

92. Kann der Vermieter, der wegen Zahlungsverzugs des Mieters von dem Kündigungsrecht des § 554 BGB. Gebrauch macht, von dem Mieter Ersatz des Schadens verlangen, der ihm durch die Kündigung selbst entsteht?

III. Zivilsenat. Urf. v. 13. Juni 1911 i. S. G. (Bekl.) w. L.-A. (Kl.).
Rep. III 272/10.

I. Landgericht Metz.

II. Oberlandesgericht Colmar.

Der Beklagte hatte ein in H. gelegenes Anwesen der Klägerin für einen in vierteljährlichen Raten zahlbaren Mietzins von 4200 M gemietet. Da er für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug geriet, kündigte die Klägerin Ende 1904 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Der Beklagte wurde durch ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil zur Räumung verurteilt, und die Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung am 9. Februar 1905 vollzogen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils erhob die Klägerin gegen den Beklagten Klage auf Ersatz ihres Schadens von 3088,35 M nebst 4% Zinsen seit dem 27. Februar 1908, darunter 90 M Aufwand für Anzeigen, welche die Klägerin im Jahre 1905 nach der Räumung zum Zwecke der Weitervermietung hatte veröffentlichen lassen, und 2460 M Minderertrag der Weitervermietung für die Zeit von der Räumung bis zum vertragsmäßigen Ende der Mietzeit (9. Februar 1905 bis 30. Juni 1906), da die Klägerin trotz ihrer Bemühungen die Mieträume teils überhaupt nicht, teils nur zu geringeren Mietzinsen habe anderweitig vermieten können.

Die erste Instanz verurteilte den Beklagten zur Bezahlung von 401,08 M und wies im übrigen die Klage ab, und zwar bezüglich der Beträge von 90 und 2460 M mit der Begründung, daß infolge der Kündigung das Mietverhältnis, die Grundlage des Ersatzanspruches, weggefallen sei, und der Vermieter, der von der in seinem freien Belieben stehenden Kündigung Gebrauch gemacht habe, nicht auch noch den Ersatz des Schadens verlangen könne, der durch die Kündigung entstanden sei.

Das Berufungsgericht bestätigte die Verurteilung, erklärte aber auch den Anspruch auf Ersatz der 90 und 2460 M dem Grunde nach für gerechtfertigt und verwies die Sache zur Verhandlung und Entscheidung über den Betrag dieses Anspruchs an die erste Instanz zurück.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Der Mietvertrag begründet für den Mieter die Verpflichtung, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten (§ 535 BGB.). Wer aber einen bestimmten Mietzins zu bezahlen verspricht, übernimmt damit zugleich stillschweigend die Gewähr dafür, daß er den Mietzins auch wirklich bezahlen kann. Infolgedessen wird der Mieter, der durch Zahlungsunfähigkeit an der Entrichtung des Mietzinses gehindert ist, nicht bloß nicht frei von der Verpflichtung zur Leistung (§§ 275, 279 BGB.), sondern er hat auch dem Vermieter allen Schaden zu ersetzen, der diesem durch die auf der Zahlungsunfähigkeit beruhende Nichterfüllung seiner Leistungspflicht entsteht.

Die Ersatzpflicht des Mieters wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Vermieter von der ihm nach § 554 BGB. zustehenden Befugnis der Kündigung Gebrauch macht. Die außerordentliche Kündigung des Vermieters wie des Mieters (§§ 542, 553, 554 BGB.) bewirkt die sofortige Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter braucht also dem Mieter nicht mehr den Gebrauch der gemieteten Sache zu gewähren, der Mieter dem Vermieter nicht mehr den Mietzins zu entrichten. Da die Vertragspflichten wegfallen, können auch Vertragsverletzungen nicht mehr vorkommen. Schadensersatzansprüche aus früheren Vertragsverletzungen werden dagegen durch die Beendigung des Mietverhältnisses nicht berührt, und zwar gilt dies nicht bloß für den bis zur Beendigung eingetretenen, sondern auch für den späteren, und so auch für den durch die Kündigung selbst veranlaßten Schaden. Das erstere ist anerkannt, das letztere sehr bestritten.

Für die Zulassung des Ersatzanspruches z. B. Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 2. Aufl. 1909 S. 129, 194, 232, 274; Rindorf, Mietrecht 7. Aufl. S. 109 Nr. 7, S. 165 Nr. 5; Reibel in den Blättern für Rechtsanwendung Bb. 69, S. 317 ff.; Kammergericht in Rechtspr. der OLG. Bb. 13 S. 361; gegen die Zulassung z. B. v. Staubinger, BGB. 5/6. Aufl. §§ 542 Erl. I 4; 553 Erl. I 4; 555 Erl. 3; Pland, BGB. 3. Aufl. § 542 Erl. 5a, 554 Erl. 2; Dertmann, BGB. 3./4. Aufl., §§ 542 Erl. 4 b, 553 Erl. 3, 554 Erl. 3; Kammergericht in Rechtspr. der OLG. Bb. 7 S. 471.

Der erkennende Senat hat in einem Urteil vom 27. November 1906 (Entsch. in Zivilf. Bd. 64 S. 381) ausgesprochen, daß der Mieter, der nach § 542 BGB. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigt, einen Schadenersatzanspruch nach § 538 BGB. auch dann mit Erfolg geltend machen kann, wenn die die Ersatzpflicht begründenden Ereignisse in die Zeit des bestehenden Vertrags fallen, die den Betrag und Umfang des Schadens bestimmenden Tatsachen aber erst in der Zeit nach der durch die Kündigung herbeigeführten Beendigung des Mietverhältnisses hervortreten. Das Urteil handelt nur von der Kündigung des Mieters und ihrem Verhältnisse zu seinen Ersatzansprüchen. Die Begründung trifft aber auch für die Kündigung des Vermieters zu; denn das Wesen der Kündigung ist in beiden Fällen gleich. Auch der Vermieter, der von der außerordentlichen Kündigung (§§ 553, 554 BGB.) Gebrauch macht, kann also daneben Schadenersatzansprüche geltend machen, vorausgesetzt nur, daß die die Ersatzpflicht begründenden Ereignisse in die Zeit des bestehenden Vertrages fallen, und der Schade auf diese Ereignisse zurückzuführen ist. Beide Voraussetzungen liegen hier vor. Die Ersatzpflicht des Beklagten beruht auf der vertragswidrigen Nichtentrichtung der vor der Kündigung fällig gewordenen Mietzinssraten, also auf Ereignissen, die noch in die Zeit des bestehenden Vertrags fallen. Auch der ursächliche Zusammenhang ist gegeben. Die Schäden, deren Ersatz hier allein in Frage steht, der Winderertrag der Weitervermietung und der Aufwand für Anzeigen, sind zwar unmittelbar auf die von der Klägerin erklärte Kündigung, mittelbar aber auf die vertragswidrige, die Ersatzpflicht begründende Nichtentrichtung des Mietzinses zurückzuführen, die die Klägerin zur außerordentlichen Kündigung bestimmt hat.

Die gegen die Zulassung des Schadenersatzanspruchs geltend gemachten Gründe sind nicht zutreffend. Die durch die Kündigung bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses entzieht dem Anspruche nicht die Grundlage; denn sie wirkt nur für die Zukunft und kann daher nicht Ersatzansprüche ausschließen, die auf einer früheren Vertragsverletzung beruhen. Auch der Vergleich mit dem Rücktritt vom Vertrage führt nicht zu einem anderen Ergebnis. Bei der Kündigung handelt es sich immer nur um einen Rücktritt für die Zukunft, und dieser steht mit der Geltendmachung eines Ersatzanspruchs, dessen

Rechtsgrund in einem früheren vertragswidrigen Verhalten des Vertragsgegners liegt, auch dann nicht im Widerspruch, wenn der Schaden, für den gehaftet werden soll, erst infolge der Kündigung eingetreten ist. Daß insbesondere aus §§ 325, 326 BGB. ein Grund gegen die Zulassung eines Ersatzanspruchs nicht abgeleitet werden kann, ist schon in dem Urteil Entsch. Bd. 64 S. 381 dargelegt. Wenn hervorgehoben wird (so Vertmann a. a. O. § 542 Bem. 4b), daß derjenige, welcher den Vertrag aufgelöst wissen wolle, nicht Herstellung der Lage verlangen könne, auf die er nur auf Grund des bestehenden Vertragsverhältnisses Anspruch haben würde, so ist dabei übersehen, daß der Wille der Vertragsauflösung in solchen Fällen durch das vertragswidrige Verhalten des Gegners herbeigeführt wird, und kein Grund dafür besteht, dem durch die Vertragsverletzung zur Kündigung genötigten Vermieter den aus dieser Vertragsverletzung entstehenden Entschädigungsanspruch zu entziehen.

Mit Unrecht beruft sich ferner die Revision auf §§ 555, 628 Abs. 2 BGB. und § 70 Abs. 2 SGB. Nach § 555 hat der Vermieter, der von dem ihm nach den §§ 553, 554 zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch macht, den für eine spätere Zeit im voraus entrichteten Mietzins nach Maßgabe des § 347 zurückzuerstatten. Die Vorschrift will eine ungerechtfertigte Bereicherung des Vermieters verhüten und regelt die Rückzahlung in der Weise, daß nicht die allgemeinen Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB.), sondern die für den Rücktritt gegebenen besonderen Vorschriften des § 347 Anwendung finden sollen. Die Frage, ob dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch zusteht oder zustehen kann, wird dadurch nicht berührt. Ebenso läßt sich aus § 628 Abs. 2 BGB. nichts gegen die Zulassung eines Ersatzanspruchs folgern. Die Vorschrift beruht nach den Motiven (s. Entsch. Bd. 64 S. 381) auf der Erwägung, daß die allgemeinen Rechtsgrundsätze es verlangen, demjenigen Teile, welcher durch sein vertragswidriges Verhalten den Grund zur Auflösung des Dienstvertrags herbeigeführt hat, die Pflicht zum Schadenersatz aufzuerlegen. Die Vorschrift beruht also nicht auf den Besonderheiten des Dienstvertrags und würde daher eher eine entsprechende Anwendung auf andere Vertragsverhältnisse als die Ausschließung von Ersatzansprüchen rechtfertigen. Der Unterschied gegenüber dem Mietrecht besteht lediglich darin, daß der Ersatzanspruch

des Kündigenden beim Dienstverhältnis durch die ausdrückliche Vorschrift des § 628 Abs. 2 außer Zweifel gestellt ist, während er beim Mietverhältnis aus allgemeinen, nicht bloß für den Fall der außerordentlichen Kündigung geltenden Grundsätzen abgeleitet werden muß. Das gleiche gilt für die Vorschrift des § 70 Abs. 2 HGB., die nach ihrem Inhalt dem § 628 Abs. 2 entspricht.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht den Anspruch der Klägerin auf Ersatz der Beträge von 90 und 2460 *M* dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.“ . . .