
Datum: 04.12.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 28. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 28 U 98/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:1204.28U98.03.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 2 O 239/02

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 06.03.2003 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- A.** 1
- Der Kläger nimmt den Beklagten im Zusammenhang mit einer mietrechtlichen Beratung wegen anwaltlicher Pflichtverletzung in Anspruch. 2
- Unter dem 18.09.1991 schloß der Kläger, der als Zahnarzt tätig ist, mit der H GbR aus Wetter einen Mietvertrag über seine Praxisräume ab. Hinsichtlich der Mietzeit ist ? in § 2 ? geregelt: 3
- „1. Das Mietverhältnis beginnt mit Bezugsfertigkeit der Mieträume, voraussichtlich ab Januar/Februar 1992. 4
- Das Mietverhältnis endet mit dem Ende des zehnten Kalenderjahres nach Beginn des Mietverhältnisses. Optionsrecht § 10. 5
- Wird das Mietverhältnis nicht spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf gekündigt, so verlängert es sich jeweils um zwei Jahre. 6

2. Die Kündigung hat schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Kündigungsschreibens an ...“

§ 10 - Optionsrecht: „Die Vermieterin räumt dem Mieter ab Ablauf der in § 2 des Mietvertrags fest vereinbarten Mietzeit ein Optionsrecht auf Mietvertragsverlängerungen von viermal 5 Jahren ein. Falls der Mieter nicht 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit der Vermieterin schriftlich erklärt, dass er von einer Ausübung des vorstehend eingeräumten Optionsrechtes keinen Gebrauch zu machen wünscht, verlängert sich die Mietzeit um 2 Jahre. 8

Bei Verzicht des Mieters auf eines der vorstehenden Optionsrechte bzw. nach Ablauf des letzten Optionszeitraums kann gemäß § 2 des Mietvertrages binnen einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. 9

Der Mieter macht automatisch von seinem Optionsrecht Gebrauch, sofern er nicht schriftlich darauf verzichtet.“ 10

§ 5 des Mietvertrages sieht hinsichtlich des Mietzinses eine Mietanpassungsregelung nach prozentualer Veränderung des Lebenshaltungsindex und die Einholung einer Genehmigung der Wertsicherungsklausel bei der Landeszentralbank vor. 11

Dem Kläger wurden die Praxisräume am 03.02.1992 als bezugsfertig übergeben. 12

Der Kläger, der ab Januar 2002 in neue Praxisräume umzuziehen beabsichtigte und sich nicht sicher war, wann er das Mietverhältnis kündigen muß, fragte hierzu Anfang 2001 den Beklagten. Dieser erklärte zunächst, daß der Kläger frühestens am 31.12.2002 rauskomme, weil er davon ausging, daß 10 volle Kalenderjahre zu berücksichtigen sind, bevor die Kündigung wirksam werden kann. Durch Schreiben vom 01.03.2001 teilte er dem Kläger dann folgendes mit: 13

„Den Mietvertrag haben wir abstimmungsgemäß nochmals überprüft. Eine Kündigung kann bereits jetzt ausgesprochen werden. Sie sollte spätestens bis Ende Juli der Vermieterseite zugeleitet werden. Der Mietbeginn ist nicht ganz klar. Im Vertrag ist die Benutzung ab Januar/Februar 92 geregelt, die Mietzahlungspflicht beginnt auf jeden Fall im März 1992. In der schlechtest denkbaren Konstellation wäre der Mietbeginn per Ende Januar anzunehmen. Die im Vertrag vorgesehene 6-Monats-Frist würde sodann Anfang August beginnen. Die Kündigung müsste also bis Ende Juli zugegangen sein. Hier sollten keine Experimente unternommen werden. Erklärt werden muss lediglich, dass zum vorgesehenen Ablauf des 10-Jahres-Vertrages die Kündigung erklärt wird und dass von der in § 10 ... vorgesehenen Verlängerungsoption kein Gebrauch gemacht wird“. 14

Es wurde überlegt, einen „vorzeitigen“ Kündigungsversuch zu unternehmen und mittels eines „Tricks“ eine Kündigung zum Ablauf des ersten Quartals 2002 auszusprechen. Der Kläger, der keine doppelte Miete an den alten und den neuen Vermieter zahlen wollte, wollte seinen Vermieter „überraschen“ in der Hoffnung, daß dieser seinen Fehler bei der Berechnung des Vertragsendes nicht bemerkt. Er kündigte das Mietverhältnis am 03.09.2001, um es per Ende März 2002 zu beenden. Der Vermieter ließ sich hierauf ? ausgehend von einer Verlängerung um 2 Jahre bis Ende 2003 ? nicht ein. Der Kläger, der seit dem 01.01.2002 in seinen neuen Räumen praktiziert, hat seither die Mietzinsen für die alten Räume weiter gezahlt. 15

Der Kläger hat geltend gemacht, daß die Auskunft des Beklagten falsch gewesen sei. Das Mietverhältnis hätte bis zum 30.06.2001 zum 31.12.2001 gekündigt werden können. Wenn 16

ihm der Beklagte dies zutreffend mitgeteilt hätte, hätte er dies getan. Für die Zeit vom 01.01.2002 bis 31.10.2002 sei ihm ein Schaden in Höhe der Klageforderung entstanden.

Der Beklagte hat ein (neues) Mandat bestritten und behauptet, er habe die Unrichtigkeit seines Schreibens vom 01.03.2001 sofort bemerkt und im Rahmen eines Anrufs vom 05.03.2001 korrigiert. Er habe den Kläger darauf hingewiesen, daß die Kündigung auf jeden Fall nur zum Jahresende möglich sei und bis Ende Juni erklärt werden müsse. Er habe auf seinem Schreiben dementsprechend vermerkt „bis spätestens Ende Juni“ und „Achtung, K. z. Kalenderjahr!“. Der Kläger habe sich sodann nicht daran gehalten, die Kündigung hilfsweise zum nächsten Termin zu erklären. Auch sei der Mietvertrag dahin auszulegen, daß 10 volle Kalenderjahre zu berücksichtigen seien, so daß die Kündigung wirksam erst zum 31.12.2002 hätte ausgesprochen werden können. Hinsichtlich der Schadenshöhe sei ein Mitverschulden des Klägers zu berücksichtigen, weil dieser eine von ihm vermittelte Möglichkeit der Untervermietung nicht genutzt habe. 17

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes in erster Instanz wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen. 18

Das Landgericht hat der Klage ? bis auf einen Teil der Zinsen ? stattgegeben und zur Begründung ausgeführt: Hinsichtlich der Beratung sei zumindest konkludent ein Anwaltsvertrag begründet worden, und es habe nicht, wie der Beklagte meine, ein reines Gefälligkeitsverhältnis bestanden. Die dem Kläger erteilte Auskunft, daß das Mietverhältnis frühestens zum 31.12.2002 gekündigt werden könne, sei falsch gewesen. Dem Kläger falle ein Mitverschulden nicht zur Last. Die Höhe seiner Forderung sei rechnerisch unstreitig. 19

Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen. 20

Der Beklagte verfolgt seinen Klageabweisungsantrag mit der von ihm eingelegten Berufung weiter. Er macht geltend: 21

Es habe zwischen den Parteien kein Anwaltsvertrag mit dem Inhalt bestanden, den Kläger hinsichtlich der Kündigungsfristen des Mietvertrages für Geschäftsräume zu beraten. Er habe dem Kläger anläßlich der Bearbeitung anderer Mandate lediglich freundschaftliche Hinweise im Zusammenhang mit der beabsichtigten Kündigung erteilt. Dies werde dadurch bestätigt, daß die Kündigung nicht von ihm ausgesprochen worden sei und er dem Kläger hierfür keine Rechnung erteilt habe. 22

Er habe seine Pflichten nicht verletzt. Unmittelbar nach Versenden des Schreibens vom 01.03.2001 hätten die Parteien bemerkt, daß hierin nicht die Kündigungsmöglichkeit lediglich zum Jahresende berücksichtigt gewesen sei. Es sei ausdrücklich besprochen worden, die Kündigung bis spätestens Ende Juni zu erklären und nicht ? wie es irrigerweise geheißen habe ? erst Ende Juli 2001. Beweispflichtig für einen anderen Gesprächsinhalt sei der Kläger. 23

Dem Kläger sei kein kausaler Schaden entstanden, da eine Auslegung der Regelung in § 2 des Mietvertrages ergebe, daß danach die Kündigung erstmals zum Ablauf des Jahres 2002 möglich gewesen sei. Die Regelung sei so zu verstehen, daß das Kalenderjahr, innerhalb dessen das Mietverhältnis beginne, nicht mitzähle. Vielmehr habe das Mietverhältnis mindestens 10 volle Jahre dauern sollen, so daß das 10. Kalenderjahr erst mit Ablauf des 31.12.2002 geendet habe. Dieser Wille sei auch durch die vereinbarte Wertsicherungsklausel zum Ausdruck gekommen. 24

Der Kläger habe ohnehin nicht beabsichtigt, das Mietverhältnis zum 31.12.2001 zu beenden, da er befürchtet habe, daß bis dahin die neuen Räume noch nicht bezugsfertig seien, so daß schon aus diesem Grunde eine Kündigung zum 01.01.2002 nicht in Betracht gekommen sei. Dem entspreche es, daß er erst zum 31.03.2002 gekündigt habe.

Der Kläger hält das Urteil unter Wiederholung und Vertiefung seines Vortrags für zutreffend. Er meint, daß ein wirksamer Anwaltsvertrag zustande gekommen sei. Der mit Schreiben vom 01.03.2001 erteilte Rechtsrat ? Kündigung zum 03.02.2002 ? sei unstreitig falsch. Eine Korrektur sei nicht erfolgt. Der Beklagte habe sodann im Termin vor dem Landgericht zugestanden, daß er erklärt habe, daß das Mietverhältnis erst Ende 2002 gekündigt werden könne. Diese Feststellungen seien für den Senat bindend. Die falsche Auskunftserteilung des Beklagten sei auch kausal für seinen Schaden gewesen, weil das Mietverhältnis richtigerweise spätestens Ende Juni 2001 zum Dezember 2001 hätte gekündigt werden müssen. Im übrigen handele es sich um von dem Vermieter verwendete AGB, die im Zweifel zu seinen Gunsten auszulegen seien, mit der Folge, daß im Interesse des Mieters die möglichst kürzeste Miet-zeit gewollt gewesen sei. Jedenfalls wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, ihm den sichersten und zweckmäßigsten Weg zu raten. Dieser Weg sei gewesen, ihm zu raten, die Kündigung spätestens im Juni 2001 zum Dezember 2001 auszusprechen. Hierauf hätte sich der Vermieter einlassen müssen.

Er, der Beklagte, wäre dem diesbezüglichen Rechtsrat gefolgt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

B.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Der Kläger kann von dem Beklagten aus einer positiven Vertragsverletzung (pVV) des Anwaltsvertrags (§§ 611 Abs. 1, 675 Abs. 1 BGB) Schadensersatz in Höhe von 15.963,13 € verlangen.

Anzuwenden ist gemäß Art. 229 § 5 S. 1 EGBGB das bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31.1.2001 geltenden Fassung.

I.

Hinsichtlich der Beratung durch den Beklagten ist jedenfalls konkludent ein Anwaltsvertrag begründet worden. Es handelte sich hier nicht mehr um eine bloße unverbindliche Gefälligkeit.

Ob eine bloße Gefälligkeit vorliegt oder die Parteien stillschweigend einen Vertrag geschlossen haben, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist, ob der Leistungsempfänger aus dem Handeln des Leistenden unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte auf einen Rechtsbindungswillen des Anwalts schließen mußte. Der Wert einer anvertrauten Sache, die wirtschaftliche Bedeutung einer Angelegenheit, das erkennbare Interesse des Begünstigten und die erkennbare Gefahr, in der er durch eine fehlerhafte Leistung geraten kann, können dabei auf einen Bindungswillen schließen lassen (vgl. BGH NJW 1956, 1313 f.; 1992, 498; Sieg, in: Zugehör, Handbuch der Anwaltshaftung, Rn. 21). Indizien für eine Gefälligkeit sind verwandtschaftliche oder freundschaftliche Beziehungen zwischen den Beteiligten und eine

Unentgeltlichkeit der Geschäftsbesorgung. Solche Gefälligkeiten seitens eines Rechtsanwalts sind selten. Regelmäßig sind seine Leistungen für den Empfänger derart bedeutsam, daß die wechselseitigen Erklärungen als Vertragsschluß zu werten sind (BGH NJW?RR 1990, 204, 205; u. 1532; NJW 2000, 1263; Ganter, WM?Sonderbeilage Nr. 6/2001, S. 5).

Für einen bestehenden Rechtsbindungswillen sprechen vorliegend die rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung der Beratung für den Kläger, die (inzwischen verwirklichte) Gefahr zweier paralleler Mietverhältnisse mit einer entsprechenden Doppelbelastung, die ausdrückliche Inanspruchnahme des Beklagten in seiner Funktion als Rechtsanwalt wie auch die schriftliche Beantwortung der Fragestellung bzw. ihrer späteren Überprüfung. Der Kläger legte erkennbar großen Wert auf die Klärung der für ihn wichtigen Rechtsfrage. Die persönliche Verbindung der Parteien tritt dahinter zurück. Der Umstand, daß die Kündigung vom Kläger ausgesprochen wurde, ist lediglich darauf zurückzuführen, daß der Beklagte für den Kündigungsversuch vom 03.09.2001 nach außen nicht in Erscheinung treten wollte. Nur aus diesem Grunde sollte der Kläger das Kündigungsschreiben selbst verfassen. Der Umstand, daß der Beklagte dem Kläger keine Rechnung erteilt hat, ist insoweit irrelevant.

II. 37

Die Beratung des Beklagten war fehlerhaft. 38

1. 39

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH NJW?RR 2000, 791 ff, NJW 2002, 1147 ff) ist ein Rechtsanwalt kraft des Anwaltsvertrages verpflichtet, innerhalb der Grenzen auch eines beschränkten Mandats die Interessen seines Auftraggebers nach jeder Richtung und umfassend wahrzunehmen. Er hat zunächst zu klären, welches Ziel der Auftraggeber in seiner Rechtsangelegenheit verfolgt. Der Anwalt muß dann den ihm vorgetragenen und ggf. durch Nachfragen weiter aufzuklarenden Sachverhalt dahin prüfen, ob er geeignet ist, den vom Auftraggeber erstrebten Erfolg herbeizuführen. Dem Auftraggeber hat der Anwalt danach diejenigen Schritte zu empfehlen, die zu dem erstrebten Ziel führen können. Dabei muß er den Auftraggeber vor Nachteilen bewahren, soweit solche voraussehbar und vermeidbar sind. Dazu hat der Anwalt seinem Auftraggeber den sichersten Weg vorzuschlagen und ihn über mögliche rechtliche und auch wirtschaftliche Risiken aufzuklären, damit der Auftraggeber eine sachgerechte Entscheidung treffen kann. Zweifel und Bedenken, zu denen die Sachlage Anlaß gibt, muß der Anwalt darlegen und mit seinem Auftraggeber erörtern. Er muß seinen Auftraggeber nicht nur über das Vorhandensein, sondern auch über das ungefähre, in etwa abschätzbare Ausmaß des Risikos unterrichten, weil der Auftraggeber in der Regel nur aufgrund einer Einschätzung auch des Risikoumfangs über sein weiteres Vorgehen sachgerecht entscheiden kann.

2. 41

Der Kläger war nach dem Mietvertrag vom 18.09.1991 dahin zu beraten, daß das Mietverhältnis im Juni 2001 gekündigt werden mußte, um es per 31.12.2001 zu beenden, mit der Erklärung, daß der Kläger gem. § 10 des Mietvertrages keinen Gebrauch von der Ausübung des ihm eingeräumten Optionsrechtes zu machen wünscht. 42

Das Mietverhältnis war nur zum Ablauf eines Kalenderjahres, nicht etwa nach 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit im Laufe des Jahres (Ende März) kündbar. Der klare und eindeutige Inhalt des Begriffs "Kalenderjahr" läßt keinen Raum für ein abweichendes Verständnis des Begriffs. Daß die Vertragsparteien bei Vertragsabschluß überein-

stimmend ein abweichendes Verständnis besaßen, ist weder behauptet worden, noch sonst ersichtlich. Das Ende eines Kalenderjahres ist der Ablauf des 31.12. des jeweiligen Jahres.	44
Das erste Kalenderjahr 1992 war mitzuberechnen. Bereits nach dem Wortlaut endet das Mietverhältnis mit dem Ende des 10. Kalenderjahres nach Beginn des Mietverhältnisses. Insoweit wird spiegelbildlich an den unmittelbaren Beginn des Mietverhältnisses ab 1992 angeknüpft und dabei vor allem an den ersten Satz, wonach die Parteien das Mietverhältnis bereits ab Anfang 1992 (Januar/Februar) beginnen wollten. Weder aus dem Wortlaut noch aus den sonstigen Umständen ergibt sich davon abweichend, daß das Mietverhältnis (weitergehend) mindestens 10 volle Kalenderjahre (also mit 1992 jedenfalls 11 Jahre) gelten sollte. Wenn dies gewollt gewesen wäre, wäre, weil es dem Regelungszusammenhang widerspricht, zu erwarten gewesen, daß die Parteien dies klargestellt hätten, weil diese bei dem Abschluß des Vertrages von einem Einzug direkt zu Beginn des ersten Kalenderjahres ausgegangen sind.	45
Eine andere Beurteilung ist auch nicht gerechtfertigt, weil die Vertragsparteien eine genehmigungspflichtige Wertsicherungsklausel vereinbart haben und eine Genehmigung (nach § 3 des damaligen Währungsgesetzes) nur dann erteilt wurde, wenn der Vertrag eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren hatte (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, § 245 Rdn. 25 f.). Der streitgegenständliche Mietvertrag hatte eine solche Laufzeit. Die Parteien waren mit Einschluß des Jahres 1992 nach der Vertragsurkunde bereits von einer Vertragsdauer von 10 Jahren ausgegangen.	46
Überdies handelte es sich, wie im Senatstermin unstreitig war, um einen Formularmietvertrag, so daß nach der Unklarheitsregel in § 5 AGB?Gesetz von der dem Kläger günstigsten Auslegung auszugehen war. Diese ließ eine Kündigung bereits zum 31.12.2001 zu.	47
3.	48
Die erste Auskunft, daß eine Kündigung erst zum 31.12.2002 möglich sei, war von daher falsch.	49
a)	50
Nach den bindenden Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils war davon auszugehen, daß der Beklagte diese Auskunft tatsächlich auch erteilt hat. Es bestehen, soweit der Beklagte dies nunmehr in der Berufung bestreitet, keine konkreten Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Feststellungen i.S.v. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO. Der Beklagte hatte eine solche Beratung erstinstanzlich nicht in Abrede gestellt. Er hat vielmehr in der Klageerwiderung und vor allem auch im Kammertermin vor dem Landgericht zugestanden, daß er damals zu dieser – falschen – Rechtsauffassung gekommen ist. Im Rahmen seiner persönlichen Anhörung hat er dies wie folgt bestätigt:	51
<i>„... Ich habe mir den Mietvertrag angeschaut. Es war mit klar und das habe ich dem Kläger auch gesagt (Hervorhebung durch das Gericht), dass eine Kündigung nur zum Jahresende erfolgen konnte. Ich habe dann gerechnet und den Mietvertrag so verstanden, dass 10 volle Kalenderjahre abgelaufen sein mussten, bevor die Kündigung wirksam werden konnte ...“</i> An späterer Stelle: <i>„... Wir haben überlegt, wie wir eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses ? ausgehend von meiner Überlegung, dass eine solche frühestens zum Ende 2002 (Hervorhebung durch das Gericht) würde erfolgreich sein können ? stattfinden könnte ...“</i>	52

Das jetzige, insofern widersprüchliche Bestreiten ist insofern nicht beachtlich, zumal auch unverständlich ist, wieso der Beklagte diese ? aus seiner Sicht allein richtige Auskunft ? nicht mehr gegen sich gelten lassen will.	53
b)	54
Zudem hatte der Beklagte den relativ sichersten und gefahrlosesten Weg zu wählen. Wenn es hier Unsicherheiten und etwaige Auslegungsvarianten gab, hätte dahin beraten werden müssen, daß die Kündigung zwang- und schadlos bereits spätestens im Juni 2001 zum Dezember 2001 ausgebracht werden muß.	55
c)	56
Im Weiteren hat der Beklagte gemäß Schreiben vom 01.03.2001 eine - wiederum inkorrekte ? Korrektur vorgenommen, indem er darauf hinwies, daß eine Kündigung doch bereits jetzt ausgesprochen werden könne - bis Ende Juli.	57
d)	58
Es kann sodann nicht festgestellt werden, daß der Beklagte diesen Fehler noch rechtzeitig korrigiert hat, indem er dem Kläger am 05.03.2003 mitgeteilt hat, daß die Kündigung zum 31.12.2001 noch bis Juni 2001 erfolgen muß. Auch das nach Behauptung des Beklagten korrigierte Schreiben vom 01.03.2001 konkretisiert ? unter Berücksichtigung der Angaben „Juni“ und „Achtung, Kündigung zum Kalenderjahr“ ? wiederum nicht, bis zu welchem Juni (2001 oder 2002) für welches Jahr zu kündigen war. Überdies hatte der Beklagte im Termin vor dem Landgericht angegeben: <i>„... Nicht sicher bin ich mir, ob ich dem Kläger deutlich gemacht habe, dass eine Kündigung vielleicht auch zum Ende des Jahres 2001 möglich gewesen wäre. Es kann durchaus sein, dass sich bei dem Kläger der Eindruck verfestigt hat, dass von meinem Standpunkt aus eine Kündigung richtigerweise überhaupt erst zum Ende des Jahres 2002 möglich gewesen wäre. Es kann anders gewesen sein. Ich kann das aber heute hier nicht mit Bestimmtheit sagen“</i> . Mit einer sachgerechten Klarstellung kann dies nicht in in Einklang gebracht werden.	59
e)	60
Soweit der Beklagte nunmehr mit der Berufungsbegründung einen abweichenden Sachverhalt vorträgt, wonach er dem Kläger den dringenden Rat gegeben habe, den sichersten Weg zu wählen und die Kündigung noch im Juni 2001 zum Jahresende 2001 zu erklären, so handelt es sich um einen neuen Vortrag, der nach §§ 529, 531 ZPO nicht mehr berücksichtigt werden kann, zumal dieser gerade auch seinen eigenen Angaben im Termin vor dem Landgericht widerspricht, wonach ihm eine solche Klarstellung nicht mehr Erinnerung ist.	61
II.	62
Die Pflichtverletzung des Beklagten ist für die dem Kläger entstandenen Schäden kausal geworden.	63
1.	64
Pflichtgemäß war eine Beratung dahingehend, daß eine Kündigung bereits zum 31.12.2001 erfolgen kann und diese bis Ende Juni 2001 („spätestens sechs Monate vor seinem Ablauf“) erklärt werden muß. Soweit Unsicherheiten bestanden, hätten diese ausgeräumt werden	65

können, indem zu einer entsprechend frühzeitigen Kündigung geraten worden wäre, auch wenn die Kündigung dann erst zu einem späteren Zeitpunkt gewirkt hätte.

2. 66

Bei vertragsgerechter Beratung hätte der Kläger rechtzeitig gekündigt. Es gilt die Vermutung beratungsgemäßen Verhaltens, wenn nach der Lebenserfahrung bei vertragsgemäßer Leistung des Beraters im Hinblick auf die Interessenlage oder andere objektive Umstände aus der Sicht eines vernünftig urteilenden Menschen lediglich ein bestimmtes Verhalten nahegelegen hätte (BGH NJW 2002, 593, 594; 1117, 1120). 67

Es ist davon auszugehen, daß der Kläger rechtzeitig gekündigt hätte, um wie geplant zum 01.01.2002 den Umzug in die neue Praxis zu bewerkstelligen. Selbst wenn es eine kurzfristige Verzögerung um wenige Monate beim Einzug in die neue Praxis gegeben hätte, wäre dies ein sehr viel geringeres Übel gewesen als eine Verlängerung des alten Mietverhältnisses um 2 Jahre. 68

3. 69

Soweit der Beklagte dem Kläger gemäß Schreiben vom 23.01.2002 vorgeworfen hat, dieser habe seinen Hinweis aus Nachlässigkeit nicht beachtet, weil er die Kündigung erst nach seinem Jahresurlaub erklärt habe, ist zu beachten, daß dem Kläger mangels sachgerechter Beratung überhaupt nicht klar war, daß er vorher kündigen muß. 70

4. 71

Soweit der Beklagte schließlich vorträgt, der Schaden gehe auch deswegen nicht auf eine Pflichtverletzung zurück, weil der Kläger ohnehin nicht beabsichtigt habe, das Mietverhältnis zu beenden, da er befürchtet habe, daß bis dahin die Räume nicht bezugsfertig seien, widerspricht dies seinen eigenen Angaben, daß sich bereits im März 2001 konkret abgezeichnet hatte, daß der Kläger etwa zu Beginn des Jahres neue Räumlichkeiten würde beziehen können und daß deswegen auch die Frage der Kündigung nunmehr virulent werde. Auch der Umstand, daß kurze Zeit später (aber verfristet) gekündigt wurde und daß alles wie geplant abwickelt wurde, spricht klar dafür, daß der Kläger, wenn er denn auf die Beachtung des Kündigungszeitpunkts bis Juni 2001 hingewiesen worden wäre, fristgemäß gekündigt hätte. Stattdessen hat er in der irrigen, vom Beklagten vermittelten Annahme, daß er die Vermieterin „austricksen“ müsse, erst (zu spät) im September gekündigt. 72

III. 73

Ein Mitverschulden dadurch, daß der Kläger ? unter Verstoß gegen seine Schadensminderungspflicht ? eine Option zur Untervermietung nicht genutzt hat, ist nicht feststellbar. Der Kläger hatte sich nach nicht mehr bestrittenem Vortrag ebenso nachhaltig wie erfolglos um eine Unter- bzw. Neuvermietung bemüht. 74

IV. 75

Die Höhe des dem Kläger entstandenen Schadens in der Zeit vom 01.01.2002 bis 31.03.2002 von 5.300,73 € und vom 01.04.2002 bis zum 31.10.2002 von 10.662,40 € (= zusammen 15.963,13 €) ist unstreitig. 76

V. 77

78

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 und 708 Nr. 10 ZPO.

Eine Zulassung der Revision war nicht veranlaßt, § 543 ZPO.

79