

der Anträge trägt im Falle des Vertragsschlusses mit einem vollmachtlosen Vertreter allein der Kläger. Ist der Vertrag nicht so formuliert worden, wie es der Vorvertrag verlangt, unterliegt er mit seiner Genehmigungsklage ohne die Möglichkeit — wie bei der Klage auf Annahme eines noch abzugebenden Angebots —, dem Gericht Abänderungen anheimzugeben (vgl. dazu BGHZ a. a. O.). Der Verpflichtete dagegen erleidet keine Nachteile gegenüber einer Verurteilung zur Annahme eines Angebots. Ein solcher Nachteil wäre nur denkbar, wenn die Verurteilung zur Genehmigung auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurückwirkte (vgl. § 184 Abs. 1 BGB). Eine solche Rückwirkung tritt aber nach dieser Vorschrift nur ein, „soweit nicht ein anderes bestimmt ist“. Eine andere Bestimmung in diesem Sinne kann auch rechtsgeschäftlich getroffen werden, und zwar auch konkludent, wenn sich dies aus der Sache ergibt (vgl. etwa *Soergel/Siebert/Leptien*, BGB 12. Aufl. § 184 Rdnr. 6, 7 m. w. N.; Senatsurt. v. 13.7.1973, V ZR 16/73, WM 1973, 1171, 1172 — zu der erst nach Fristablauf für die Ausübung eines Rechtes erklärten Genehmigung). So liegt es im Fall einer Verurteilung zur Genehmigung; denn der Verpflichtete gibt hier gerade zu erkennen, daß er den ohne seine Mitwirkung vorgenommenen Vertragsschluß weder inhaltlich noch in seinen zeitlichen Auswirkungen billigt. Auch von Rechts wegen besteht dann kein Anlaß, ihn bei der Verurteilung zur Genehmigung in zeitlicher Hinsicht (Rückwirkung) schlechter als bei der Verurteilung zur Annahme eines Angebots zu stellen. Deshalb ist regelmäßig in beiden Fällen der Eintritt der Rechtsfolgen erst mit dem Eintritt der Rechtskraft anzusetzen.

Es bestehen danach keine Bedenken, aus einem Vorvertrag die Pflicht abzuleiten, einen entsprechend diesem Vorvertrag mit einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Hauptvertrag zu genehmigen (anders *MünchKommThiele*, 2. Aufl. § 177 Rdnr. 37).

b) Einer Verurteilung zur Genehmigung steht nicht entgegen, daß im Antrag auf Klageabweisung eine Verweigerung der Genehmigung zu sehen ist.

Regelmäßig wird der durch einen vollmachtlosen Vertreter geschlossene, schwebend unwirksame, Vertrag allerdings mit der Verweigerung der Genehmigung unwirksam (BGHZ 13, 179, 184; 21, 229, 234 a.E.). Im Regelfall steht aber die Genehmigung des von einem vollmachtlosen Vertreter geschlossenen Vertrags im Belieben des Genehmigenden; davon geht § 177 BGB im Rahmen der Vertragsfreiheit aus. Diese Wertung kann jedoch auf den besonderen Fall, daß aufgrund eines Vorvertrages eine Verpflichtung besteht, am Abschluß des Hauptvertrages durch Erteilung einer Genehmigung mitzuwirken, nicht uneingeschränkt übertragen werden. Die Möglichkeit solcher Differenzierungen ergibt sich schon aus den Motiven zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Dort heißt es, von einer Vorschrift, daß die einmal verweigerte Genehmigung nachträglich nicht mehr erteilt werden könne, sei abzusehen; die Prüfung sei der Entscheidung des Einzelfalles vorzubehalten (Mot. I S. 247; vgl. auch *Larenz*, BGB AT 7. Aufl. § 24 S. 488; *Münzel* NJW 1959, 601; *MünchKommThiele* a. a. O. § 182 Rdnr. 19 und Fn. 19, aber auch § 177 Rdnr. 41). Ist aber der Vertretene aufgrund Vorvertrages verpflichtet, sich in der Weise zu binden, wie es in dem zur Genehmigung anstehenden Vertrag vorgesehen ist, verstieße es gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wollte er sich auf Verweigerung der Genehmigung und daraus folgende Unwirksamkeit des Vertrages berufen. Denn er bliebe gleichwohl verpflichtet, unverzüglich auf Verlangen des Berechtigten am Abschluß eines Vertrages gleichen Inhalts

mitzuwirken. Er würde also lediglich unter Berufung auf eine formale Rechtsposition zum Schaden des Berechtigten, der zumindest Notarkosten nutzlos aufgewendet hätte, eine Leistung verweigern wollen, die er alsbald doch erbringen müßte. Ein solches Verhalten ist rechtsmißbräuchlich.

Kann der Beklagte sich danach auf Verweigerung der Genehmigung nicht berufen, bleibt die Verpflichtung zu ihrer Erteilung bestehen.

2. Der Beklagte muß den Vertrag jedoch nicht genehmigen, wenn nach den vorvertraglichen Absprachen der Parteien das Disagio nicht zusätzlich zu dem Kaufpreis von 100.000 DM dinglich abgesichert werden durfte. Die zu dieser Behauptung des Beklagten angebotenen Beweise hat das Berufungsgericht nicht erhoben. Dies ist nachzuholen.

4. BGB § 1056 Abs. 2 Satz 2, § 1059 Satz 2, §§ 1061, 1922, 1967 (*Zum Schicksal des mit dem Nießbraucher geschlossenen Mietvertrages bei dessen Tod*)

1. Vermietet der Nießbraucher die seinem Recht unterliegende Sache, so stellt dies eine typische Selbstausübung des Nießbrauchs dar, keine (teilweise) Überlassung zur Ausübung durch den Mieter.
2. Grundsätzlich erlischt das Mietverhältnis über ein nießbrauchbelastetes Grundstück beim Tode des Nießbrauchers nicht, vielmehr wird dessen Erbe Rechtsnachfolger im Vertrag, und zwar unabhängig davon, ob er als Grundstückseigentümer in den Vertrag nach § 1056 Abs. 1 BGB eintritt.
3. Ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers in etwa analoger Anwendung von § 1056 Abs. 2 Satz 2 BGB ist dann ausgeschlossen, wenn er Alleinerbe des Nießbrauchers ist.

BGH, Urteil vom 20.10.1989 — V ZR 341/87 — mitgeteilt von *D. Bundschuh*, Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Anwesens in L, an dem seiner Mutter ein Nießbrauchsrecht zustand. Der Kläger schloß mit ihr am 6.9.1985 einen Mietvertrag über die sich im Anwesen befindlichen Geschäftsräume zu einem monatlichen Mietzins von 4.000 DM. Das Mietverhältnis sollte mit Räumung durch die Vormieterin — sie erfolgte unstreitig zum 1.4.1986 — beginnen und am 31.12.1990 enden, wobei zugunsten des Klägers eine Verlängerungsmöglichkeit vorgesehen war. Ihm stand auch das Recht zur Untervermietung zu.

Der Beklagte ist Alleinerbe nach seiner am 29.3.1986 verstorbenen Mutter. Er hat behauptet, seine Mutter sei am 6.9.1985 nicht mehr geschäftsfähig gewesen. Er hat vorsorglich das Mietverhältnis zum 31.12.1986 gekündigt.

Der Kläger hat in erster Instanz zuletzt beantragt, den Beklagten zur Übergabe der Mieträume zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat der Kläger zusätzlich beantragt, den Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz für die Zeit vom 1.4.1986 bis 31.12.1986 in Höhe von 72.000 DM zu verurteilen, mit der Behauptung, er hätte die Mieträume für einen Mietzins von monatlich 12.000 DM weitervermieten können. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers unter Abweisung der Klagerweiterung zurückgewiesen. Seine Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klageansprüche unabhängig von der streitigen Geschäftsfähigkeit der Vermieterin für

unbegründet, weil sich die Rechtsbeziehungen des Mieters zum Grundstückseigentümer nach Erlöschen des Nießbrauchs grundsätzlich gemäß § 1056 BGB beurteilen, diese Vorschrift aber mangels Überlassung der Mieträume nicht eingreife.

Eine eigene vertragliche Regelung über den Fortbestand des Mietverhältnisses mit dem Beklagten habe der Kläger nicht getroffen. Er habe gewußt, daß seine Vertragspartnerin nur Nießbrauchsberechtigte gewesen sei und habe auch mit berücksichtigen müssen, daß das Schicksal des Mietvertrags vom Bestand des Nießbrauchs abhängt und bei dessen Erlöschen dem Mietverhältnis die Grundlage entzogen werden.

Auch als Alleinerbe seiner Mutter müsse der Beklagte dem Kläger die Mieträume nicht überlassen, weil durch den Erbfall keine Pflichten aus dem Mietvertrag auf ihn übergegangen seien. Mit dem Ende des Nießbrauchs (§ 1061 Satz 1 BGB) seien auch die mietvertraglichen Pflichten erloschen. Auch wenn der Grundstückseigentümer gleichzeitig Erbe des Nießbrauchers sei, könne der Mieter nicht günstiger stehen als nach § 1056 BGB.

Schadensersatz müsse der Beklagte nicht leisten, weil er die Überlassung der Mieträume nicht schulde.

II.

Die Revision ist begründet. Da revisionsrechtlich die Wirksamkeit des Mietvertrages unterstellt werden muß, lassen sich die Klageansprüche nicht verneinen.

1. Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, daß der Beklagte als *Eigentümer* des Mietgrundstücks nicht in den von seiner Mutter abgeschlossenen Vertrag eingetreten ist (§ 1056 Abs. 1, § 571 Abs. 1 BGB), weil die Mieträume dem Kläger bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1061 Satz 1 BGB) noch nicht überlassen waren. Dagegen erhebt auch die Revision keine Einwendungen.

2. Mit Recht macht sie aber geltend, daß der Beklagte als Alleinerbe nach seiner Mutter (§ 1922 Abs. 1, § 1967 BGB) zur Erfüllung des Mietvertrages (§§ 535, 536 BGB) und grundsätzlich auch zum Schadensersatz (§ 325 Abs. 1 BGB) verpflichtet ist.

a) Rechtsfehlerhaft meint das Berufungsgericht, mit dem Ende des Nießbrauchs seien auch die mietvertraglichen Verpflichtungen erloschen und nicht auf den Beklagten übergegangen.

Es hebt weder auf eine vertraglich vereinbarte Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) noch auf die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ab und trifft hierzu auch keine Feststellungen. Der Beklagte hat nach dem Urteilstatbestand und den einschlägigen Sitzungsprotokollen (§ 561 Abs. 1 Satz 1 ZPO) auch keine entsprechenden Tatsachenbehauptungen aufgestellt.

Das Berufungsgericht will offenbar von einem allgemeinen Rechtsgrundsatz ausgehen, daß Mietverträge des Nießbrauchers über die nießbrauchbelastete Sache mit dem Ende des Nießbrauchs erlöschen, soweit sie nicht ausnahmsweise nach § 1056 Abs. 1 BGB mit dem Eigentümer fortgesetzt würden. Einen solchen Rechtssatz gibt es nicht. § 1061 BGB bestimmt nicht, daß mit dem Erlöschen des Nießbrauchs auch die vom Nießbraucher in Ausübung seines Nutzungsrechts (§ 1030 BGB) abgeschlossenen Verträge über die belastete Sache enden. Eine solche Folge wäre auch schwerlich mit § 1056 BGB vereinbar, weil ein Vertragseintritt einen weiterbestehenden Vertrag voraussetzt.

Kommt es mangels der entsprechenden Voraussetzungen (hier: fehlende Überlassung der Mieträume) nicht zu einem Vertragseintritt des Grundstückseigentümers, hat dies grundsätzlich auf den mit dem Nießbraucher abgeschlossenen Vertrag keinen Einfluß. Insoweit besteht kein Unterschied zur Rechtslage bei unmittelbarer Anwendung von § 571 Abs. 1 BGB (vgl. insoweit *Palandt/Putzo*, BGB 48. Aufl. § 578 Anm. 2 b und § 571 Anm. 5 a cc ganz allgem. M.). Auch der Nießbraucher haftet wie jedermann grundsätzlich dafür, daß er die Mietsache für die Dauer des Mietvertrages dem Mieter zum Gebrauch überlassen kann. Er hat es in der Hand, die Dauer des Mietvertrages an die Dauer des Nießbrauchs zu binden.

Das Berufungsgericht hält § 1056 Abs. 1 BGB offenbar für ein Spezialgesetz, das anderen Regelungen vorgeht. Diese Vorschrift gilt für alle Fälle der Nießbrauchsbeendigung. Es wäre unverständlich, wenn sich der Nießbraucher durch einen Verzicht auf den Nießbrauch seiner Haftung für abgeschlossene Mietverträge entziehen könnte. Es gibt aber auch keinen Anhaltspunkt dafür, daß der Gesetzgeber bei Erlöschen des Nießbrauchs durch den Tod des Nießbrauchers über § 1056 Abs. 1 BGB das allgemeine Prinzip der Universalsukzession durchbrechen und den Erben des Nießbrauchers aus der Haftung für die vom Erblasser abgeschlossenen Verträge entlassen wollte. § 1056 Abs. 1 BGB soll als Schutzvorschrift den schon besitzenden Grundstücksmieter davor bewahren, sofort nach dem Erlöschen des Nießbrauchs einem Herausgabeanspruch des Eigentümers ausgesetzt zu sein (vgl. § 986 Abs. 1 BGB). Der Eigentümer tritt deshalb von Gesetzes wegen in den Mietvertrag ein, was keine Rechtsnachfolge nach dem Nießbraucher bedeutet (BGHZ 53, 174, 179; BGH Ur. v. 30.5.1962, VIII ZR 173/61, LM BGB § 566 Nr. 7 a. E.). Unabhängig davon, ob es hiernach zu einem Eintritt des Grundstückseigentümers kommt, wird eine Rechtsnachfolge in den Mietvertrag kraft Erbrechts nicht ausgeschlossen.

Von manchen Autoren wird zwar ausgeführt, das rechtliche Schicksal des Mietvertrages hänge vom Bestand des Nießbrauchs ab; erlösche dieser vor dem Ende des Mietvertrages, so sei letzterem die Basis entzogen (vgl. z.B. *BGB-RGRK/Rothe* 12. Aufl. § 1056 Rdnr. 1; *Erman/Ronke*, BGB 7. Aufl. § 1056 Rdnr. 1; *MünchKommPetzold* 2. Aufl. § 1056 Rdnr. 1). Diese Sätze sind aber wohl nur mißverständlich; sie stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit weiteren Ausführungen zum Schutzzweck des § 1056 BGB, nämlich zu verhindern, daß der Mieter sein vom Nießbraucher abgeleitetes Besitzrecht (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB) mit dem Ende des Nießbrauchs verliert (zutreffend und klarer *Soergel/Bauer*, BGB 11. Aufl. § 1056 Rdnr. 1; *Staudinger/Promberger*, BGB 12. Aufl. § 1056 Rdnr. 1).

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts könnte allenfalls dann richtig sein, wenn sich der Vertrag vom 6.9.1985 als eine Überlassung der Ausübung des Nießbrauchs (§ 1059 Satz 2 BGB) darstellte. In einem solchen Fall würde mit dem Ende des Stammrechts auch das Recht zur Ausübung erlöschen (vgl. BGHZ 55, 111, 115 ff; *BGB-RGRK/Rothe* a. a. O. § 1059 Rdnr. 5; *Erman/Ronke* a. a. O. § 1059 Rdnr. 5; *MünchKommPetzold* a. a. O. § 1059 Rdnr. 6; *Soergel/Baur* a. a. O. § 1059 Rdnr. 5; *Staudinger/Promberger* a. a. O. § 1059 Rdnr. 14). Um eine Überlassung der Nießbrauchsausübung handelt es sich hier aber nicht.

Das Berufungsgericht geht unangegriffen von einer reinen Geschäftsraummietaus. Das ist materiell-rechtlich nicht

zu beanstanden. Eine Vermietung oder Verpachtung der nießbrauchbelasteten Sache ist begrifflich und in ihren Folgen verschieden von einer ganzen oder teilweisen Überlassung des Nießbrauchs zur Ausübung. Der Senat folgt insoweit der wohl überwiegenden Auffassung in der Literatur (vgl. *Westermann*, Sachenrecht, 5. Aufl. § 121 V, 2 S. 603; ebenso *Westermann/Pinger*, Immobiliarsachenrecht, 6. Aufl. § 137 V, 2 S. 360; *Staudinger/Spreng*, BGB 11. Aufl. § 1059 Rdnr. 2; *Soergel/Baur* a. a. O. § 1059 Rdnr. 3; *Eccius*, Gruchot 50, 503, 504 ff; *Kretzschmar*, Gruchot 65, 432, 433; *Oertmann JherJb* 66, 130, 144; unentschieden: *Staudinger/Promberger* a. a. O. § 1059 Rdnr. 9; a. A. *Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl. § 118 S. 476 mit Fn. 6; *Mendel*, Die Ausübungsüberlassung bei Nießbrauch und den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten Jur.Diss. Köln 1935 S. 21 ff).

Gegenstand des Miet- oder Pachtvertrages ist das Grundstück als solches (oder die entsprechenden Räume vgl. § 580 BGB), Objekt der Ausübungsüberlassung ist dagegen der Nießbrauch, also das Recht, die Nutzungen einer Sache zu ziehen (§ 1030 Abs. 1 BGB). Miete und Pacht sind entgeltliche Verträge mit bestimmter Ausgestaltung, die Überlassung zur Ausübung kann ihre Grundlage in den verschiedensten Kausalgeschäften wie Kauf, Schenkung usw. haben. Mit der Überlassung zur Ausübung verpflichtet sich der Nießbraucher, die Geltendmachung der aus dem Nießbrauch fließenden Ansprüche durch den Ausübungsberechtigten zu dulden. Auch wenn er selbst noch Inhaber des Stammrechts bleibt, so ist im Verhältnis zum Ausübenden nicht mehr er, sondern dieser zur Ziehung der Nutzungen berechtigt. Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks dienen dagegen gerade der Gewinnung der mittelbaren Sachfrüchte (§ 99 Abs. 3 BGB) als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung; der Nießbraucher begibt sich in diesem Fall nicht seines Rechts auf Nutzung der Sache, sondern macht von diesem Recht durch Vermietung oder Verpachtung Gebrauch. Er übt den Nießbrauch selbst aus.

Auch in den Auswirkungen unterscheidet sich die Ausübungsüberlassung nicht unerheblich von der Vermietung oder Verpachtung. Der Nießbrauchsausübende darf ohne besondere Gestattung des Nießbrauchers die Sache jedenfalls in dessen Namen und — wenn ihm jene Befugnis mit übertragen ist — auch als Selbstvermieter für eigene Rechnung vermieten (vgl. RG *Warneyer* Rspr. 1912, 382; *Soergel/Baur* a. a. O. § 1059 Rdnr. 3 m. w. N.); der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters zur Weitervermietung nicht berechtigt (§ 549 BGB). Den Nießbraucher trifft bei der Ausübungsüberlassung keine Verpflichtung zur Unterhaltung des Grundstücks, während Mieter und Pächter von ihrem Vertragspartner grundsätzlich nach § 536 BGB die Erhaltung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch verlangen können. Die Ausübung des Nießbrauchs ist an dessen Dauer gebunden, die Grundstücks- und Raummiete überdauert grundsätzlich das Ende des Nießbrauchs; unter bestimmten Voraussetzungen tritt auch der Eigentümer in das Mietverhältnis ein (§ 1056 Abs. 1 BGB).

c) Auch die vom Beklagten vorsorglich ausgesprochene Kündigung entbindet ihn nicht von seiner Verpflichtung zur Gebrauchsüberlassung an den Kläger.

Der Beklagte konnte nicht in unmittelbarer Anwendung von § 1056 Abs. 2 BGB den Vertrag vorzeitig kündigen. Im Schrifttum wird zwar die Ansicht vertreten, der Grundstückseigentümer sei zur vorzeitigen Kündigung auch dann berechtigt, wenn er als Erbe für die Nachlaßverbindlichkeiten des Nießbrauchers hafte (vgl. *Wolff/Raiser* a. a. O. § 118 Fn. 8; *Planck/Brodmann*, BGB 5. Aufl. § 1056 Anm. 3 a; BGB-RGRK/*Rothe* a. a. O. § 1056 Rdnr. 3; Münch-Komm/Petzold a. a. O.

§ 1056 Rdnr. 3; einschränkend *Staudinger/Promberger* a. a. O. § 1056 Rdnr. 25; a. A. OLG Colmar *ElsLothrZ.* 1909, 254 und wohl auch *Soergel/Baur* a. a. O. § 1056 Rdnr. 7). Die Voraussetzungen des § 1056 BGB liegen hier aber unstreitig nicht vor; der Beklagte ist nur Rechtsnachfolger der Nießbraucherin als deren Alleinerbe, ohne als Eigentümer in das Mietverhältnis eingetreten zu sein.

Auch eine allenfalls in Betracht kommende analoge Anwendung von § 1056 Abs. 2 BGB (unter dem Gesichtspunkt, der Beklagte könne nicht schlechter gestellt werden, als er stünde, wenn dem Kläger die Mietsache schon überlassen gewesen wäre) scheidet aus. Ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers ist mindestens in den Fällen ausgeschlossen, in denen er persönlich an den Mietvertrag gebunden ist. So liegt es, wenn der Mietvertrag schon vor ihm selbst vor Bestellung des Nießbrauchs abgeschlossen worden und der Nießbraucher für die Dauer seines Rechts in den Mietvertrag eingetreten war (§ 577, 571 Abs. 1 BGB; vgl. *Roquette*, Mietrecht 1966, § 535 Rdnr. 117 a. E.; *Staudinger/Promberger* a. a. O. § 1056 Rdnr. 3) oder wenn er dem vom Nießbraucher abgeschlossenen Mietvertrag persönlich beigetreten ist (BGB-RGRK/*Rothe* a. a. O. § 1056 Rdnr. 7; *Soergel/Baur* a. a. O. § 1056 Rdnr. 5; Münch-Komm/Petzold a. a. O. § 1056 Rdnr. 5; *Staudinger/Promberger* a. a. O. § 1056 Rdnr. 4 und 21). Dasselbe muß gelten, wenn der Grundstückseigentümer den Nießbraucher beerbt hat. In diesem Fall ist er nach erbrechtlichen Grundsätzen durch Universalsukzession (§ 1922 Abs. 1, § 1967 Abs. 1 BGB) unmittelbar Vertragspartner des Mieters. Diese Rechtsstellung besteht unabhängig von einem eventuellen Vertragseintritt nach § 1056 Abs. 1 BGB. Würde man dem Grundstückseigentümer als Erben des Nießbrauchers ein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 1056 Abs. 2 BGB zubilligen, würde sich eine zugunsten des Mieters erlassene Schutzvorschrift zu dessen Lasten in ein durch nichts gerechtfertigtes Haftungsprivileg des Erben verkehren.

d) Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen schuldet der Beklagte für die Zeit vom 1.4. bis 31.12.1986 grundsätzlich auch Schadensersatz nach § 325 Abs. 1 BGB, weil ihm seine Leistung (Gebrauchsüberlassung) durch Zeitablauf insoweit unmöglich geworden ist. Da der Kläger weiterhin Erfüllung des Mietvertrages begehrt, zerfällt der Vertrag durch den teilweise verlangten Schadensersatz in zwei Abschnitte, die rechtlich selbständig zu beurteilen sind (vgl. BGHZ 36, 316, 318). Es handelt sich insoweit nicht um eine Rechtsmängelhaftung nach § 541 BGB. Der vertragsgemäße Gebrauch ist dem Kläger nicht durch das Recht eines Dritten entzogen worden. Unerheblich ist mithin auch, ob der Kläger wußte, daß seine Vermieterin nur Nießbraucherin war (vgl. § 539 Abs. 1 BGB).

5. BGB §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 (*Mieterträge im Grundstückskaufvertrag als Zusicherung*)

Werden in einem Grundstückskaufvertrag die Mieterträge aufgeführt und zum Gegenstand der Vereinbarung gemacht, dann spricht dies nur dann nicht für eine vertragsmäßige Zusicherung, wenn der Käufer aufgrund besonderer Umstände andere Vorstellungen über den Wert des Grundstücks hegt, als sie nach der Verkehrsanschauung bei solchen Objekten mit dem zugesicherten Mietvertrag verbunden werden (Bestätigung des Senatsurteils vom 19.9.1980, V ZR 51/78, NJW 1981, 45).

BGH, Urteil vom 3.11.1989, — V ZR 154/88 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Richter am BGH