VIII ZR 132/60

Verkündet
am 14. Juni 1961
Heil, Justizassistent
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2216 081

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

1.

2.

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundesrichter Artl, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom 14. Juni 1960 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte baute in den Jahren 1959 und 1960 auf dem Grundstück W[redacted] Straße, Ecke P[redacted]straße in H[redacted] ein Haus. Die Klägerin wünschte von ihm in dem Haus vorgesehene Geschäftsräume für den Betrieb eines Selbstbedienungsladens zu mieten.

Am 7. Juli 1959 kam es deshalb zu einer Besprechung, an der u.a. der Beklagte und für die Klägerin deren Prokurist S[redacted] sowie deren Betriebsleiter E[redacted] teilnahmen. Dabei kam übereinstimmend zum Ausdruck, daß an ein nur kurzfristiges Mietverhältnis nicht zu denken sei. E[redacted] bemerkte dabei ferner nach Darstellung des Beklagten, dieser möge für die ersten zwei bis drei Jahre den von diesem genannten Mietzins ermäßigen.

Am selben Tage richtete später die Klägerin folgendes von S[redacted] unterzeichnetes Schreiben an den Beklagten:

> ..... gestatten Sie uns, daß wir nachstehend die Absprache bestätigen, die heute Vormittag zur Debatte stand.
>
> Sie vermieten uns in Ihrem z.Zt. im Bau befindlichen Projekt in der W[redacted]-Ecke P[redacted]straße
>
> 1 Ladenfläche von ca. 190 qm
> 1 oberen Lagerraum von ca. 15 qm
> 1 Treppenhaus mit ca. 7,5 qm
> 1 Lagerraum im Untergeschoß, in dem Damen- und Herren-Toiletten, 1 Waschraum und 1 Aufenthaltsraum enthalten sind, mit ca 58 qm
> 1 Möglichkeit zum Unterbringen der Motoren, außerhalb der Ladenfläche, mit ca. 3 qm
>
> zum monatlichen Mietpreis von DM 1425,- netto.
>
> In diesem Mietpreis sind eingeschlossen die Herstellung der Schaufensteranlage, der Türenanlage, der Heizung und Belüftung, wobei bei der Heizung an Konfektoren gedacht ist. Die Räume sind verputzt einschl. sanitäre und elektrische Installation und Fußboden.
>
> Die o.a. Miete wird erstmals dann fällig, wenn die Räume bezugsfertig sind.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Ein endgültiger Vertrag wird nach Fertigstellung der gesamten Räume abgeschlossen. Dieses unser heutiges Schreiben gilt als Vorvertrag. Für die abgesprochenen Räume werden uns von Ihren Architekten Planskizzen zugeleitet.

Sie gestatten uns das Anbringen von Neonleuchtreklame, möglichst an zwei Fronten. Für die Genehmigung bei der Stadt hierfür bleiben wir selbst besorgt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und glauben, versichern zu dürfen, daß wir aus den uns überlassenen Räumen einen Selbstbedienungsladen machen, der sich in H[redacted] sehen lassen kann.

Der Beklagte beantwortete dieses Schreiben unter dem 30. Juli 1959 dahin:

..... ich habe noch Ihr Schreiben vom 7. d. Mts. zu bestätigen und gehe im wesentlichen mit Ihren Ausführungen einig. Ich darf lediglich noch zum 2. Absatz Ihres Schreibens bezüglich der Ausstattung folgendes präzisieren:

Die Herstellung der Schaufensterscheiben umfaßt die Außenhaut - also ohne Rückwand und ev. Bodenanlage.

Die Türen sind in Normalausführung vorgesehen, 2 flgl. ohne Stop.

Die Belüftung des Raumes erfolgt ohne Spezialentlüftung.

Die Elektr. Installation sieht eine normale Ausleuchtung des Raumes vor, ohne Anschluß für Kühlaggregate, ohne Spezialbeleuchtung und Reklame.

Der Fußboden sieht einen Normalfußboden einschl. Unterboden vor.

Bezüglich Sonderwünschen bitte ich Sie sich mit den Architekten St[redacted]/W[redacted] ins Benehmen setzen zu wollen. Ich bin sicher, mit Ihnen ein einvernehmliches Vertragsverhältnis pflegen zu dürfen und begrüße Sie

Mit Schreiben vom 24. November 1959 teilte der Beklagte der Klägerin unter Bezugnahme auf sein Schreiben vom 30. Juli u.a. mit, daß er "von der seinerzeitigen Absprache Abstand nehme."

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Nach dem 30. Juli 1959 hat der Beklagte die Geschäftsräume an die Deutsche S[redacted]-Handelsgesellschaft mit beschränkter Haftung für 20 Jahre vermietet; sie hat in ihnen am 12. April 1960 (während des Rechtsstreits) ihren Betrieb eröffnet.

Der Kläger hat behauptet, bei der Besprechung am 7. Juli 1959 habe man sich mündlich dahin geeinigt, daß das Mietverhältnis 10 Jahre dauern solle, und hat beantragt,

1.) festzustellen, daß am 7. Juli 1959 zwischen den Parteien ein rechtswirksamer Vorvertrag über den Abschluß eines Mietvertrages auf 10 Jahre hinsichtlich der im Schreiben vom gleichen Tage bezeichneten Räume zu einem monatlichen Mietpreis von 1425 DM zustande gekommen ist, sowie

2.) den Beklagten zu verurteilen, mit der Klägerin bei Fertigstellung der Räume einen der mündlichen Vereinbarung vom 7. Juli 1959 entsprechenden schriftlichen Mietvertrag abzuschließen.

Das Landgericht hat nach diesem Antrag erkannt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es die Feststellung über den Inhalt des Vorvertrages hinsichtlich der Dauer des danach abzuschließenden Mietvertrages "auf mindestens 10 Jahre" getroffen und den Beklagten verurteilt hat, beim Abschluß eines Mietvertrages mit den in der Feststellung genannten Hauptpunkten mitzuwirken.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

A.

Zur Feststellungsklage

I. Das Berufungsgericht hat die übrigens von der Revision nicht in Zweifel gezogene Zulässigkeit der Feststellungsklage unter Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit Recht bejaht. Es geht davon aus, daß es sich um eine Zwischenfeststellungsklage gemäß § 280 ZPO handelt; dem ist beizutreten. Der Zulässigkeit einer solchen Klage steht nicht entgegen, daß schon vor Klageerhebung zwischen den Parteien streitig war, ob der Vorvertrag zustande gekommen sei; denn das ist auch nach der Klageerhebung streitig geblieben. Unerheblich ist ferner, daß der in der Klageschrift angekündigte Antrag nur die Feststellung betraf, also - wäre es dabei geblieben - nach § 256 ZPO würde beurteilt werden müssen, und daß die Klägerin erst dann die Klage auf Verurteilung zur Leistung erweitert hat. Das Berufungsgericht hat schließlich zutreffend erwogen, daß der Klägerin möglicherweise aus dem streitigen Rechtsverhältnis noch andere Ansprüche erwachsen sind als der von ihr in diesem Rechtsstreit verfolgte Anspruch. Demnach sind alle Voraussetzungen gegeben, unter denen die Zwischenfeststellungsklage zulässig ist.

II. a) Zur Sache hat das Berufungsgericht hinsichtlich der Feststellungsklage ausgeführt: Am 7. Juli 1959 sei ein der gesetzlichen Schriftform (§§ 566, 126 BGB) nicht bedürfender Vorvertrag des von der Klägerin behaupteten Inhalts wirksam zustande gekommen. Zwar fehle es darin an der ausdrücklichen Vereinbarung über die Dauer des zu begründenden Mietverhältnisses; doch sei das unerheblich, weil eine derartige Vereinbarung nach dem Gesetz nicht zum wesentlichen Inhalt

eines Mietvertrages gehöre. Bezüglich der Dauer des Mietverhältnisses ergebe sich aus den Umständen nur, daß ein kurzfristiges Mietverhältnis von den Parteien nicht beabsichtigt gewesen sei, sondern (bloß) Einigkeit darüber bestanden habe, einen auf viele Jahre unkündbaren Mietvertrag abzuschließen. Daß er nach der Vereinbarung vom 7. Juli 1959 gerade für 10 Jahre gelten solle, habe die Klägerin freilich nicht bewiesen. Das sei indessen rechtlich ohne Bedeutung; denn daß der Vorvertrag keine zahlenmäßige Zeitbestimmung über das zu begründende Mietverhältnis enthalte, sei eine Lücke, die durch Auslegung geschlossen werden könne. Bei der erforderlichen Ermittlung des hypothetischen Willens der Parteien sei zu berücksichtigen, eine wie lange Zeit vernünftige, nach Treu und Glauben handelnde Vertragspartner unter den geschilderten Verhältnissen vereinbart haben würden. Danach liege die von der Klägerin für richtig gehaltene zehnjährige Vertragsdauer an der unteren Grenze. Nur bei einer mindestens diese Zeitspanne umfassenden Dauer seien, wie der Beklagte als Kaufmann ohne weiteres habe erkennen können, die von der Klägerin vorzunehmenden notwendigen Investitionen in einer zwischen 30 000 und 50 000 DM liegenden Höhe wirtschaftlich zu vertreten. Das werde auch dadurch bestätigt, daß der Beklagte die Räume der S[redacted]-Gesellschaft sogar für 20 Jahre vermietet habe.

b) 1.) Vorweg stellt die Revision zur Erörterung, ob der Grundsatz, daß der Vorvertrag der Form des Hauptvertrages bedürfe, nicht auch auf den Vorvertrag zum Mietvertrag anzuwenden sei und ob deshalb nicht die Wirksamkeit eines derartigen Vorvertrages nach § 566 Satz 2 BGB zu beurteilen sei, wenn er nicht in der durch § 126 Abs. 2 BGB für Verträge vorgeschriebenen Form abgeschlossen worden sei. - Wie die Revision nicht verkennt, ist diese Frage vom Reichsgericht in jahrzehntelanger gefestigter Rechtsprechung verneint worden. Der Bundes-

gerichtshof hat sich ihr in Übereinstimmung mit der weitaus überwiegenden Ansicht des Schrifttums angeschlossen (Urteil v. 7. Oktober 1953 - VI ZR 20/53 - LM BGB § 566 Nr. 1). Davon abzugehen bieten die von der Revision angezogenen Ausführungen von Weimar (MDR 1961, 289) und die darin verwertete Auffassung von Larenz (Lehrbuch des Schuldrechts 4. Aufl. § 44 I - 2. Band S. 116) deshalb keine Veranlassung, weil dort keine Gesichtspunkte ins Feld geführt sind, die nicht schon bisher erwogen worden wären.

2.) Die Revision meint ferner, das Berufungsgericht sei ohne hinreichende Grundlage davon ausgegangen, daß eine Vertragslücke vorliege, die es durch Auslegung schließen könne. Denn es habe sich für die Parteien nicht etwa nach dem 7. Juli 1959 herausgestellt, daß sie bei der Besprechung an diesem Tage einen für das Zustandekommen des Vorvertrages wesentlichen Punkt nicht bedacht und deshalb nicht geregelt hätten. Vielmehr seien die Parteien sich von vornherein dessen bewußt gewesen, daß sie über die Dauer des künftigen Mietvertrages eine Vereinbarung treffen müßten; sie hätten das indessen gleichwohl unterlassen. Deshalb sei gemäß § 154 BGB ein Vorvertrag überhaupt nicht zustande gekommen. Insbesondere könne nichts daraus hergeleitet werden, daß nach dem Gesetz die Dauer des Mietverhältnisses nicht wesentlicher Inhalt eines Mietvertrages sei. Vielmehr komme es darauf an, daß nach dem Willen beider Parteien die Regelung dieses Punktes von größter Bedeutung gewesen sei.

Die Rüge ist unbegründet.

Wie der Revision zwar zugegeben werden mag, kann daraus allein, daß nach dem Gesetz (§ 564 BGB) die Dauer eines Mietverhältnisses im Mietvertrag nicht notwendig geregelt zu werden braucht, nicht zwingend gefolgert werden, das Ergebnis der Besprechung vom 7. Juli 1959 sei für die Parteien bindend. Ein derartiger Schluß erscheint umso bedenklicher, als in der Besprechung die übereinstimmende Auffassung der Parteien

zum Ausdruck gekommen ist, das Mietverhältnis solle jedenfalls viele Jahre dauern, also nicht etwa nach § 6 GRMG alsbald nach seinem Beginn gekündigt werden können. Dennoch ist kein Rechtsverstoß in der Ansicht des Berufungsgerichts zu finden, daß der Vorvertrag trotz fehlender Festlegung der genauen Dauer des Mietverhältnisses zustande gekommen ist. Denn es genügt, daß eine Einigung erzielt worden ist, nach der der Inhalt des noch abzuschließenden Mietvertrages bezüglich der Dauer des Mietverhältnisses hinreichend bestimmbar ist. Nicht erforderlich ist nämlich, daß der Vorvertrag ebenso vollständig ist wie der vorgesehene Hauptvertrag. Vielmehr reicht es aus, daß die notwendige Ergänzung nach dem mutmaßlichen Parteiwillen möglich ist (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 1952 - II ZR 19/52 = LM BGB § 705 Nr. 3). Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Vereinbarung vom 7. Juli 1959 hinsichtlich Dauer des Mietverhältnisses nicht der für einen Vorvertrag erforderlichen Bestimmtheit entbehrt, ist durch Rechtsirrtum nicht beeinflußt. Dem steht insbesondere im Gegensatz zur Auffassung der Revision nicht entgegen, daß die Parteien - wie im vorliegenden Fall - die Lücke offen gelassen haben in der Erwartung, daß sie darüber später einig werden würden. Daran scheitert der Versuch der Revision, aus § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB herzuleiten, daß die Besprechung vom 7. Juli 1959 ein für den Beklagten verbindliches Ergebnis nicht gehabt habe (RG JW 1938, 2740, 2743 = SeuffArch 92 Nr. 138 und Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12. Dezember 1952 - V ZR 99/51 = LM BGB § 157 D Nr. 1).

3.) Entgegen der Auffassung der Revision ist es schließlich unter den gegebenen Umständen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht auf Grund seiner Feststellung, die Parteien seien darüber einig geworden, daß das Mietverhältnis viele Jahre dauern solle, nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, der Beklagte sei möglicherweise nur verpflichtet, im Hauptvertrag auf unbestimmte Zeit zu vermieten, dürfe daher nach Treu und Glauben frühestens erst nach einigen Jahren kündigen.

B.

Zur Leistungsklage

I. Im angefochtenen Urteil ist weiter erwogen: Der Beklagte sei auf die Leistungsklage entsprechend dem Antrag der Klägerin in der vom Berufungsgericht für sachgemäß gehaltenen Fassung zu verurteilen. Denn aus einem wirksamen Vorvertrag ergebe sich die Verpflichtung zum Abschluß des entsprechenden Hauptvertrages. Der Beklagte sei also gehalten, beim Abschluß des Mietvertrages mitzuwirken. Weigere sich der Verpflichtete diesen Vertrag zu schließen, werde es zwar vielfach angebracht sein, ihn zur Annahme eines vom anderen Vorvertragspartner formulierten Hauptvertragsangebots zu verurteilen und so die Vollstreckungsmöglichkeit nach § 894 ZPO zu eröffnen. Indessen werde dieser Weg der besonderen Lage des vorliegenden Falles nicht gerecht. Denn beim Abschluß eines vieljährigen Mietvertrages über Geschäftsräume pflegten die Partner ihre Rechtsbeziehungen bis ins einzelne zu regeln. So habe der Beklagte u.a. darauf hingewiesen, daß in solchen Fällen auch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel üblich geworden sei. Da der Vorvertrag sich auf dasjenige beschränke, was im Juli 1959 unbedingt zu regeln gewesen sei, das übrige aber offen gelassen und die Klägerin auch nicht ein bis in alle Einzelheiten gehendes Vertragsangebot zum Inhalt ihres Leistungsantrages gemacht habe, sei die - notfalls nach § 888 ZPO zu vollstreckende - Verpflichtung des Beklagten Gegenstand seiner Verurteilung, beim Abschluß des Hauptvertrages mitzuwirken. Nur so eröffne sich für die Parteien die Möglichkeit, das Hauptvertragsverhältnis - wie von ihnen im Juli 1959 als selbstverständlich vorausgesetzt gewesen sei - auch in den Einzelheiten sachgemäß zu gestalten.

II. Die Revision macht dagegen geltend: Der Beklagte sei zur Erfüllung des Mietvertrages, bei dessen Abschluß er nach Auffassung des Berufungsgerichts mitzuwirken habe, nach dem 7. Juli 1959 unvermögend geworden sein. Deshalb sei es sinnlos,

ihn zu dieser Mitwirkung zu verurteilen. Übrigens könne das Leistungsurteil nicht - insbesondere nicht nach § 888 ZPO - vollstreckt werden, weil es einen nicht genügend bestimmten Inhalt habe.

Fehl geht der erstgenannte Angriff der Revision. Sie übersieht nämlich - wie die Revisionserwiderung zutreffend hervorhebt -, daß die Leistungsklage nicht auf Gewährung des Gebrauchs der Räume (§ 535 BGB) gerichtet ist, sondern auf Abschluß eines Mietvertrages über die Räume (vgl. RGZ 124, 81, 85). Zwar mag der Beklagte deswegen, weil er die Räume während des Rechtsstreites der S[redacted]-Gesellschaft als Mieterin für 20 Jahre überlassen hat, praktisch nicht mehr in der Lage sein, der Klägerin den Gebrauch der Räume zu gewähren. Dadurch ist er jedoch nicht gehindert, sie auch jetzt noch der Klägerin zu vermieten (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 31. Oktober 1956 - V ZR 157/55 = LM ZPO § 256 Nr. 40). Ob er zur Erfüllung eines derartigen Vertrages unvermögend geworden ist, steht in diesem Rechtsstreit nicht zur Erörterung.

Der Revision ist aber auch insofern der Erfolg zu versagen, als sie bemängelt, die Verurteilung des Beklagten zur Leistung sei ihrem Inhalt nach so unbestimmt, daß das Urteil nicht vollstreckt werden könne. Die vom Berufungsgericht für erforderlich gehaltene Vervollständigung des Inhalts des Mietvertrages, zu dessen Abschluß der Beklagte verpflichtet ist, kann allerdings im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts nicht dem Vollstreckungsverfahren überlassen werden, würde vielmehr - falls geboten - im Erkenntnisverfahren erfolgen müssen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25. Mai 1959 - II ZR 115/58 - LM ZPO § 253 Nr. 21). Soweit die Parteien im angefochtenen Urteil wegen dessen Ausfüllung auf das Vollstreckungsverfahren verwiesen werden, sind daher jene Ausführungen gegenstandslos.

Das führt indessen aus folgenden Gründen nicht zur Aufhebung des Berufungsurteils: Der Leistungsantrag der Klägerin entbehrt nicht etwa der notwendigen Bestimmtheit (§ 253 Abs. 2 Nr. 2)

denn er enthält alles das, was mindestens zum Inhalt eines Mietvertrages überhaupt gehört, und was darüber hinaus - vom Standpunkt der Klägerin aus betrachtet - genügt, um den Inhalt der Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß des von der Klägerin gewünschten Mietvertrages zu beschreiben. Die Leistungsklage ist also nicht wegen unzureichender Bestimmtheit des Antrages unzulässig und deshalb von vornherein abzuweisen. Sache des Beklagten würde es gegenüber dem Leistungsantrag gewesen sein, dem Berufungsgericht im einzelnen darzulegen, in welcher Beziehung - von seinem Standpunkt aus betrachtet - es erforderlich sei, den Mietvertrag zu ergänzen. Dann würde es dem Berufungsgericht obgelegen haben, diese Ergänzung notfalls unter Berücksichtigung des vermutlichen Parteiwillens nach § 287 ZPO vorzunehmen und in seinem Urteil auszusprechen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 1952 und RG JW 1938, 2740, 2743, beide bereits in Abschnitt A II a 2) angeführt). An Darlegungen der bezeichneten Art hat es indessen der Beklagte fehlen lassen, sich vielmehr in seiner Berufungsbegründung auf die allgemeine Angabe beschränkt, es sei jetzt üblich, in derartigen Mietverträgen die Verpflichtung zu Mietvorausszahlungen oder zur Zahlung von Baukostenzuschüssen, auch Mietzinserhöhungsklauseln oder Wertsicherungsklauseln aufzunehmen. Das ist unzureichend, weil der Beklagte nichts dafür angeführt hat, was ihm nach den gegebenen Umständen insbesondere im Hinblick auf eine befriedigende Finanzierung und Rentabilität des Hausbaues rechnungsmäßig zu regeln notwendig erscheine, um eine sachgemäße Ausgestaltung der rechtlichen Grundlage des Mietvorhabens der Klägerin zu erzielen.

Die Fassung des entscheidenden Teils des angefochtenen Urteils stellt - jedenfalls zu Ungunsten des Beklagten - keine sachliche Abweichung von der wörtlich mit dem Antrag der Klägerin übereinstimmenden Formel des landgerichtlichen Urteils dar; die Klägerin hat die Verurteilung des Beklagten mit dem vom Berufungsgericht gewählten Inhalt hingenommen; deshalb hat es bei ihr zu bewenden.

C.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr.Pagendarm Artl Dr.Spieler
Dr.Dorschel Dr. Messner