

VIII ZR 32/63

Verkündet
am 15. Juni 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

- 1) des Kaufmanns Julius E. [REDACTED],
- 2) dessen Ehefrau Magda E. [REDACTED] geb. V. [REDACTED], beide
wohnhaft in F. [REDACTED] a. M. [REDACTED], R. [REDACTED] weg [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Kauffrau Hildegard Ma. [REDACTED] (früher Sch. [REDACTED] -
Schr. [REDACTED]) in Mü. [REDACTED], G. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 4. Dezember 1962 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte war Pächterin der in F██████/M██████ gelegenen "S██████-Bar". Mit dem Grundstückseigentümer hatte sie vereinbart, daß sie den Betrieb persönlich führen müsse und bis zum 30. Juni 1965 keine Vergütung zu zahlen brauche, daß dann aber ab 1. Juli 1965 50 % einer angemessenen Nutzungsentschädigung zu zahlen sei, die sich später auf 100 % erhöhen sollte. Am 19. Januar 1960 schloß sie mit den Klägern folgende von der Beklagten unterschriebene Vereinbarung:

"Vorvertrag

zwischen Frau Jo Sch██████-Schr██████ in F██████ a.M., Ro██████ und den Eheleuten Julius E██████ und Frau Magda E██████, geb. V██████ in F██████ a.M., R██████weg ███████, wird heute folgender Vertrag abgeschlossen:

Frau Schmidt-Schröder verpachtet an die Eheleute E██████, heute ihr Geschäftslokal (Bar) mit den dazugehörigen Räumen, wie Keller, Dachgarten und 1 Zimmer im I. Stock. Sämtliche Räume werden auch mit einer kompletten Einrichtung, wie Groß- und Kleininventar übergeben.

Die Pacht beträgt 6 % (Sechs) des Gesamtumsatzes, wobei die Getränkesteuer von der Umsatzendsumme abgezogen wird. Die Mindestpachtsumme ist monatlich mit 900,-- (Neunhundert) vereinbart und zwar für die Zeit bis zum 30. Juni 1965.

Der endgültige Pachtvertrag und die Dauer dessen, wird mit Rücksicht auf die Verbindlichkeiten der Verpächterin, innerhalb 30 Tagen abgeschlossen.

Die Übergabe bzw. Übernahme erfolgt innerhalb 30 Tagen. Die Verpächterin erklärt sich einverstanden, daß die Eheleute E██████ das Lokal mit Nebenräumen zu ihren Zwecken geeignet umbauen und umgestalten können. Das Lokal wird zu einem Tagesbetrieb ergänzt werden, wobei der Barbetrieb in der Nacht beibehalten wird.

Sämtliche Nebenkosten werden im endgültigen Vertrag aufgeführt und geregelt."

Am 20. Januar 1960 trat die Beklagte eine Reise an, bat den Kläger zu 1 sich wegen der Besprechung weiterer Fragen mit ihrem

- 3 -

Rechtsberater, dem Rechtsanwalt A. in Verbindung zu setzen und händigte ihm zu diesem Zwecke ein an den Rechtsanwalt gerichtetes Schreiben folgenden Inhalts aus:

"Bitte gewähren Sie Herrn Julius E. Einblick in meinen Liefervertrag und beraten Sie ihn bezügl. des Passusses im Vertrag 'Geschäftsführung'".

Dem Personal stellte sie den Kläger zu 1 als den zukünftigen Pächter vor, der sich seinerseits auch in den Pachträumen aufhielt und mit den Lieferanten und einem Pianisten wegen dessen Ausscheidens verhandelte. Bei seiner Rücksprache mit Rechtsanwalt Auerbach wurde der Kläger von diesem darauf hingewiesen, daß eine Unterverpachtung der Bar nur mit Zustimmung des Hauseigentümers gestattet sei. Dieser machte seine Zustimmung davon abhängig, daß die Beklagte auf gewisse Rechte aus ihrem gegenseitigen Vertragsverhältnis verzichtete. Der Aufforderung des Klägers, die "Vereinbarung" vom 19. Januar 1960 innerhalb einer bestimmten Frist zu erfüllen mit der Androhung, nach fruchtlosem Ablauf der Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, kam die Beklagte nicht nach. Die Kläger verlangten daraufhin mit der Klage 7 200 DM nebst Zinsen als Ersatz ihres Verdienstaufalles. Das Landgericht gab der Klage dem Grunde nach statt, während das Oberlandesgericht die Klage abwies. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt davon ab, ob die Abrede vom 19. Januar 1960 eine rechtliche Bindung der Parteien an das Vereinbarte bewirkt hat. Das verneint das Berufungsgericht unter Hinweis auf § 154 Abs. 1 BGB deshalb, weil sich die Parteien über die Pachtdauer und die Tragung



der Nebenkosten, die nach ihren Erklärungen ebenfalls vertraglich geregelt werden sollten, noch nicht geeinigt hatten. Wie die Revision mit Recht rügt, hat das Berufungsgericht hierbei nicht beachtet, daß § 154 Abs. 1 BGB, der auch für Vorverträge gilt, nur eine im Einzelfall widerlegbare Auslegungsregel gibt. Auch wenn die in ihm normierten Tatbestandsmerkmale vorliegen, ist der Vertrag nur, "im Zweifel" als nicht geschlossen anzusehen. Die Vertragsparteien können also auch dann, wenn sie Einzelpunkte, die sie vertraglich regeln wollten, noch ungeregelt gelassen haben, gleichwohl schon eine Bindung vereinbaren. Der Kläger hat unter Hinweis auf eine Reihe von Umständen behauptet, daß dies hier der Fall gewesen sei. Hiermit hätte sich das Berufungsgericht auseinandersetzen müssen. Der Umstand, daß die Parteien die offen gelassenen Fragen nach der freien Willensentschließung regeln wollten und konnten, hindert auch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keineswegs eine ergänzende Vertragsauslegung (Palandt, BGB § 154 Anm. 1; § 157 Anm. 2a).

Hiernach war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverwiesen. Diesem war auch die von der Sachentscheidung abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Haidinger Artl Dr. Mezger Dr. Messner Mormann