeleitet werden soll. Wenn dabei noch berücksichtigt wird, daß die in § 1 Abs. 2 des Vergleiches ausgesprochene Regelung für den ordnungsgemäßen Vollzug der Räumung notwendig war, während die Verzugsschadensersatzansprüche in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Art und Weise, wie sich die Räumung zu vollziehen hatte, standen, ein Gesichtspunkt, den das Berufungsgericht ebenfalls außer acht läßt, so spricht auch das gegen die von ihm vertretene Ansicht.

Der Streit der Parteien war somit reif für eine vergleichsweise Einigung über die Räumungsfrist, nicht

dagegen für eine Auseinandersetzung über den Ersatz von Verzugsschäden. Hier waren noch alle Voraussetzungen ungeklärt, so daß die Aushandlung einer Räumungsfrist durch Verhandlungen über Grund und Höhe des Verzugsschadenersatzanspruches, der zudem nicht Gegenstand des Räumungsprozesses war, in unnötiger Weise erschwert worden wäre. Daß die Parteien von anderen Erwägungen ausgegangen sein könnten, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts aus den Vergleichsverhandlungen nicht zu entnehmen. Dagegen gibt das Schreiben der Kläger vom 13. November 1959 ein wesentliches Indiz dafür ab, daß diese den Anspruch auf Ersatz des Verzugsschadens außerhalb der Vergleichsverhandlungen halten wollten. Hinzu kommt, daß die Einbeziehung der Schadensersatzansprüche, nämlich ihr Falllassen, eine erhebliche Erhöhung des Vergleichswertes und daher auch der Anwaltskosten beider Parteien mit sich gebracht hätte, daß aber der Vortrag der Parteien jeden Anhaltspunkt dafür vermissen läßt, die Parteien hätten dem bei der Festlegung des Vergleichswertes Rechnung getragen.

b) Auch eine weitere Erwägung des Berufungsgerichts vermag das Auslegungsergebnis nicht zu tragen.

Das Berufungsgericht meint, der Vergleich wäre für die Beklagte im Hinblick auf das Weihnachtsgeschäft wertlos gewesen, wenn er nicht einen Verzicht der Kläger auf Ersatz des Verzugsschadens enthalten hätte. Die Frage, ob und inwieweit das von der Beklagten erstrebte Weihnachtsgeschäft nur dann von Vorteil war, wenn diese sich nicht gleichzeitig der Gefahr aussetzte, auch den

in der Räumungsfrist den Klägern entstehenden Verzugsschaden zu ersetzen, ist für die Auslegung nicht entscheidend. Das Berufungsgericht berücksichtigt nicht, daß die Beklagte dieses Risiko auch dann getragen hätte, wenn ihr Einstellungsantrag Erfolg gehabt oder wenn das Vollstreckungsgericht, dessen Hilfe sie in Anspruch nehmen wollte, ihr Vollstreckungsschutz gewährt hätte. Nach Lage der Sache ist auch aus diesem Gesichtspunkt kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, der die Kläger zu der Annahme hätte führen müssen, der Vergleich komme nur unter der Voraussetzung zustande, daß der Beklagten dieses Risiko abgenommen werde. Aber selbst wenn hiervon ausgegangen werden könnte, bedeutete es doch eine Außerachtlassung der für die Beklagte ohne weiteres erkennbaren Interessenlage der Kläger, wenn ihnen darüberhinaus noch zugemutet worden wäre, auf weitere Ersatzansprüche zu verzichten. Da schon die Bewilligung einer Räumungsfrist ein Entgegenkommen der Kläger bedeutet, wäre es wenig verständlich, wenn diese darüberhinaus auch noch ohne Vergütung auf bereits angemeldete Schadensersatzansprüche verzichtet hätten. So wie sich der Vergleich nach den vorangegangenen Erörterungen darstellt, erschöpften sich die gegenseitigen Leistungen darin, daß die Beklagte ohne Inanspruchnahme des Vollstreckungsgerichts die erstrebte Räumungsfrist erhielt, und daß die Kläger dem (nach Lage der Sache nur sehr geringen) Risiko entgingen, daß das Vollstreckungsgericht eine längere Räumungsfrist bewilligte, als im Vergleich vorgesehen war.

c) Das Berufungsgericht meint schließlich, die für den Fall der Nichtbeachtung des Räumungstermins vereinbarte

Konventionalstrafe hätte den Parteien unbedingt Veranlassung geben müssen, den Ersatzanspruch wegen Verzugschadens ausdrücklich vorzubehalten, um der Schlußfolgerung zu entgehen, dieser Anspruch habe durch den Vergleich ausgeschlossen werden sollen. Auch diese Erwägung ist nicht geeignet, das Auslegungsergebnis zu stützen. Auch hier berücksichtigt das Berufungsgericht nicht, daß das Vertragsstrafenversprechen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vereinbarung eines Räumungstermines steht, dessen strikte Einhaltung es sichern soll. Es tritt an die Stelle einer gerichtlichen Vollstreckung, wie sie bei einem Räumungsurteil gegeben gewesen wäre. Daß hingegen ein solcher Zusammenhang der Schadensersatzansprüche mit dem Räumungsvergleich nicht besteht, wurde bereits oben erörtert.

Das Berufungsurteil kann nach alledem nicht bestehen bleiben.

III. Es erweist sich auch nicht aus einem anderen Grunde im Ergebnis als richtig. Das hätte der Fall sein können, wenn auf Grund der Feststellungen im Berufungsurteil angenommen werden könnte, die Voraussetzungen für ein Räumungsverlangen der Kläger hätten bis zum Auszuge der Beklagten nicht vorgelegen. Hiervon kann indes nicht ausgegangen werden. Zur Entscheidung der Frage, zu welchem Zeitpunkt die Kündigung frühestens zulässig war, bedarf es einer Auslegung der Kündigungsklausel durch den Tatrichter. Das Berufungsurteil enthält hierüber keine abschließende Stellungnahme. Bei dem derzeitigen Stande des Prozesses sieht der Senat auch keine Veranlassung, zu den Rechtsfragen

Stellung zu nehmen, die sich in diesem Zusammenhang stellen können.

IV. Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob die Kläger Schadensersatz auch für die Zeit verlangen können, für die sie im Vergleiche eine Räumungsfrist bewilligt haben. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu übertragen, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier