

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 157 A, D, 547, 677; 1. BundesmietenG v. 27. Juli
1955, BGBI I 458, § 29

Zur Frage, ob der Mieter einer nicht unter Mieterschutz stehenden Wohnung, der dem Vermieter einen verlorenen Baukostenzuschuß gezahlt hat und dem vertraglich das Recht eingeräumt ist, bei vorzeitigem Auszug einen Ersatzmieter (Mietnachfolger) zu benennen und mit ihm Abmachungen über die Zahlung einer Abstandssumme zu treffen, mit diesem auch einen höheren Betrag als den von ihm selbst gezahlten Baukostenzuschuß vereinbaren kann oder ob er sich dann auf das Angebot des Vermieters verweisen lassen muß, ihm den nicht abgewohnten Teil des Baukostenzuschusses und etwaige Verwendungen auf die Mieträume zu ersetzen.

BGH, Urt. v. 3. Juli 1963 - VIII ZR 93/62 - OLG München
LG München

1

VIII ZR 93/62

Verkündet am 3. Juli 1963

Wüst

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Regierungsbaumeisters Luitpold A. [REDACTED] in R. [REDACTED],
St. V. [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Universitätsprofessor Oberlandesgerichtsrat
Dr. Dr. Rudolf [REDACTED] in M. [REDACTED]/W. [REDACTED], H. [REDACTED]str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1963 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundes-
richter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger, ^{und} Dr. Messner
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts München vom 31. Januar 1962 wird auf
Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger mietete laut Mietvertrag vom 15. Oktober 1956 mit Zusatzvertrag vom selben Tage (GA 7a und b) vom beklagten in dessen im Wiederaufbau begriffenen Haus, Le-
straße in Mü, eine Vierzimmerwohnung für die Zeit vom 1. Februar 1957 bis 31. Januar 1977. Der Mietzins wurde bei einer Grundmiete von 2.20 DM je Quadratmeter monatlich auf jährlich 2.550 DM vereinbart. Dazu waren für Lift, Treppenreinigung, Gemeinschaftsantenne noch bestimmte Beträge zu zahlen. Die Heizungskosten wurden auf die Mieter umgelegt. Gesetzliche Mietpreissteigerungen, spätere Erhöhungen der städtischen Gebühren, etwaige Grund- und Haussteuern gingen zu Lasten des Mieters, wenn die Festsetzung nach dem 31. Dezember 1955 erfolgte (§ 9). Für die Überlassung der Wohnung mußte der Kläger außerdem einen einmaligen verlorenen Baukostenzuschuß (im Vertrag auch als "Mieterdarlehen" bezeichnet) von 5 000 DM zahlen (§ 12). Der Zusatzmietvertrag enthält folgende Bestimmung (§ 2 Abs. 5), über deren Auslegung im gegenwärtigen Verfahren Streit besteht:

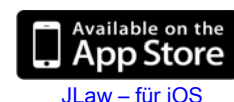
"Hat der Mieter besondere Veranlassung, während der Vertragsdauer auszuziehen, so steht ihm das Recht zu, einen Nachfolger zu benennen und mit ihm Abmachungen wegen des Mieterdarlehens zu treffen. Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei Vorliegen besonderer Gründe, die in der Person oder Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters gelegen sind, einen ihm benannten Ersatzmieter abzulehnen."

War der Mieter jedoch nicht in der Lage, einen entsprechenden Ersatzmieter zu benennen, so konnte der Vermieter die Räume selbst vermieten. Der Mieter haftete alsdann aber für die Dauer des Vertrages für eine etwaige Mietdifferenz gegenüber der im Verträge vom 15. Oktober 1956 vereinbarten Miethöhe und für das Herrichten der Wohnung für den neuen Mieter (§ 2 vorletzter Absatz).

Im Herbst 1960 nahm der Kläger einen Ruf als Professor an die Universität in M an und suchte deshalb einen



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Nachfolgemmieter. Er hält sich für berechtigt, mit diesem eine freie Vereinbarung zu treffen, nach der dieser ihm für die Aufgabe der Wohnung einen höheren Betrag zahlen muß, als er an Baukostenzuschuß aufgewandt hat. Der Beklagte weigerte sich jedoch grundsätzlich, einen Nachfolgemmieter aufzunehmen, mit dem der Kläger eine solche Vereinbarung getroffen habe. Er hält dieses Begehren des Klägers für einen Rechtsmißbrauch. Er meint, dieser habe nur einen Anspruch auf Erstattung des nicht abgewohnten Teils des Baukostenzuschusses und etwaiger sonstiger Verwendungen gemäß § 547 in Verbindung mit §§ 677 ff BGB. Zur Befriedigung dieser Ansprüche sei er jederzeit bereit.

Der Kläger erhob - zunächst zusammen mit seiner Frau als Mitklägerin - reststellungsklage. Das Landgericht gab ihr teilweise statt, teilweise wies es sie ab. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Die Ehefrau des Klägers legte kein Rechtsmittel ein. Die Anschlußberufung des Klägers hatte Erfolg. Aus den Urteilen der Vorinstanzen ergeben sich folgende Feststellungen:

1. daß der Beklagte verpflichtet ist, mit einem vom KLF benannten Mietnachfolger einen mit dem Mietvertrag und Zusatzvertrag der Parteien vom 15. Oktober 1956 übereinstimmenden Mietvertrag abzuschließen, soweit nicht besondere Gründe in der Person oder Zahlungsfähigkeit dieses Dritten als Nachfolgemmieter gegeben sind (LG Urteil Nr. 1 in Verbindung mit OLG Urteil Nr. II).
 2. Daß der Kläger berechtigt ist, mit diesem "Ersatzmieter" freie Vereinbarungen über die Übernahme bzw. Ablösung des Baukostenzuschusses zu treffen und daß der Beklagte kein Mitwirkungsrecht beim Abschluß dieser Vereinbarungen hat (LG Urteil Nr. 2 in Verbindung mit OLG Urteil I),
- und 3. daß der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger allen Schaden zu ersetzen, der sich aus der Verletzung der in

Nr. 1 und 2 bezeichneten Verpflichtungen ergibt (s. zu 1 und 2).

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt der Beklagte Abweisung der Feststellungsklage in vollem Umfange.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Feststellungsinteresse ist vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum für die drei getroffenen Feststellungen bejaht.

1. Die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, mit einem ihm vorgeschlagenen Mieter einen Vertrag abzuschließen, geht nicht ins Leere, wie die Revision meint. Der Kläger würde allerdings an der Feststellung, daß diese Bestimmung ursprünglich - rechtswirksam getroffen worden ist, allein kein schutzwürdiges Interesse haben. Darum geht es hier jedoch nicht; denn der Beklagte nimmt gerade in Abrede, daß der Kläger ein Vorschlagsrecht noch hat, weil er die Meinung vertritt, dem Kläger sei dieses Recht durch sein, des Beklagten, Angebot, ihm selbst den nicht abgewohnten Teil des Baukostenzuschusses und etwaige weitere Aufwendungen im beschränkten Rahmen (§§ 547, 677 ff BGB) zu ersetzen, genommen.

2. Der Kläger hat auch ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung (§ 256 ZPO) seines Vorschlagsrechts und der Verpflichtung des Beklagten, darauf einzugehen (s. zu 1), wie auch an der weiteren Feststellung seines Rechtes, eine freie Vereinbarung zu treffen (Nr. 2). Da der Beklagte ihm diese Rechte und seine eigene Verpflichtung bestreitet, muß der Kläger Gewißheit darüber haben, ob der

Beklagte gehalten ist, mit einem entsprechend vorgeschlagenen Mieter einen Mietvertrag abzuschließen. Dazu ist bereits ausgeführt, daß er andernfalls Gefahr läuft, keinen geeigneten Nachfolgemmieter zu finden, oder daß er Schadensersatzansprüchen dieses Mieters ausgesetzt wird. Dieses Feststellungsinteresse ist hier auch nicht deshalb zu verneinen, weil der Beklagte hat erklären lassen, er werde unter gar keinen Umständen einen vom Kläger vorgeschlagenen Mieter aufnehmen. Nachdem die entsprechenden Rechte des Klägers festgestellt sind, kann er sie auch zur Grundlage seiner Schadensersatzansprüche machen.

3. Deswegen entfällt aber noch nicht das Interesse des Klägers an der Feststellung zu 3 über die Verpflichtung des Beklagten zum Schadensersatz (aus Verzug und positiver Vertragsverletzung). Dazu hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt, der Kläger könne auch wegen der Vergangenheit nicht auf eine Leistungsklage verwiesen werden; denn er habe angesichts des Verhaltens des Beklagten noch keine bindenden Abmachungen mit einem Mietnachfolger treffen und demzufolge seinen Schaden auch für die Vergangenheit noch nicht abschließend ermitteln können. Davon, daß in Zukunft kein Schaden mehr entstehen könnte, brauchte das Berufungsgericht nicht auszugehen. Beides ist tatrichterliche Würdigung.

B.

Zur Auslegung des Mietvertrages.

I. Das Berufungsgericht legt die "streitige" Bestimmung im Zusatzmietvertrag (§5 Abs. 5) dahin aus, dem Kläger sei es als Mieter freigestellt, bei vorzeitigem Auszug, ohne Mitwirkung des Beklagten mit dem Ersatzmieter Abmachungen jeglicher Art zu treffen, soweit sie den Mietvertrag selbst nicht berühren. Es sei ihm insbesondere nicht untersagt, mit ihm auch einen höheren Betrag als Ablössungssumme zu

vereinbaren, als er selbst dem Beklagten bei Abschluß des Vertrages geleistet hat. Der Beklagte könne deshalb einen ihm vom Kläger vorgeschlagenen Ersatzmieter nicht wegen seiner Vereinbarungen mit dem Kläger, sondern nur aus in seiner Person oder in seiner Zahlungsfähigkeit liegenden Gründen ablehnen. Er sei insbesondere auch nicht berechtigt, den Abschluß eines Mietvertrages mit einem ihm vom Kläger vorzuschlagenden Ersatzmieter durch sein Angebot abzuwenden, er wolle dem Kläger selbst den nicht abgewohnten Teil des Baukostenzuschusses und auch etwaige Verwendungen auf die Mieträume gemäß §§ 547, 677 ff BGB ersetzen.

II. Von der Richtigkeit dieser Auslegung, die der eigentliche Streitpunkt zwischen den Parteien ist, hängt im Ergebnis auch die Entscheidung des Rechtsstreites ab.

Bei der Bestimmung handelt es sich um die eines Individualvertrages, so daß eine Nachprüfung der Auslegung im Revisionsverfahren nur beschränkt möglich ist. Die Auslegung wird von der Revision vergeblich angegriffen; denn sie enthält keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten, hält sich im Rahmen anerkannter Auslegungsgrundsätze und auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, insbesondere der des erkennenden Senats.

1. Fehl geht der Hinweis der Revision auf Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, aus denen sie ersichtlich den Schluß gezogen wissen möchte, ein verlorener Baukostenzuschuß könne nur nach Bereicherungsgrundsätzen zurückverlangt werden, soweit er noch nicht abgewohnt worden ist. Die von ihr angeführten Urteile des erkennenden Senats (vom 11. Juli 1958 - VIII ZR 114/57 - LM BGB § 812 Nr. 34 = WM 1958, 1046 und vom 3. Februar 1959 - VIII ZR 91/58 - LM § 818 Abs. 2 Nr. 6 = WM 1959, 538) und weitere von der Revision erwähnte Entscheidungen des Bundesgerichtshofs behandeln nämlich Baukostenzuschüsse (oder Mietvorauszahlungen) für die für den Fall

eines vorzeitigen Auszuges des Mieters keine oder nur unzureichende Vereinbarungen getroffen worden waren. In diesen Fällen konnte den Mietern nur durch die Anwendung der Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung, wenn auch manchmal nur unzureichend geholfen werden, um ganz unbillige Ergebnisse zu verhindern. Ist aber der Fall einer vorherigen Aufgabe der Mieträume durch den Mieter ausdrücklich geregelt, so muß sich auch der Vermieter an die Abmachung halten und kann sich nicht darauf berufen, andernfalls stände er sich günstiger. Das braucht auch bei der Auslegung nicht berücksichtigt zu werden. Es ist vielmehr für jeden einzelnen Fall der Sinn und Zweck der getroffenen Vereinbarung zu ermitteln und danach zu entscheiden.

2. Dieser Aufgabe hat sich das Berufungsgericht unterzogen und ist dabei ohne Rechtsirrtum zu einem Ergebnis gelangt, das der Senat bereits für die Auslegung einer ähnlichen Klausel durch ein Berufungsgericht gebilligt hat. Damals war dem Mieter für die vorgesehene Vertragszeit das grundsätzliche Recht eingeräumt, bei einem vorzeitigen Auszug sein Mietverhältnis auf einen neuen Mieter zu übertragen unter der Voraussetzung, daß gegen diesen keine begründeten oder stichhaltigen Bedenken erhoben werden können. Auch für diesen Fall ist entschieden, daß der Vermieter gegen den neuen Mieter keine Einwendungen aus dem Inhalt seiner Abmachungen mit dem Erstmieter erheben kann (nichtveröffentlichtes Urteil vom 2. Februar 1960 - VIII ZR 200/59). Daß aber eine Nachfolgeklausel nicht nur in der soeben erwähnten Form (Übertragung der Mietrechte auf den Dritten) zulässig ist, sondern, daß wie hier dem Mieter vertraglich auch das Recht eingeräumt werden kann, bei vorzeitigem Auszug einen neuen Mieter zu benennen, mit dem der Vermieter einen Mietvertrag zu den Bedingungen des alten Vertrages abschließen muß falls nicht gegen seine Person und Zahlungsfähigkeit Bedenken bestehen, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei angenommen (BU 10). Damit allein ist allerdings noch nicht die Frage beantwortet,

ob der Kläger hier mit einem "Ersatzmieter" als Abstands- oder Ablösungssumme, ohne Mitwirkung des Beklagten auch einen höheren Betrag vereinbaren durfte, als er ursprünglich dem Beklagten als verlorenen Baukostenzuschuß hatte zahlen müssen, oder ob er sogar darauf beschränkt war, sich diesem Zuschuß nur wegen des "nicht abgewohnten" Teiles erstatten zu lassen. Das hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Es hat jedoch durch Auslegung ermittelt, der Kläger habe in seinen Vereinbarungen mit dem Nachfolgemmieter über eine Abstandszahlung freie Hand haben sollen. Dabei hat es ohne Rechtsirrtum verwertet, daß der Vertrag keine Einschränkungen über die Art der Abmachungen mit dem Nachfolger über die Abstandszahlung, auch keine Höchstgrenze des von diesem zu zahlenden Abfindungsbetrages, enthalte. Sinn und Zweck dieses Vertrages sei es gewesen, die Festlegung der Vereinbarungen mit dem Nachfolger, soweit sie den Mietvertrag selbst nicht betreffen, ganz dem Kläger zu überlassen. Der Beklagte, der als Bauherr den verlorenen Zuschuss erhalten und verwendet habe, habe sich nur ein Ablehnungsrecht für den Fall, daß gegen die Person und die Zahlungsfähigkeit des Nachfolgemieeters Bedenken zu erheben seien, sonst aber nichts vorbehalten. In diesem Zusammenhang verweist das Berufungsgericht auch ohne Rechtsirrtum darauf, daß der Vertrag vom Beklagten, einem Regierungsbaumeister, entworfen ist, der sich falls er etwas anderes gemeint haben sollte, hätte klarer ausdrücken müssen (BU 13) und, daß der Vertrag für den Mieter erhebliche Risiken barg (BU 12). Der Kläger hatte sich nämlich nicht nur späteren gesetzlichen Mietpreis- und Steuererhöhungen usw. unterwerfen müssen (§ 9), sondern trug auch das volle Risiko der Weitervermietung. War er nämlich nicht in der Lage, einen entsprechenden Ersatzmieter zu benennen, so konnte der Beklagte zwar nunmehr die Räume selbst vermieten, der Kläger haftete ihm aber für die volle Mietzeit (bis 1977) nicht nur für einen etwaigen Mietunterschied gegenüber der Miete des Vertrages vom 15. Oktober 1956, sondern auch für das Herrichten der Wohnung für den neuen Mieter (§ 5 vor-

letzter Absatz). Gerade diese volle Risikoübernahme läßt es entgegen der Auffassung der Revision nicht als unbillig erscheinen, daß der Kläger aus der Nichtbeschränkung seiner Vereinbarungen mit dem Nachfolgemietter auch einen Vorteil erzielen kann. Dabei ist unerheblich, ob sich der Beklagte im Jahre 1956, als er es für erforderlich hielt, sich abzusichern, auch vorgestellt hat, daß die unbeschränkte Einräumung des Vorschlagsrechts an den Kläger sich für diesen günstig auswirken konnte.

Die hiernach nicht rechtsirrtümliche Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte müsse, abgesehen von den vorgesehenen Ausnahmefällen, auch einen Ersatzmieter annehmen, mit dem der Kläger eine freie Vereinbarung getroffen hat, steht auch nicht im Widerspruch zum Urteil des erkennenden Senats vom 8. April 1963 - VIII ZR 219/61 (WM 1963, 599 - MDR 1963, 586). Darin ist zwar ausgesprochen, der Vermieter einer unter Mieterschutz stehenden preisgebundenen Wohnung sei in der Regel nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag nur mit einem ihm vom ausziehenden Mieter vorgeschlagenen Nachfolger abzuschließen, der bereit sei, dem bisherigen Mieter eine preisrechtlich zulässige Abstandszahlung zu leisten. Das gilt aber, wie auch im Leitsatz ausdrücklich hervorgehoben ist, nur beim Fehlen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung, die hier getroffen und vom Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei dahin ausgelegt ist, daß der Beklagte gerade verpflichtet ist, mit einem vom Kläger vorgeschlagenen Nachfolgemietter, der sich bereit erklärt hat, den Kläger durch einen Abstand abzufinden, einen Vertrag zu schließen.

3. Daß damit dem Kläger kein Freibrief dahin gegeben ist, auch einen Nachfolgemietter zu bewuchern, liegt auf der Hand und ist vom Berufungsgericht auch nicht übersehen. Es führt nur rechtsirrtumsfrei aus, daß dies nachzuprüfen nicht Sache des Beklagten ist, und daß im übrigen der vorgetragene Sachverhalt keinen Anhalt dafür bietet, der Kläger, ein Richter und Universitätsprofessor, habe eine gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) oder gegen die guten Sitten (§ 138 BGB)

verstoßende Abstandszahlung gefordert (BU 14, 15).

Auch wenn dem Kläger für die Wohnung, für die er im Jahre 1956 einen verlorenen Baukostenzuschuß von 5 000 DM gezahlt hat, von dem bis 1960 - unter Berücksichtigung der zwanzigjährigen Vertragsdauer - 750 DM "abgewohnt" waren, 12 000 DM "Abstand" geboten sein sollten, die er auch anzunehmen bereit war, würde das noch nicht ohne weiteres wie die Revision meint, "eine rücksichtslose Ausnutzung der durch die Wohnungszwangswirtschaft geschaffenen Lage" durch ihn bedeuten. Einmal hat der Kläger unbestritten vorgetragen, er habe für die Wohnung 550 DM Maklerprovision gezahlt und für die Räume noch weitere 1 000 DM aufgewendet. Hinzu kommt der Zinsverlust auf die 5 000 DM. Die Revision irrt auch sonst, wenn sie meint, ein Mieter, der bei vorzeitigem Auszug aus seiner Wohnung mehr Abstand erhalte, als er ursprünglich einmal Baukostenzuschuß bezahlt habe, erziele damit einen "weit darüber hinausgehenden Vorteil", als wenn er bei vollständiger Vertragserfüllung nur seine Mieterleistung durch das Abwohnen zurückerstattet erhalte. Von der Revision wird dabei übersehen, daß durch die nach § 29 Abs. 2 l. BMG zulässigen Abstandszahlungen nicht nur die Aufwendungen für die alte Wohnung abgegolten, sondern der weichende Mieter vor allem auch instandgesetzt werden soll, sich anderweit Ersatzräume zu beschaffen. Diese Aufwendungen sind nach der Lebenserfahrung oft weit höher.

4. Für die Auslegung und die daraus für den vorliegenden Fall sonst zu ziehenden Schlüsse ist auch unerheblich, welche staatsverbürgten Hypotheken der Beklagte für die Errichtung seines Gebäudes erhalten hat und ob er seine Wohnungen darin ausschließlich nach den Richardsätzen der Kostenmiete vermietet hat. Das berührt nicht Vereinbarungen zwischen dem Kläger, der seine - aus der Schau des Jahres 1960 - zu günstigen Bedingungen gemietete Wohnung aufgibt, mit dem Nachfolgemmieter, dem sie der Beklagte nach dem

Sinn der Nachfolgeklausel zu den gleichen günstigen Bedingungen weiter belassen muß. Dieser neue Mieter muß zwar für die Wohnung, wenn er dem Kläger einen höheren Abstand zahlen muß, im Ergebnis mehr aufwenden als dieser. Das läßt aber sein Verhältnis zum Beklagten unberührt. Nach der Lebenserfahrung zahlt er diesen Abstand nur, wenn er glaubt, daraus deshalb einen Vorteil ziehen zu können, weil er, wenn er eine erst noch zu errichtende oder gerade erst aufgebaute Wohnung mieten würde, noch mehr aufbringen müßte, eine Lage, in der sich im übrigen gerade der weichende Mieter befindet, der sich anderen Wohnraum beschaffen muß. Die von der Revision angedeutete Gefahr, daß sich der neue Mieter durch Zahlung eines Abstandes an den Kläger zahlungsunfähig macht, ist so gering, daß sie nicht in den Kreis der Erwägungseinbezogen zu werden braucht. Wäre es wirklich der Fall, so könnte der Beklagte aus diesem Grunde den Ersatzmieter wegen Zahlungsunfähigkeit ablehnen.

III. Ist aber, wie hiernach abschließend festzustellen ist, die Auslegung des Berufungsgerichts aus Rechtsgründen nicht angreifbar,^{so} gilt das auch für die von ihm daraus gezogene Folgerung, der Beklagte habe sich durch seine grundsätzliche Weigerung, mit einem ihm vom Kläger vorgeschlagenen Ersatzmieter, der mit dem Kläger eine freie Vereinbarung getroffen hat, einen Mietvertrag abzuschließen, einer ihn zum Schadensersatz verpflichtenden positiven Vertragsverletzung schuldig gemacht (zu vgl. auch das oben erwähnte Urteil des erkennenden Senats vom 2. Februar 1960 - VIII ZR 200/59). Er ist auch in Verzug geraten.

Zu seiner Weigerung konnte den Beklagten nicht die theoretische Möglichkeit berechtigen, der neue Mieter könne sich durch die Zahlung einer Abstandssumme selbst zahlungsunfähig machen, und auch nicht eine etwaige Gefahr, daß der neue Mieter vom Kläger "bewuchert" werden könnte. Der Kläger könnte allerdings, wie der Senat in seinem bereits mehrfach erwähnten Urteil vom 2. Februar 1960 ausgeführt hat, seiner Schadensersatzforderung nicht einen von der Rechts-

ordnung (nach § 134 oder § 138 BGB) mißbilligten Gewinn aus einer Vereinbarung mit einem Nachfolgemietter zu Grunde legen. Das berührt jedoch nicht die grundsätzliche Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß eines Mietvertrages mit einem ihm benannten Ersatzmieter. Der Beklagte trägt auch die Gefahr seiner falschen Auslegung der hier in Betracht kommenden Vertragsbestimmung; denn er mußte in Erwägung ziehen, daß sie auch anders ausgelegt werden konnte. Angesichts der Weigerung des Beklagten, jeden Ersatzmieter, mit dem der Kläger eine entsprechende freie Vereinbarung getroffen hatte, abzulehnen und der von ihm hartnäckig vertretenen Auffassung, er könne das Vorschlags- und das Recht des Klägers zu Vereinbarungen mit einem Nachfolgemietter durch sein Angebot zunichte machen, ihm den nicht abgewohnten Teil des Zuschusses und etwaige sonstige Verwendungen im Rahmen von §§ 547, 677 ff BGB zu ersetzen, brauchte der Kläger ihm auch noch keinen bestimmten Mieter vorzuschlagen; denn seine vom Berufungsgericht gebilligte Auffassung, daß ein solcher Mieter schwer zu finden war, wenn ihm bekannt wurde, der Beklagte würde ihn ablehnen, entspricht der Lebenserfahrung. Verschwieg aber der Kläger einem Nachfolgemietter die Einstellung des Beklagten, so setzte er sich der Gefahr aus, von diesem schadensersatzpflichtig gemacht zu werden.

C.

Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthält, ist seine Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr.Dorschel

Dr.Mezger

Dr. Messner