

VII ZR 39/59

Verkündet
am 14. April 1960
Woitscheck, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2202 065

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Franz Sch[REDACTED], B[REDACTED]-Wi[REDACTED], Bu[REDACTED]allee [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frau Karla G[REDACTED] geb. Bö[REDACTED], B[REDACTED]-St[REDACTED], U[REDACTED] d[REDACTED]
Rü[REDACTED] [REDACTED],
2. Frau Margarete Schä[REDACTED] geb. Ma[REDACTED], B[REDACTED]-Ch[REDACTED],
Br[REDACTED]platz [REDACTED],
3. Frau Anneliese Tr[REDACTED] geb. Ma[REDACTED], B[REDACTED]-Ch[REDACTED]-
[REDACTED], Br[REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. April 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Winkelmann, Rietschel, Erbel, Hubert
Meyer und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
16. Zivilsenats des Kammergerichts vom 10. Januar
1959 wird zurückgewiesen; jedoch ist der das Allein-
verkaufsrecht des Klägers betreffende Feststellungs-
anspruch in der Hauptsache erledigt.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tra-
gen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 21. Dezember 1953 übertrugen die Beklagten dem Kläger bis zum 31. Dezember 1954 die Verwaltung ihrer in B [REDACTED] gelegenen Hausgrundstücke. Als Vergütung erhielt der Kläger 3 1/2 % der Mieten (= monatlich 494,20 DM). Der Verwaltervertrag sollte sich jeweils um 6 Monate verlängern, falls er nicht 3 Monate vorher gekündigt wurde.

Am 12. November 1955 wurde die Verwaltung dem Kläger bis zum 30. Juni 1959 übertragen. Für den Fall, daß die Beklagten vor diesem Zeitpunkt die Grundstücke veräußern sollten, verzichtete der Kläger auf das ihm dadurch entgehende Verwalterhonorar. Als Ausgleich hierfür erhielt er die Zusage, ihn allein mit dem Verkauf der Grundstücke zu beauftragen.

Ende Mai 1956 gaben die Beklagten dem Kläger den Verkaufsauftrag.

Am 22. Januar 1957 kam es zwischen den Parteien zu einer Unterredung, über deren Inhalt Streit besteht.

Der Kläger bestätigte sie mit Schreiben vom 25. Januar 1957 dahin, daß er die Verwaltung bis zum 1. Februar 1957 niederzulegen bereit sei, sofern die Beklagten bis zum 30. Januar 1957 vier Bedingungen erfüllten. Diese gingen dahin, daß sie ihn von Bürgschaften und Schulden, die er zu ihren Gunsten übernommen hatte, freistellen und für sie vorgelegte Beträge erstatten sollten.

Die Beklagten schickten am 26. Januar 1957 dem Kläger zwei Schreiben. In dem einen forderten sie ihn auf, mit ihnen einen Termin für die Übergabe seiner Verwaltungsunterlagen zu vereinbaren. In dem zweiten widersprachen

- 3 -

sie seinem Bestätigungsschreiben vom 25. Januar 1957; sie stellten die Besprechung vom 22. Januar 1957 so dar, daß der Kläger sich bereit erklärt habe, die Verwaltung zum 1. Februar 1957 aufzugeben, sofern die Beklagten einen Wechsel teilweise einlösten; das hätten sie inzwischen getan.

Am 29. Januar 1957 zogen die Beklagten den dem Kläger erteilten Verkaufsauftrag zurück.

In einem weiteren Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 1. Februar 1957 heißt es:

"Die Ihnen gegebenen Vollmachten, gleichgültig welcher Art, sowie etwa gegebene Verkaufsaufträge ziehen wir mit sofortiger Wirkung zurück und ersuchen um postwendende Übersendung der einzelnen Stücke, ..."

Hierin sehen die Beklagten eine fristlose Kündigung des Verwaltervertrags.

Anfang Februar 1957 legte der Kläger die Verwaltung nieder und händigte den Beklagten seine Unterlagen aus.

Der Kläger ist der Ansicht, daß der Verwaltervertrag bis zum 30. Juni 1959 fortgedauert habe. Aufgehoben worden sei er am 22. Januar 1957 nicht, weil die Beklagten seine Bedingungen nicht erfüllt hätten; einen Grund zur fristlosen Kündigung hätten die Beklagten nicht gehabt.

Der Kläger hat als Honorar für die Zeit vom 1. Februar 1957 bis 30. April 1958 einen Betrag von (15 x 494,20 DM = 7.413 DM eingeklagt; er hat mit seiner Klage weiter die Feststellung begehrt, daß der Hausverwaltervertrag bis

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



zum 30. Juni 1959 fortbestehe, sofern die Beklagten das Grundstück bis dahin nicht veräußerten und daß ihm im Falle der Veräußerung der Verkauf zu übertragen sei.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt, weil der Verwaltervertrag am 22. Januar 1957 aufgehoben worden sei, sie ihn zumindest mit dem Schreiben vom 1. Februar 1957 wegen pflichtwidrigen Verhaltens des Klägers vorsorglich fristlos gekündigt hätten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im zweiten Rechtszug hat der Kläger zu dem Feststellungsbegehren, daß der Hausverwaltervertrag bis zum 30. Juni 1959 fortbestehe, noch hilfsweise beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, für die Zeit vom 1. Mai 1958 bis zum 30. Juni 1959 an ihn monatlich 494,20 DM, jeweils zum ersten jeden Monats zu zahlen. Das Kammergericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgt der Kläger die Zahlungsansprüche und den Feststellungsanspruch hinsichtlich der Fortgeltung des Hausverwaltervertrags weiter. Den das Alleinverkaufsrecht des Klägers betreffenden Feststellungsanspruch haben beide Parteien in der Revisionsverhandlung in der Hauptsache für erledigt erklärt. Insoweit beantragen sie, dem Gegner die Kosten der Revision aufzuerlegen.

Entscheidungsgründe:

I.

1.) Den vom Kläger für die Zeit vom 1. Februar 1957 bis 30. April 1958 geltend gemachten Honoraranspruch über 7.413 DM verneint das Berufungsgericht. Es läßt dahingestellt, ob der Verwaltervertrag am 22. Januar 1957 durch

eine Vereinbarung der Parteien aufgehoben worden ist; es ist aber der Ansicht, daß der Vertrag durch das Schreiben der Beklagten vom 1. Februar 1957, in dem es eine fristlose Kündigung erblickt, weil sich aus ihm unzweideutig deren Wille ergebe, das Dienstverhältnis mit dem Kläger sofort zu beenden, aufgelöst worden sei.

Die Auslegung des Schreibens der Beklagten vom 1. Februar 1957 ist rechtlich unbedenklich; die Revision greift sie auch nicht an.

2.) Der Wirksamkeit der Kündigung steht nicht entgegen, daß die Beklagten in ihrem Schreiben vom 1. Februar 1957 keinen Kündigungsgrund angeführt haben. Als gestaltende Erklärung erfordert die Kündigung grundsätzlich nur die eindeutige Ausübung des Gestaltungsrechts (BGHZ 27, 220, 225).

Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, daß im gegebenen Falle auch keine Umstände zu ersehen sind, die nach Treu und Glauben eine Unterrichtung des Klägers über die Gründe, die die Beklagten zur fristlosen Kündigung des Dienstverhältnisses veranlaßten, geboten hätten. Die Beklagten hatten zunächst nur den Verdacht, daß sich der Kläger bei der Hausverwaltung Pflichtwidrigkeiten habe zuschulden kommen lassen. Wie der Kläger selbst vorträgt, war ihnen am 1. Februar 1957 eine Reihe seiner Handlungen, in denen sie Verfehlungen erblicken, noch nicht bekannt. Diese haben sie erst aus den ihnen Anfang Februar vom Kläger ausgehändigten Verwaltungsunterlagen ersehen. Daß andererseits der Kläger sich der ihm von den Beklagten zum Vorwurf gemachten Vorgänge in seiner Verwaltung bewußt war, hat er nicht bestritten. Auch weist das Berufungsgericht mit Recht daraufhin, daß der Kläger, obwohl er ausweislich seiner Klageschrift vom 20. Februar 1957

dem Schreiben der Beklagten vom 1. Februar 1957 deren Willen, das Dienstverhältnis sofort zu lösen, entnommen hatte, von den Beklagten nicht die Angabe von Gründen hierfür verlangt hat.

3.) Das Kammergericht behandelt den Verwaltervertrag zutreffend als einen Dienstvertrag, der Geschäftsbesorgungen zum Gegenstand hatte (§ 675 BGB). Ihn durften die Beklagten gemäß § 626 BGB kündigen, wenn sie einen wichtigen Grund hatten. Einen solchen Grund hält das Berufungsgericht für gegeben, weil der Kläger das Vertrauensverhältnis durch Vertragsverletzungen derart getrübt habe, daß den Beklagten die Fortsetzung des Verwaltervertrags nicht mehr zuzumuten gewesen sei. Aus den von den Beklagten behaupteten Verstößen des Klägers gegen seine vertraglichen Pflichten hat es fünf Vorfälle herausgegriffen und hierzu festgestellt:

a) Der Kläger hatte in den von ihm verwalteten Häusern einen freigewordenen Laden zur Eröffnung eines Textilwarengeschäfts vermietet und dabei übersehen, daß zugunsten eines Mieters, der bereits im selben Hause ein Textilwarengeschäft betrieb, eine Schutzklausel vereinbart war. Auf dessen Einspruch veranlaßte er den neuen Mieter, gegen eine Entschädigung von 3.000 DM das Geschäftslokal wieder aufzugeben. 1.000 DM zahlte der Kläger aus eigenen Mitteln. 2.000 DM beschaffte er in der Weise, daß er mit der H. KG, der er dann den Laden vermietete, die Zahlung eines Betrags von 2.000 DM für die Überlassung der von den abgefundenen Mietern eingebauten Sachen vereinbarte. Die von der H. KG gezahlten 2.000 DM hat der Kläger nicht als Einnahme aus der Hausverwaltung verbucht. Die von den abgefundenen Mietern eingebauten Sachen hatten nur einen Wert von 676,75 DM. Den darüber hinausgehenden Betrag von 1.323,25 DM

hätte der Kläger den Beklagten zukommen lassen müssen, da er den von ihm verursachten Schaden selbst zu tragen hatte.

b) Der Kläger hat eine Kohlenrechnung zu spät bezahlt obwohl ausreichende Einnahmen aus der Verwaltung zur Verfügung standen. Er hat dadurch den Beklagten einen Verzugsschaden von 336,90 DM verursacht.

c) Er hat in einer Steuererklärung zur einheitlichen Feststellung des Gewinns verabsäumt, die Zinsen für die Hypothekengewinnabgabe mit 34.831,35 DM abzusetzen. Hieraus entstand den Beklagten ein Schaden von 4.435,90 DM.

d) Er hat eine Mietzinsforderung verjähren lassen. Unter Einbeziehung der Kosten des deshalb verlorenen Rechtsstreits beträgt der den Beklagten erwachsende Schaden 501,62 DM.

e) Zu Lasten der Beklagten hat er einen Betrag von 417,74 DM zweimal verbucht. Dieserhalb hat er in einem Rechtsstreit gegen die Beklagte G. [REDACTED] seine Klage insoweit zurückgenommen.

4.) In tatsächlicher Hinsicht wendet sich die Revision nur gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zu dem Vorgang H. [REDACTED] KG (oben zu 3 a).

a) Sie beruft sich auf den Inhalt der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Akten des Rechtsstreits, den der Kläger gegen die Beklagte Gorgas geführt hat (12.0.63/57 des Landgerichts Berlin). In diesem Verfahren ist der Gesellschafter Be. [REDACTED] der H. [REDACTED] KG als Zeuge über die Behauptung des Klägers vernommen worden.

die H[REDACTED] KG habe den vollen Betrag von 2.000 DM als Gegenleistung für das von den abgefundenen Vormietern überlassene Inventar gezahlt. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe diese vom Landgericht in jenem Rechtsstreit als unglaublich bezeichnete Bekundung des Zeugen Be[REDACTED] selbst würdigen müssen (§ 286 ZPO).

Dem kann nicht beigetreten werden. Der Kläger hat das in dem Rechtsstreit gegen die Beklagte G[REDACTED] ergangene Urteil des Landgerichts nicht angefochten. In dem anhängigen Rechtsstreit hat er sich nicht auf den Zeugen Be[REDACTED] berufen. Er ist auch auf dessen Bekundung in dem anderen Prozeß nicht eingegangen. In seiner Berufungsbegründung hat er sich lediglich dagegen gewehrt, daß das Landgericht in dem Vorgang H[REDACTED] KG einen die fristlose Kündigung rechtfertigenden wichtigen Grund gesehen hat.

Unter diesen Umständen hatte das Berufungsgericht keinen Anlaß, auf Grund der allgemeinen Bezugnahme des Klägers am Ende seiner Berufungsbegründung auf seinen Sachvortrag in dem anderen Prozeß anzunehmen, der Kläger sei mit der Würdigung der Zeugenaussage Be[REDACTED] nicht einverstanden gewesen. Hinzu kommt, daß es für die Frage, ob der Kläger angenommen hat, die von der H[REDACTED] KG gezahlten 2.000 DM seien der Gegenleistung für die ihr überlassenen Einrichtungsgegenstände, nicht ankommt.

b) Bereits das Landgericht hat in dem anhängigen Rechtsstreit den Betrag, den der Kläger den Beklagten nicht hätte vorenthalten dürfen, mit 1.323,25 DM errechnet. Gegen die Höhe dieser Summe hat der Kläger im Berufungsverfahren nichts eingewandt. Sein allgemeiner Hinweis auf den Inhalt der beigezogenen Akten des anderen Prozesses brauchte deshalb dem Berufungsgericht keinen

Anlaß zu bereiten, von einem abweichenden Betrag auszugehen. Zwar hat der abgefundene Mieter M. in jenem Verfahren bekundet, er habe die dreiteilige Schaufensterscheibe durch eine durchgehende Scheibe ersetzen lassen, diese habe er in dem Laden zurückgelassen. Daß sich hieraus eine Werterhöhung des von ihm verwalteten Hauses ergeben hätte, hat der Kläger im weiteren Verlauf des anderen Rechtsstreits nicht behauptet. Dagegen hat die Beklagte G. in ihrem Schriftsatz vom 21. Juni 1957 ausdrücklich eine solche Werterhöhung in Abrede gestellt. Nach der Vernehmung des Zeugen M. ist der Kläger in jenem Rechtsstreit auf die Auswechslung der Schaufensterscheibe nicht mehr eingegangen.

Entscheidend ist jedoch, daß das Berufungsgericht bei der Erörterung, ob die Beklagten an einer fristlosen Kündigung berechtigt waren, nicht so sehr auf die Höhe des Schadens abstellt, den der Kläger als Hausverwalter durch die unüberlegte Vermietung des Ladens verursacht hatte, sondern den Kündigungsgrund - mit Recht - vor allem darin sieht, daß der Kläger den Beklagten den Sachverhalt verheimlicht und daß er verursacht hat, einen Teil des von ihm zu ersetzenden Schadens auf die Beklagten abzuwälzen.

5.) Das Berufungsgericht hält es für möglich, daß nicht jede einzelne der von ihm festgestellten Vertragsverletzungen des Klägers nach § 626 BGB die außerordentliche Kündigung der Beklagten gerechtfertigt hat. Das Verhalten des Klägers insgesamt, besonders die Verheimlichung des Sachverhalts betreffend die H. KG, wertet es aber als so schwerwiegend, daß den Beklagten die Fortsetzung des Verwaltervertrags nicht zuzumuten gewesen sei. Dabei berücksichtigt es, daß der Kläger vollkommen

selbständig über große Vermögenswerte verfügen konnte, was ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien erfordert habe und daß der Kläger dieses Vertrauensverhältnis durch sein Verhalten getrübt habe.

a) Ob die gegen den Kläger erhobenen Vorwürfe einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung nach § 626 BGB abgeben, liegt weitgehend im Beurteilungserkennen des Tatrichters. Die Ausführungen des Kammergerichts lassen nicht erkennen, daß es den Rechtsbegriff des wichtigen Grundes nicht zutreffend angewendet hat.

b) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Beklagten als Gegenleistung für einen Nachlaß des Klägers von 8.100 DM auf einen ihm zustehenden Provisionsanspruch den Verwaltervertrag um 3 Jahre fest verlängert und ihm für den Fall der Veräußerung der Grundstücke das alleinige Verkaufsrecht zugesagt hätten. Im Hinblick auf diesen Verzicht und auf das sonstige Entgegenkommen, das der Kläger den Beklagten gezeigt habe, müßten etwa erwiesene Nachlässigkeiten des Klägers milder beurteilt und könne das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes nur unter besonders erschwerenden Voraussetzungen bejaht werden. Das Berufungsgericht habe ferner nicht beachtet, daß der Kläger für die Beklagten erhebliche Verpflichtungen eingegangen sei. Eine fristlose Kündigung habe die sofortige Freistellung hiervon vorausgesetzt.

Die Behauptung der Revision, die Beklagten hätten in ihrem Schriftsatz vom 18. März 1957 (S. 1) zugestanden, daß sie als Gegenleistung für einen Verzicht des Klägers auf einen Provisionsteilbetrag von 8.100 DM den Verwaltervertrag um 3 Jahre verlängert und den Kläger gegebenenfalls

mit dem Verkauf der Grundstücke beauftragt hätten, trifft nicht zu. In dem angeführten Schriftsatz heißt es nur, der Kläger habe durch die Übertragung des Verkaufsauftrags für das ihm im Falle der Veräußerung entgehende Verwalterhonorar entschädigt werden sollen. Hiervon abgesehen war aber auch das Recht der Beklagten, den auf 3 Jahre fest abgeschlossenen Vertrag wegen der Pflichtwidrigkeiten des Klägers mit sofortiger Wirkung zu kündigen, unter den von der Revision angeführten Umständen nicht ausgeschlossen. Das Vertrauen der Beklagten in die Gewissenhaftigkeit des Klägers, das sich daraus ergibt, daß sie ihm die Verwaltung erheblicher Werte für lange Zeit übertrugen, ohne eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit vorzusehen, erforderte vom Kläger eine besonders sorgfältige Pflichterfüllung. Der Kläger hat sich aber, wie das Kammergericht festgestellt hat, in seiner Verwaltung nicht nur Nachlässigkeiten zuschulden kommen lassen, sondern in der Angelegenheit Heimchen KG die Beklagten auch irrezuführen versucht.

6.) Mit seiner Zahlungsklage hat der Kläger einen Teil des ihm nach seiner Meinung für die Zeit nach der Kündigung zustehenden Verwalterhonorars geltend gemacht. Den Teilbetrag von 8.100 DM eines Provisionsanspruchs, auf den er nach seiner Behauptung im Hinblick auf die Verlängerung des Verwaltervertrags bis zum 30. Juni 1959 und die Zusage, ihn im Falle der Veräußerung der Grundstücke mit deren Verkauf zu beauftragen, verzichtet haben will, hat er nicht eingeklagt. Das Berufungsgericht hatte deshalb keinen Anlaß zu prüfen, ob der Kläger nach der Kündigung des Verwaltervertrags den Teil des Honorars auf den er verzichtet haben will, beanspruchen kann (§ 81 Abs. 1 Satz 2 BGB).

II.

Zutreffend hat das Berufungsgericht den Antrag des Klägers festzustellen, daß das Dienstverhältnis über den 1. Februar 1957 hinaus fortbestanden habe, zwar für verfahrensrechtlich zulässig, jedoch im Hinblick auf die fristlose Kündigung des Vertrags für sachlich unbegründet erachtet. Insoweit greift die Revision das Berufungsurteil nicht an.

III.

Die vom Kläger weiter begehrte Feststellung, ihm habe, falls die Beklagten vor dem 1. Juli 1959 die Grundstücke veräußern wollten, das Recht zugestanden, den Verkauf zu vermitteln, hat das Berufungsgericht für verfahrensrechtlich unzulässig erachtet. Mit der Entscheidung über den Feststellungsantrag hinsichtlich der Weitergeltung des Verwaltervertrages sei zugleich entschieden, daß der Kläger nicht mehr berechtigt gewesen sei, gegebenenfalls den Verkauf zu vermitteln; deshalb habe er kein rechtliches Interesse an einer besonderen gerichtlichen Feststellung hierzu.

Das Berufungsgericht hält diesen Feststellungsanspruch aber auch für sachlich unbegründet, weil das Alleinverkaufsrecht des Klägers Bestandteil des Hausverwaltervertrages gewesen und deshalb mit dessen Aufkündigung entfallen sei.

Nachdem die Parteien in der Revisionsverhandlung den das Alleinverkaufsrecht des Klägers betreffenden Feststellungsanspruch nach Ablauf der vorgesehenen Vertragsdauer in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, kommt es für die Kostenentscheidung nicht mehr darauf an, ob dieser Anspruch etwa verfahrensrechtlich unzulässig war.

Sachlich unbegründet war er jedenfalls. Denn mit der Auflösung des Verwaltervertrages entfiel auch das Alleinvertkaufsrecht, weil der Kläger, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß feststellt, durch dieses Recht für das vorzeitig entfallende Verwalterhonorar hat entschädigt werden sollen. Mit diesem Feststellungsantrag wäre der Kläger somit im Ergebnis unterlegen. Nach Erledigung der Hauptsache hat er daher gemäß § 91 a ZPO insoweit die Kosten der Revision zu tragen.

Die Kosten seiner weitergehenden unbegründeten Revision treffen ihn nach § 97 ZPO.

Dr. Winkelmann Rietschel Erbel

Meyer Finke