

93. Kann der Mieter, der wegen Vertragsverletzungen des Vermieters von dem Kündigungsrecht aus § 542 B.G.B. Gebrauch macht, Ersatz des durch die Vertragsverletzungen verursachten Schadens auch insoweit verlangen, als dieser Schade seinem Betrage nach erst nach der durch die Kündigung herbeigeführten Endigung des Mietverhältnisses entsteht?

III. Zivilsenat. Ur. v. 27. November 1906 i. S. M. (KL) w. Fr. (Bekl.). Rep. III. 123/06.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht baselstf.

Die Kläger hatten auf Grund des schriftlichen Mietvertrages vom 21. März 1903 von der Beklagten zum Betriebe eines Weinrestaurants in deren Hause L.straße Nr. 86 in Berlin Räume im Duergebäude, darunter eine im Kellergechoß gelegene Küche, für die Zeit vom 1. April 1904 bis zum 1. April 1912 zum Preise von 11000 *M* jährlich gemietet und übergeben erhalten. Durch Verfügung des Königlichen Polizeipräsidiums vom 8. August 1905 wurde ihnen die Benutzung der Küche nebst den zugehörigen Abwasch- und Zubereitungsräumen vom 1. Oktober 1905 ab bei Strafe von 100 *M*, im Unvermögensfalle von 10 Tagen Haft für jeden Fall des Zuwiderhandelns untersagt, weil die Räume zu tief in den Erdboden eingesenkt und daher nach § 37 der Baupolizei-Ordnung für Berlin vom 15. August 1897 weder zu den bezeichneten Zwecken noch sonst zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet seien. Die Kläger forderten darauf die Beklagte auf, Abhilfe zu schaffen, und bestimmten ihr eine Frist bis zum 1. Oktober 1905. Verhandlungen über Einrichtung einer Küche in einem anderen Teil des Hauses führten zu keiner Einigung. Die Beklagte erhielt auf ihr Ansuchen von dem Polizeipräsidium eine Frist bis zum 1. April 1906 und teilte den Klägern mit, daß sie vor diesem Zeitpunkte eine Verlängerung der Frist beantragen werde.

Die Kläger haben darauf den Vertrag für Ende März 1906 gekündigt und Klage erhoben mit dem Antrag:

die Beklagte zu verurteilen, anzuerkennen,

1. daß die Kündigung des Mietvertrages zum 1. April 1906 zu

Recht erfolgt sei, und sie demgemäß vom 1. April 1906 ab Mietzins nicht mehr zu zahlen haben,

2. daß die Beklagte verpflichtet sei, den Klägern allen Schaden zu ersetzen, der ihnen aus der vorzeitig zum 1. April 1906 erfolgten Auflösung des Vertrages entstehe.

Zur Begründung der Klage haben die Kläger unter anderem geltend gemacht: ihr Schade bestehe vornehmlich darin, daß die für das Lokal eigens hergestellte Einrichtung für ein anderes Lokal überhaupt nicht oder nur mit erheblichen Kosten verwendbar sei, daß sie ferner, bis sie ein anderes passendes Lokal fänden, brach liegen müßten und die mit Lieferanten gemachten Abschlüsse nur mit Opfern lösen könnten.

Die Beklagte hat eine Reihe von Einwendungen erhoben und kostenpflichtige Abweisung der Klage beantragt.

Unbestritten ist vom Polizeipräsidenten der Bescheid erteilt worden, daß eine weitere Frist über den 1. April 1906 hinaus nicht zugebilligt werde.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte nach dem Klagantrag. Auf die Berufung der Beklagten wurde das erste Urteil dahin abgeändert, daß der Schadensersatzanspruch der Kläger abgewiesen, und im übrigen die Entscheidung von einem Eide der Kläger abhängig gemacht wurde.

Das Berufungsurteil wurde, soweit es den Schadensersatzanspruch zurückweist, aufgehoben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Nach § 542 B.G.B. kann der Mieter, wenn ihm der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wiederentzogen wird, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen. Diese Kündigung ist gleichbedeutend mit Rücktritt von dem Vertrage für die Zukunft. Mit dem Zeitpunkte, in welchem die Kündigung in Wirksamkeit tritt, also bei Setzung einer Kündigungsfrist mit Ablauf der Frist, hört die Verpflichtung des Vermieters zur Gewährung des Gebrauchs der Mietsache, des Mieters zur Entrichtung des Mietzinses auf. Von diesem Zeitpunkte an kann der Mieter, falls er nicht etwa trotz der Kündigung im Besitz der Sache bleibt, überhaupt

keinen Gebrauch und folglich auch keinen vertragswidrigen Gebrauch der Sache mehr ausüben, und eine mangelhafte oder nicht rechtzeitige Leistung des Vermieters kann von da an nicht mehr eintreten. Sind daher von da an Vertragsverletzungen nicht mehr möglich, so sind auch Schadenersatzansprüche, die auf solchen beruhen, ausgeschlossen. Andererseits ist es nicht zweifelhaft, daß Schadenersatzansprüche wegen eines Mangels der im § 537 B.G.B. bezeichneten Art oder wegen Verzuges des Vermieters (§ 538 B.G.B.), die zur Zeit der durch die Kündigung herbeigeführten Endigung des Mietverhältnisses nach Grund und Betrag abgeschlossen vorliegen, durch die Ausübung des Kündigungsrechts nicht beeinträchtigt werden. Es fragt sich aber, ob solche Schadenersatzansprüche auch dann mit Erfolg geltend gemacht werden können, wenn zwar die sie begründenden Ereignisse im Sinne des § 538 B.G.B. in die Zeit des bestehenden Vertrages fallen, die den Betrag und Umfang des Schadens bestimmenden Tatsachen aber erst in der Zeit nach der durch Kündigung herbeigeführten Endigung des Mietverhältnisses hervortreten. Diese Frage ist zu bejahen; der Mieter hat in solchem Falle Anspruch auf Ersatz des Schadens, der mit der Vertragsverletzung des Vermieters, die zur Kündigung berechtigten Anlaß gegeben hat, in ursächlichem Zusammenhang steht.

Daß dieser Schadenersatzanspruch durch Ausübung des Kündigungsrechts nach § 542 B.G.B. ausgeschlossen werde, geht weder aus dem Gesetz noch aus der Entstehungsgeschichte hervor; denn wenn zu § 529 des ersten Entwurfes der Zusatz beantragt wurde: „Neben dem Rücktritt bleibt dem Mieter das Recht auf Nachlaß am Mietzins und auf Schadenersatz für die Vergangenheit vorbehalten“, und wenn die zweite Kommission diesen Zusatz genehmigt, und die Redaktionskommission ihn lediglich deshalb, weil er selbstverständlich sei, weggelassen hat (vgl. Protokolle der II. Kommission Bd. 2 S. 229, 513 und Anm. 1, S. 514 und Anm. 1), so ist hiermit vereinbar, daß ein Schadenersatzanspruch, der auf einer in der Vergangenheit vorgekommenen Vertragsverletzung beruht, seinem Betrage nach aber erst später entsteht, durch die Kündigung nicht beseitigt wird. Für die Annahme, daß das Gesetz einen solchen Ausschluß nicht beabsichtigt hat, spricht auch die gleichartige Regelung in den §§ 333—385 A.L.R. I. 21 (vgl. § 273 A.L.R. I. 21, Ent-

scheidungen des Ober-Tribunals Bd. 75 S. 74; Striethorst, Archiv Bd. 94 S. 29 und Bd. 74 S. 117).

Der entgegenstehenden Ansicht des Berufungsgerichts kann nicht beigetreten werden. Der Erwägung, daß die dem Mieter im § 542 B.G.B. eingeräumte Kündigung dieselbe Wirkung habe, wie eine freiwillige Einigung der Vertragsteile dahin, den Vertrag aufzuheben, ist keine Bedeutung beizumessen. Abgesehen davon, daß auch bei freiwilliger Einigung zukünftige nachteilige Folgen bereits begangener Vertragsverletzungen in Frage kommen und berücksichtigt werden können, handelt es sich hier um die Frage, ob das Gesetz dem durch die Vertragsverletzung des Vermieters zur Kündigung genötigten Mieter den aus der Vertragsverletzung entspringenden Entschädigungsanspruch entziehen will. Auch die weitere Erwägung des Berufungsgerichts ist nicht zutreffend, daß mit der Aufhebung des Vertrages der Rechtsgrund wegfalle, auf den Ansprüche wegen Verletzung des Vertrages gestützt werden könnten. Von diesem Entscheidungsgrunde werden Entschädigungsansprüche, die auf der zur Kündigung Anlaß gebenden Vertragsverletzung beruhen, nicht betroffen. Das Berufungsgericht weist ferner auf die §§ 325, 326 B.G.B. hin, in denen der allgemeine Rechtsatz anerkannt sei, daß, wer vom Vertrag zurücktrete, keinen Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen könne. Auch diese Begründung geht fehl. Die §§ 325, 326 B.G.B. geben dem Gläubiger ein Wahlrecht, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder von dem Vertrage zurückzutreten, und dieser Rücktritt hebt den ganzen Vertrag von Anfang an auf. In dem § 542 B.G.B. ist dagegen von einem Wahlrecht zwischen dem Entschädigungsanspruch nach § 538 B.G.B. und dem Kündigungsrecht des § 542 B.G.B. keine Rede, und die Kündigung hebt nicht den ganzen Vertrag auf, sondern beendet ihn nur für die Zukunft. Es ist auch nicht richtig, daß in den §§ 325, 326 B.G.B. allgemein gültige Rechtsgrundsätze ausgesprochen seien. Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält nicht nur im § 542, sondern auch in den §§ 628 Abs. 2, 1298, 1299 Regelungen, die von den §§ 325, 326 abweichen, im § 628 Abs. 2 namentlich die Bestimmung, daß, wenn die Kündigung durch vertragswidriges Verhalten des anderen Teils veranlaßt wird, dieser zum Erfasse des durch die Aufhebung des Dienstverhältnisses entstehenden Schadens verpflichtet ist (vgl. auch § 70 Abs. 2 B.G.B.).

und die Motive zu § 566 Abs. 1 Satz 2 des ersten Entwurfes (§ 628 Abs. 2 B.G.B.) — Bd. 2 S. 470 — rechtfertigen diese Bestimmung gerade mit der Erwägung, daß die allgemeinen Rechtsgrundsätze es erheischen, demjenigen Teile, welcher durch sein vertragswidriges Verhalten den Grund zur Auflösung des Dienstvertrages herbeigeführt hat, die Pflicht zum Schadenersatz aufzuerlegen; darin liege kein Widerspruch mit der Bestimmung des § 369 (§ 325 B.G.B.), da die letztere auf einen besonderen, eine abweichende Beurteilung zulassenden Fall sich beziehe. Aus den §§ 325, 326 B.G.B. können hiernach Schlußfolgerungen auf das ganz anders geartete Kündigungsrecht des § 542 (vgl. auch Motive zum I. Entwurf Bd. 2 S. 418, 419 zu § 529) nicht hergeleitet werden. Eine wesentliche Bedeutung der Kündigung nach § 542 besteht darin, den Streit des Mieters und Vermieters zu vereinfachen und die Entstehung eines größeren Schadens zu verhüten. Die §§ 463 und 635 B.G.B., auf welche das Berufungsgericht Bezug nimmt, können nicht in Betracht kommen, weil sie nur Sondervorschriften für die Wandelung beim Kauf und beim Werkvertrag enthalten. Auch die Bestimmungen in §§ 543 Abs. 2 und 555 sind für den vom Berufungsgericht vertretenen Ausschluß des Schadenersatzanspruches nicht beweisend.“ ...