

7

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 64/66

URTEIL

Verkündet am

16. April 1969

Klett,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Kaufmanns Josué F [REDACTED] in K [REDACTED],
A [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Hauseigentümerin Frau Luzia W [REDACTED] in K [REDACTED],
M [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer: Kaufmann Friedrich Wilhelm B [REDACTED] in K [REDACTED],
U [REDACTED] platz [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
II. Instanz: Dr. [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED], [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Januar 1966 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hauses M-straße in K. In dessen Erdgeschoß befindet sich ein Ladenlokal. Dieses war bis 31. Dezember 1965 an den Verlag M. Dumont S. vermietet, für den der Kaufmann B. dort eine Agentur betrieb. Der Mieter hatte in dem Lokal eine Ölheizung eingebaut.

Da die Räume schon zum 15. November 1964 aufgegeben werden sollten, bemühte sich B. um einen Mietnachfolger, der auch die Heizung übernehmen sollte. Am 31. Oktober 1964 kam es in den Geschäftsräumen des B. in dessen Beisein und in Anwesenheit des Schwiegersohnes der Beklagten Dr. C., zu Verhandlungen über den Abschluß eines Mietvertrages zwischen den Parteien. Danach sandte Dr. C. unter Verwendung eines vordruckten Formulars an B. den Entwurf eines fünfjährigen Mietvertrages. Ein Teil der Be-

- 3 -

stimmungen des letzten Paragraphen, des § 17 (Sonstige Vereinbarungen), war wegen Platzmangels auf einen besonderen, maschinengeschriebenen Bogen gesetzt worden. B. leitete den Entwurf dem Kläger zu. Dieser unterschrieb das Formular, nicht aber den maschinengeschriebenen Anhang und übersandte das Schriftstück B. zur Weiterleitung an die Beklagte. Dazu kam es jedoch nicht. Die Beklagte vermietete die Räume am 16. November 1964 an den Juwelier D. und überließ diesem die Mieträume.

Der Kläger begehrt Schadensersatz mit der Behauptung, die Parteien hätten am 31. Oktober 1964 einen Mietvertrag auf die Dauer von 5 Jahren und zu einem monatlichen Mietzins von 400,- DM geschlossen. Die Unterzeichnung eines schriftlichen Vertrages sei nur noch Formsache gewesen. Er hat die Verurteilung der Beklagten zur Bezahlung von 21 131,30 DM sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten begehrt, ihm allen weiteren Schaden zu ersetzen.

Das Landgericht hat nach Vernehmung des Dr. C. und des B. als Zeugen der Klage in Höhe von 1 131,30 DM stattgegeben und festgestellt, daß die Beklagte dem Grunde nach verpflichtet ist, dem Kläger alle mit der Klage geltend gemachten Schäden zu ersetzen. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, ohne die Zeugen erneut zu vernehmen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Der Kläger hat B. den Streit verkündet. Dieser ist dem Rechtsstreit auf seiten des Klägers beigetreten.



Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung verneint. Was die Revision dagegen vorbringt, verhilft ihr nicht zum Erfolg.

1) Auf die Angriffe, die sie gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Würdigung der Aussagen des Zeugen B. richtet, braucht nicht eingegangen zu werden.

2) Die angefochtene Entscheidung wird von der einwandfrei getroffenen Feststellung getragen, daß die Parteien hier Schriftform des Vertrages vereinbart haben. Dann aber ist schon nach § 154 Abs. 2 BGB der Mietvertrag als nicht zustandegekommen anzusehen. Es kann dahinstehen, wie insoweit der Umstand zu beurteilen ist, daß der Kläger den Vertragsentwurf nur teilweise unterzeichnet hat. Die Beklagte jedenfalls hat ihn überhaupt nicht unterschrieben.

Auf weiteres kommt es danach nicht an, insbesondere auch nicht darauf, ob eine Einigung des Klägers mit B. über die Kosten der Ölheizung Bedingung für einen wirksamen Abschluß des Mietvertrages war und ob - gegebenenfalls - eine derartige Einigung zustandegekommen ist.

3) Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht auch einen mündlichen Vorvertrag verneint. Grundsätzlich bedarf die Annahme eines Vorvertrages besonderer Begründung, weil für den Regelfall anzunehmen ist, daß die Parteien einen Hauptmietvertrag schließen wollen, wenn sie sich gebunden haben, und daß es, wenn ein Hauptmietvertrag nicht zustandegekommen ist, an der auch für einen Vorvertrag erforderlichen

Bindung fehlt (Senatsurteil vom 14. Juli 1959 - VIII ZR 149/58 LM BGB § 162 Nr. 3 = WM 1959, 1196; BGH Urteil vom 17. Februar 1969 - II ZR 19/68). Insbesondere genügt es für die Annahme eines Vorvertrages nicht, daß ein beabsichtigter Hauptmietvertrag nicht unterschrieben worden ist (Senatsurteil vom 26. Mai 1959 - VIII ZR 70/58 - nicht veröffentlicht). Unstreitig bestanden zwar zwischen den Parteien über die wesentlichen Punkte eines zu schließenden Mietvertrags übereinstimmende Auffassungen, doch hat die Beklagte den Vertrag nicht unterschrieben. Sache des Klägers war es, nachzuweisen, daß sie sich mündlich verpflichtet hatte, den schriftlichen Vertrag zu unterschreiben. Wenn das Berufungsgericht die Beweisaufnahme dahin gewürdigt hat, daß gleichermaßen wie zur Frage des mündlichen Hauptmietvertrages ein Bindungswille der Beklagten nicht nachgewiesen sei, so ist dies für die Revisionsinstanz bindend, zumal der Kläger keine objektiven Merkmale aufgezeigt hat, die auf einen Vorvertrag deuten.

II. Der festgestellte Sachverhalt rechtfertigt auch nicht Schadensersatzansprüche unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß.

Die Tatsache, daß ein an einer Anmietung Interessierter im Hinblick auf einen in Aussicht stehenden Mietvertrag Aufwendungen macht, genügt grundsätzlich nicht, einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß zu begründen, selbst wenn über den Vertragsschluß längere Verhandlungen schwebten, der Vermieter von den Aufwendungen Kenntnis hatte und trotzdem ohne triftigen Grund vom Abschluß des Mietvertrages mit diesem Bewerber absieht (BGH Urteil v. 17. Mai 1962 - VII ZR 224/60 - WM 1962, 936). Voraussetzung wäre vielmehr, daß die Beklagte beim Kläger schuldhaft das Ver-

trauen geweckt oder genährt hat, der Vertrag werde mit Sicherheit zustandekommen (vgl. das Senatsurteil v. 19. April 1967 - VIII ZR 8/65 - WM 1967, 798). Anders als in dem damals vom Senat entschiedenen Fall, in dem dem Mietanwärter ausdrücklich bestätigt worden war, er könne Anschaffungen für das Mietobjekt machen, ist hier nichts ersichtlich, was über die Tatsachen der Besprechung und der Übersendung des Mietvertragsentwurfs hinausgeht, also nichts, was den Rahmen von bloßen Mietvertragsverhandlungen verläßt.

Die Revision sieht ein Verschulden bei Vertragsschluß darin, daß Brand den vom Kläger zumindest teilweise unterschriebenen Mietvertrag nicht an die Beklagte zur Unterschrift weitergeleitet hat, wofür die Beklagte einstehen müsse, weil Brand ihr Vertreter gewesen sei. Dem kann nicht gefolgt werden, wobei unterstellt werden kann, daß B. Vertreter der Beklagten war. War ein (mündlicher) Vertrag zwischen den Parteien nicht zustandekommen, so stand es der Beklagten frei, ob sie das schriftliche Angebot des Klägers annehmen wollte. Die Gründe, die zur Nichtannahme führten, sind grundsätzlich ohne rechtliche Bedeutung und können eine Haftung der Beklagten nicht auslösen. Entscheidend ist allein, daß sie den Antrag nicht angenommen hat. Eine mögliche Vertreterstellung des B. könnte allenfalls von Bedeutung sein, wenn er den Kläger zu Aufwendungen veranlaßt hätte. Dafür gibt der Sachverhalt aber nichts her.

III. Die Revision war danach mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier