

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 48/64

URTEIL

Verkündet am

15. Juni 1966
Klett, Justiz-
obersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der offenen Handelsgesellschaft Gustav und Ernst Br[REDACTED]
in Ge[REDACTED]-B[REDACTED], N[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED], vertreten durch
ihren Gesellschafter Gustav Br[REDACTED], daselbst,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die offene Handelsgesellschaft L[REDACTED]-Werk D[REDACTED],
Bö[REDACTED]-F[REDACTED] in D[REDACTED], Ne[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED], vertreten
durch ihre Gesellschafter Anton F[REDACTED] und Herbert und Werner
Bö[REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Januar 1964 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte wollte das der Klägerin gehörende Grundstück in Ge- [REDACTED]-B [REDACTED], N [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED] mieten. Am 21. Juli 1962 verhandelten die Parteien unter Anwesenheit eines Vertreters des Maklerbüros T [REDACTED] über den Abschluß eines langfristigen Mietvertrages. Die Parteien einigten sich nach der Behauptung der Klägerin über einige Punkte so über die Dauer des Mietverhältnisses und über den zunächst zu zahlenden Mietzins. Sie waren sich aber auch darüber einig, daß der Vertrag noch schriftlich niedergelegt werden sollte. Deshalb schrieb der Makler T [REDACTED] der Beklagten am 24. Juli 1962, sie solle sich mit ihrem Anwalt Dr. G [REDACTED] in Verbindung setzen, damit dieser einen Vertragsentwurf erstellen könne. Der dann gefertigte Vertragsentwurf des Rechtsanwalts Dr. G [REDACTED] fand indes nicht die Billigung der Klägerin. Ebensowenig billigte die Beklagte den von der Klägerin hergestellten Vertragsentwurf. Zur schriftlichen Niederlegung eines Mietvertrages kam es in der Zukunft nicht. Die Beklagte zog auch nicht auf dem Mietgrundstück ein. Sie verweigerte die Zahlung des von der Klä-

gerin im Oktober 1962 für die Zeit vom 10. August bis 31. Dezember 1962 geforderten Mietzinses mit der Begründung, daß kein kurzfristiger Mietvertrag zustandegekommen sei, weil die Beurkundung Gültigkeitsvoraussetzung gewesen sei. Die Klägerin klagte einen Betrag von 26 666 DM nebst Zinsen ein. Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht stellt fest, die Parteien seien bei der Besprechung vom 21. Juli 1962 darüber einig gewesen, daß der beabsichtigte Mietvertrag schriftlich, wenn nicht sogar wegen der ins Auge gefaßten Begründung eines Erbbaurechts oder Ankaufsrechts zugunsten der Beklagten, notariell abgeschlossen werden sollte. Das sei bei der wirtschaftlichen Bedeutung des Vertrages verständlich, zumal der monatliche Mietpreis 5 500 DM habe betragen sollen und die Beklagte beabsichtigt habe, während der Mietzeit Anlagen und Bauten zu errichten. Deshalb sei es auch unglaublich, daß die Parteien von der Vereinbarung einer schriftlichen Niederlegung nachträglich abgekommen seien. An einem kurzfristigen Vertrag habe die Beklagte nicht interessiert sein können. Das Berufungsgericht gelangt deshalb zu dem Ergebnis, daß der Mietvertrag entsprechend der Auslegungsregel des § 154 Abs. 2 BGB nicht zustandegekommen sei.

Weiter führt das Berufungsgericht aus, am 21. Juli 1962 sei auch nicht etwa ein mündlicher Mietvertrag zwischen den Parteien geschlossen worden. Selbst wenn man der Behauptung der Klägerin folge, daß die Vertreter der Parteien, Br [REDACTED] und F [REDACTED], am Ende der Besprechung vom 21. Juli 1962 auf die



Frage des Maklergehilfen Be [REDACTED] erklärt hätten, der Vertrag sei nunmehr perfekt, und daß sie sich dabei von ihrem Sitz erhoben und die Hände geschüttelt hätten, zwängen diese Umstände noch nicht zur Annahme eines bindenden mündlichen Vertragsabschlusses. Es lägen keine zwingenden Anhaltspunkte für eine erschöpfende Einigung der Parteien vor. In den nach der Besprechung vom 21. Juli 1962 von den Parteien angefertigten Unterlagen, der Aktennotiz der Beklagten und den Vertragsentwürfen und Schreiben der Parteien und des Maklers T [REDACTED] befänden sich unterschiedliche Angaben, die zeigten, daß die Parteien bei dieser Besprechung in wesentlichen Punkten keine Einigung erzielt hätten. Das Berufungsgericht verweist insbesondere auf die Verschiedenheit der Angaben über den Mietbeginn (15. August in der Aktennotiz und 10. August im Schreiben des Maklers vom 24. Juli 1962). Ferner sei in dem Schreiben des Maklers und in dem Vertragsentwurf der Klägerin von einer Erhöhung des Mietzinses auf 7 000 DM ab 1. Januar 1963 die Rede, nicht aber in der Aktennotiz der Beklagten und dem Vertragsentwurf des Rechtsanwalts Dr. G [REDACTED]. Die Aktennotiz der Beklagten und das Schreiben des Maklers gingen auch in anderen Punkten auseinander (in der einen Urkunde wird die Begründung eines Erbbaurechts, in der anderen dagegen die Bestellung eines Erbpachtrechts für die Beklagte erwähnt; nach der Aktennotiz soll das Wohnhaus mitgemietet werden, nach dem Schreiben des Maklers dagegen nicht).

Nach der Ansicht des Berufungsgerichts spricht auch der Umstand, daß die Parteien noch geraume Zeit nach dem 21. Juli 1962 über Einzelheiten der in Aussicht genommenen Vertragsbestimmungen verhandelt haben (so über die Frage der Beheizung, vor allem aber über Mietbeginn und Mietdauer, über das Einverständnis der Firma H [REDACTED] & R [REDACTED], das Erbbaurecht, das Erbpachtrecht, das Ankaufsrecht zugunsten der Beklagten, die Wertsicherung des Mietzinses

sowie das rechtliche und wirtschaftliche Schicksal der von der Beklagten zu errichtenden Bauten und Anlagen) gegen das Zustandekommen eines verbindlichen mündlichen Mietvertrages am 21. Juli 1962.

Da eindeutig erkennbar sei, daß eine Einigung über alle Punkte, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung habe getroffen werden sollen, am 21. Juli 1962 nicht erzielt worden sei, sei damals ein Mietvertrag auch nach § 154 Abs. 1 BGB nicht zustandegekommen.

II. Den Erwägungen des Berufungsgerichts ist im Ergebnis beizutreten.

§ 566 BGB enthält die zwingende Norm, daß ein Mangel der für einen langfristigen Mietvertrag vorgesehenen Schriftform der Rechtswirksamkeit des Vertrages nicht entgegensteht, daß vielmehr in einem solchen Falle der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Eine andere Rechtslage kann sich je nach den Umständen allerdings dann ergeben, wenn, wie hier, die Vertragsparteien die Schriftform vereinbart haben. Das Gericht hat dann eine solche Vereinbarung dahin auszulegen, ob die Parteien nur eine Beurkundung zu Beweis-zwecken beabsichtigt haben oder ob sie die Gültigkeit des Vertrages von der schriftlichen Niederlegung haben abhängig machen wollen. Im ersteren Falle kommt, wenn die Beurkundung unterbleibt, der Regel des § 566 Satz 2 BGB entsprechend nur ein kurzfristiger Mietvertrag zustande.

Soll die Schriftform dagegen Gültigkeitsvoraussetzung des Vertrages sein, so ist für die Annahme eines auch nur kurzfristigen Mietvertrages kein Raum. Wenn die Parteien sich bei den mündlichen Besprechungen nicht binden wollen, kommt überhaupt kein Vertrag zustande. Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen erkennen, daß es diese Rechtslage

für gegeben ansieht. Denn es bezieht sich auf § 154 Abs. 2 BGB und die dort bestimmte Auslegungsregel, daß bei Verabredung einer Beurkundung der Vertrag so lange nicht geschlossen ist, als es noch an der Beurkundung fehlt. Daß die Beurkundungsklausel nach dem Willen der Parteien diesen Sinn hatte, entnimmt es der Erwägung, die Beklagte habe angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung des Vertrages an einer kurzfristigen Geltung kein Interesse haben können. Es war Sache der Klägerin, zu beweisen, daß die unstreitig vereinbarte Schriftform nur Beweis Zwecken dienen sollte. Diesen Beweis hat sie nach den rechtlich einwandfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht geführt.

Die Verfahrensrügen der Revision sind nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat das Vorbringen der Beklagten als richtig unterstellt, daß die Verhandlungspartner am 21. Juli 1962 sich auf die Frage des Maklergehilfen Be [REDACTED] geäußert hätten, der Vertrag sei perfekt und daß sie sich dann die Hände geschüttelt hätten. Es ist kein Rechtsfehler, wenn es diesen Vortrag nicht in dem Sinne gewürdigt hat, wie das die Revision für richtig hält. Die angeführte Äußerung und das Händeschütteln lassen die Deutung zu, daß die Parteien glaubten, alles geregelt zu haben. Sie zwingen aber nicht zu der Annahme, die Parteien hätten sich trotz der Beurkundungsklausel in diesem Zeitpunkt bereits binden wollen. Das Berufungsgericht konnte vielmehr aus den übrigen Umständen, daß die Parteien nämlich nach dem 21. Juli 1962 in einer ganzen Anzahl wichtiger Punkte nicht zu einer Einigung gelangen konnten, ohne Rechtsverstoß auf das Fehlen eines Bindungswillens schließen. Dem steht auch nicht entgegen, daß der Vertreter der Beklagten F [REDACTED] geäußert haben mag, er wolle über die Frage des Mietbeginns nicht mehr streiten. Denn diese Frage war nur einer von vielen wichtigen Punkten, über

die sich die Parteien nach dem 21. Juli 1962 nicht einigen konnten.

Die Revision meint, aus den Äußerungen des Gesellschafters F. der Beklagten nach dem 21. Juli 1962, die Änderungswünsche der Klägerin entsprächen nicht den Verhandlungen vom 21. Juli 1962, ergebe sich, daß F. davon ausgegangen sei, an diesem Tage sei es bereits zu einem bindenden Vertragsabschluß gekommen. Wenn das Berufungsgericht eine solche Würdigung nicht vorgenommen hat, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden. Die Äußerungen lassen sich ebensogut dahin deuten, daß F. von einem bei den Verhandlungen eingenommenen Standpunkt nicht abgehen wollte.

3. Entgegen einer weiteren Revisionsrüge hat das Berufungsgericht den Umstand, daß die Klägerin Ausbesserungsarbeiten am Mietobjekt vorgenommen hat, bei seiner Würdigung nicht außer acht gelassen. Daß es ihm deshalb keine Bedeutung beimißt, weil die Arbeiten bereits vor dem 21. Juli 1962 beendet waren, lag in seinem tatrichterlichen Ermessen. Das Berufungsgericht hat daher das Zustandekommen eines kurzfristigen Vertrages mit Recht daran scheitern lassen, daß die Beklagte den Willen der Parteien, sich bereits bei der mündlichen Besprechung vom 21. Juli 1962 vertraglich zu binden, nicht dargetan hat. Fehlt es an einem solchen Willen, so kann auch ein Vorvertrag nicht zustande gekommen sein, ganz abgesehen davon, daß die Revision nichts dafür vorbringt, weshalb die Parteien überhaupt einen Vorvertrag hätten abschließen wollen (vgl. LM ZPO § 256 Nr. 46).

III. Rechtlich einwandfrei ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß es aus einem weiteren Grunde, nämlich entsprechend der Regel des § 154 Abs. 1 BGB, nicht zu einem wirksamen Mietvertrag gekommen sei. Das Berufungsgericht geht

unbeanstandet von der Revision davon aus, daß die Parteien über alle die später streitig gewordenen Fragen eine Einigung erzielen wollten. Es stellt rechtlich einwandfrei fest, daß die Parteien sich hierüber am 21. Juli 1962 nicht geeinigt haben. Also ist auch aus diesem Grunde noch kein Vertrag zustande gekommen.

IV. Die Revision erweist sich daher als unbegründet. Sie war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger Artl Dr. Messner Mormann Braxmaier