

2234 010

VIII ZR 200/62

Verkündet
am 22. April 1964
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 Kraftfahrzeugmeisters Paul K [REDACTED] in E [REDACTED] bei
G [REDACTED], Ki [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Eugen O [REDACTED] in M [REDACTED]-H [REDACTED],
Am Sch [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 22. April 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 11. Mai 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,
auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger betrieb seit vielen Jahren auf seinem Grundstück in M■■■■ eine Autoreparaturwerkstatt. Ferner hatte er die Vertretung der Firma DKW-Auto Union. Als er im Jahre 1959 beabsichtigte, sich von dem Betriebe zurückzuziehen, fand er durch Vermittlung des Betriebsleiters der Firma Auto Union in D■■■■ in dem Beklagten einen Interessenten für die Nachfolge im Geschäft. Die Parteien schlossen am 21. September 1959 einen notariellen Vertrag, in dem der Kläger sein Grundstück mit den darauf befindlichen Werkstätten und anderen Räumlichkeiten sowie Inventar an den Beklagten vermietete. Der monatliche Mietzins wurde auf 800 DM festgesetzt. Gleichzeitig kaufte der Beklagte die vorhandenen Werkzeug- und Ersatzteile. Der Vertrag enthielt u.a. folgende weiteren Vereinbarungen:

"§ 6

Vermieter übergibt dem Mieter eine Kundenkartei zur weiteren Verwendung; eine besondere Vergütung ist hierfür nicht zu zahlen.

§ 7

Der Vertrag wird für ein Jahr, ab 1. Januar 1960 beginnend, mit 1/2jähriger Kündigungsfrist abgeschlossen. Er ist erstmalig am 1. Juli 1960 zum 31.12.1960 kündbar.

§ 8

Kündigt keine der Vertragsparteien, so ist vorgesehen, den Vertrag zu noch zu vereinbarenden Bedingungen auf weitere 11 Jahre zu verlängern. Alsdann verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter ein Vorkaufs- und Ankaufsrecht an dem Mietobjekt einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. Der Verlängerungsvertrag muß notariell beurkundet werden.

° ° ° °

- 3 -

§ 9 .

Die Parteien sind darüber belehrt worden, daß der § 8 dieses Vertrages nur unzureichende Bestimmungen trifft, solange die Bedingungen für die Vertragsverlängerung nicht notariell beurkundet worden sind.

Die Erschienenen wünschten gleichwohl auf ihre Gefahr die Fassung des § 8 wie vorstehend."

Am 15. Dezember 1959 schlossen die Parteien einen weiteren schriftlichen Vertrag in Gegenwart des Syndikus der Kreishandwerkerschaft in Moers. Dieser mit "Pachtvertrag" überschriebene Vertrag enthält u.a. folgende Vereinbarungen:

"Ergänzend zu dem notariellen Mietvertrag, abgeschlossen in W■■■■, lt. Beurkundung durch Herrn Notar B■■■■ vom 21.9.1959, wird in gegenseitiger Übereinstimmung weiteres vereinbart:

1. Der Pächter, Herr Eugen O■■■■, bezieht am 1.1.1960 meine innegehabte Privatwohnung, gelegen in meinem Wohnhaus, U■■■■ Straße ■■■■.
2. Diese Wohnung ist Gegenstand des gemieteten Gewerbebetriebes und mit diesem untrennbar verbunden.
3. Sollte im Verlauf der Pachtzeit vom Pächter eine Kündigung erfolgen, so ist mit dem gleichen Termin ohne Einspruchsrecht die Wohnung zu räumen.
4. Der Mietzins der Wohnung ist in der Monatsmiete des Gewerbebetriebes enthalten.
5. Die Monatsmiete beträgt im ersten Jahr DM 800.--, im 2. Jahr DM 1.000.--, in den darauf folgenden Jahren DM 1.200.--.
6. Die Pachtdauer läuft 11 Jahre. Nach Ablauf derselben wird Vorkaufsrecht eingeräumt.

.....
In Streitfällen ist die Kreishandwerkerschaft zu Moers als Schiedsstelle anzurufen."



Der Beklagte übernahm am 1. Januar 1960 die Betriebsstätten des Klägers und die Wohnung. Zu diesem Zeitpunkt erhielt er von der Firma Auto Union auch die DKW-Vertretung, nachdem das mit dem Kläger bestehende Vertreterverhältnis zum 31. Dezember 1959 beendet worden war. :

Der Beklagte kündigte mit Schreiben vom 24. Juni 1960 unter Berufung auf § 7 des notariellen Vertrages das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1960. Am 19. Januar 1960 hatte er von der Stadt M■■■■ ein Grundstück gekauft. Auf diesem Grundstück betreibt er seit dem 1. Januar 1961 seinen Kraftwagenhandel mit Reparaturwerkstätte. Dort übt er auch seine Tätigkeit als DKW-Vertreter aus.

Der Kläger, der die Kündigung nicht als berechtigt anerkennt, hat durch schriftlichen Vertrag vom 20. November 1960 sein Grundstück mit den Werkstätten und der Wohnung den Eheleuten Mü■■■■ auf zehn Jahre überlassen. Die monatliche Miete ist für die ersten beiden Jahre auf 700 DM, vom dritten Jahr ab auf 800 DM festgesetzt.

Der Kläger ist der Auffassung, der Beklagte sei, weil er vertragswidrig den Mietvertrag nicht ausgehalten habe, verpflichtet, ihm den Unterschiedsbetrag zwischen dem im Nachtragsvertrag vom 15. Dezember 1959 vereinbarten Mietzins und dem von den Eheleuten Mü■■■■ geschuldeten Mietzins zu zahlen. Nachdem der Kläger vor dem Landgericht einen Betrag von 1200 DM nebst Zinsen verlangt, hatte, hat er im Berufungsrechtszuge für die Monate Januar bis Oktober 1961 einen Betrag von 3000 DM nebst Zinsen beansprucht. Hilfsweise begehrt er Entschädigung dafür, daß

der Beklagte sich in den Genuß des Geschäftswertes und des Kundenkreises des Betriebes gesetzt habe, ohne dafür außer der Grundstücksrente für ein Jahr ein Entgelt zu zahlen.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Auf die mit der Anschlußberufung erhobene Widerklage hat das Oberlandesgericht festgestellt, daß dem Kläger auch über die Klageforderung hinaus keine weiteren Ansprüche aus den Verträgen vom 21. September 1959 und 15. Dezember 1959 auf Zahlung einer Geldentschädigung zustehen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht hält Schadensersatzansprüche nicht für gegeben, weil der Beklagte berechtigt gewesen sei, den Mietvertrag zum 31. Dezember 1960 nach § 7 des notariellen Vertrages zu kündigen. Es sieht nicht als erwiesen an, daß die Parteien im Vertrage vom 15. Dezember 1959 das Recht zur Kündigung nachträglich hätten ausschließen wollen. Das Berufungsgericht meint, die Darstellung, die der Beklagte bei seiner Vernehmung als Partei über das Zustandekommen des Vertrages vom 15. Dezember 1959 gegeben habe, entbehre nicht der Wahrscheinlichkeit. Nach dieser Darstellung habe der Vertrag nur den notariellen Vertrag dahin ergänzen sollen, daß die Wohnung in das

Mietverhältnis einbezogen wurde und die zwischen den Parteien bereits ausgehandelten Bedingungen für den vorgesehenen notariellen Vertrag über ein langfristiges Mietverhältnis einstweilen schriftlich niedergelegt wurden, weil diese Bedingungen in dem bisherigen notariellen Vertrage nicht aufgenommen worden waren.

2. Die Angriffe der Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts müssen scheitern. Die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung ist, weil der Vertrag vom 15. Dezember 1959 eine Individualvereinbarung ist, nur der beschränkten Nachprüfung durch das Revisionsgericht zugänglich. Eine Verletzung von Auslegungsregeln oder Verfahrensvorschriften liegt entgegen der Auffassung der Revision nicht vor.

a) Die Revision meint, schon der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts sei falsch. Eine Kündigung habe nicht ausgeschlossen werden können, weil für sie gar kein Raum gewesen sei. Der Mietvertrag hätte, weil er auf den 31. Dezember 1960 befristet gewesen sei, ohne Kündigung geendet. Wenn das Grundstück weitervermietet werden sollte, hätte es dazu des Abschlusses eines neuen Mietvertrages in der vorgesehenen notariellen Form bedurft. Es kann dahingestellt bleiben, ob das der Sinn des notariellen Vertrages gewesen ist. Denkbar ist jedenfalls auch, daß die Parteien, wovon das Berufungsgericht wohl ausgeht, sich vorgestollt haben, der Vertrag sei zunächst auf unbestimmte Zeit geschlossen und könne frühestens zum 31. Dezember 1960 gekündigt werden, und für den Fall, daß eine Kündigung nicht erfolge, auf die Dauer von 11 Jahren unter noch zu vereinbarenden Bedingungen einen neuen Vertrag

schließen wollten. Jedenfalls ist auch der Beklagte davon ausgegangen, daß auf Grund der Vereinbarung vom 15. Dezember 1959 der Mietvertrag, wenn er nicht gekündigt würde, über den 31. Dezember 1960 hinaus fort dauere und dann ab 1. Januar 1961 die nachträglich verabredeten Bedingungen in Kraft träten. Nach beiden Auffassungen ist allein entscheidend, ob die Bestimmung des notariellen Vertrages vom 21. September 1959 über eine Beendigung zum 31. Dezember 1960 - sei es durch Fristablauf, sei es durch Kündigungsmöglichkeit - in der Nachtragsvereinbarung vom 15. Dezember 1959 aufgehoben worden ist, so daß der Mietvertrag, wie der Kläger meint, von vornherein ab 1. Januar 1960 langfristig und unkündbar wirksam geworden ist. Das aber hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum verneint.

b) Irrig ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe verkannt, daß auch die Bestimmungen des Nachtragsvertrages über die Ausdehnung des Mietvertrages auf die Wohnräume und über die Tragung der Lasten vom 1. Januar 1960 ab hätten gelten sollen. Das Berufungsgericht hebt ausdrücklich hervor, der Annahme, daß die Vereinbarung vom 15. Dezember 1959 lediglich bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf des ersten Probejahres habe gelten sollen und nur für diesen Fall die weiteren Bedingungen des endgültigen Vertrages einstweilen festgelegt worden seien, stehe nicht entgegen, daß die Vereinbarung auch Bestimmungen über die Einbeziehung der Wohnung ab 1. Januar 1960 in das Mietverhältnis enthalte. Was die Tragung der Lasten ab 1. Januar 1960 betrifft, so war eine Regelung auch sinnvoll, wenn der Mietvertrag nur für das Jahr 1960 unkündbar abgeschlossen war.

Ebensowenig kann gegen die Auffassung des Berufungsgerichts daraus etwas hergeleitet werden, daß nach Nr. 5 des Vertrages vom 15. Dezember 1959 die Monatsmiete im ersten Jahre, damit ist offenbar das Jahr 1960 gemeint, 800 DM betragen sollte. Die Miete für 1960 war bereits im notariellen Vertrage vom 21. September 1959 mit 800 DM vereinbart. Wenn die Nachtragsvereinbarung vom ersten Jahre spricht, so konnte damit auch das Probejahr 1960 als erstes Jahr für den Fall gemeint sein, daß eine Kündigung nicht erfolge.

Ob, wie die Revision meint, die unwirksame Vereinbarung über die Bestellung der Kreishandwerkerschaft zur Schiedsstelle schon für das Jahr 1960 gelten sollte, kann dahingestellt bleiben. Eine solche Abrede war denkbar auch für den Fall, daß Streitigkeiten im Probejahr entstanden.

Fehl geht ferner die Meinung der Revision, gegen die Auslegung des Berufungsgerichts spreche, daß bei Durchführung des notariellen Vertrages vom 21. September 1959 die Mietzeit unter Einschluß der vorgesehenen Verlängerung insgesamt zwölf Jahre gedauert hätte, während sie nach dem endgültigen Vertrage vom 15. Dezember 1959 nur elf Jahre hätte dauern sollen. Weil die Parteien im ersten Vertrage eine zwölfjährige Dauer des Mietverhältnisses ins Auge gefaßt hatten, liegt im Gegenteil die Annahme nicht fern, daß sie auch bei Abschluß des Vertrages vom 15. Dezember 1959 von einer zwölfjährigen Dauer des Mietverhältnisses ausgegangen sind, also das auf elf Jahre befristete unkündbare Vertragsverhältnis, das in dieser Vereinbarung vorgesehen ist, erst nach Ablauf des sogenannten Probejahres beginnen lassen wollten. Es ist nichts dafür her-

vorgetreten, daß der Kläger, der selbst den Vertrag vom 15. Dezember 1959 entworfen hat, die Gesamtdauer des Mietverhältnisses herabsetzen wollte, obwohl er nach den gesamten Umständen des Falles gerade an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert war. So gesehen widerspricht zumindest die Tatsache, daß in der Vereinbarung vom 15. Dezember 1959 der Lauf der "Pacht" auf elf Jahre festgesetzt worden ist, nicht der Auslegung des Berufungsgerichts.

Die sonstigen Erörterungen der Revision zu der Auslegung des Berufungsgerichts führen nur Umstände an, nach denen sich möglicherweise auch eine andere Würdigung hätte begründen lassen. Sie schließen aber die Auslegung des Berufungsgerichts nicht aus. Die Revision will insoweit in unzulässigerweise eine eigene Würdigung anstelle des Berufungsgerichts treffen.

II. 1. Das Berufungsgericht hält auch Ansprüche auf anderer Grundlage für nicht gegeben. Es führt aus, der Umstand, daß der Beklagte dem Kläger seine zur Zeit des Vertragsschlusses vom 28. September 1959 bereits schwebenden Verhandlungen über den Ankauf eines Grundstückes von der Stadt M■■■■ verschwiegen habe, begründe keinen Schadensersatzanspruch. Die Offenbarungspflicht bei Vertragsverhandlungen könne nicht so weit ausgelegt werden, daß die Vertragspartner Pläne, deren Verwirklichungsmöglichkeit nicht feststehe, der Gegenseite bekanntgeben müßten. Der Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und der Stadt Moers sei erst am 19. Januar 1961 (offenbarer Schreibfehler. Nach dem Tatbestand und Bl. 89 der Gerichtsakten: 19. Januar 1960) abgeschlossen worden. Bis dahin habe die Möglichkeit bestanden, daß der Ankauf noch scheitere. Der Beklagte

habe deshalb nicht gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn er sich für den Fall es Scheiterns seiner Pläne den Vertrag mit dem Kläger sicherte. Auch für den Verlust seines Kundenkreises könne der Kläger keine Ansprüche geltend machen. Der Vertrag mit dem Beklagten sei auf ein Jahr befristet gewesen, ohne daß der Beklagte sich zur Verlängerung verpflichtet habe. Der Kläger sei durch Abschluß dieses kurzfristigen Vertrages das Risiko eingegangen, daß er nach Ablauf des Jahres die DKW-Vertretung nicht zurückerhalte und sein früherer Kundenkreis möglicherweise abgewandert sei. Im übrigen habe der Beklagte die DKW-Vertretung nicht auf Kosten des Klägers erlangt, weil der Kläger keinen Einfluß auf die Vergabe der Vertretung durch die Auto Union gehabt habe.

2. Diese Auffassung des Berufungsgerichts wird, wie die Revision mit Recht geltend macht, dem Vorbringen des Klägers nicht gerecht und ist von Rechtsirrtum beeinflusst.

a) Nach dem unstreitigen Sachverhalt und dem insoweit für die Revision als zutreffend zu unterstellenden Vortrag des Klägers ist von folgendem Tatbestand auszugehen:

Der Kläger hatte sich in etwa 18jähriger Tätigkeit einen Stamm von ungefähr 400 Kunden erworben. Der Werkstättenbetrieb mit Kundenstamm und die Vertretung der DKW-Auto Union hatten einen ansehnlichen Geschäftswert, den der Kläger in Höhe des Betrages bemißt, der sich aus dem Unterschied zwischen dem Mietzins, den der Beklagte zu zahlen gehabt hätte, und dem von den Eheleuten Mü [REDACTED] gezahlten Mietzins ergibt. Wenn das Berufungsgericht dem-

gegenüber meint, der Kläger habe rechtlich keinen Einfluß auf die Vergebung der Vertretung durch die Auto Union gehabt, so übergeht es, wie die Revision zutreffend rügt, den unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers, die Auto Union sei, bevor sie ihm gegenüber das Vertreterverhältnis gekündigt habe, sich mit ihm einig gewesen, daß der Beklagte sein Nachfolger werde. Voraussetzung sei gewesen, daß sich die Parteien über die Übernahme der Vertretung einigten und insbesondere die Bedingungen aushandelten, unter denen der Beklagte den Betrieb übernehme. Andernfalls hätte die Auto Union dem Kläger als ihrem langjährigen Vertreter den Vertrag nicht gekündigt. Damit hat der Kläger ersichtlich behaupten wollen, die Auto Union hätte es ihm, wenn er sich nicht mit dem Beklagten geeinigt hätte, ermöglicht, durch Vertrag mit einem anderen zuverlässigen Nachfolger eine Entschädigung für den Geschäftswert zu erlangen. Für die Auto Union hat dabei möglicherweise die Erwägung eine Rolle gespielt, daß sie dem Kläger eine Ausgleichszahlung leisten müßte, wenn sie ihm einen erworbenen Kundenstamm durch Kündigung entzog (vgl. BGHZ 29, 83 ff; 34, 282). Das hängt von der Ausgestaltung des "Vertreter"-Vertrages und den besonderen Umständen des Falles ab. Dieser Frage wird das Berufungsgericht, an das die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden muß, gegebenenfalls Beachtung schenken müssen. Andererseits hatte der Beklagte, wie er bei seiner Vernehmung bekundet hat, schon längere Zeit, bevor er den Kläger kennengelernt hatte, den Plan gefaßt, in M. auf eigenem Grundstück ein Haus zu bauen, eine Kraftfahrzeugwerkstatt zu errichten und eine DKW-Vertretung unmittelbar von der Auto Union zu übernehmen. Er stand deswegen mit der Stadt M. wegen Ankaufs eines Grundstückes in Ver-

bindung. Da aber die Auto Union, so trägt der Beklagte im Schriftsatz vom 9. April 1962 vor, das Vertragsverhältnis mit dem Kläger beenden wollte, verlangte sie vom Beklagten, offenbar für den Fall, daß er in M. eine DKW-Vertretung betreiben wolle, er solle die des Klägers übernehmen. Der Beklagte war früher als Geschäftsführer bei der Auto Union-Vertretung in Wesel tätig gewesen. Bei seinen fachlichen Kenntnissen muß er sich - die Behauptungen des Klägers als richtig unterstellt - darüber klar gewesen sein, daß er die eingeführte Vertretung des Klägers und dessen Betrieb mit umfangreichem Kundenstamm nur unter Aufwendung nicht unbeträchtlicher Mittel werde erwerben können. Im Verträge vom 21. September 1959 ist in § 6 zwar vorgesehen, daß eine besondere Vergütung für die Übergabe der Kundenkartei nicht zu zahlen sei. Nach der Darstellung des Klägers liegt das wahre Entgelt für den Geschäftswert indessen darin, daß der Mietzins für das eingerichtete Grundstück mit darauf betriebener DKW-Vertretung höher festgesetzt worden war, als er bei bloßer Überlassung des Grundstücks allein angemessen gewesen wäre. Der damals etwa 60 Jahre alte Kläger hatte sich nach seiner Darstellung also die Früchte seiner Arbeit bis ins höhere Alter hinein in Gestalt eines auf 12 Jahre laufenden höheren Mietzinses sichern wollen. Das meint der Kläger offenbar, wenn er in der Klageschrift davon spricht, ohne Bindung des Beklagten auf 11 Jahre hätte er seinen Betrieb nebst allen Nebenrechten niemals an den Beklagten abgegeben, vielmehr wäre eine derartige Übergabe für ihn wirtschaftlicher Selbstmord gewesen. Es spricht manches dafür, daß das auch dem Beklagten bewußt gewesen ist. Der Beklagte stellte im Verträge vom 21. September 1959 dem Kläger auch den Abschluß eines notariellen Vertrages über einen langfristigen Mietvertrag in Aussicht und be-

kräftigte das durch die Vereinbarung vom 15. Dezember 1959. Gleichzeitig setzte er seine Verhandlungen mit der Stadt M■■■■ fort, die am 19. Januar 1960 zum Abschluß des Kaufvertrages führten.

b) Unter solchen Umständen sind bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung die rechtlichen Ausführungen des Berufungsgerichts nicht bedenkenfrei.

aa) Was die Pflicht zur Aufklärung betrifft, so ist zwar richtig, daß keine allgemeine Rechtspflicht besteht, den Geschäftsgegner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entschließung Einfluß haben können. Bei dem für den Revisionsrechtszug zu unterstellenden Sachverhalt liegen indessen besondere Verhältnisse vor. Hiernach hatte der Beklagte dem Kläger den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages, der allein, wie der Beklagte wußte, für den Kläger wirtschaftlich sinnvoll war, in Aussicht gestellt. Dem Kläger war zwar das Risiko bekannt, das darin lag, daß der Beklagte den Mietvertrag zum 31. Dezember 1960 kündigen und sich so dem Abschluß eines langfristigen Mietvertrages entziehen konnte. Der Kläger hat aber dem Beklagten vertraut, wie sich schon aus dem § 9 des Vertrages vom 21. September 1959 ergibt. Er hat offenbar das Risiko gering geachtet. Der Beklagte könnte ihn in dieser Ansicht bestärkt haben. Der Beklagte erläutert nämlich bei seiner Vernehmung den Sinn der im notariellen Vertrage vereinbarten Kündigungsmöglichkeit dahin, ihm sei das Kundengebiet neu gewesen und er dem Kläger fremd. Beide Parteien gehen dementsprechend davon aus, daß das Jahr 1960 ein "Probejahr" habe sein sollen. Das legt auch das Berufungsgericht zugrunde. Die Möglichkeit, daß der Beklagte mit dem über-

nommenen Betriebe nicht zufrieden war und - so muß es vom Standpunkt des Klägers aus gesehen werden - die DKW-Vertretung wieder aufgab, mochte dem Kläger gering erscheinen, so daß er ein Probejahr in Kauf nahm. Es ist ihm aber zu glauben, daß er den Vertrag mit dem Beklagten nicht geschlossen hätte, wenn er gewußt hätte, daß der Beklagte in aussichtsreichen Verhandlungen über den Erwerb eines eigenen Grundstücks stand, auf dem er den Betrieb führen wollte, und daß aus diesem Grunde die Möglichkeit einer Kündigung des Beklagten nahe lag. Dabei könnte sich im übrigen der Verdacht aufdrängen, daß es dem Beklagten nicht so sehr auf eine Probe, also auf eine Prüfung des zu übernehmenden Betriebes, als darauf angekommen ist, die Zeit vom 1. Januar 1960 bis zum erwarteten Erwerb des Grundstücks zu überbrücken, und daß er, wie der Kläger es vorträgt, von vornherein beabsichtigt hat, den Mietvertrag zum 31. Dezember 1960 zu kündigen, nachdem ihm der Werkstattbetrieb und die DKW-Vertretung zugefallen waren.

Unter diesen Gesichtspunkten wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob der Beklagte etwa durch Unterlassung einer Aufklärung den Kläger getäuscht hat und, falls das zu bejahen wäre, ihm Arglist zur Last zu legen ist. Auch die Frage, ob etwa ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß begründet ist, bedarf einer erneuten Überprüfung. Die Rechtsprechung hat wiederholt angenommen, bei Anbahnung von Vertragsverhandlungen seien die Vertragspartner aus dem zwischen ihnen bestehenden Vertrauensverhältnis heraus verpflichtet, von sich aus Tatsachen und Verhältnisse anzuzeigen, die für die Entschlüsse des anderen Teiles offensichtlich von Bedeutung sind. So

kann das eine Schadensersatzpflicht begründende Verhalten beispielsweise darin liegen, daß durch Erregung eines Irrtums über einen künftigen Vertragsschluß der andere Teil zum Unterlassen eines günstigen Vertragsabschlusses oder zum Abschluß eines Vertrages mit anderem, ungünstigerem Inhalt veranlaßt wird, als er bei gebotener Offenbarung der wahren Sachlage geschlossen worden wäre (vgl. RGZ 143, 219, 222; 159, 34, 55; RAG JW 1938, 2994; RAG Recht 1936 Nr. 5207; BGH Urt. v. 16. März 1954 - I ZR 255/62 - LM BGB § 276 Fa Nr. 3 und Urt. des erkennenden Senats v. 19. Oktober 1960 - VIII ZR 133/59 - LM § 276 Fa Nr. 11 = WM 1960, 1384). Erkannte der Beklagte, daß der Kläger die Möglichkeit einer Kündigung gar nicht ernstlich in Betracht zog, so könnten es Treu und Glauben gebieten, daß er den Kläger darauf hinwies, er werde aller Voraussicht nach den Vertrag deshalb kündigen, weil er ein eigenes Grundstück erwerben und dort den Betrieb fortführen wolle. Der Beklagte müßte dann als Schadensersatz den Kläger so stellen, als hätte der Kläger den Vertrag mit ihm nicht geschlossen, sondern hätte das Grundstück an einen anderen ihm von der Auto Union zugewiesenen Bewerber langfristig vermietet.

bb) Bei dem zu unterstellenden Sachverhalt könnte zumindest ein Anspruch auf Entschädigung für den verloren gegangenen Geschäftswert begründet sein. Zutreffend ist zwar die Ansicht des Berufungsgerichts, daß keine ungerechtfertigte Bereicherung des Beklagten vorliegt, weil für die Rechtsbeziehungen der Parteien das zwischen ihnen begründete Vertragsverhältnis maßgebend ist. Wenn das Berufungsgericht aber meint, der Kläger sei durch Abschluß

des kurzfristigen Vertrages das Risiko eingegangen, daß er nach Ablauf des Jahres die DKW-Vertretung nicht wiederbekomme und sein früherer Kundenkreis möglicherweise abgewandert sei, so ist das zu eng gesehen. Das Berufungsgericht wird das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien auch unter folgendem Gesichtspunkt würdigen müssen: Der Vertrag vom 21. September 1959 ist ein gemischter Vertrag. Neben der Vermietung des Grundstücks enthält er, abgesehen vom Verkauf der Werkzeuge und Ersatzteile, auch Vereinbarungen über eine Überlassung von Vermögenswerten: Die Kundenlisten wurden dem Beklagten übergeben und der gesamte Betrieb wurde ihm zur Verfügung gestellt, wie es insbesondere in der Nr. 2 des Nachtragsvertrages vom 15. Dezember 1959 zum Ausdruck gebracht wird. Dazu hatte der Kläger dem Beklagten die Möglichkeit verschafft, die DKW-Vertretung zu erlangen. Das kommt wirtschaftlich auf die Übertragung eines Unternehmens heraus, in dem ein Geschäftswert, bestehend aus Kundschaft, Bezugsquellen u. dergl. enthalten ist. War der Vertrag vom 21. September 1959 für ein Jahr "auf Probe" geschlossen, so hätte der Beklagte, wenn er den Vertrag nicht verlängern wollte, nach allgemeinen Grundsätzen die ihm überlassenen Vermögenswerte zurückgeben müssen. Diese Folgerung aus der Kündigung des Vertrages zum 31. Dezember 1960 zieht der Beklagte aber nicht. Die DKW-Vertretung übt er weiter aus und die Kundschaft hat er, wie das Berufungsgericht als möglich annimmt, an sich gezogen. Den Geschäftswert will der Beklagte also behalten. Der Wert läßt sich zum Teil auch nicht zurückgeben. Das in der langjährigen Zahlung einer erhöhten Miete liegende Entgelt für die Überlassung des Geschäftswertes ist dagegen entfallen. Das Berufungsgericht

meint zwar, der Kläger sei dieses Risiko eingegangen. Es legt indessen den Vertrag nicht etwa dahin aus, die Parteien hätten für den Fall der Kündigung den entschädigungslosen Übergang des Geschäftswertes gewollt. Es gibt vielmehr nur die nach seiner Auffassung sich ergebenden Rechtsfolgen wieder. Dieser Schluß ist aber nicht zwingend. Es spricht vielmehr, wie schon erwähnt, vieles dafür, daß der Kläger bei Vertragsschluß die tatsächlich eingetretene Entwicklung der Dinge, also die Tatsache, daß das Unternehmen nach der "Probezeit" auf eigenem Grundstück des Beklagten fortgeführt wird, nicht in Rechnung gezogen hat, sondern daß er sich vorgestellt hat, der Beklagte werde, wenn er nicht zurecht zu kommen glaube, die DKW-Vertretung in M. aufgeben und ihm das Unternehmen zurückerstatten. Dann könnte der Vertrag, weil auch der Beklagte durch sein Verhalten den Eindruck erweckt hatte, er wolle auf dem Grundstück des Klägers das Unternehmen probeweise führen, eine Lücke enthalten. Diese wäre im Wege ergänzender Vertragsauslegung danach auszufüllen, was ordentliche Gewerbetreibende für einen Fall, wie er tatsächlich eingetreten ist, über eine Entschädigung für den dem Beklagten zugutekommenden Geschäftswert vereinbart hätten.

III. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung

an das Berufungsgericht, auch über die Kosten der Revision,
zurückzuverweisen.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Dorschel

Dr. Mezger Mormann