

Nachschlagewerk: ja nur I
Amtliche Sammlung: nein

I. BGB §§ 535, 553, 564

Steht ein Mietvertrag über Geschäftsräume im inneren Zusammenhang mit der Anstellung des Vermieters als Verkaufsstellenleiters in den Mieträumen, so kann die Lösung des Arbeitsverhältnisses einen wichtigen Grund zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages bilden.

II. BGB §§ 284, 285, 557

Zur Frage, wann die Vorenthaltung der Mieträume durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des Vermieters bei zweifelhafter Rechtslage schuldhaft ist.

BGH, Urt. v. 24. Februar 1959 - VIII ZR 64/58 - OLG Düsseldorf

VIII ZR 64/58

Verkündet

am 24. Februar 1959

_____, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Alfons M_____, Gesellschaft mit beschränkter
Haftung in W_____, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer, den Kaufmann Alfons M_____, in W_____.

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

gegen

den Kaufmann Ernst O_____ in W_____-O_____,
B_____ Straße _____,

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. Februar 1959 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom
10. Januar 1958 wird auf Kosten der Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten Schadensersatz, weil diese ihm einen ihr untervermieteten Laden nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht rechtzeitig zurückgeben, sondern noch längere Zeit schuldhaft vorenthalten habe. Diesen Laden hatte er selbst auf Grund langfristigen Mietvertrages gemietet und darin bis März 1953 ein Textil Einzelhandelsgeschäft betrieben. Er war jedoch in wirtschaftliche Schwierigkeiten gekommen. Deshalb vermietete er am 19. März 1953 das Ladenlokal mit Nebenräumen an die Beklagte zum Betrieb einer Filiale. Das Mietverhältnis begann am 30. März 1953 und sollte am 31. März 1958 enden. Nach § 2 Abs. 2 des schriftlichen Mietvertrages sollte es vorher von beiden Teilen mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten - aber nur aus wichtigem Grunde - zum letzten eines jeden Monats aufgekündigt werden können. Als Mietzins war ein Betrag von monatlich 700 DM vereinbart. Zwei Jahresmieten (= insgesamt 16 800 DM) mußten vorausbezahlt werden.

Am selben Tage schloß der Kläger mit der Beklagten in besonderen Urkunden noch zwei weitere Verträge. In dem einen Abkommen verkaufte er ihr seine Ladeneinrichtung und gewisse Waren. Dieser Vertrag wurde inzwischen abgewickelt. Der dritte Vertrag war ein Dienstvertrag. Danach übernahm die Beklagte den Kläger mit Wirkung vom 1. April 1953 als Leiter der Verkaufsstelle, die sie in dem gemieteten Laden einrichtete. Dieses Dienstverhältnis wurde (Nr. 2 des schriftlichen Vertrages) bis zum 31. März 1958 befristet und konnte vorher beiderseits ebenfalls nur aus wichtigem Grunde aufgekündigt werden. Ein solcher sollte auch dann vorliegen, wenn der Kläger den billigerweise an einen Verkaufsstellenleiter zu stellenden Anforderungen nicht ent-



sprach. Als monatliche Bruttovergütung wurde ein Festgehalt von 500 DM zuzüglich einer Umsatzprovision von 2 % vereinbart.

Schon im ersten Vertragsjahr kam es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten und Rechtsstreitigkeiten. Die vom Kläger anhängig gemachten vier Prozesse wurden im wesentlichen zu seinen Gunsten durch Vergleich vom 1. Juni 1954 erledigt. Die Beklagte übernahm die Kosten von drei Prozessen ganz und von einem zur Hälfte; der Kläger erklärte sich jedoch damit einverstanden, daß seine Umsatzprovision vom 1. April 1954 an auf 1 1/2 % herabgesetzt wurde.

In der Nacht zum 5. Dezember 1954 wurde in die vom Kläger geleitete Filiale eingebrochen. Am Vortage, einem Sonnabend, hatte er abends nach 19 Uhr bemerkt, daß einer der Stromkreise der beiden Sicherungsschleifen der Alarmanlage, mit der die Filiale seit einiger Zeit ausgerüstet war, nicht schloß. Der Kläger, dem es nicht gelungen war, den Fehler selbst zu finden, hatte zwar versucht, die Firma, die die Alarmanlage angebracht hatte und überwachte, noch am selben Abend anzurufen, hatte aber keinen Anschluß mehr bekommen. Das war darauf zurückzuführen, daß er die Nummer gewählt hatte, unter der diese Firma nur an Tage zu erreichen war, und nicht daran gedacht hatte, daß sie eine besondere "Nacht Nummer" hatte. Die Beklagte warf ihm deshalb "gröblichste Verletzung seiner Sorgfaltspflicht" vor und kündigte ihm mit Schreiben (ihres Anwaltes) vom 11. Dezember 1954 das Anstellungsverhältnis zum 31. März 1955, berief ihn aber gleichzeitig fristlos aus seiner Stellung als Verkaufsstellenleiter ab. Bis zum 31. März 1955 sollte er nur unter den Bedingungen eines (einfachen) Verkäufers, also

insbesondere ohne die vereinbarte Provision, weiter arbeiten können. Der Kläger widersprach der Kündigung alsbald (Schreiben seines Anwaltes vom 15. Dezember 1954) und kündigte schließlich durch Schreiben seines Anwaltes vom 29. Dezember 1954 der Beklagten Dienstvertrag und Mietvertrag seinerseits aus wichtigem Grunde zum 30. Juni 1955.

Bereits am 30. Dezember 1954 reichte er beim Arbeitsgericht Klage ein mit dem Antrage, festzustellen, daß das zwischen den Parteien bestehende Dienstverhältnis durch die unter dem 11. Dezember 1954 ausgesprochene Kündigung weder fristlos noch zum 31. März 1955 wirksam aufgelöst worden ist. Die Klage wurde der Beklagten am 5. Januar 1955 zugestellt. Das Arbeitsgericht wies diese Klage durch Teilurteil vom 22. April 1955 ab. Das Landesarbeitsgericht gab ihr jedoch in vollem Umfange statt (Urteil vom 24. Oktober 1955). Die Revision der Beklagten wurde durch Beschluß des Bundesarbeitsgerichts vom 28. März 1956 verworfen. Wegen der in diesem Rechtsstreit geltend gemachten Leistungsansprüche (Klagforderung wegen rückständiger Vergütung und Widerklagforderung auf Ersatz der nach Behauptung der Beklagten teilweise durch die Versicherung nicht gedeckten Einbruchsdiebstahlschäden) haben sich die Parteien am 14. Juni 1956 verglichen.

In der Zwischenzeit hatte der Kläger gegen die Beklagte Räumungsklage mit dem Antrage erhoben, sie zu verurteilen, das Ladenlokal mit Nebenräumen an ihn am 30. Juni 1955 herauszugeben. Diese Klage wurde der Beklagten am 2. April 1955 zugestellt. Sie beantragte Klagabweisung, räumte jedoch den Laden - vor Abschluß des Prozesses - am 11. Oktober 1955. Entgegen dem Antrage der Beklagten erklärte das Amtsgericht durch Urteil vom 29. November 1955 die Hauptsache für erledigt und belastete die Beklagte mit den gesamten Kosten des

Rechtsstreites. Diese legte Berufung ein. Auch das Berufungsgericht sah jedoch, nachdem beide Parteien die Hauptsache für erledigt erklärt hatten, von einer Entscheidung in dieser ab und legte auch die Kosten des Berufungsrechtszuges der Beklagten auf. Sowohl das Amtsgericht wie das Landgericht gingen bei ihren Entscheidungen davon aus, die Räumungsklage habe Erfolg versprochen.

Im gegenwärtigen durch Zustellung der Klage am 26. Mai 1956 anhängig gewordenen Rechtsstreit verlangt der Kläger von der Beklagten als Teilbetrag seines ihm nach seiner Behauptung infolge verspäteter Rückgabe des Ladens entstandenen Schadens 6 207,56 DM nebst Zinsen. Er behauptet, es sei ihm gelungen gewesen, mit einer anderen Firma einen ähnlichen Filialleiter- und Mietvertrag wie mit der Beklagten mit Wirkung vom 1. Juni 1955 abzuschließen; diese andere Firma sei jedoch, weil die Beklagte mit der Herausgabe des Ladens mehrere Monate im Verzug gewesen sei, schließlich wieder vom Vertrag zurückgetreten. Es sei ihm alsdann erst zu einem späteren Zeitpunkt und zu ungünstigeren Bedingungen gelungen, seinen Laden zu vermieten und seine Arbeitskraft zu verwerten.

Die Beklagte hat den Anspruch des Klägers nach Grund und Betrag bestritten und im ersten Rechtszuge auch Unzuständigkeit des Landgerichts Wuppertal gerügt. Durch Zwischenurteil vom 20. Juli 1956, über dessen Bedeutung Streit besteht, hat das Landgericht die von der Beklagten erhobene Einrede der Unzuständigkeit des Gerichts verworfen. Dieses Urteil ist rechtskräftig geworden.

In der Sache selbst hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Berufungsgericht in Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Anspruch des

dj

- 6 -

Klägers dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

A. Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte

I. Das Berufungsgericht hat gegenüber der Rüge der Beklagten, nicht die ordentlichen Gerichte, sondern die Arbeitsgerichte seien für die Entscheidung des Rechtsstreites zuständig, dargelegt, es sei auf jeden Fall die Zuständigkeit des Landgerichts Wuppertal gegeben gewesen.

Es hat das Zwischenurteil dieses Gerichts vom 20. Juli 1956 dahin ausgelegt, in ihm sei rechtskräftig sowohl die örtliche als auch die sachliche Zuständigkeit des Landgerichts bejaht. Hilfsweise hat es ausgeführt, die Zuständigkeit der Arbeitsgerichtsbarkeit sei für den gegenwärtigen Rechtsstreit auch aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 (Nachwirkungen aus einem Arbeitsverhältnis) nicht zu begründen, so daß von vornherein nur die ordentlichen Gerichte zuständig gewesen seien.

II. Die von der Revision auf § 551 Nr. 4 ZPO gestützte Rüge, das Berufungsgericht habe ebenso wie schon das Landgericht seine sachliche Zuständigkeit zu Unrecht angenommen, ist unbegründet.

1. Dabei kann davon ausgegangen werden, daß die Beklagte nicht durch § 528 Satz 2 ZPO gehindert ist, diese Rüge im Revisionsrechtszuge vorzubringen, weil sie die Unzuständigkeit bereits beim Landgericht gerügt hatte (BGHZ 14, 72, 75, 76). Dem Berufungsgericht ist jedoch darin beizutreten, daß das Landgericht in seinem Zwischenurteil auch insoweit entschieden hat, als sich die Rüge der Beklagten gegen die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichtsbarkeit, eine Rüge, die vom Gesetz im Verhältnis zur Arbeitsgerichtsbarkeit als Rüge der sachlichen Unzuständigkeit behandelt wird (RGZ 158, 193), und nicht nur gegen die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Wuppertal richtete.

2. Die Beklagte hatte vor dem Landgericht zwar zunächst Unzuständigkeit des Gerichts nur allgemein geltend gemacht (Schriftsatz vom 23. Juni 1956). Schon im Schriftsatz vom 28. Juni 1956 hatte sie aber den darin angekündigten Antrag, über die Zuständigkeit vorab zu entscheiden, damit begründet, es fehle sowohl die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Wuppertal, weil sie ihren Wohnsitz in Wipperfürth habe, als auch die der ordentlichen Gerichte überhaupt, weil die Sache zur Zuständigkeit der Arbeitsgerichte gehöre. Bereits in der mündlichen Verhandlung vom 29. Juni 1956 hatten die Parteien übereinstimmend beantragt, durch abgesonderte Verhandlung über die Frage der Zuständigkeit des angerufenen Gerichts zu entscheiden. In der (wiedereröffneten) mündlichen Verhandlung vom 13. Juli 1956 hatten beide Parteien in erster Linie ihre Anträge zur Zuständigkeit gestellt, die Beklagte den Antrag aus ihrem Schriftsatz vom 28. Juni 1956, vorab über die Zuständigkeit des Gerichts zu entscheiden, der sowohl mit dem Fehlen der örtlichen wie dem der sachlichen Zuständigkeit begründet war, und der Kläger den Antrag aus dem Schriftsatz vom 12. Juli 1956, durch Vorabentscheidung gemäß § 275 ZPO

die von der Beklagten geltend gemachten Einreden der örtlichen und sachlichen Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts zurückzuweisen. Das Landgericht hat daraufhin - ebenso wie schon am 29. Juni 1956 - auch am 13. Juli 1956 ausdrücklich beschlossen, es solle "über die Einrede der Unzuständigkeit" vorab entschieden werden. Wenn die nunmehr ergehende Entscheidung - wie hier - ohne Einschränkung dahin geht: "Die Einrede der Unzuständigkeit des Gerichts der Beklagten wird verworfen", kann das, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt hat, nur bedeuten: Die von der Beklagten erhobene Einrede unter jeder von ihr geltend gemachten Begründung. Demgegenüber ist unerheblich, daß sich das Landgericht in den Entscheidungsgründen seines Zwischenurteils nur über den Gerichtsstand nach § 29 ZPO ausdrücklich ausgesprochen und nicht näher auf die Zuständigkeit des Arbeitsgerichts in Fällen eingegangen ist, bei denen es sich um "Nachwirkungen" aus einem Arbeitsverhältnis (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 ArbGG) handelt. Es erwähnt immerhin den Anstellungsvertrag und führt aus, der Kläger mache einen Anspruch geltend, der als Schadensersatzanspruch wegen nicht gehöriger Erfüllung der Rückgabepflicht (aus dem Mietvertrag) anzusehen sei. Ob damit hinreichend deutlich genug zum Ausdruck gebracht ist, daß es eine Nachwirkung aus dem Arbeitsverhältnis verneinen will, kann dahingestellt bleiben; denn eine mangelhafte Begründung kann den Inhalt der Entscheidung selbst nicht berühren.

Da das Zwischenurteil des Landgerichts jedenfalls nicht erkennen läßt, daß es sich eine Entscheidung über die sachliche Zuständigkeit noch hat vorbehalten wollen, kann auch dahingestellt bleiben, ob es das überhaupt hätte tun können, nachdem es Vorabentscheidung über die Zuständigkeit schlechthin vorgesehen hatte. Daß ein solcher Vorbehalt nicht in seiner Absicht lag, ergibt sich im übrigen auch daraus,

daß es später mit keinem Wort mehr auf die Frage der sachlichen Zuständigkeit zurückgekommen ist. Zutreffend verweist das Berufungsgericht auch darauf, die Parteien hätten das Zwischenurteil als eine Entscheidung über die Zuständigkeit in beiden Hinsichten angesehen; denn keine von ihnen ist im ersten Rechtszuge mehr auf die sachliche Zuständigkeit des Arbeitsgerichts zurückgekommen, auch die Beklagte hat nunmehr in dieser Instanz vorbehaltlos zur Sache verhandelt und sich damit ebenfalls mit dem Zwischenurteil abgefunden. Andernfalls hätte sie Berufung gegen das Zwischenurteil einlegen müssen.

Daran ändert nichts, daß sie die Frage der ausschließlichen Zuständigkeit der Arbeitsgerichtsbarkeit im Berufungsrechtszuge in der Berufsbeantwortung vom 27. August 1957 erneut aufgegriffen hat; denn daran ist sie, wie soeben ausgeführt worden ist, durch das rechtskräftige Zwischenurteil gehindert. Ebenso wenig kann entscheidend sein, wie die Revision meint, daß das Landgericht im Tatbestand seines Endurteils vom 15. Februar 1957 - irrig - davon spricht, die Beklagte habe in erster Linie die örtliche Unzuständigkeit des angeurteilten Gerichts gerügt, diese Einrede sei durch Urteil des erkennenden Gerichts vom 13. Juli 1956 (richtig 20. Juli 1956) verworfen worden; denn aus den über die oben erwähnten Verhandlungen aufgenommenen Protokollen in Verbindung mit den Anträgen aus den in ihnen in Bezug genommenen Schriftsätzen und dem Zwischenurteil selbst ergibt sich etwas anderes, nämlich, daß die Beklagte ihre (einheitliche) Einrede der Unzuständigkeit des Gerichts (§ 274 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) mit dem Fehlen der örtlichen und der sachlichen Zuständigkeit des Landgerichts begründet hatte und daß diese Einrede durch das Zwischenurteil verworfen ist.

3. Bei dieser Sachlage kann unentschieden bleiben, ob auch den Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, die Zuständigkeit des Arbeitsgerichts sei von vornherein nicht zu begründen gewesen, uneingeschränkt würde gefolgt werden können. Zu der Berufung der Revision auf Dersch/Volkmar, Arbeitsgerichtsgesetz, 6. Aufl., Nr. 121, 1. Gruppe 2. Fall zu b sei jedoch bemerkt, daß dort der Arbeitsvertrag eines Hausvorwalters behandelt worden ist, dem gleichzeitig durch besonderen Vertrag eine Wohnung als sogenannte Werkwohnung vermietet worden ist, ein Fall, der mit dem hier in Betracht kommenden, in dem umgekehrt der Arbeitgeber von seinem Arbeitnehmer einen Laden gemietet hat, nicht vergleichbar ist.

B. Sachliche Begründung des Klaganspruchs

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien seien sich nach den wechselseitigen Kündigungen des Anstellungsvertrages, die die Beklagte am 11. Dezember 1954 und der Kläger am 29. Dezember 1954 ausgesprochen haben, darüber einig gewesen, die weitere Arbeit des Klägers im Dienste der Beklagten sei nicht mehr möglich. Diese Auflösung des Arbeitsverhältnisses zum 30. Juni 1955, die den Absichten der Beklagten entsprochen habe, berechtigte den Kläger nach der Auffassung des Berufungsgerichts, das Mietverhältnis über den Laden aus wichtigem Grunde mit der dafür im Verträge vorgesehenen Kündigungsfrist von sechs Monaten zu lösen, eine Kündigung, die er mit Schreiben vom 29. Dezember 1954 zum 30. Juni 1955 ausgesprochen habe.

Zur Begründung führt es im einzelnen aus, beide Verträge, der Miet- und der Arbeitsvertrag, hätten von Anfang an im engen Zusammenhang miteinander gestanden; sie hätten

praktisch zur gleichen Zeit (30. März bzw. 1. April 1953) begonnen und hätten am selben Tage, nämlich am 31. März 1958, auslaufen sollen. Daß nur der Mietvertrag ausdrücklich eine Verlängerung vorgesehen, während beim Anstellungsvertrag eine solche Abrede gefehlt habe, hält es für unschädlich, weil der Kläger für den Fall, daß die Beklagte sein Dienstverhältnis zum 31. März 1958 lösen würde, die Befugnis zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 2 dieses Vertrages gehabt habe. Die unterschiedliche Regelung der Kündigungsfristen, nämlich fristlose Kündigung beim Dienstvertrag gegenüber der befristeten Kündigung beim Mietvertrag, ergibt sich nach Meinung des Berufungsgerichts ohne weiteres aus der in der Sache begründeten Erwägung, ein Dienstverhältnis müsse u.U. mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden, während beim Mietverhältnis schon aus wirtschaftlichen Gründen eine gewisse Kündigungsfrist (hier sechs Monate) innegehalten werden müsse. Diese enge Verbindung beider Vertragsverhältnisse gestattet dem Kläger, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, den wichtigen Grund für die Kündigung des Mietvertrages dem Aufhören des Anstellungsverhältnisses zu entnehmen. In diesem Zusammenhang erwägt das Berufungsgericht, der Beklagten sei von Anfang an bekannt gewesen, daß der Kläger Wert darauf gelegt habe, seine Arbeitskraft (nur) zusammen mit der Nutzung seines Ladens zu verwerten. Aus diesem Grunde hätten die Parteien am 19. März 1953 die beiden Abreden über die Anstellung und die Vermietung des Ladens getroffen. Aus diesen wirtschaftlichen Erwägungen müsse dem Kläger auch für die Folgezeit die Verknüpfung der beiden Vertragsverhältnisse gestattet sein. Deshalb bilde hier die Auflösung des Dienstverhältnisses einen wichtigen Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses.

Abschließend kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, das Mietverhältnis sei durch die Kündigung aus wichtigem Grunde zum 30. Juni 1955 beendet. Die Beklagte habe deshalb den Laden an diesem Tage räumen müssen. Das habe sie schuldhaft unterlassen und habe sich deshalb dem Kläger schadensersatzpflichtig gemacht.

Das Berufungsgericht stellt auch fest, daß dem Kläger aus der Vorenthaltung des Ladens - über die von der Beklagten bis zum Auszuge weiter bezahlten Miete von 700 LM hinaus - ein gewisser Schaden entstanden sei, dessen Höhe nur noch nicht feststehe. Deshalb hat es den Klaganspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts, welche sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiete bewegen und im wesentlichen die Auslegung von Individualverträgen zum Gegenstand haben, so daß sie einer Nachprüfung im Revisionsrechtszuge nur beschränkt zugänglich sind, enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten. Auch die auf §§ 286, 551 Nr. 7 ZPO gestützten Verfahrensrügen der Revision greifen nicht durch.

1. Die Revision meint, die Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts krankten an einem unlösbaren Widerspruch. Diesen will sie darin erblicken, daß das Berufungsgericht einmal bei der Erörterung der sachlichen Zuständigkeit "eine automatische Verkoppelung zwischen beiden Vertragsverhältnissen" verneint und die Trennung der beiden Vertragsurkunden betont habe, bei der Prüfung der Berechtigung der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger jedoch die

Auffassung vertreten habe, beide Verträge hätten von Anfang an in engem Zusammenhang miteinander gestanden.

Der gerügte unlösbare Widerspruch besteht nicht; denn es ist sehr wohl möglich, eine "automatische" Verknüpfung zweier Verträge zu verneinen und doch einen so engen Zusammenhang zwischen ihnen anzunehmen, der den Parteien das Recht gibt, bei Auflösung des einen Vertrages auch den anderen durch besondere, von ihrem Willensentschluß abhängige Kündigung zu lösen.

2. Der Revision kann auch in ihrem Vorbringen nicht gefolgt werden, die prozeßentscheidene Ansicht des Berufungsgerichts, der Kläger habe mit Schreiben vom 29. Dezember 1954 rechtswirksam zum 30. Juni 1955 kündigen können, beruhe auf einer Verkennung des Rechtsbegriffs des "wichtigen Grundes". Dazu führt die Revision aus, die Beklagte habe sich im Besitz eines festen fünfjährigen, einer ordentlichen Kündigung entzogenen Mietvertrages befunden und sei sämtlichen ihr aus diesem Vertrage obliegenden Verpflichtungen, insbesondere der, eine Mietvorauszahlung zu leisten, nachgekommen. Das hat das Berufungsgericht jedoch nicht übersehen. Es hat nur als Willen der Parteien eine so enge Verknüpfung beider Verträge angenommen, daß eine Lösung des Anstellungsverhältnisses dem Kläger das Recht geben konnte, auch den Mietvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist aus wichtigem Grunde zu beenden. Damit hat sich das Berufungsgericht im Rahmen seiner tatrichterlichen Würdigung des ihm unterbreiteten Sachverhaltes und der Auslegung von individuellen Willenserklärungen gehalten.

Auch der mögliche Unterschied in der Laufzeit der beiden Verträge bedingt durch die verschiedene Regelung der Kündigungsfristen in dem Miet- und in dem Anstellungsvertrag und durch

das Fehlen einer ausdrücklichen Verlängerungsklausel in dem Anstellungsvertrag, wozu das Berufungsgericht ausdrücklich Stellung genommen hat, zwingt nicht zu einer anderen Auslegung.

3. Ob sich der Kläger, wie die Revision annimmt, auf seine Kündigung nicht würde berufen können, ohne gröblich gegen Treu und Glauben zu verstoßen, wenn er die vorgegangene Kündigung des Dienstverhältnisses durch die Beklagte verschuldet und wenn diese Kündigung begründet gewesen wäre, kann dahingestellt bleiben; denn der Revision ist nicht darin zu folgen, daß das Berufungsgericht den Akten des Arbeitsgerichts Wuppertal 4 Ca 1053/54 hätte entnehmen müssen, der Kläger habe die Kündigung des Arbeitsverhältnisses schuldhaft herbeigeführt. Zwar hatte das Arbeitsgericht in seinem Urteil vom 22. April 1955 den Standpunkt der Beklagten geteilt. Dieses Urteil ist aber vom Landesarbeitsgericht mit eingehender Begründung aufgehoben worden (Urteil vom 24. Oktober 1955). Dieses hat festgestellt, daß die Kündigung der Beklagten das Dienstverhältnis mit dem Kläger weder fristlos noch zum 31. März 1953 aufgelöst habe. Auch das Landesarbeitsgericht hat zwar "eine gewisse Fahrlässigkeit des Klägers" bei seinem Verhalten nach der Entdeckung, daß eine Schleife der Sicherungsanlage nicht schloß, bejaht, grobe Fahrlässigkeit jedoch verneint. Daß es der Aussage der Ehefrau des Klägers in seinem Urteil eine ihr nicht zukommende Bedeutung beilegt, ist ihm nicht zu entnehmen. Wenn die Revision weiter darauf verweist, das Landesarbeitsgericht habe im übrigen "nur" in den Vordergrund gestellt, ob die Kündigung sozial ungerechtfertigt im Sinne des Kündigungsschutzgesetzes gewesen sei, so trifft das insofern zu, als es diesen Gesichtspunkt im Rahmen seiner Aufgaben auch be-

rücksichtigt hat. Das ist aber unerheblich. Schließlich enthielt der Anstellungsvertrag des Klägers auch noch die Bestimmung, ein wichtiger Grund liege dann vor, "wenn er den billigerweise an einen Verkaufsstellenleiter zu stellenden Anforderungen nicht genüge". Gerade den Beweis der Ungeeignetheit des Klägers als Verkaufsstellenleiter hat aber das Landesarbeitsgericht nicht als geführt angesehen.

Könnte das Berufungsgericht hiernach den angeführten Akten des Arbeitsgerichts nur entnehmen, die Beklagte habe am 11. Dezember 1954 eine nicht gerechtfertigte Kündigung ausgesprochen, so kann sich die Beklagte nicht darauf berufen, es habe davon ausgehen müssen, der Kläger habe arglistig gehandelt, wenn er diese Kündigung mit einer eigenen Kündigung des Mietvertrages zum 30. Juni 1955 beantwortet habe und Schadensersatzansprüche geltend mache. Daß sich die Parteien aber - im Anschluß an die wechselseitigen Kündigungen des Arbeitsverhältnisses - darüber einig geworden sind, dieses habe - spätestens - zum 30. Juni 1955 geendet, hat das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung des Sachverhaltes ausdrücklich festgestellt. Angriffe dagegen sind von der Revision nicht erhoben. Wie bereits ausgeführt, war aber diese Auflösung des Anstellungsvertrages nach den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ein wichtiger Grund zur Kündigung des Mietvertrages.

4. Das Berufungsgericht ist mit Recht davon ausgegangen, die Vorenthaltung des Besettes von Mieträumen über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hinaus, löse nur dann einen über den vereinbarten Mietzins hinaus gehenden Schadensersatzanspruch aus, wenn den Mieter ein Verschulden an dem Vorenthalten trifft (RGZ 99, 230; 122, 57, 60 unten; Pritsch in BGB RGPK 11. Aufl. § 557 Anm. 2, Kiefersauer in

Staudinger 11. Aufl. BGB § 557 Nr. 1 Z. 865). Ein solches Verschulden hat es im Ergebnis rechtsirrtumsfrei bejaht, indem es ausführt, es liege darin, daß die Beklagte die Kündigung des Klägers gekannt und mißachtet habe. Ihre unrichtige Beurteilung entschuldige sie nicht, sie habe sie erkennen können und erkennen müssen; sie sei aber nur ihren Interessen gefolgt und habe die Räumung des Ladens hinausgeschoben. Damit hat es aus im wesentlichen tatrichterlichen Erwägungen mindestens leichte Fahrlässigkeit der Beklagten bejaht, was auch mit dem im übrigen festgestellten Sachverhalt im Einklang steht.

Die Angriffe der Revision kommen auf eine dem Revisionsgericht versagte andere Würdigung des Sachverhaltes hinaus. Sie meint, die Beklagte habe berechtigte Gründe zu der Annahme gehabt, die vom Kläger ausgesprochene Kündigung sei unwirksam gewesen; denn sie habe den Begriff des wichtigen Grundes anders aufgefaßt. Außerdem habe sie am 30. Juni 1955 nur das Urteil des Arbeitsgerichts vorliegen gehabt, durch das ihre Auffassung bestätigt worden sei, der Kläger habe durch sein ausschließliches Verschulden einen Grund zur Auflösung des Dienstverhältnisses gesetzt. Sie habe diesen Standpunkt auch in Übereinstimmung mit ihren verschiedenen Rechtsberatern noch im Berufungsrechtszuge vertreten und vertrete ihn auch heute noch. Damit will sie sich auf entschuldbaren, auch nicht fahrlässigen Rechtsirrtum berufen.

Der Revision ist nicht zu folgen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegt die Fahrlässigkeit der Beklagten darin, daß sie sich einseitig auf den Standpunkt gestellt hat, jede Fahrlässigkeit ihres Filialleiters, des Klägers, genüge, um ihn "hinauszuwerfen" und nunmehr den von ihm "eingebrachten" Laden, den er ihr erkennbar nur überlassen hatte, weil ihm für

die Leitung der Filiale eine höhere Provision zugesagt war, weiterhin lediglich gegen die vereinbarte Miete - unter Einsparung der erhöhten Provision - nutzen zu können, ohne mit der Berechtigung seiner Kündigung aus wichtigem Grunde rechnen zu müssen. Die von der Revision vertretene Auffassung kommt im Ergebnis darauf hinaus, die Beklagte habe bis zur endgültigen Entscheidung des Miet- oder des Arbeitsgerichtsprozesses, ohne auf die Belange des Klügers Rücksicht nehmen zu müssen, den Laden nutzen können, ohne fahrlässig zu handeln, und sie sei auch berechtigt gewesen, ihm den Laden zu einem ihr genehmen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Das kann nicht als richtig anerkannt werden.

Allerdings hat das Kammergericht (OLG 45, 149), ausgesprochen in dem Weiterbehalten der Mieträume während der Berufung gegen ein Aufhebungsurteil liege noch kein Verschulden, und in der Begründung dazu ausgeführt, die Sach- und Rechtslage sei - in dem entschiedenen Falle - durchaus nicht einfach gewesen, der einzige Grund, den das Berufungsgericht als Kündigungsgrund für durchschlagend erachtet habe, habe nach der Beweisaufnahme zum mindesten sehr zweifelhaft sein können. Unter diesen Umständen habe dem Mieter nicht zugemutet werden können, auf einen Rechtsbehelf zu verzichten. Eine dolose Ausnutzung prozeßrechtlicher Rechtsbehelfe oder eine Verschleppungsabsicht liege nicht vor; zweifelsfreie Kenntnis von der Beendigung des Mietverhältnisses erhalte der Mieter erst durch das rechtskräftige Berufungsurteil. Gegen diese Rechtsauffassung mögen in dem aaO entschiedenen Fall, in dem es sich um die rechtsgestaltende Aufhebung eines Mietverhältnisses durch Urteil handelt, keine Bedenken bestehen. Sie ist aber nicht anwendbar bei der Kündigung von Geschäftsräumen aus wichtigem Grunde, die, wenn ein solcher vorliegt, unmittel-

bar zur Auflösung des Mietverhältnisses führt, und bei der die Gerichte nur die Folge der Beendigung des Mietverhältnisses, die Verurteilung zur Räumung, auszusprechen haben. In solchen Fällen ist es bei zweifelhafter Rechtslage im allgemeinen das Risiko des Mieters, wenn er sich auf seine Beurteilung verläßt. Hier hat allerdings das Arbeitsgericht zunächst die Auffassung der Beklagten über die Berechtigung der Kündigung des Anstellungsvertrages bestätigt. Es stand aber fest, daß sich der Kläger, der den Räumungsprozeß bereits eingeleitet hatte, mit dieser Entscheidung nicht begnügen würde. Es sind alsdann das Landesarbeitsgericht, aber auch das Amtsgericht und das Landgericht im Mietprozeß im Ergebnis seiner Auffassung gefolgt. Die Auslegung, die das Berufungsgericht hier dem Miet- und dem Anstellungsvertrag, insbesondere dem Begriff der Kündigung aus wichtigem Grunde im Mietvertrag in Verbindung mit dem Anstellungsvertrag gegeben hat, lag auch nicht so fern, daß die Beklagte nicht, wie das Berufungsgericht im Ergebnis ohne Rechtsirrtum angenommen hat, mit ihr rechnen mußte. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Feststellungen des Berufungsgerichts, die "nach dem Willen der Parteien" enge Verbindung beider Verträge gestatte dem Kläger, den wichtigen Grund für die Kündigung des Mietvertrages dem Aufhören des Anstellungsverhältnisses zu entnehmen und der Beklagten sei von Anfang an bekannt gewesen, der Kläger habe Wert darauf gelegt, seine Arbeitskraft zusammen mit der Nutzung des Ladens zu verwerten; aus diesem Grunde seien die Abreden getroffen, einschließlich der Kündigungsvereinbarung. Dabei handelt es sich auch nicht um die Beurteilung einer reinen Rechtsfrage, wobei der Beklagten ein unverschuldeter Rechtsirrtum (vgl. BGH Urteil vom 9. Februar 1951 - I ZR 35/50 - LM BGB § 285 Nr. 1 = NJW 1951, 398 = MDR 1951, 217) unterlau-

fen sein könnte; denn das Berufungsgericht hat, wie soeben dargelegt, seine Auslegung entscheidend auf die Würdigung von Umständen abgestellt, die im Kenntnissbereich der Parteien zur Zeit der Vertragsabschlüsse lagen (vgl. das nicht veröffentlichte Urteil des erkennenden Senates vom 8. Januar 1959 - VIII ZR 62/58 - S. 14, 15).

5. Rechtsirrtumsfrei sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, es sei sicher, daß dem Kläger ein - über den eigentlichen Mietzins von 700 DM hinausgehender - Schaden entstanden, dessen Höhe nur noch nicht festzustellen sei.

Die Revision hat insoweit auch keine Angriffe im einzelnen erhoben.

C.

Da das Urteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthält, ist ihre Revision mit Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel