

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 45/96

Verkündet am
3. Dezember 1997
Riegel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 14. Zivilsenat in Freiburg - vom 2. Februar 1996 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten Pachtzins für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen einer Diskothek.

Mit Kaufvertrag vom 27. Juli 1979 erwarb der Kläger von Roland H. (im folgenden: H.) und der Firma H. Unterhaltungsbetriebe GmbH eine von H. in einer gemieteten Lagerhalle eingerichtete Diskothek mit Inventar zum Preis von 170.000 DM. Nach dem Vertrag sollte der Kläger ferner zum 15. August 1979 sowohl als Mieter in den zwischen H. und

- 3 -

den Grundstückseigentümern bestehenden Mietvertrag als auch mit Zustimmung der Beklagten in einen zwischen dieser und H. am 6. Juni 1979 geschlossenen Bierlieferungs- und Darlehensvertrag eintreten. In diesem Vertrag hatte H. sich verpflichtet, auf die Dauer von 15 Jahren und bis zu einer Abnahme von mindestens 3.800 hl Bier sowie weitere Getränke von der Beklagten abzunehmen. Die Beklagte ihrerseits hatte H. ein Darlehen über 15.000 DM und ein Vergütungsdarlehen über 45.600 DM für die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen für die Diskothek zur Verfügung gestellt. Letzteres valutierte zum 30. Juni 1979 noch mit 45.394,60 DM und wurde zusätzlich zu dem Kaufpreis von 170.000 DM von dem Kläger als Schuldner übernommen. Der Vertrag zwischen H. und der Beklagten enthielt wegen der Bierbezugsverpflichtung eine ausdrückliche Belehrung über das Widerrufsrecht nach § 1 b Abzahlungsgesetz. Eine entsprechende Belehrung war in dem Vertrag zwischen dem Kläger und H. vom 27. Juli 1979 nicht enthalten. Nach § 10 des Vertrages sollte bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen der übrige Vertragsinhalt grundsätzlich weiter gelten.

Die Grundstückseigentümer verweigerten ihre Zustimmung zu dem beabsichtigten Eintritt des Klägers in den zwischen ihnen und H. bestehenden Mietvertrag. Daraufhin trat die Beklagte im Einverständnis der Eigentümer anstelle von H. in das Mietverhältnis ein und schloß ihrerseits am 25. September 1979 als Vermieterin einen (Unter-)Mietvertrag mit dem Kläger für die Dauer vom 25. September 1979 bis zum 25. April 1993 mit Verlängerungsklausel unter Vereinbarung des bereits im Verhältnis zwischen den Eigentü-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

mern und H. geltenden Mietzins von monatlich 2.300 DM zuzüglich Nebenkosten und MWSt (mit Indexklausel).

Mit Schreiben vom 31. August 1982 erklärte die Beklagte gegenüber dem Kläger die fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges des Klägers mit 2 ½ Monatsmieten. Die Parteien einigten sich in der Folgezeit dahin, daß das dem Kläger gehörende Inventar in den Räumen der Diskothek verblieb, die von der Beklagten an Nachfolgepächter weiter verpachtet wurde. Die Nachpächter P. und H. hatten für die Diskothek "inklusive der Nutzung des gestellten Inventars" einen monatlichen Mietzins von 5.100 DM zuzüglich Nebenkosten und MWSt zu entrichten. Hiervon entfiel - nach Abzug des den Eigentümern der Halle geschuldeten Mietzinses von 2.675 DM netto - ein Betrag von 2.425 DM nebst 13% MWSt = 2.740,25 DM als Pachtzins auf das Inventar der Diskothek.

Im Anschluß an eine Besprechung zwischen den Parteien vom 8. Oktober 1982 hielt die Beklagte in einer Niederschrift vom 11. Oktober 1982 - hinsichtlich der Neuvermietung der Diskothek - u.a. fest: "Die Mehrmiete zugunsten von Herrn Ho. (Kläger) wird vorerst einbehalten, bis die bestehenden rückständigen Forderungen abgetragen sind. Danach findet ein neues Gespräch statt." Die Beklagte schrieb dem Kläger sodann für Oktober 1982 bis März 1983 (6 x monatlich 2.740,25 DM) 16.441,50 DM gut und verrechnete den Betrag mit ihren Forderungen. Am 18. März 1983 trat der Kläger seine Pachtforderung aus der Übernahme des Inventars der Diskothek sicherungshalber an die Sparkasse L. ab; er ist zum Einzug der Forderungen berechtigt.

Nach Schriftwechsel mit der Sparkasse teilte die Beklagte dem Kläger am 15. Juni 1983 mit, daß sich ihre Restforderung per 8. Juni 1983 noch auf 451,43 DM belaufe; sie fügte hinzu: "Nach Begleichung der März- und Aprilmiete sowie Einlösung der Julimiete werden wir wie mit der Sparkasse L. vereinbart, die jeweilige Mehrmiete an Ihre Hausbank anweisen." Auf der Grundlage der hiermit nach seiner Behauptung getroffenen Vereinbarung nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung eines monatlichen Pachtzinses von 2.740,25 DM für die Überlassung des Diskothekeninventars in Anspruch. Die Beklagte stellt in Abrede, sich zur laufenden Zahlung der Mehrmiete, noch dazu in fester Höhe von monatlich 2.740,25 DM, verpflichtet zu haben.

Mit Schreiben vom 7. Januar 1988 widerrief der Kläger gegenüber dem Erben des inzwischen verstorbenen H. den Vertrag vom 27. Juli 1979, weil er (der Kläger) nicht über das ihm wegen der übernommenen Bierbezugsverpflichtung zustehende Widerrufsrecht nach dem Abzahlungsgesetz belehrt worden war. Als Folge des Widerrufs hält der Kläger die seinerzeit vereinbarte Getränkeabnahmepflicht für erloschen.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht der Kläger unter Anrechnung von Gegenforderungen der Beklagten in Höhe von 10.474,14 DM Pachtzins für das Diskothekeninventar in Höhe von 156.681,11 DM (61 Monate zu je 2.740,25 DM) nebst gestaffelten Zinsen geltend, und zwar primär für die Zeit vom 1. Oktober 1982 bis 31. Oktober 1987, hilfsweise für die Zeit vom 1. November 1987 bis zum 30. September 1991.

Die Beklagte erklärt gegenüber der Klageforderung hilfsweise die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen,

die sie darauf stützt, daß sie wegen des Zahlungsverzuges des Klägers den mit ihm geschlossenen Vertrag vorzeitig habe kündigen müssen. Sie habe zwar danach lückenlos Nachfolgeverpachtungen vornehmen können; die Nachpächter hätten aber jeweils den Betrieb vorzeitig aufgegeben und keine Getränke mehr von ihr bezogen. Aus den Nachfolgepachtverträgen habe sie - außer dem entgangenen Gewinn bei Getränkeabnahmen - unter Einschluß von Forderungen aus Warenlieferungen Pachtzinsausfälle in Höhe von 76.448,64 DM gegenüber dem Pächter J. und in Höhe von 84.032 DM gegenüber der Pächterin Ha. erlitten.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung des begehrten Betrages von 156.681,11 DM nebst gestaffelten Zinsen, jedoch nicht an den Kläger, sondern an die Bezirksparkasse L. verurteilt. Es hat den Anspruch des Klägers auf Zahlung von monatlich 2.740,25 DM als Mehrmiete für die Überlassung des Diskothekeninventars für begründet erachtet. Aufrechenbare Gegenforderungen der Beklagten hat das Gericht verneint mit der Begründung, es sei nicht erkennbar, ob die Beklagte aus den Nachfolgepachtverhältnissen endgültig einen Verlust erleiden werde, im übrigen greife die vom Kläger erhobene Einrede der Verjährung durch.

Mit der hiergegen gerichteten Berufung hat die Beklagte insbesondere die Auffassung des Landgerichts angegriffen, daß mit der in dem Protokoll vom 11. Oktober 1982 niedergelegten Abrede ein unbefristeter Miet-/Pachtvertrag über die Diskothekeneinrichtung mit der Vereinbarung eines festen Mietzinses von monatlich 2.740,25 DM geschlossen worden sei; hiergegen spreche vor allem der Umstand, daß

der Kläger ihr, der Beklagten, wegen der von ihm veranlaßten fristlosen Kündigung zum Schadensersatz verpflichtet sei, weshalb ihn das Zahlungsrisiko hinsichtlich der Mehrmieten treffe. Demgemäß seien dem Kläger Mehrmieten nur insoweit gutzuschreiben gewesen, als sie für das Inventar gezahlt worden seien. Tatsächlich hätten die Nachfolgepächter die vereinbarten Pachtzinsen aber (gemäß näherer Darlegung) nicht vollständig gezahlt. Die Beklagte hat im übrigen die Auffassung vertreten, der am 7. Januar 1988 erfolgte Widerruf des Bierlieferungsvertrages habe gemäß § 139 BGB zur Nichtigkeit auch des Darlehensvertrages geführt mit der Folge, daß der Kläger den Darlehensbetrag zurückzuzahlen und Wertersatz für die rechtsgrundlose Kapitalnutzung zu leisten habe. Mit diesen Bereicherungsansprüchen hat die Beklagte weiter hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung teilweise zurückgewiesen und den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der Revision, mit der sie ihr Begehren auf Abweisung der Klage weiter verfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. a) Das Berufungsgericht hat angenommen, die mit der Klage geltend gemachte Pachtzinsforderung bestehe dem Grun-

de und der Höhe nach. Die von der Beklagten hilfsweise an erster Stelle zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzansprüche seien nicht begründet. Hingegen seien die an zweiter Stelle zur Aufrechnung gestellten Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung dem Grunde nach gerechtfertigt, ohne daß insoweit bereits Entscheidungsreife vorliege. Der Klageanspruch werde durch diese Aufrechnungsforderung aber jedenfalls nicht zur Gänze aufgezehrt. Daher entspreche eine Entscheidung durch Grundurteil dem Grundsatz der Prozeßökonomie.

b) Das hält der rechtlichen Nachprüfung in mehrfacher Hinsicht nicht stand. Abgesehen davon, daß schon infragesteht, ob die Klageforderung in voller Höhe gerechtfertigt ist, hat das Oberlandesgericht die von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzansprüche rechtsfehlerhaft für nicht begründet erachtet. Angesichts des Umfangs, in dem Schadensersatzansprüche zur Aufrechnung gestellt worden sind, ggf. unter Rückgriff auf die an zweiter Stelle hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, kann nicht mit der gebotenen Wahrscheinlichkeit angenommen werden, daß der Klageanspruch im Ergebnis "in irgendeiner Höhe besteht" (BGHZ 53, 17, 23). Damit war der Erlass eines Grundurteils nicht zulässig; das angefochtene Urteil kann nicht bei Bestand bleiben.

2. Zur Begründung seiner Auffassung hat das Berufungsgericht - u.a. - ausgeführt:

a) Nach der dem Besprechungsprotokoll vom 11. Oktober 1982 zugrundeliegenden Absprache zwischen den Parteien vom

8. Oktober 1982 i.V. mit dem Ergebnis der vor dem Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme sei davon auszugehen, daß die Parteien einen Pachtvertrag über die Nutzung des Diskothekeninventars durch die Beklagte bzw. deren (Unter-)Pächter geschlossen hätten mit der Vereinbarung eines dafür von der Beklagten an den Kläger zu zahlenden Unterpachtzinses ("Mehrmiete"). Daß sich dieser Betrag auf 2.740,25 DM belaufen habe, sei dem Schreiben der Beklagten an den Kläger vom 15. Juni 1983 zu entnehmen, in welchem die Mitteilung enthalten sei, daß dem Kläger für Juni 1983 ein Betrag in dieser Höhe gutgeschrieben worden sei; er entspreche auch den in den Monaten Oktober 1982 bis März 1983 jeweils gutgeschriebenen Beträgen. Eine spätere Änderung des Pachtzinses oder eine Beendigung des Pachtverhältnisses durch Kündigung oder einverständliche Aufhebung sei weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere sei auch nicht ersichtlich, daß das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis an den Bestand des Pachtverhältnisses zwischen der Beklagten und dem Nachpächter P. gekoppelt worden wäre, oder daß der klägerische Anspruch gegen die Beklagte davon abhängig gemacht worden sei, daß P. bzw. etwaige Nachpächter ihre Verpflichtungen gegenüber der Beklagten tatsächlich erfüllten.

Der Bestand des Pachtvertrages über das Diskothekeninventar sei durch den im Januar 1988 erfolgten Widerruf des Vertrages vom 27. Juli 1979 nicht berührt worden. Unabhängig davon, ob dieser Widerruf wirksam gewesen sei und - etwa gemäß § 139 BGB - auch die Nichtigkeit der Übereignung des Diskothekeninventars von H. an den Kläger zur Folge gehabt habe, sei für das Bestehen des streitigen Pacht-

verhältnisses maßgeblich, daß der Kläger dem Pächter den vertragsgemäßen Gebrauch des Inventars ohne Hinderung durch geltend gemachte Rechte Dritter gewährt habe.

b) Der Pachtzinsforderung des Klägers stünden aufrechenbare Gegenansprüche der Beklagten gegenüber. Allerdings habe der unstreitige Umstand, daß der Kläger der Beklagten Anlaß zur fristlosen Kündigung gemäß § 554 BGB gegeben habe, keine Schadensersatzansprüche der Beklagten ausgelöst, obgleich dem Verpächter in solchen Fällen grundsätzlich Schadensersatzansprüche zustehen könnten. Schaden infolge zeitweiser Nichtverpachtung oder Vereinbarung einer geringeren Pacht sei im vorliegenden Fall nicht entstanden. Denn die Beklagte habe unstreitig nahtlos Folgeverträge abgeschlossen, bei denen erheblich höhere Pachtzinsen vereinbart worden seien als zuvor mit dem Kläger. Hätten sich die Folgepächter vertragstreu verhalten, wäre der Beklagten somit kein Schaden, sondern sogar ein Vorteil erwachsen. Für den infolge der Vertragsbrüchigkeit der späteren Pächter entstandenen Schaden sei die Vertragswidrigkeit des Verhaltens des Klägers zwar kausal, es fehle insoweit jedoch die "Adäquanz". Es habe allein bei der Beklagten gelegen, ob, mit wem und zu welchen Konditionen sie Nachfolgepachtverhältnisse abgeschlossen habe. So habe es auch allein bei ihr gelegen, ob sie lieber mit einem neuen Abschluß habe zuwarten und eine geringere Pacht habe in Kauf nehmen wollen - um möglicherweise einen entsprechenden Schadensersatzanspruch gegen den Kläger zu erwirken, dafür aber einen zahlungskräftigen Vertragspartner zu wählen -, oder ob sie mit wenig zahlungskräftigen Partnern eine hohe Pacht habe vereinbaren wollen. Zum selben Ergebnis führe die Anwendung

der Lehre von der Unterbrechung des Kausalzusammenhangs. Die Beklagte habe den Kausalzusammenhang dadurch unterbrochen, daß sie durch Neuverpachtung an selbst ausgesuchte Partner "ihr Schicksal in die eigenen Hände genommen" habe, oder anders ausgedrückt, daß die Nachpächter die Verantwortung des Klägers für den Ausfallschaden durch ihre Vertragswidrigkeit verdrängt hätten. Deren Verhalten sei durch dasjenige des Klägers als Erstschädiger nicht "herausgefordert" worden. Hieraus folge zugleich, daß die Beklagte der Klageforderung auch nicht den von ihr geltend gemachten, durch die Vertragsbrüchigkeit der Nachfolgepächter ausgelösten Verwaltungsaufwand als Schadensposten aufrechnungsweise entgegenhalten könne.

Indessen stünden ihr Bereicherungsansprüche gegen den Kläger zu, weil der von ihm mit der Klageschrift gegenüber der Beklagten erklärte Widerruf des Vertrages vom 27. Juli 1979 auch das Vergütungsdarlehen über ursprünglich 45.600 DM erfaßt habe. Damit sei dem Kläger die Darlehensvaluta ohne Rechtsgrund zur Verfügung gestellt worden, und er habe das Kapital ohne Rechtsgrund genutzt. Mit den daraus resultierenden Bereicherungsansprüchen, die gemäß überschlägiger Berechnung die Klageforderung nicht erreichten, zu deren genauer Höhe der Sachverhalt jedoch weiterer Aufklärung bedürfe, könne die Beklagte gegenüber der Klageforderung aufrechnen.

3. Gegen diese Ausführungen erhebt die Revision zu Recht Bedenken.

a) Schon die von dem Oberlandesgericht vorgenommene Auslegung der Vereinbarung, mit der die Parteien ein Pacht-

verhältnis über das Diskothekeninventar begründet haben, ist nicht frei von Rechtsfehlern.

Das gilt zwar nicht für die Wertung, daß sich die Parteien nach der - durch die fristlose Kündigung der Beklagten ausgelöst - Beendigung des zwischen ihnen bestehenden Mietverhältnisses überhaupt über die weitere Nutzung des Diskothekeninventars durch die Beklagte bzw. deren Unterpächter geeinigt haben. Insoweit hat das Berufungsgericht aus dem geführten Schriftwechsel in Verbindung mit den Aussagen der vor dem Landgericht vernommenen Zeugen, insbesondere des Zeugen S., rechts- und verfahrensfehlerfrei das Zustandekommen einer Pachtabrede entnommen. Dem Oberlandesgericht ist weiter auch darin zu folgen, daß diese Pachtvereinbarung eine Zahlungsabrede enthielt, die gemäß Schreiben der Beklagten vom 15. Juni 1983 zu jener Zeit während der Pachtdauer der Nachpächter P. und Hei. - auch im Hinblick auf die erfolgte Verrechnung mit Forderungen des Klägers für die Zeit von Oktober 1982 bis März 1983 - mit einem Betrag von monatlich 2.740,25 DM angenommen wurde.

Bei der hierauf gestützten weiteren Auslegung, daß damit verbindlich ein fester laufender Inventarpachtzins von monatlich 2.740,25 DM vereinbart worden sei, und zwar unabhängig davon, ob und in welcher Höhe die (jeweiligen) Nachpächter die von ihnen geschuldeten Pachtzinsen entrichteten, hat das Berufungsgericht jedoch den insoweit maßgeblichen Wortlaut der Vereinbarung - Einbehaltung bzw. Anweisung der jeweiligen "Mehrmiets" zugunsten des Klägers - nicht hinreichend berücksichtigt; insbesondere hat es aber

der Interessenlage der Vertragspartner rechtsfehlerhaft nicht in dem gebotenen Maße Rechnung getragen (vgl. BGHZ 21, 319, 328; BGH Urteil vom 18. September 1997 - III ZR 226/96 = EBE 1997 S. 350, 351). Die Auslegung durch das Berufungsgericht verstößt damit gegen anerkannte Auslegungsregeln und ist folglich für das Revisionsgericht nicht bindend. Da weitere tatsächliche Feststellungen insoweit nicht in Betracht kommen, kann der Senat die Vereinbarung eigenständig auslegen (ständige Rechtsprechung, vgl. BGHZ 65, 107, 112; BGH Urteil vom 28. Oktober 1996 - II ZR 46/96 = WM 1996, 2290, 2291).

Zur Interessenlage der Parteien beim Zustandekommen der Inventar-Pachtzinsabrede hat das Berufungsgericht an sich zutreffend hervorgehoben, daß es dem wirtschaftlichen Interesse der Beklagten entsprochen habe, das Inventar in der Industriehalle zu belassen, weil die Beklagte andernfalls selbst erheblich hätte investieren müssen, um in der Diskothek ihre Getränke absetzen zu können. Zugleich bestand auch für den Kläger ein wirtschaftliches Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, da er andernfalls neue Möglichkeiten für eine Nutzung des (dann auszubauenden) Inventars in anderen Räumen hätte suchen müssen. Über dieses beiderseitige wirtschaftliche Interesse hinaus war aber im Hinblick auf die Höhe des als Mehrmiete an den Kläger zu zahlenden Inventarpachtzinses vor allem das Interesse der Beklagten zu beachten, in erster Linie von den Nachpächtern den Betrag für die Raummiete von monatlich 2.300 DM zuzüglich MWSt zu erhalten, da sie diesen Betrag ihrerseits den Grundeigentümern als Mietzins schuldete. Soweit ein Nachpächter mit seinen Pachtzahlungen in Verzug

geriet und/oder den geschuldeten Pachtzins nur noch teilweise entrichtete (was nach allgemeiner Erfahrung bei Diskothekenpachtverhältnissen im Bereich einzukalkulierender Entwicklung lag), hätte die Beklagte nach dem Verständnis des Oberlandesgerichts gleichwohl an den Kläger den ungekürzten Betrag von monatlich 2.740,25 DM als Inventarpachtzins zahlen müssen. Sie hätte damit notwendigerweise in Höhe des Ausfalls auf die ihr zustehende Raummiete von monatlich 2.300 DM zuzüglich MWSt zugunsten des Klägers verzichtet. Für einen derartigen Verzichtswillen der Beklagten als der im Verhältnis zu dem Kläger vertragstreuen Mietpartei zugunsten des vertragsbrüchigen Klägers, der durch seinen Zahlungsverzug die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien verursacht hatte, bieten weder der Wortlaut der zugrundeliegenden Vereinbarung - nach dem ausdrücklich auf die "Mehrmiete" abgestellt wurde - noch der sonstige Sachverhalt und der Parteivortrag hinreichende Anhaltspunkte.

Das Oberlandesgericht hat sich zudem durch die rechtsfehlerhafte Ablehnung eines der Beklagten jedenfalls zum damaligen Zeitpunkt zustehenden Schadensersatzanspruches wegen des Kündigungsfolgeschadens (dazu s. unten Abschnitt b) auch unter diesem Gesichtspunkt den Blick für eine interessengerechte Auslegung der Vereinbarung über den Inventarpachtzins verstellt. Tatsächlich hatte die Beklagte, nachdem sie durch den Zahlungsverzug des Klägers zur vorzeitigen, außerordentlichen Kündigung des mit ihm bestehenden Mietverhältnisses veranlaßt worden war, als Folge seines "Auflösungsverschuldens" Anspruch auf Ersatz des hierdurch verursachten Schadens (ständige Rechtsprechung

vgl. BGHZ 82, 121, 129 ff.; 95, 39, 43 f.; BGH Urteil vom 4. April 1984 - VIII ZR 313/82 = NJW 1984, 2687, jeweils m.w.N.; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. Rdn. 1164, 1165, 1176 ff.; Sternel, Mietrecht IV Rdn. 427 ff.). Dieser belief sich auf den Betrag, den der Kläger bis zum Ende der fest vereinbarten Vertragsdauer oder bis zum erstmöglichen ordentlichen Kündigungszeitpunkt, hier also bis zum 25. April 1993 - sukzessiv fällig werdend - hätte zahlen müssen, jedoch unter Anrechnung etwaiger von der Beklagten ersparter Aufwendungen und anderer Vorteile, die sie durch die vorzeitige Vertragsauflösung erlangte, sowie unter Beachtung der Grundsätze der Schadensminderungspflicht nach § 254 Abs. 2 BGB. Solange es der Beklagten gelang, lückenlos Nachfolge-Pachtverträge mit geeignet erscheinenden Pächtern abzuschließen, dürfte ihr grundsätzlich ein Verstoß gegen ihre Schadensminderungspflicht nicht zur Last fallen. Sie hatte sich die von den Nachpächtern erzielten Pachtzinsen, soweit diese auf die Raummiete entfielen, im Wege der Vorteilsausgleichung auf den Schadensersatzanspruch gegen den Kläger anrechnen zu lassen. Soweit ein Nachpächter den vollen geschuldeten Pachtzins, zusammengesetzt aus Raummiet- und Inventarpachtentgelt, entrichtete, schied mithin im Ergebnis ein Schadensersatzanspruch der Beklagten gegen den Kläger aus, weil der Schaden in Höhe der Raummiete von monatlich 2.300 DM zuzüglich MWSt durch die Pachtzahlung des Nachmieters in entsprechender Höhe ausgeglichen wurde. Wenn und soweit ein Nachpächter hingegen seinen Pachtzins teilweise oder in voller Höhe schuldig blieb, mußte die Beklagte nach der Auslegung des Oberlandesgerichts gleichwohl dem

Kläger den ungekürzten Betrag von monatlich 2.740,25 DM - neben der den Eigentümern geschuldeten Raummiete von monatlich 2.300 DM (bzw. in der aufgrund der Indexklausel aktualisierten Höhe) - entrichten, ohne insoweit zum Ausgleich auf entsprechende Pachtzinseingänge des Nachpächters zurückgreifen zu können. Zahlte ein Nachpächter keinerlei Pachtzins, dann bedeutete das mithin für die Beklagte vollen Schaden in Höhe der von ihr den Grundeigentümern geschuldeten Raummiete. Außerdem hatte sie nach der Auslegung des Oberlandesgerichts auch in einem solchen Fall dem Kläger monatlich 2.740,25 DM zu zahlen, obwohl sie von ihrem Pächter weder eine Miete (für die Lagerhalle) noch insbesondere eine Mehrmiete für das Diskothekeninventar erhielt. Ein solches Verständnis der Pachtzinsabrede über das Diskothekeninventar - bei dem das Risiko der Erfüllung der Nachfolgepachtverträge einseitig auf die (vertragstreue) Beklagte verlagert wurde, ohne daß dies durch ein anzuerkennendes, überwiegendes Interesse des Klägers gerechtfertigt war - widerspricht eindeutig dem wirtschaftlichen Interesse der Beklagten. Daß das von den Parteien gewollt war, ist nicht anzunehmen. Die Auslegung des Oberlandesgerichts ist damit insoweit nicht haltbar.

Unter den dargelegten Umständen führt eine interessen-gerechte Auslegung der Pachtzinsabrede über das Inventar vielmehr zu dem Ergebnis, daß sich die Parteien zwar auf einen vorläufigen Betrag von monatlich 2.740,25 DM als Pachtzins geeinigt hatten, jedoch nicht im Sinne einer verbindlichen Festmiete, sondern als "Mehrmiete", wenn und soweit die Beklagte aus den Nachfolgepachtverhältnissen über den Betrag der Raummiete von 2.300 DM mit MWSt und Nebenko-

sten hinaus entsprechende Mehrbeträge als Inventarpachtzins erzielte. Der Kläger war danach grundsätzlich - mangels näherer Kenntnisse über die Zahlungsabwicklung im Rahmen der Nachfolgepachtverträge - berechtigt, zunächst einen Inventarpachtzins in der im Schreiben der Beklagten vom 15. Juni 1983 genannten und ihrer Verrechnung zugrunde gelegten Höhe von monatlich 2.740,25 DM anzusetzen. Die Beklagte schuldet endgültig jedoch nur jeweils den Betrag, der sich nach dem Maßstab der Mehrmiete im Einzelfall ergab.

Da sie nach ihren Behauptungen von den Nachpächtern nicht regelmäßig den vollen vereinbarten Miet-/Pachtzins erhalten hat, kann nach dem derzeitigen Sachstand entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts mithin nicht davon ausgegangen werden, daß die mit der Klage geltend gemachte Pachtzinsforderung von 156.681,11 DM dem Grunde nach bestehe.

b) Auch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch der Beklagten wegen des den Kläger treffenden Auflösungsverschuldens verneint hat, halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts bestand der Schaden, den die Beklagte erlitten hat, zunächst in dem Verlust ihrer Mietzinsansprüche gegen den Kläger und - als adäquat kausaler Folge hieraus - in der dadurch bedingten Notwendigkeit, zur Schadensminderung neue Nachfolge-Pachtverhältnisse mit entsprechendem Erfüllungsrisiko eingehen zu müssen. Der Umstand, daß der Kläger an der Auswahl der späteren Pächter keinen Anteil hatte, räumt die adäquate Kausalität zwischen seinem Verschulden und dem der Beklagten

letztlich durch den Zahlungsverzug bzw. die Zahlungsunfähigkeit der Nachfolgepächter entstandenen Schaden nicht aus. Ebensowenig ist eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs deshalb anzunehmen, weil die Beklagte durch die Neuverpachtung an von ihr selbst ausgesuchte Partner "ihr Schicksal in die eigenen Hände genommen" habe. Der adäquate Ursachenzusammenhang wird dann unterbrochen, wenn der Geschädigte in ungewöhnlicher und unsachgemäßer Weise in den Geschehensablauf eingreift und eine weitere Ursache auslöst, die den Schaden erst endgültig hervorruft. Davon ist dann auszugehen, wenn für die Zweithandlung des Geschädigten kein rechtfertigender Anlaß besteht, diese durch das haftungsbegründende Ereignis nicht herausgefordert wurde und eine ungewöhnliche Reaktion auf das Ereignis darstellt (BGH Urteil vom 10. Oktober 1996 - IX ZR 294/95 = NJW 1997, 250, 253 m.w.N.).

Das war hier nicht der Fall. Die Beklagte hat mit den Nachfolge-Verpachtungen sachgerecht die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um den durch die Vertragsverletzung des Klägers ausgelösten Schaden auszugleichen. Daß sie dabei - letztlich gegen ihre eigenen Interessen - bewußt ungeeignete und zahlungsunfähige Pächter ausgewählt hätte, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Die Beklagte war danach grundsätzlich berechtigt, Schadensersatz wegen und in Höhe der von den Nachpächtern nicht entrichteten Raummiete und gegebenenfalls wegen sonstiger Schäden aus den Nachfolge-Pachtverhältnissen von dem Kläger zu beanspruchen.

Der Schadensersatzanspruch könnte allerdings, wie die Revisionserwiderung in der Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, entfallen sein, wenn der am 8. Oktober 1982 getroffenen Vereinbarung die Bedeutung zukommen sollte, daß damit eine umfassende, abschließende Regelung aller aus dem Vertragsverhältnis der Parteien herrührenden Rechte und Pflichten - unter Ausschluß etwaiger sonst noch in Betracht kommender Ansprüche - beabsichtigt gewesen sei.

Ob das der Fall ist, wird im Lauf des weiteren Verfahrens zu erörtern und zu klären sein.

Die Sache ist daher insgesamt zur weiteren Prüfung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke