

Für das Nachschlagewerk !

2359 088

Nicht für die Amtliche Sammlung !

BGB §§ 162, 242 (Bd), 535

Verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer, in einem von ihm noch zu errichtenden Gebäude einem anderen gegen einen Baukostenzuschuß Räume zu vermieten, so kann darin ein Vorvertrag liegen, der die Verpflichtung zum Abschluß eines Mietvertrages unter der aufschiebenden Bedingung begründet, daß der Aufbau des Hauses durchgeführt wird. Unterläßt der Grundstückseigentümer, die bei dem Aufbau von Miethäusern üblichen und ihm zumutbaren Schritte und Maßnahmen zu ergreifen, obwohl er hat erkennen können, daß andere vertraue auf die Errichtung des Baues, so kann darin, auch wenn eine Vertragspflicht zum Bau nicht besteht, ein Verhalten gesehen werden, das den Eintritt der Bedingung gegen Treu und Glauben verhindert, so daß die Bedingung als eingetreten gilt.

BGH, Urt. v. 14. Juli 1959 - VIII ZR 149/58 - OLG Hamm

VIII ZR 149/58

Verkündet am 14. Juli 1959
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans v [REDACTED] V [REDACTED] in D [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten, Anschluß-
berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

den Gastwirt Alwin S c h [REDACTED] in W [REDACTED]-E [REDACTED],
N [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr.Großmann sowie der Bundesrichter
Artl, Dr.Spieler, Dr.Mezger und Dr.Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm vom 29. Mai 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen, dem auch die Entscheidung über
die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer des Grundstücks B [REDACTED] in D [REDACTED], auf dem sich ein kriegszerstörtes Gebäude befand. Er wollte auf dem Grundstück wieder ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Mit der Bearbeitung und Vermittlung der Finanzierung hatte er die Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mbH in D [REDACTED] beauftragt. Auf dem Grundstück war ein Schild mit der Aufschrift angebracht:

"Wiederaufbau d. Wohn- u. Geschäftshauses B [REDACTED]
Bauherr: Alwin Sch [REDACTED]
Architekt: Walter P [REDACTED] Tel. [REDACTED] 3
Finanzierung: Treuhand- u. Finanzierungsgesellschaft
Tel. [REDACTED] 5
Vermittlung: 1 Ladenlokal 45 qm und Zubehör
Gaststätte 112 qm und Zubehör
durch Architekt W. P [REDACTED] Tel. [REDACTED] 3."

Durch dieses Schild wurde der Kläger auf das Bauvorhaben aufmerksam. Der Kläger hatte in D [REDACTED] ein Stickereigeschäft mit Kunststopferei eröffnet. Sein Geschäftslokal mußte er jedoch räumen, weil das Grundstück abgebrochen wurde. Er verlegte seinen Betrieb, da er kein geeignetes Ladenlokal fand, in eine im zweiten Stockwerk gelegene Wohnung. Er bemühte sich jedoch weiter um ein Ladenlokal, weil der Umsatz in den neuen Räumen ständig sank. Die Parteien verhandelten miteinander. Der Beklagte sagte dem Kläger zu, ihm in dem geplanten Neubau das Ladenlokal und im obersten Stockwerk eine Vierzimmerwohnung zu überlassen. Am 4. November 1955, zu einer Zeit, als der Bau noch nicht begonnen war, gab der Kläger dem Beklagten folgende schriftliche Erklärung ab:

"Darlehenszusage

Hiermit verpflichtet sich der Unterzeichnete für den Wiederaufbau D [REDACTED], B [REDACTED], Eigentümer Alwin Sch [REDACTED], folgende Darlehen zu geben:

- 1.) für den Laden einschl. Nebenräume im Erdgeschoß mit 44,79 qm = DM 7.000,- zu 10 % Tilgung p.a.
- 2.) für die Wohnung im 3. Obergeschoß mit 94,20 qm = DM 7.000,- zu 10 % Tilgung p.a.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Diese Beträge in Höhe von 14.000,- DM sind zum Zeitpunkt der Bewilligung des Landesdarlehens für das o.a. Bauvorhaben auf das Bauabrechnungskonto zu überweisen.

D [REDACTED], den 4. November 1955
gez. Hans v [REDACTED] V [REDACTED]."

Als es nach mehrfachen Verhandlungen nicht zum Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages gekommen war, rief der Kläger Anfang August 1956 den Beklagten fernmündlich an. Nach diesem Gespräch übersandte er dem Beklagten den Entwurf folgender Erklärung:

"In dem von mir zu erstellenden Neubau B [REDACTED] in D [REDACTED] vermiete ich zunächst auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren an Herrn Hans Arno v [REDACTED] V [REDACTED], D [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED]

- a) 1 Ladenlokal ca. 45 qm nebst zugehörigem Kellerraum und Nebengelassen zum monatlichen Mietpreis von DM 400,- (vierhundert) und
- b) eine 4-Zimmer-Wohnung im obersten Stock ca. 110 qm nebst Keller. Miete voraussichtlich DM 1,43 pro qm.

Als Mietvorauszahlung für Ladenlokal und Wohnung zahlt Herr v. Veen bei Mietvertragsabschluß DM 14.000,- (in Worten: Vierzehntausend Deutsche Mark) aus Wiedergutmachungsmitteln (Bundesentschädigungsgesetz). Diese Mietvorauszahlung wird in gleichen Monatsraten innerhalb von 10 (zehn) Jahren abgewohnt."

Diese Erklärung wurde mit einem Anschreiben übersandt, in dem es heißt, in der mündlichen Absprache habe der Beklagte dem Kläger in seinem geplanten Neubau ein Ladenlokal und eine Vierzimmerwohnung zugesagt. Der Beklagte sandte dem Kläger die Erklärung unter dem Datum des 10. August 1956 mit einem Zusatz folgenden Inhalts unterschrieben zurück:

"Bei wirtschaftlichen Veränderungen erklären sich beide Parteien damit einverstanden, daß die Miete entsprechend der neuen Lage festgesetzt wird."

Auf die Abschrift der Erklärung setzte der Kläger dann:

"Bin damit einverstanden
D [REDACTED], 17.8.56
gez.: Hans Arno v [REDACTED] V [REDACTED]."

Am 13. November 1956 schloß der Beklagte einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück mit dem Kaufmann Wi [REDACTED] ab. In diesem Vertrag übernahm Wi [REDACTED] es. den Beklagten von etwaigen Verpflichtungen gegenüber dem Kläger freizustellen. Wi [REDACTED] ist im Februar 1957 als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden.

Wi [REDACTED] ist zwar bereit, entsprechend der Erklärung des Beklagten vom 10. August 1956 dem Kläger die genannten Räume zu vermieten. Er will den Aufbau des Hauses aber erst durchführen, wenn er sein einstweilen nur bis zum ersten Stockwerk fertiggestelltes Haus auf dem Nachbargrundstück wieder aufgebaut hat. Die Finanzierung des Wiederaufbaues des Hauses B [REDACTED] ist auch noch nicht gesichert. In absehbarer Zeit ist mit dem Wiederaufbau nicht zu rechnen.

Der Kläger macht den Beklagten für den Schaden verantwortlich, der ihm dadurch entsteht, daß er seinen Geschäftsbetrieb nicht in ein Ladenlokal des geplanten Neubaus verlegen kann. Er hat im ersten Rechtszuge beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an ihn ab 1. Juli 1957 bis zu dem Zeitpunkt, in dem er Ersatzräume gefunden habe, längstens bis zum 30. Juni 1967, monatlich 500 DM zu zahlen.

Das Landgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Berufung eingelegt. Im Wege der Anschlussberufung begehrt der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von monatlich 500 DM als Teilbetrag des ihm jeweils entstehenden Schadens für die Zeit vom 1. Juli 1957 bis 31. März 1958 in Höhe von insgesamt 4500 DM. Ferner verlangt er die Feststellung, daß der Beklagte verpflichtet ist, ihm den weiteren Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist und entsteht, daß ihm im

Hause B [REDACTED] kein Laden und keine Wohnung mietweise überlassen worden ist.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Klage unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Klägers abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Verurteilung des Beklagten nach den im Berufungsrechtszuge gestellten Anträgen. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht sieht in der schriftlichen Erklärung des Beklagten vom 10. August 1956 in Verbindung mit dem Einverständnis, das der Kläger am 17. August 1956 erklärt hat, nicht einen Mietvertrag, sondern einen Vorvertrag zu einem Mietvertrag. Die Auffassung des Berufungsgerichts ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; sie läßt einen Irrtum über das Wesen des Vorvertrages nicht erkennen und steht im Einklang mit den Grundsätzen, die nach der Rechtsprechung für die Entscheidung, ob ein Vorvertrag geschlossen ist, zu beachten sind. Danach ist in der Regel zwar anzunehmen, daß die Beteiligten einen sofort wirksamen Hauptvertrag schließen wollen, so daß der Abschluß eines Vorvertrages die Ausnahme bildet. Verträge haben ihre Bedeutung besonders in Fällen, in denen die Sache zum Abschluß des eigentlichen Vertrages aus irgend einem rechtlichen oder tatsächlichen Grunde noch nicht reif ist, während die Parteien die zweckentsprechende Bindung schon jetzt begründen wollen, um sich so die wirkliche Erreichung des Zweckes für später zu sichern (BGH Urteil vom

31. Oktober 1956 - V ZR 157/55 - IM ZPO § 256 Nr.40; BGB RGRK 11.Aufl. vor § 145 Anm.13). Einen solchen Grund, den Abschluß des eigentlichen Mietvertrages hinauszuschieben, konnte das Berufungsgericht darin finden, daß das Haus noch nicht erstellt war und die Finanzierung noch nicht gesichert erschien. Über die Nachprüfung in sachlichrechtlicher Hinsicht hinaus ist die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung einer Beurteilung durch das Revisionsgericht nur beschränkt daraufhin zugänglich, ob sie möglich ist, nicht gegen anerkannte Grundsätze der Auslegung verstößt und nicht Verfahrensvorschriften verletzt. Danach können die Angriffe der Revision, das Berufungsgericht hätte aus dem Wortlaut der Erklärung vom 10. August 1956 andere Schlüsse ziehen müssen, keinen Erfolg haben. Davon, daß die getroffene Auslegung der Vereinbarung vom 10./17. August 1956 etwa nicht möglich sei, kann entgegen der Auffassung der Revision keine Rede sein. Selbst wenn die Parteien schon früher Vereinbarungen getroffen und den Abschluß eines endgültigen Mietvertrages geplant und vorbereitet haben sollten, wie der Kläger behauptet, wäre es nicht ausgeschlossen, daß sie mit den Erklärungen vom 10. und 17. August 1956 sich vorerst haben binden wollen, später den bereits ins Auge gefaßten Mietvertrag abzuschließen. Daher ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe das Vorbringen des Klägers über vorangegangene Verhandlungen nicht berücksichtigt, gegenstandslos.

II.

Der Vorvertrag verpflichtet zwar in erster Linie zum Abschluß des Hauptvertrages. Wird der Abschluß des Hauptvertrages verweigert, so können dem aus dem Vorvertrag Berechtigten aber Schadensersatzansprüche aus §§ 286, 326 BGB und, sofern etwa die Erfüllung des Vorvertrages durch anderweitige Vertragsschlüsse unmöglich geworden ist, aus §§ 280, 275, 325 BGB erwachsen.

III.

1. Das Berufungsgericht meint, der Kläger könne keine Ansprüche daraus herleiten, daß der Beklagte seine Verpflichtungen aus dem Vorvertrag nicht erfüllt habe, da der Mietvertrag erst habe geschlossen werden sollen, wenn das Haus erstellt, oder frühestens, wenn die Finanzierung gesichert sein werde. Das ergebe sich aus den Umständen. Unstreitig sei das Haus nicht gebaut worden und nach der Behauptung des Beklagten sei die Finanzierung nicht gesichert. Der Kläger habe einmal schon nicht dargelegt, inwiefern der Beklagte sich ihm, dem Kläger, gegenüber verpflichtet haben sollte, den Bau überhaupt durchzuführen. Einen Aufbauvertrag hätten die Parteien nicht geschlossen. Wenn in der Erklärung vom 10. August 1956 von einem "zu erstellenden" Neubau gesprochen sei, so ergebe sich daraus nicht, daß der Beklagte zum Bauen hätte verpflichtet sein sollen. Im Anschreiben habe der Kläger auch nur von einem "geplanten" Neubau gesprochen. Sodann sei nach dem Sprachgebrauch ein noch zu erstellendes Haus zwar ein Haus, das noch gebaut werden müsse, aber nur weil es noch nicht vorhanden sei, jedoch nicht, weil die Verpflichtung dazu gegenüber einem Dritten bestehe.

Das Berufungsgericht ist danach der Auffassung, die durch den Vorvertrag begründete Verpflichtung zum Abschluß eines Mietvertrages sei von der Erbauung des Hauses, mindestens aber von der gesicherten Finanzierung abhängig gemacht worden, diese Tatbestände bildeten also eine aufschiebende Bedingung. Das Vorbringen der Revision, mit der sie die Annahme bekämpft, die Parteien hätten einen Vorvertrag und nicht einen endgültigen Mietvertrag geschlossen, richtet sich auch gegen die Auslegung, daß der Vorvertrag unter der genannten Bedingung geschlossen sei. Die Gründe, aus denen die Rügen der Revision, soweit sie die Annahme betreffen, es sei ein Vorvertrag

geschlossen, erfolglos bleiben müssen, lassen indessen auch den Angriff gegen die Auffassung, daß der Vorvertrag bedingt sei, scheitern.

2. Dagegen halten die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es dem Kläger Ansprüche versagt, weil die Bedingung nicht eingetreten sei, unter der die Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß eines Mietvertrages habe wirksam werden sollen, der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Der Kläger hat wiederholt, so in den Schriftsätzen vom 9. Oktober 1957 und 23. April 1958 vorgetragen, daß der Beklagte den Wiederaufbau hätte finanzieren können und daß er verpflichtet gewesen wäre, Schwierigkeiten bei der Finanzierung auszuräumen. Dieses Vorbringen hätte das Berufungsgericht zu der Prüfung veranlassen müssen, ob die Voraussetzungen des § 162 Abs.1 BGB gegeben sind. Danach gilt eine aufschiebende Bedingung als eingetreten, wenn die unter einer Bedingung verpflichtete Partei den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben vereitelt hat. Dementsprechend hat die Revision auch geltend gemacht, der Beklagte hätte alles unterlassen müssen, was die Errichtung des Baues hätte gefährden können, und könne nach Treu und Glauben nicht damit gehört werden, daß eine Finanzierung, so wie er sie gewünscht habe, nicht möglich gewesen sei. Unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Prozeßstoff nicht gewürdigt. Seine Feststellungen reichen auch nicht aus, um dem Senat eine eigene Prüfung zu erlauben. Zwar hat der Kläger nicht vorgetragen, daß der Beklagte beabsichtigt habe, die versprochene Vermietung dadurch zu vereiteln, daß er den Bau nicht ausführte. Für eine Anwendung des § 162 Abs.1 BGB ist indessen eine Absicht, die Bedingung zu vereiteln, nicht erforderlich. Es genügt vielmehr, wenn der bedingt Verpflichtete den Eintritt der Bedingung in Widerspruch zu Treu und Glauben verhindert. Durch bloßes Unterlassen wird der Tatbe-

stand des Vereitels nur erfüllt, wenn eine Rechtspflicht zum Handeln besteht. Das Berufungsgericht führt zur Begründung seiner Ansicht, daß der Beklagte dem Kläger gegenüber nicht verpflichtet gewesen sei, den Bau überhaupt durchzuführen, aus, die Parteien hätten keinen Aufbauvertrag geschlossen, auch der Wortlaut der Erklärung vom 10. August 1956 ergebe keine solche Verpflichtung. Das wäre aber im Hinblick auf § 162 Abs.1 BGB zu eng gesehen. Für den Begriff der "Rechtspflicht zum Handeln" genügt es schon, wenn die Vornahme der Handlung nach den Geboten von Treu und Glauben erforderlich ist. Es kommt aber nicht darauf an, ob der Verpflichtete sich unredlich einer Vertragsverpflichtung entzogen und ob er etwas nicht getan hat, was er zu tun vertraglich gehalten war. Entscheidend ist vielmehr, ob er gegen Treu und Glauben den Eintritt desjenigen Ereignisses verhindert hat, das zur Bedingung gemacht worden war. War der Eintritt des Ereignisses davon abhängig, daß der bedingt Verpflichtete eine Handlung vornahm, so kommt es für die Anwendbarkeit des § 162 Abs.1 BGB nicht darauf an, ob er zur Vornahme der Handlung vertraglich verpflichtet worden war, ob also dem anderen Teil ein klagbarer Anspruch auf die Leistung der Handlung entstanden war (RG JW 1907,357; RGZ 79,96,97; BGB RGRK 11.Aufl. § 162 Anm.4). Der Beklagte hatte allerdings im Schriftsatz vom 7. März 1957 behauptet, er habe anlässlich seiner Erklärung vom 10. August 1956 dem Kläger gegenüber mündlich betont, er wolle sich durch diese Erklärung zu nichts verpflichten, jedenfalls nicht für den Fall, daß er aus irgend einem Grunde nicht bauen sollte. Das Berufungsgericht hat hierzu keine Feststellungen getroffen. Der Kläger hat die Behauptung des Beklagten bestritten. Der Beklagte müßte angesichts des Wortlauts der Erklärung vom 10. August 1956 als beweispflichtig dafür angesehen werden, daß er eine solche Einschränkung mündlich hinzugefügt hat. Es ist für das Revisionsverfahren

deshalb davon auszugehen, daß der Beklagte die mündliche Erklärung nicht abgegeben hat. Aus der Wendung des Berufungsurteils, es ergebe sich aus den Aussagen der Zeugen Voigt und Nörenburg, daß die Finanzierung des Baues nach den "allein maßgeblichen" Wünschen des Beklagten nicht gesichert gewesen sei, will der Beklagte nach seinem Vortrag in der mündlichen Verhandlung entnehmen, daß das Berufungsgericht die Abreden der Parteien dahin ausgelegt habe, es sei dem völlig freien Belieben des Beklagten überlassen geblieben, ob er den Bau errichten wolle. Daß die Parteien vereinbart hätten, für die Frage, ob die Finanzierung als gesichert gelte, solle allein die Auffassung des Beklagten maßgebend sein, hat das Berufungsgericht indessen nicht festgestellt. Sollte es aber von dem Gedanken aus, daß der Beklagte sich zur Errichtung des Baues nicht vertraglich verpflichtet habe, als Vertragsinhalt angenommen haben, der Beklagte habe nach Willkür darüber entscheiden dürfen, ob er die Finanzierung als gesichert ansehe, so würde eine solche Auslegung, wie oben ausgeführt, der Bestimmung des § 162 BGB widersprechen und gegen Treu und Glauben verstoßen. Nach dem zu unterstellenden Sachverhalt könnte also der Tatbestand des § 162 Abs.1 BGB erfüllt sein.

Das Berufungsgericht, an das die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden muß, wird deshalb unter Berücksichtigung aller Umstände festzustellen haben, wie der Beklagte sich redlicherweise hätte verhalten müssen (vgl. BGH RGRK aaO). In dieser Beziehung könnte einmal erheblich sein, daß der Kläger nach dem unstreitigen Sachverhalt seinerseits eine Verpflichtung eingegangen war, nämlich mit der Erklärung vom 4. November 1955 eine Zusage gegeben hatte, dem Beklagten ein Darlehen von 14 000 DM zu geben. Der Beklagte wußte auch, daß die Mittel zu diesem

Darlehen auf einer dem Kläger zustehenden Entschädigungsforderung nach dem Bundesentschädigungsgesetz beruhten und daß dem Kläger die zu mietenden Geschäftsräume an Stelle der bisher von ihm benutzten unzulänglichen Wohnräume für sein Gewerbe als Betriebsstätte dienen sollten. Unter diesen Umständen wird anzunehmen sein, daß der Kläger sich zu der Darlehenszusage und damit zu einer Festlegung seiner Entschädigungsforderung nur im Vertrauen darauf entschlossen hat, der Beklagte werde sich in redlicher Weise bemühen, den geplanten Bau zu errichten, und daß der Beklagte das hat erkennen können. In Fällen solcher Art muß der bedingt Verpflichtete, auch wenn ihm vertragliche Verpflichtungen nicht auferlegt sind, so handeln, wie es der Berechtigte nach Lage der Sache billigerweise erwarten darf. Im vorliegenden Fall könnte bei der Erforschung des Parteivillens auch das eigene Verhalten des Beklagten von Bedeutung sein. Aus ihm wäre möglicherweise zu schließen, daß der Beklagte selbst sich ursprünglich gar nicht hat darauf berufen wollen, er sei zum Aufbau des Hauses nicht verpflichtet. Nach dem Schreiben der Treuhand- und Finanzierungsgesellschaft für Wohnungs- und Bauwirtschaft mbH vom 25. Juni 1956 hatte der Beklagte nämlich gebeten, den für den 26. Juni 1956 schon festgesetzten Termin zur Unterzeichnung eines Mietvertrages wegen Erkrankung seiner Ehefrau auf den 6. oder 7. Juli 1956 zu verschieben. Wenn die Parteien dann unstreitig vereinbarten, die Mietvorauszahlung von 14 000 auf 15 000 DM zu erhöhen, und der Beklagte dem Kläger die Erklärung vom 10. August 1956 abgab, so liegt die Annahme nahe, daß der Kläger

davon hat ausgehen dürfen, der Beklagte werde alles in seinen Kräften stehende tun, um die Finanzierung des Baues sicherzustellen, und werde mit dem Bau in absehbarer Zeit beginnen. Unter allen diesen Umständen wäre zu prüfen, ob und in welchem Umfange der Beklagte nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen ist, zur Finanzierung des Baues und zur Vergebung der übrigen Räume gegen Baukostenzuschüsse die bei dem Wiederaufbau zerstörten Grundstücke üblichen und ihm zumutbaren Schritte und Maßnahmen zu ergreifen. Bei der erneuten Würdigung wird das Berufungsgericht auch der Behauptung des Klägers nachzugehen haben, der Beklagte habe nicht deshalb die Errichtung des Baues hinausgezögert, weil die Finanzierung ungesichert gewesen sei, sondern deshalb, weil er sich entschlossen habe, das Grundstück zu veräußern. Der Kläger hat im Schriftsatz vom 20. Februar 1957 ausdrücklich behauptet, der Beklagte habe sich schon bei der Abgabe der Erklärung vom 10. August 1956 im geheimen vorbehalten, das Grundstück zu veräußern und mit dem Bau nicht zu beginnen. Der Käufer Wi. [REDACTED] habe dem Beklagten ursprünglich für das Grundstück 45 000 DM geboten. An diesem Preis seien die Verhandlungen gescheitert. Später habe Wi. [REDACTED] den Kaufpreis jedoch auf 85 000 LM erhöht. Trifft diese Darstellung des Beklagten zu, so könnte der Schluß gezogen werden, dem Beklagten sei an dem Wiederaufbau des Grundstücks nichts mehr gelegen gewesen und er habe die mangelnde Finanzierung nur vorgeschützt, um sich von der Erfüllung des mit dem Kläger geschlossenen Vorvertrages zu lösen.

IV.

Die Sache war daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen. Ihm ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen worden.

Dr.Großmann Artl Dr.Spieler Dr.Mezger Dr.Messner