
Datum: 18.08.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 58/97
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:0818.19U58.97.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 20 O 387/96
Schlagworte: Weitergabe Bierbezugsverpflichtung Bierlieferungsvertrag
Nachfolgemieteter
Normen: BGB §§ 305, 325

Leitsätze:

Vereinbaren der Eigentümer, der zugleich Vermieter von Gaststättenräumlichkeiten ist, und der den Gaststättenbetreiber beliefernde Bierhersteller einerseits die Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung des Betreibers an einen Nachfolger des Betreibers bei Abschluß eines Folgemietvertrages und sieht andererseits diese Vereinbarung die Übernahme der Mietausfallbürgschaft für eine bestimmte Zeit durch den Bierlieferanten gegenüber dem vermietenden Eigentümer vor, handelt es sich um eine im Gegenseitigkeitsverhältnis stehende Vereinbarung sui generis (§ 305 BGB), auf die §§ 323 ff. BGB anwendbar sind. Ist Voraussetzung für eine solche Weitergabe die betriebsfertige Herstellung der Inneneinrichtung der Gaststätte und die Aufnahme der Geschäftstätigkeit des ersten Betreibers, stellt das Unterlassen der Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung keine schuldhafte Nichterfüllung der Vereinbarung dar, wenn diese Voraussetzungen bei Abschluß eines Nachfolgemietvertrages noch nicht vorgelegen haben. Der vermietende Eigentümer ist nicht verpflichtet, einen erforderlich werdenden Nachfolgemietvertrag zu schlechteren Konditionen als denen des Ursprungsmietvertrages mit dem ersten Betreiber abzuschließen, um dem Nachfolgebetreiber einen Anreiz für die Übernahme der Bierbezugsverpflichtung zu geben.

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 22.01.1997 verkündete Urteil der 20. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 20 O 387/96 - wird kostenpflichtig zurückgewiesen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird gestattet, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 DM abzuwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten. Die zu leistende Sicherheit kann auch durch unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlich-rechtlichen Sparkasse oder Volksbank erbracht werden.

Tatbestand:

1

Die Beklagten sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des Hausgrundstücks K.-W.-R. 2 - 4 in K.. Mit Wirkung vom 01.09.1992 hatten sie im Erd- und Zwischengeschoß liegende Räumlichkeiten an die Herren K. und S. zum Betrieb einer Gaststätte vermietet. Der monatlich zu zahlende Mietzins belief sich auf 13.597,92 DM zuzüglich Nebenkosten. Als die Mieter in der Folgezeit in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten, trat unter gleichzeitiger Entlassung der Herren K. und S. aus ihren mietvertraglichen Verpflichtungen die Fa. K.G. B + V GmbH, Gesellschaft für Kommunikations- und Erlebnisgastronomie Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, K., (nachfolgend K.G.) in das Mietverhältnis ein. In dem schriftlichen Nachfolgemietvertrag vom 02.06.1993, der auf Seiten der Beklagten allein von der Beklagten zu 2) unterzeichnet ist, wurde vereinbart, daß die K.G. den Mietrückstand der Vormieter K. und S. in Höhe von 106.595,78 DM nebst allen Folgekosten übernimmt.

2

Einige Monate zuvor - am 05.04.1993 - hatte die Klägerin mit der K.G. einen Darlehens- und Bierlieferungsvertrag geschlossen. Darin hatte sich die Klägerin verpflichtet, der K.G. ein Darlehen über 400.000,00 DM über eine Laufzeit von 9 Jahren bei einer monatlich zu erbringenden Tilgungsleistung von 3.704,00 DM zur Verfügung zu stellen. Die K.G. verpflichtete sich, 10 Jahre lang nur die in dem Vertrag näher bezeichneten Biersorten von der Klägerin zu beziehen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vertraglichen Vereinbarungen (Bl. 1 bis 11 Anlageheft) verwiesen. Voraussetzung für die Wirksamkeit des Darlehens- und Bierlieferungsvertrages sollte unter anderem die Verpflichtung des Vermieters sein, bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages alle Verbindlichkeiten des Mieters aus dem Darlehens- und Bierlieferungsvertrag mit der Klägerin gegenüber allen Miet-, Pacht- oder sonstigen Rechtsnachfolgern als eigene aufzuerlegen.

3

Ebenfalls unter dem 02.06.1993 bestätigte die Beklagte zu 2) ein briefliches Angebot der Klägerin, das sicherstellen sollte, daß auch im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses mit der K.G. deren Rechte aus dem Darlehens- und Bierlieferungsvertrag gewahrt blieben. In dieser Briefvereinbarung heißt es unter anderem wie folgt:

4

"Sofern der Mietvertrag zwischen Ihnen und der K.G. GmbH betreffend die o.g. Gaststätte beendet wird, bevor die Bierbezugsverpflichtung aus dem vorerwähnten Darlehens- und Bierlieferungsvertrag uns gegenüber erfüllt ist, verpflichten Sie sich, diese Bierbezugsverpflichtung allen etwaigen Miet-, Pacht- oder sonstigen Nachfolgern Ihrer Mieter als eigene aufzuerlegen, und zwar in der Weise, daß wir hieraus unmittelbare Rechte und Ansprüche erwerben."

5

...

6

"Sollte ein Rechtsnachfolger Ihrer Mieter keinen gastronomischen Betrieb führen oder die Bierbezugsverpflichtung nicht übernehmen wollen, ist dieser berechtigt, eine noch bestehende restliche Darlehensvaluta an uns zurückzuzahlen. Ein Rückzahlungsrecht seitens der K.G. GmbH besteht nicht. Mit der Rückzahlung der Darlehensvaluta erlischt die Bierbezugsverpflichtung vollständig und ist daher einem eventuellen Nachfolger im Mietvertrag oder im Besitz oder Eigentum nicht mehr aufzuerlegen ..."	7
...	8
"Für die Laufzeit des Darlehens- und Bierlieferungsvertrages zwischen Ihrem Mieter übernehmen wir die Mietausfallbürgschaft für maximal 6 Monate."	9
Die Darlehensvaluta wurde zur Anschaffung von Inventar durch die K.G. ausgezahlt. Die Fa. W. und K. KG stellte das Inventar mit 413.585,00 DM (netto) in Rechnung.	10
Noch vor Eröffnung des Gaststättenbetriebes - Ende 1993 - geriet die Fa. K.G. in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Unter dem 04.11.1993 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis mit der K.G. fristlos und nahmen die Klägerin aus der Mietausfallbürgschaft über einen Gesamtbetrag von 87.000,00 DM in Anspruch. Der noch im Jahre 1993 gestellte Antrag auf Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der K.G. wurde durch Beschluß des Amtsgerichts K. vom 25.07.1995 mangels Masse zurückgewiesen.	11
Die Bemühungen der Beklagten um Interessenten für die Übernahme der Geschäftsräume und der Bierbezugsverpflichtung nach Kündigung des Mietverhältnisses mit der Fa. K.G. blieben zunächst vergeblich. Anfang 1996 vermieteten die Beklagten die Räumlichkeiten, ohne die Bierbezugsverpflichtung den Mietern aufzuerlegen. Zwischenzeitlich waren den Beklagten Mietausfälle in Höhe von 280.000,00 DM entstanden.	12
Die Klägerin hat Klage erhoben mit dem Ziel der Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe der Darlehensvaluta, auf die nach ihrem Vorbringen keinerlei Rückzahlungen erbracht worden sein sollen; hilfsweise hat die Klägerin die Rückzahlung der auf die Mietausfallbürgschaft geleisteten Zahlung von 87.000,00 DM begehrt.	13
Die Klägerin hat behauptet, der jetzige Mieter der Beklagten und auch frühere Mietinteressenten seien bereit gewesen, bei einem entsprechendem Entgegenkommen der Beklagten hinsichtlich der Mietkonditionen die Bierbezugsverpflichtung zu übernehmen.	14
Die Klägerin hat beantragt,	15
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 400.000,00 DM nebst 4,5 % Zinsen seit dem 01.08.1993 zu zahlen.	16
Die Beklagten haben die Abweisung der Klage beantragt.	17
Sie haben die Ansicht vertreten, die Beklagte zu 2) sei allein nicht zur Vertretung der übrigen Beklagten berechtigt gewesen, als sie die Vereinbarung vom 02.06.1993 mit der Klägerin getroffen habe. Der Bierlieferungsvertrag sei wegen Verstoßes gegen die guten Sitten und gegen EG-Recht unwirksam. Darüber hinaus haben die Beklagten den Vertrag vom 02.06.1993 wegen Irrtums und arglistiger Täuschung angefochten.	18
Hilfsweise haben die Beklagten die Aufrechnung mit einer Gegenforderung in Höhe von 9.591,-- DM erklärt; hierzu haben sie vorgetragen, die Klägerin habe es unterlassen, das ihr sicherungsübereignete Inventar der Mieterin K.G. zu entfernen und sei deshalb verpflichtet,	19

ihnen die verauslagten Entsorgungskosten zu erstatten.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 22.01.1997 die Beklagten zur Rückzahlung der von der Klägerin auf die Mietausfallbürgschaft geleisteten Zahlung von 87.000,00 DM verurteilt; im übrigen hat es die Schadensersatzklage mit der Begründung abgewiesen, die Klägerin habe einen erstattungsfähigen Schaden aus der unterbliebenen Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung nicht schlüssig dargetan. Die Beklagten seien rechtlich nicht verpflichtet gewesen, den mit den Vormietern K. und S. und schließlich mit der Mieterin K.G. vereinbarten Mietzins zu reduzieren, um die Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung zu ermöglichen. 20

Gegen das ihr am 28.01.1997 zugestellte Urteil des Landgerichts hat die Klägerin am 28.02.1997 Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung bis zum 02.05.1997 mit einem an diesem Tage eingegangenen Schriftsatz begründet. Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr abgewiesenes Schadensersatzbegehren in Höhe von 400.000,00 DM weiter, wobei sie die bereits vom Landgericht rechtskräftig zu ihren Gunsten titulierte Summe von 87.000,00 DM hierauf in Anrechnung bringt. 21

Die Klägerin meint, die Beklagten hätten sich die Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung schuldhaft unmöglich gemacht und seien zum Ersatz des ihr daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Wegen der Nichterfüllung der Verpflichtung zur Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung seien die mit der Gewährung des Darlehens an die Pächterin K.G. entstandenen Aufwendungen für sie nutzlos geworden. Ohne Übernahme der Verpflichtung zur Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung hätte sie der damaligen Pächterin K.G. kein Darlehen in Höhe von 400.000,00 DM gewährt. Aus Sinn und Zweck der Vereinbarung vom 02.06.1993 folge zwanglos, daß die Beklagten bei Ablehnung der Übernahme der Bierbezugsverpflichtung durch einen Pachtnachfolger diesem die Verpflichtung aufzuerlegen hätten, den offenstehenden Darlehensrestbetrag an die Klägerin zu zahlen. Falls der Pachtnachfolger auch diese Verpflichtung nicht übernehme, sei es Sache der Beklagten, den offenstehenden Restbetrag auszugleichen. Der Darlehensrestbetrag von 400.000,00 DM und die hilfsweise zurückgeforderten Zahlungen auf die Mietausfallbürgschaft seien ein bloßer Mindestschaden. Der tatsächliche Schaden unter Einschluß des entgangenen Gewinnes liege viel höher als der Betrag der Klageforderung. Wegen der Schadensberechnung wird Seiten 4-9 der Berufungsbegründung (Bl. 94-99 d.A.) Bezug genommen. 22

Die Klägerin beantragt, 23

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie über den bereits vom Landgericht zuerkannten Betrag hinaus weitere 313.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 11.03.1996 und zu einem Betrag von weiteren 87.000,00 DM 4 % Zinsen auch für den Zeitraum vom 11.03.1996 bis zum 17.12.1996 zu zahlen; vorsorglich ihr zu gestatten, die Zwangsvollstreckung auch in Form einer Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse abwenden zu dürfen. 24

Die Beklagten beantragen, 25

die Berufung zurückzuweisen sowie ihnen zu gestatten, Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlichen Sparkasse oder Volksbank leisten zu dürfen. 26

Sie sind der Auffassung, die Briefvereinbarung vom 02.06.1993 sei mangels Vertretungsmacht der Beklagten zu 2) unwirksam und verstoße sowohl gegen § 138 BGB, als auch gegen die Vorschriften der EG-Freistellungsverordnung. Auch wenn von der 27

Wirksamkeit der Vereinbarung ausgegangen werde, liege ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten der Beklagten nicht vor. Es habe sich kein geeigneter Interessent gefunden, der bereit gewesen sei, die Mietkonditionen der Beklagten zu akzeptieren und die Bierlieferungsverpflichtung der Fa. K.G. zu übernehmen. Die von der Klägerin benannten Interessenten M., B. und D. seien an dem Objekt zu den von der Klägerin gewünschten Konditionen nicht interessiert gewesen. Das Objekt sei bei Beendigung des Mietverhältnisses mit der K.G. noch nicht fertig gestellt gewesen; vor einer Weitervermietung hätten sie erhebliche Investitionen tätigen müssen.	
Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	28
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :	29
Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.	30
Die Klägerin kann unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt von der Beklagten die Zahlung von - weiteren - 313.000,00 DM verlangen.	31
1.	32
Der Klägerin steht der von ihr mit ihrem Hauptvorbringen geltend gemachte Schadensersatzanspruch aus §§ 325 Abs. 1, 249 ff. BGB nicht zu.	33
a) Zwar stellt die sogenannte Briefvereinbarung vom 17.05./02.06.1993 (Bl. 12, 13 Anlagenheft) einen "gegenseitigen Vertrag" im Sinne von §§ 323 ff. BGB dar. Das Landgericht hat mit zutreffenden Erwägungen darin eine Vereinbarung eigener Art (§ 305 BGB) gesehen, wobei im Austauschverhältnis die Verpflichtung der Beklagten als Eigentümer des Objekt K.-W.-R. 2 - 4 zur Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung an Nachfolgepächter einerseits und die Übernahme der Mietausfallbürgschaft durch die Klägerin auf die Dauer von 6 Monaten andererseits stehen.	34
Auch sind alle Beklagten durch die von der Beklagten zu 2) am 02.06.1993 abgegebene Einverständniserklärung vertraglich gegenüber der Klägerin gebunden. Alle Beklagten sind nämlich seinerzeit wirksam von der Beklagten zu 2) vertreten worden. Diese war ermächtigt, die Erbengemeinschaft hinsichtlich des Objekts K.-W.-R. 2 - 4 in Köln rechtswirksam nach außen zu vertreten. Das ergibt sich nicht nur aus dem von der Klägerin in Ablichtung vorgelegten Mietvertrag vom 02.06.1993 (Bl. 51 - 54 Anlageheft) zwischen der Erbengemeinschaft B.-W. einerseits und der Nachfolgemietlerin K.G. und den Ursprungsmietern K. und S. andererseits. Die Beklagte zu 2) hatte für die Erbengemeinschaft allein gehandelt und den Vertrag mit den genannten Abgeschlossen und für die Erbengemeinschaft unterzeichnet. Die Vertretungsberechtigung der Beklagten zu 2), für die Erbengemeinschaft zu handeln, wurde der Klägerin weiterhin mit Schreiben der Rechtsanwältin W. ###blob###amp; Partner vom 04.06.1993 (Bl. 63, 64 Anlageheft) bestätigt. Die Ermächtigung der Beklagten zu 2), die Erbengemeinschaft bei Abschluß der Mietverträge vom 30.07./03.09.1992 mit den Herren K. und S. (Bl. 55 ff. Anlageheft) und bei Abschluß des Nachfolgemietvertrages vom 02.06.1993 mit der K.G. (Bl. 51 ff. Anlageheft) zu vertreten, ist zwischen den Parteien unstreitig. Damit war die Beklagte zu 2) auch als ermächtigt anzusehen, die Erbengemeinschaft gegenüber der Klägerin als Bierlieferantin zu vertreten, wie sich auch daraus ergibt, daß die Klägerin von den Beklagten aus der in der Briefvereinbarung enthaltenen Mietausfallbürgschaft in Anspruch genommen worden ist. In dieser Inanspruchnahme läge jedenfalls eine nachträgliche Zustimmung der übrigen Miterben	35

zum Abschluß der Briefvereinbarung.

b) Die Erfüllung der gegenüber der Klägerin eingegangenen Verpflichtung zur Auferlegung der Bierbezugsverpflichtung auf den Nachfolgemietter der in Konkurs geratenen Fa. K.G. ist den Beklagten nicht schuldhaft unmöglich geworden im Sinne von § 325 Abs. 1 BGB. 36

Dabei braucht der Senat nicht abschließend zu entscheiden, ob die von den Beklagten gegen die Wirksamkeit der Briefvereinbarung erhobenen rechtlichen Bedenken durchgreifen. 37

Denn bei Weitervermietung der Mieträumlichkeit an die Fa. S.'s im Jahre 1996 lagen die vertraglichen Voraussetzungen für eine Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung an die Nachmieterin S.'s nicht vor. Die bloße Nichtübernahme der Bierbezugsverpflichtung durch die Nachfolgemietterin der Beklagten stellt keine wesentliche Vertragspflichten verletzende Handlung der Beklagten dar und begründet auch nicht die "Unmöglichkeit" der Erfüllung der Vereinbarung vom 17.05./02.06.1993. Voraussetzung für den Beginn bzw. die Wirksamkeit der in der Briefvereinbarung übernommenen gegenseitigen Verpflichtungen der Parteien war die betriebsfertige Herstellung der Inneneinrichtung des Gaststättenobjektes K.-W.-R. 2 - 4 durch die Mieterin K.G. und die Aufnahme der Geschäftstätigkeit dieses Mieters. In der Einleitung der Briefvereinbarung (Bl. 12, 13 Anlageheft) ist hervorgehoben, daß das von der Klägerin zu gewähren beabsichtigte Darlehen "der endgültigen Fertigstellung des Mietobjektes als Gastronomiebetrieb dient, so daß dann die Geschäftstätigkeit aufgenommen werden kann". Diese Formulierung zeigt, daß mit der dem Mieter K.G. in Aussicht gestellten Darlehensgewährung die "endgültige Fertigstellung des Mietobjektes als Gastronomiebetrieb" gewährleistet sollte, so daß anschließend der Geschäftsbetrieb - ohne weitere Finanzierung und weiteren Aufwand - eröffnet werden konnte. Diese Voraussetzungen sind im Streitfall aber nicht gegeben: 38

Nach dem unwidersprochenen Vorbringen der Beklagten im Schriftsatz vom 06.12.1996 (Bl. 48 d.A.) waren die Darlehensvaluta von 400.000,00 DM an die Darlehensnehmerin K.G. ausgezahlt worden, nachdem die Fa. W. und K. KG unter dem 25.05.1993 eine Rechnung über 475.622,75 DM erstellt hatte (Anlage 1 zur Berufungsbegründung - Bl. 149 d.A.). Zwar ist zwischen den Parteien streitig, ob die Mieterin K.G. tatsächlich für 400.000,00 DM Inventar angeschafft und eingebaut hat. Die Klägerin hat ihre dahingehende Behauptung durch Vernehmung des Herrn W. unter Beweis gestellt (Seite 14 der Berufungsbegründung - Bl. 104 d.A.). Auf die Aufklärung dieses, von den Beklagten bestrittenen Sachverhaltes kommt es im Streitfall aber nicht an, weil unstreitig ist, daß im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagten gegenüber der Mieterin K.G. wegen Zahlungsverzuges das Objekt nicht vollständig betriebsfertig eingerichtet war. Die K.G. hat dementsprechend den Gaststättenbetrieb im Herbst 1993 noch nicht eröffnet, weil noch weitere Investitionen in das Objekt vorgenommen werden mußten, was jedoch an der fehlenden Liquidität der Mieterin K.G. scheiterte, wie ebenfalls zwischen den Parteien unstreitig ist. Steht aber damit fest, daß trotz Auszahlung des Darlehensbetrages von 400.000,00 DM an die Mieterin K.G. und trotz Vornahme von Inventareinbauten das Gaststättenobjekt im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber der Fa. K.G. noch nicht betriebsfertig war und noch Investitionen getätigt werden mußten, sind die Voraussetzungen für das Wirksamwerden der Briefvereinbarung vom 17.05./02.06.1993 nicht gegeben. 39

Die vertraglichen Voraussetzungen für eine Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung an die Nachmieterin lagen aber auch aus einem anderen Grund nicht vor: 40

Die Klägerin geht davon aus, daß der mögliche Nachpächter das Inventar zu den Restvaluten übernimmt oder wenn er die Übernahme ablehnt, dennoch das Darlehen an sie zurückzahlt. 41

Eine solche Übernahme des eingebauten Inventars durch einen Nachpächter ist regelmäßig für den Fall getroffen, daß das Objekt fertiggestellt und nicht nur in Betrieb genommen worden, sondern auch eine Zeitlang betrieben worden ist, nicht aber auch für den Fall, daß die Einrichtung des Objektes nicht einmal fertiggestellt worden ist. Soll auch ein solcher Fall von der Weitergabeverpflichtung erfaßt werden, daß das Objekt nicht einmal fertiggestellt und in Betrieb genommen worden ist, muß dies in der Vereinbarung eindeutig zum Ausdruck kommen; denn eine solche Regelung wäre derart überraschend und ungewöhnlich, daß der Verpächter mit einem solchen Inhalt nicht rechnen kann und diese Rechtsfolgen den von der Klägerin gewählten Formulierungen auch nicht entnehmen kann. Die in der Briefvereinbarung getroffene Regelung geht ersichtlich davon aus, daß der Nachfolgepächter nicht schon vor Aufnahme des neu eingerichteten Betriebes, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Vertragsverhältnis eintritt. Tatsächlich fand sich auch nach dem unstreitigen Vorbringen der Beklagten kein Nachpächter, der bereit gewesen wäre, das vorhandene Inventar sowie die Darlehensverbindlichkeit der K.G. gegenüber der Klägerin in Höhe von 400.000,00 DM zu übernehmen. Auch fand sich nach dem Ausspruch der fristlosen Kündigung gegenüber der Fa. K.G. kein geeigneter Interessent als Nachfolgepächter, der bereit gewesen wäre, die Bierbezugsverpflichtung der Fa. K.G. gegenüber der Klägerin bei Fortgeltung der mit den Beklagten bestehenden Vermietungskonditionen zu übernehmen. Das ist nach dem Vorbringen beider Parteien ebenfalls als unstreitig anzusehen. Zwar hat die Klägerin behauptet, der von ihr den Beklagten benannte Interessent M. sei bereit gewesen, die Bierbezugsverpflichtung ohne weitere Gegenleistung zu übernehmen. Daß er dabei auch die Mietzinskonditionen gegenüber den Beklagten übernommen hätte, behauptet die Klägerin indes nicht. Die Beklagten waren indes zur "Weitergabe" der Bierbezugsverpflichtung gegenüber der Klägerin auf neue Nachfolgemietinteressenten nur insoweit verpflichtet, als sich ihre eigenen Mietkonditionen gegenüber der Mieterin K.G. gegenüber dem Nachmieter nicht verschlechtern würden. Abstriche an die mit der K.G. vereinbarten monatlichen Mieteinnahmen hatten die Beklagten nach Sinn und Zweck der Briefvereinbarung nicht hinzunehmen. Fehl geht deshalb der Hinweis der Klägerin darauf, daß die Beklagten "wirtschaftlich gehalten gewesen seien, notfalls unter Reduzierung des von ihnen zu fordernden Mietzinses die Bierbezugsverpflichtung an einen Nachfolgeinteressenten weiter zu geben". Ein entsprechender Mietzinsverzicht war in der Briefvereinbarung nicht festgelegt worden; unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt bestand für die Beklagten gegenüber der Klägerin eine Verpflichtung, von ihrem Mietzinsforderungen gegenüber Nachfolgemietinteressenten Abstriche im Verhältnis zu dem mit der K.G. vereinbarten Mietzins zu machen. Die Klägerin hatte erstinstanzlich noch im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 18.12.1996 vorgetragen, daß Mietinteressenten bereit gewesen seien, die Bierbezugsverpflichtung zu übernehmen, allerdings nur "bei einem entsprechenden Entgegenkommen der Beklagten hinsichtlich der Mietkonditionen". Zu einem entsprechenden Mietzinsverzicht waren die Beklagten indes - entgegen der Auffassung der Klägerin - rechtlich nicht verpflichtet.

c) Wegen des Fehlens oder des Wegfalls der Voraussetzungen für die Wirksamkeit der Weitergabeverpflichtung - nämlich: der betriebsfertigen Herstellung des Gaststättenobjekts mit den Darlehensmitteln der Klägerin und der Nachvermietbarkeit des Objekts zu den gleichen Konditionen der Vorpächterin - wären die Beklagten auch berechtigt gewesen, die Briefvereinbarung fristlos zu kündigen. Die Kündigungserklärung ist in dem Anwaltschreiben der Beklagtenvertreter vom 26.06.1995 (Bl. 87 - 89 Anlageheft) an den anwaltlichen Vertreter der Klägerin zu sehen. Sieht man die vorgenannten Voraussetzungen für das Bestehen einer Bierbezugs-Weitergabeverpflichtung als Geschäftsgrundlage der Briefvereinbarung an, würde deren Fehlen (oder Wegfall) zwar grundsätzlich nicht zur Auflösung des Vertrages führen, sondern zur Anpassung seines Inhalts an die veränderten Verhältnisse (BGHZ 47, 52, BGHZ

89, 238 m.w.N.; BGH NJW 1984, 1747). Maßgebliches Kriterium für eine Anpassung ist indes die Zumutbarkeit. Im Streitfall ist den Beklagten eine Fortsetzung der Briefvereinbarung vom 17.05./02.06.1993 nach Treu und Glauben indes nicht zumutbar. Entscheidend bei dieser Bewertung ist nicht nur der Umstand, daß die vorausgesetzte Betriebsfertigkeit der Gaststätte nicht hergestellt worden ist und auch nicht hergestellt werden konnte. Die Klägerin hatte insoweit zu dieser Entwicklung beigetragen, als sie nämlich die Darlehensvaluta unmittelbar an die Darlehensnehmerin K.G. auszahlte und keine konkrete Mittelverwendungsprüfung vornahm. Wie die Beklagten mit Schriftsatz vom 06.12.1996 bereits in erster Instanz (Bl. 48 ff. d.A.) unwidersprochen vorgetragen haben, sollte die Auszahlung nach dem Vertrag unmittelbar an den jeweiligen Inventarlieferanten gegen Vorlage der vom Darlehensnehmer bestätigten Originalrechnungen erfolgen. Tatsächlich erfolgte aber die Auszahlung nicht an den Inventarlieferanten und auch nicht gegen Vorlage von bestätigten Originalrechnungen; die Auszahlung erfolgte vielmehr an die Darlehensnehmerin (=Mieterin) K.G.. Damit verhielt sich die Klägerin nicht nur gegenüber der Mieterin und Darlehensnehmerin K.G., sondern auch - durch die Bezugnahme in der Briefvereinbarung - gegenüber den Beklagten vertragswidrig, als nämlich eine Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Lieferantenrechnung durch die Klägerin als Darlehensgeberin unterblieb. Durch das Unterlassen dieser Prüfung war für die Klägerin die Werthaltigkeit der in das Geschäftslokal einzubringenden Einrichtung überhaupt nicht feststellbar und nachprüfbar gewesen. Das gilt auch für die Beklagten und damit auch für Mietinteressenten, die sich nach den Festlegungen der Briefvereinbarung insoweit auf die Klägerin verlassen mußten. Angesichts dieses Vertragsverstoßes der Klägerin wäre den Beklagten ein weiteres Festhalten an der Briefvereinbarung und der dort eingegangenen Verpflichtung zur "Weitergabe" der Bierbezugsverpflichtung nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar.

d) Abgesehen davon, daß die Klägerin aus der Briefvereinbarung schon dem Grunde nach keinen Anspruch auf Schadensersatz herleiten kann, fehlt es auch an einer zureichenden Darlegungen eines erstattungsfähigen Schadens. Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Auszahlung der Darlehensvaluta von 400.000,00 DM an die Mieterin K.G. sei als nutzlose Aufwendung anzusehen, nachdem die vertraglich übernommene Verpflichtung zur Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung auf den Nachmieter der Fa. K.G. durch die Beklagten unterblieben sei. Von einer "frustrierten Aufwendung" des Darlehensbetrages in Ansehung der briefvertraglich vereinbarten Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung kann indes keine Rede sein. Die Klägerin könnte nach § 325 Abs. 1 BGB allein den Schaden erstattet verlangen, der ihr aus der Nichtweitergabe der Bierbezugsverpflichtung entstanden ist. Dazu gehört der an die K.G. ausgezahlte Darlehensbetrag von 400.000,00 DM nicht. Die Briefvereinbarung enthält keine Verpflichtung der Beklagten zur Weitergabe der Darlehensverpflichtung an einen Nachfolgepächter. Eine eigene Darlehensschuld oder eine garantiemäßige Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung des Darlehensvertrages von 400.000,00 DM ist in der Briefvereinbarung nicht enthalten.

43

Daß ein zur Übernahme der Bierbezugsverpflichtung gegenüber der Klägerin bereiter Nachmietinteressent vorhanden gewesen wäre, für die Restlaufzeit des Bierlieferungsvertrages und des Darlehensvertrages - unter Fortgeltung der Konditionen des Mietvertrages der Beklagten mit der K.G. - die vorgesehene jährliche Biermenge von 800 Hektolitern abzunehmen, ist von der Klägerin nicht vorgetragen. Erstinstanzlich hat die Klägerin selbst eingeräumt, daß Nachmietinteressenten nur bei Herabsetzung des Mietzinses bereit gewesen wären, die Bierbezugsverpflichtung der K.G. gegenüber der Klägerin zu übernehmen. Da die Beklagten zur Hinnahme entsprechender Abstriche an den bisher getroffenen Mietzinsvereinbarungen rechtlich nicht verpflichtet waren, würde das Angebot eines solchen Interessenten nicht genügen, einen erstattungsfähigen Vermögensschaden der

44

Klägerin gegenüber den Beklagten als Folge der unterbliebenen Weitergabe der Bierbezugsverpflichtung zu begründen.

2. 45

Da kein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegenüber den Beklagten in - noch geltend gemachter - Höhe von 313.000,00 DM besteht, ist über die von den Beklagten erstinstanzlich geltend gemachte Hilfsaufrechnung in Höhe von 9.591,00 DM nicht mehr zu entscheiden. 46

3. 47

Die Berufung muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückgewiesen werden. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 108 ZPO. 48

Streitwert für das Berufungsverfahren und Wert der Beschwer der Klägerin: 49

313.000,00 DM 50