

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 2/73

URTEIL

An Verkündungs Statt
zugestellt:

Den Klägern am 2.4.1974,
dem Nebenintervenienten
am 28.3.1974,
den Beklagten am 26.3.1974.

Mickenhausen, Just. Angestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Kläger und Berufungskläger,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Nebenintervenient und Revisionskläger:

gegen

1.

2.

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren durch die Richter Mormann, Claßen, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Streithelfers der Kläger wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 15. November 1972 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die in einer Erbengemeinschaft verbundenen Kläger sind Eigentümer des zum Nachlaß gehörenden Grundstücks in G [REDACTED], H [REDACTED]-D [REDACTED]-Straße [REDACTED]. Es handelt sich um ein Werkgelände mit Fabrikhalle, das bis zum 31. Mai 1971 an die Firma E [REDACTED]-Werk Karl W [REDACTED] KG (im folgenden: Firma E [REDACTED]) vermietet war. Anfang 1971 beauftragten die Kläger den Grundstücksmakler K [REDACTED] in S [REDACTED] mit der Vermittlung eines neuen Mieters. Die Erstbeklagte, eine Kommanditgesellschaft (im folgenden:

die Beklagte), deren persönlich haftender Gesellschafter der Zweitbeklagte ist, betreibt in T [REDACTED] ein Speditionsunternehmen und beabsichtigte 1971, im Raum S [REDACTED] eine Zweigniederlassung zu errichten. Sie schrieb nach Besichtigung des Geländes am 2. Februar 1971 an K [REDACTED], sie sei grundsätzlich bereit, sofort einen Mietvertrag zu unterzeichnen und akzeptiere die Monatsmiete von 4 500 DM. Sie nannte vier, im wesentlichen die Herrichtung des Grundstücks für ihre Zwecke betreffende Zusatzbestimmungen, die in den Vertrag aufgenommen werden mußten, und teilte anschließend mit, falls K [REDACTED] mit den Klägern diese Punkte abklären könne, sei sie bereit, sofort einen Mietvertrag auf fünf Jahre zu schließen. Der von den Klägern mit den weiteren Verhandlungen und dem Vertragsschluß beauftragte Rechtsanwalt M [REDACTED]-T [REDACTED], der Streithelfer der Kläger (im folgenden: Streithelfer), schrieb am 24. Februar 1971 an K [REDACTED]:

"Wie sich aus dem Schreiben der (Beklagten) vom 2. Februar 1971 ergibt, ist diese Firma bereit, über die in G [REDACTED], H [REDACTED]-D [REDACTED]-Straße [REDACTED] gelegene Lagerhalle der (Kläger) einen 5-jährigen Mietvertrag abzuschließen. Die von der (Beklagten) gestellten Bedingungen für den Abschluß dieses Mietvertrages sind:

1. monatlicher Mietzins DM 4 500.
2. mietweise Überlassung der Lagerhalle zum 1. Juni 1971.
3. Entfernung der eingebauten Zwischenböden, Regale, provisorischen Trennwände mit Ausnahme der den Abschluß zur Spritzerei bildenden feuersicheren Trennwand durch den Vermieter.
4. Entfernung des vom Haupteingang der Lagerhalle gesehen rechts der Lagerhalle ange-



brachten provisorischen Daches und der ebenfalls dort angebrachten dem Rohmaterial dienenden regalartigen Balken durch den Vormieter.

5. Entfernung der vor der Lagerhalle auf dem Grundstück errichteten Baracke mit Fundament und Planierung des Lagerplatzes.
6. Gestattung der Errichtung einer vom Haupteingang der Lagerhalle gesehen rechts gelegenen Längsrampe mit Zugangstor von der Lagerhalle zur Rampe und Einschotterung mit für Lkw-Verkehr geeigneter Fahrbahndecke durch den Neummieter auf dessen Kosten.

Namens und im Auftrag der von mir vertretenen Erbgemeinschaft wiederhole ich Ihnen gegenüber hiermit das Ihnen bereits telefonisch am 9. Februar 1971 erklärte Einverständnis meiner Mandantin zum Abschluß eines 5-jährigen Mietvertrages unter Übersendung einer Durchschrift dieses Schreibens für die (Beklagte) und der Bitte um Kenntnissgabe und Weiterleitung an diese Firma. Den Entwurf eines Mietvertrages werde ich rechtzeitig vor Mietbeginn am 1. Juni 1971 erstellen und Ihnen ebenso wie der (Beklagten) übersenden.

Herr K. von der (Beklagten) hat bereits am 17. Februar 1971 und am 23. Februar 1971 telefonisch mit mir Kontakt aufgenommen und ist über die Bereitschaft meiner Mandantin zum Abschluß eines 5-jährigen Mietvertrages mit Wirkung vom 1. Juni 1971 vorab unterrichtet. Durchschrift dieses heutigen Schreibens wird einem Abgesandten der (Beklagten) am 24. Februar 1971 zwischen 14 und 15 Uhr übergeben werden."

Die Beklagte antwortete dem Streithelfer mit Brief vom 25. Februar 1971:

"Wir danken für die Übersendung der Kopie eines Schreibens an Herrn K. von 24.2. 1971. Daraus entnehmen wir, daß an uns vermietet wird und daß unsere Bedingungen ebenfalls im Mietvertrag berücksichtigt werden.

Nehmen Sie bitte zur Kenntnis, daß wir aufgrund dieser Tatsache die Gewerbebeanmeldung, Filialeröffnung, Standortanträge, Güternahverkehrs-genehmigung, beantragen, und wir hoffen gerne, daß uns in Bälde ein Mietvertrag zugeht."

Ebenfalls am 25. Februar 1971 forderte der Streithelfer die Firma E [REDACTED] auf, das Gelände zum 28. Mai 1971 zu räumen und die von ihr vorgenommenen Aufbauten und Umbauten entsprechend den Wünschen der Beklagten zu beseitigen.

Am 19. April 1971 erinnerte die Beklagte den Streithelfer an die Vorlage des Mietvertrages. Sie schrieb:

"Bereits am 24.2.1971 hatten Sie uns eine Abschrift der Vertragszusage an den Makler K [REDACTED] zugeschickt.

Mit unserem Brief vom 25.2.1971 haben wir Sie gebeten, uns "in Bälde" einen endgültigen Mietvertrag vorzulegen.

Dürfen wir Sie heute noch einmal dringend darauf hinweisen, daß die Angelegenheit unverzüglich erledigt wird."

Mit einem weiteren Brief vom 6. Mai 1971 schrieb die Beklagte:

"Dürfen wir Sie davon noch unterrichten, daß die Rampe und die Überdachung der Rampe am Gebäude in G [REDACTED] selbstverständlich bleiben müssen.

So haben wir die Halle besichtigt und möchten Sie auch in diesem Zustand mieten."

Schließlich schrieb die Beklagte am 17. Mai 1971 an den Streithelfer:

"Schon wieder sind für uns wertvolle Tage verstrichen, ohne daß Sie uns einen Mietvertrag vorlegen konnten. Wir müssen Sie heute nochmals ganz dringend bitten, uns einen Mietvertrag unverzüglich vorzulegen, denn wie Sie wissen hatten wir vereinbart, bereits am 1.6.71 einzuziehen.

Es könnten große geschäftliche Nachteile entstehen, wenn diese Vereinbarung aus irgendeinem Grunde nicht eingehalten werden kann.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir noch betonen, daß bei einem Besuch am 14.5.71 in G. von uns festgestellt wurde, daß die Firma E. so gut wie nichts unternommen hat, um die Halle zum Monatsende zu räumen. Wir glauben nicht, daß diese Firma zum vereinbarten Termin aus der Halle ausziehen wird. Unternehmen Sie auch hier das Notwendige."

Mit einem als Eilbrief aufgegebenen Anschreiben vom 26. Mai 1971 übersandte der Streithelfer der Beklagten den von ihm unterzeichneten Mietvertrag.

Mit Schreiben vom 2. Juni 1971 teilte die Beklagte dem Streithelfer mit:

"Da uns trotz unserer wiederholten Aufforderungen (25.2., 19.4. und 17.5.71) der Geschäftsraum-Mietvertrag mit erheblichem Verzug erst am 28.5.1971 zuging, sehen wir uns leider veranlaßt, von den Verhandlungen über das o.g. Mietprojekt zurückzutreten.

Um ab 1.6.1971 unseren geschäftlichen Verpflichtungen termin- und fristgerecht nachkommen zu können, mußten wir uns leider kurzfristig anderweitig entschließen."

Die Kläger, die sich daraufhin bemühten, das Grundstück anderweitig zu vermieten, konnten erst zum 1. April 1972 mit der Firma E. einen 10-jährigen Mietvertrag mit

einem monatlichen Mietzins von 4 500 DM bei einer Mietvorauszahlung für vier Jahre abschließen. Sie verlangen mit der Klage den Mietausfall für zehn Monate mit insgesamt 45 000 DM aus Vertrag, Vorvertrag oder Verschulden bei Vertragsschluß. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der von ihm eingelegten Revision beantragt der Streithelfer, nach den Klageanträgen der Vorinstanz zu erkennen. Die Beklagten haben gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Der Streitbeitritt des Revisionsklägers ist zulässig, weil die Kläger ihn für den Fall des Unterliegens im vorliegenden Rechtsstreit in Höhe der Klagesumme auf Schadenersatz in Anspruch nehmen wollen (§ 66 ZPO).

II. Das Berufungsgericht führt zutreffend aus, ein Mietvertrag sei mangels Schriftform nicht zustande gekommen.

Das ergibt sich zwar nicht, wie offenbar das Berufungsgericht meint, aus § 566 BGB, der dem wirksamen Zustandekommen eines bloß mündlich geschlossenen Mietvertrages nicht entgegensteht, wohl aber aus § 154 Abs. 2 BGB. Die Parteien hatten verabredet, daß der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden sollte. Dazu ist es nicht gekommen, weil die Beklagte die Unterzeichnung abgelehnt hat.

III. Das Berufungsgericht verneint auch einen wirksamen Vorvertrag. Zwar, so führt es aus, hätten sich die Parteien über wesentliche Vertragsbedingungen wie Vertragsbeginn, Vertragsdauer, Mietzins und den Zustand, in welchem das Mietobjekt zu übergeben sei, geeinigt. Es könne aber nicht festgestellt werden, daß die Parteien schon vor Abschluß des vorgesehenen schriftlichen Vertrages sich hätten binden wollen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts stellen eine im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Würdigung dar. Verfahrensfehler, die die Revision rügt, sind dem Berufungsgericht nicht unterlaufen. Den vorgelegten Schriftwechsel hat es gewürdigt. Daß es hieraus nicht die von der Revision für richtig gehaltenen Schlüsse gezogen hat, macht das angefochtene Urteil noch nicht fehlerhaft. Denn die Auffassung des Berufungsgerichts ist immerhin möglich. Daß auch eine andere Würdigung als die des Berufungsgerichts denkbar wäre, ist im Revisionsverfahren kein Aufhebungsgrund. Da das angefochtene Urteil jedoch aus den unter IV dargelegten Gründen aufgehoben werden muß, hat der Streithelfer Gelegenheit, im neuen Berufungsverfahren seine Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts geltend zu machen.

IV. Nicht frei von Rechtsfehlern sind die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht ein Verschulden der Beklagten bei Vertragsschluß verneint.

1. Zwar kann der Beklagten nicht vorgeworfen werden, daß sie, wie in der Rechtsprechung für die Annahme

eines Verschuldens bei Vertragsschluß teilweise verlangt wird (BGH Urteile vom 17. Mai 1962 - VII ZR 224/60 = WM 1962, 936; vom 20. September 1962 - VII ZR 90/61 = WM 1962, 1174, 1175; vom 16. April 1969 - VIII ZR 64/66 = WM 1969, 919; vom 14. Juli 1967 - V ZR 120/64 = WM 1967, 1010 = NJW 1967, 2199 und vom 13. April 1972 - II ZR 51/70 = WM 1972, 772), bereits schuldhaft in den Klägern das Vertrauen erweckt hat, der beabsichtigte Vertrag werde mit Sicherheit zustande kommen. Auch die Kläger behaupten nicht, daß die Beklagte nicht ernstlich zum Vertragsschluß entschlossen war, als sie am 25. Februar 1971 dem Nebenintervenienten mitteilte, sie werde, nachdem die Kläger sich mit ihren, der Beklagten, Bedingungen einverstanden erklärt hätten, nunmehr die für die Ausübung ihres Gewerbes erforderlichen Anmeldungen vornehmen und erwarte in Bälde den Mietvertragsentwurf. Das schließt einen Schadenersatzanspruch jedoch nicht von vornherein aus. Ein Verstoß gegen vorvertragliche Pflichten kann auch dann gegeben sein, wenn derjenige, der den anderen ohne Verschulden zu der Auffassung bringt, der Vertrag werde mit Sicherheit zustande kommen, grundlos oder jedenfalls ohne triftigen Grund zuletzt den Vertragsabschluß vereitelt und dadurch dem anderen Teil Schaden zufügt (vgl. das Senatsurteil vom 19. April 1967 - VIII ZR 8/65 = WM 1967, 798; BGH Urteile vom 6. Februar 1969 - II ZR 86/67 = WM 1969, 595 und vom 10. Juli 1970 - V ZR 159/67 = WM 1970, 1110).

2. a) Die Beklagte hat nicht nur durch ihr Schreiben vom 25. Februar 1971 unmißverständlich zu erkennen gegeben, daß sie das Grundstück der Kläger ab 1. Juni

1971 auf die Dauer von fünf Jahren zu einem Mietzins von monatlich 4 500 DM mieten werde, sondern diese ihre Absicht durch die Schreiben vom 19. April 1971 und vom 17. Mai 1971, in denen sie den Text des Vertrages anforderte, bekräftigt. In dem zuletzt genannten Schreiben hat sie überdies den Streithelfer noch ausdrücklich gebeten, dafür zu sorgen, daß das Grundstück von ihrem Mietvorgänger rechtzeitig geräumt werde. Darüber hinaus hat sie im Brief vom 6. Mai 1971 einen zusätzlichen Wunsch über den Zustand des Grundstücks bei der Übergabe geäußert.

In der Revisionsinstanz ist ferner der von den Klägern unter Beweis gestellte, vom Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, ungeprüft gebliebene Vortrag als richtig zu unterstellen, der Streithelfer habe nach dem 25. Februar 1971 wiederholt mit Angestellten der Beklagten über Einzelheiten des künftigen Mietverhältnisses verhandelt. Danach ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Der Angestellte der Beklagten, K., erbat am 14. April 1971 über den Makler K. eine Besprechung mit dem Streithelfer über die Anlegung neuer sanitärer Einrichtungen auf dem Grundstück. Ein vom Streithelfer auf den 29. April 1971 angesetzter Besprechungstermin mit dem Zweitbeklagten, K. und dem Angestellten B. wurde auf Wunsch der Beklagten verlegt auf den 4. Mai 1971. Zu diesem Termin erschien nur der Angestellte B., dem im Hinblick auf die die sanitären Anlagen betreffenden Wünsche der Beklagten die Entwässerungssatzung der Gemeinde G.

übergeben wurde. Außerdem äußerte B eine Reihe weiterer Wünsche in bezug auf das Mietgrundstück und kündigte an, die Beklagte werde diese Wünsche zusammengefaßt in einem Schreiben darstellen. Ferner verhandelte, wie weiter zu unterstellen ist, der Streithelfer mit K telefonisch über die Rückgabe des der Beklagten überlassenen Originallageplans des Grundstücks mit der Begründung, der Plan werde zur Fertigstellung des Mietvertragsentwurfes benötigt.

Die Kläger haben weiter unter Beweisantritt vorgetragen, der Streithelfer habe auf das Schreiben der Beklagten vom 17. Mai 1971 am 21. Mai 1971 sich in G vergewissert, daß die Firma E rechtzeitig ausziehen werde. Von seiten der Firma E sei ihm dabei erklärt worden, die Baracke werde im Einvernehmen mit der Beklagten zur Erhaltung des allein dort vorhandenen Telefonanschlusses erst etwa zwei Wochen später abgerissen werden; mit dem Angestellten K sei deshalb ein Besprechungstermin auf den 24. Mai 1971 vereinbart worden.

Bei einem solchen Sachverhalt liegt es nahe, daß für die Kläger bis zuletzt kein Zweifel daran bestand, der Mietvertrag mit der Beklagten werde, wie von dieser mit Schreiben vom 25. Februar 1971 angekündigt, zustande kommen. Die Parteien hatten nicht etwa nur Verhandlungen mit dem Ziel eines Vertrages geführt, sondern auch bereits konkrete Vorbereitungen für die Vollziehung des Vertrages getroffen. Die Kläger hatten auf Wunsch der Beklagten bauliche Veränderungen durch die Firma E vornehmen lassen. Die Beklagte hatte die

für die geplante Zweigniederlassung ihres Betriebes erforderlichen behördlichen Anmeldungen getätigt und Genehmigungen beantragt. Deshalb durften die Kläger darauf vertrauen, daß die Suche nach oder die Verhandlungen mit anderen Mietinteressenten überflüssig sei, weil der Vertragsschluß mit der Beklagten sicher war.

b) Dann aber machte die Beklagte sich schadenersatzpflichtig, wenn sie ohne triftigen Grund kurzerhand die Vertragsverhandlungen abbrach.

aa) Die Beklagte hat geltend gemacht, nachdem trotz mehrfacher Mahnung der Vertragstext erst wenige Tage vor dem verabredeten Vertragsbeginn und dazu noch am Freitag vor den Pfingstfeiertagen eingetroffen sei, habe sie annehmen dürfen, die Kläger wollten ihrerseits den Abschluß des Vertrages in der Schwebe halten.

Das ist nicht stichhaltig. Es kann dahinstehen, ob die Beklagte mit dieser Begründung bei wirklichen Zweifeln an der Abschlußbereitschaft der Kläger vor dem 28. Mai 1971 die Verhandlungen hätte abbrechen können, ohne sich schadenersatzpflichtig zu machen. In dem Augenblick, als ihr der vom Streithelfer unterzeichnete Vertragsentwurf zugegangen war, stand auf jeden Fall fest, daß eine etwaige Befürchtung, die Kläger wollten gar nicht mit ihr abschließen, unbegründet war.

bb) Im übrigen hat die Beklagte nach dem unter IV 2 a dargestellten Sachverhalt niemals zu erkennen gegeben, daß sie wegen der Verzögerung der Vorlage des

Mietvertragsentwurfs wirklich befürchtete, die Kläger wollten sich den Abschluß des Vertrages - etwa wegen Verhandlungen mit anderen Interessenten - offenhalten. Wäre dies der Fall gewesen, so hätte nichts näher gelegen, als die Anmahnung des Vertragsentwurfes mit der Frage zu verbinden, ob die Kläger an dem geplanten Vertragsabschluß noch festhalten wollten. Dazu war nicht etwa, wie das Berufungsgericht meint, eine Fristsetzung zur Vorlage des Vertragsentwurfs erforderlich, bei der nach Ansicht des Berufungsgerichts ein durch Verärgerung der Kläger motivierter Abbruch der Vertragsanbahnung zu befürchten war. Vielmehr wäre auch ohne Fristsetzung den Klägern erkennbar geworden, daß wegen des Verhaltens des Streithelfers für die Beklagte der Abschluß des Mietvertrages entgegen ihrer ursprünglichen Absicht zweifelhaft geworden war.

cc) Ein triftiger Grund für die Weigerung der Beklagten, den Vertrag abzuschließen, hätte an sich die Möglichkeit eines anderweitigen Abschlusses sein können. Auch nach der Vertragszusage vom 25. Februar 1971 war die Beklagte, solange der Mietvertrag nicht fest abgeschlossen war, grundsätzlich frei, vom Vertragsabschluß mit den Klägern Abstand zu nehmen und ein anderes, ihr geeignet erscheinendes Gelände zu mieten. Hiervon mußte sie aber nach ihrem vorangegangenen Verhalten, wenn sie Schadenersatzansprüche aus sog. culpa in contrahendo vermeiden wollte, die Kläger rechtzeitig verständigen. Mit den Verpflichtungen, die sich aus vorvertraglichen Verhandlungen ergeben, war es nicht vereinbar, den Abschluß des Vertrages mit den Klägern als sicher hinzustellen und diesen Eindruck

über drei Monate hinweg aufrechtzuerhalten, dann aber im Augenblick, in welchem die Vertragsunterzeichnung möglich war, den Vertragsabschluß unerwartet abzulehnen.

Davon abgesehen hat die Beklagte die Weigerung, den Vertrag zu unterzeichnen, selbst nicht mit einem derartigen Sachverhalt begründet, sondern noch in der Berufungserwiderung bestritten, sich schon vor dem 1. Juni 1971 ein anderes Mietobjekt "besorgt" zu haben.

dd) Das Berufungsgericht meint, die Beklagte habe den Vertragsentwurf des Streithelfers schon deshalb nicht zu unterzeichnen brauchen, weil er Bestimmungen enthalten habe, die nicht besprochen gewesen seien. Das gelte, so führt das Berufungsgericht aus, für die in Nr. 3.3 und 3.4 vorgesehene Mietzinsanpassungsklausel und für den in Nr. 4.43 vorgesehenen, auf Kosten der Beklagten vorzunehmenden Anschluß an die öffentliche Entwässerung.

Diese Begründung trägt deshalb nicht, weil die Beklagte, was die Revision mit Recht rügt, sich hierauf, von einer beiläufigen, ganz unsubstantiierten Bemerkung in der Berufungserwiderung abgesehen, nicht berufen hat. War das Verhalten der Beklagten pflichtwidrig, so kann es nicht mit Beweggründen entschuldigt werden, die auf die Entscheidung der Beklagten ohne Einfluß waren.

ee) Außerdem macht die Revision mit Recht geltend, die Beklagte hätte, wenn sie schon den Mietvertrag

nicht unbesehen und ohne gründliche Prüfung unterschreiben wollte, mit den Klägern bzw. deren Bevollmächtigten, dem Streithelfer, in Verbindung treten müssen. Es handelte sich um ein für die Beklagte, wie ihr Verhalten zeigt, und wie sie auch den Klägern zu erkennen gegeben hatte, wirtschaftlich wichtiges Objekt. Es ist daher zumal bei einer Vertragsdauer von fünf Jahren schwer verständlich, daß die Beklagte, nachdem der Abschlußwille der Kläger feststand, nicht zumindest versuchte, den vorgesehenen Vertrag etwa zum 15. Juni oder zum 1. Juli 1971 abzuschließen, notfalls nach weiterer Erörterung der ihr notwendig erscheinenden Änderungen des Entwurfs. Daß die Kläger sich einem solchen Ansinnen gegenüber in jedem Falle völlig unzugänglich gezeigt hätten, war schon deshalb nicht zu erwarten, weil sie sich, wie die Übersendung des Vertragsentwurfs zeigte, auf die Beklagte als Vertragspartnerin festgelegt hatten und bei starrer Haltung das Scheitern des Vertrages und damit auf zunächst nicht absehbare Zeit den Ausfall eines monatlichen Mietzinses von 4 500 DM zu befürchten hatten.

3. Das angefochtene Urteil kann demnach nicht bestehen bleiben. Andererseits ist dem erkennenden Senat eine abschließende Entscheidung nicht - auch nicht zum Grund des Anspruchs - möglich.

a) Einmal ist ein Teil des für die Aufhebung maßgebenden Sachverhalts vom Berufungsgericht nicht aufgeklärt (vgl. die Ausführungen unter IV 2 a). Andererseits haben die Beklagten, was das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, ebenfalls nicht

geprüft hat, ausdrücklich behauptet, ihre Angestellten Braun und Kübler hätten den Streithelfer mehrfach telefonisch darauf hingewiesen, die Beklagte werde vom Vertragsschluß Abstand nehmen, wenn die Vorlage des Mietvertrags weiter hinausgezögert werde. Sollte sich dieser unter Beweis gestellte Vortrag als richtig herausstellen, so wäre die Schadenersatzklage abzuweisen; denn es fehlte dann an der wesentlichen Voraussetzung, daß die Kläger auf einen Abschluß mit der Beklagten weiterhin vertrauen durften.

b) Sollte das Berufungsgericht zu der Auffassung gelangen, daß die Beklagte sich schadenersatzpflichtig gemacht hat, so wäre indessen nach den Grundsätzen des § 254 BGB möglicherweise der geltend gemachte Anspruch bereits dem Grunde nach zu mindern (vgl. hierzu das Senatsurteil vom 19. April 1967 - VIII ZR 8/65 - WM 1967, 798). Nachdem die Parteien bereits seit Ende Februar im Grundsatz über die Tatsache des Vertragsschlusses und den wesentlichen Inhalt des Vertrages einig waren, ist es auffallend, daß der Streithelfer den Mietvertragsentwurf der Beklagten trotz deren mehrfacher Anmahnung erst nach drei Monaten vorlegte. Bei der für die Beklagte nicht geringen wirtschaftlichen Bedeutung des Vertrages und dem nicht unerheblichen Umfang des Mietobjekts verstand es sich bei gebotener Berücksichtigung ihrer Interessen von selbst, ihr den Vertragstext so rechtzeitig zuzuleiten, daß sie vor dem ins Auge gefaßten Vertragsbeginn hinreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Inhalt des Entwurfs vertraut zu machen und gegebenenfalls über etwa ihr notwendig scheinende Änderungen zu verhandeln. Spätestens am 26. April

1971, als dem Streithelfer die für die sanitären Umbaupläne der Beklagten erforderliche Entwässerungssatzung der Gemeinde G [REDACTED] vorlag, wäre die Fertigstellung des Vertragsentwurfs möglich gewesen. Die Begründung, ohne den der Beklagten ausgeliehenen Originallageplan des Grundstücks habe der Mietvertragsentwurf nicht angefertigt werden können, erscheint ohne nähere Darlegung nicht überzeugend. Welches Grundstück Gegenstand des Vertrages war, wußten beide Teile. Etwa noch notwendige, aus dem Lageplan ersichtliche Angaben konnten, worauf schon das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, unschwer nachträglich in den Vertragstext eingefügt werden.

Wenn das Verhalten des Streithelfers, wie unter IV 2 b dargelegt wurde, das Verhalten der Beklagten auch nicht entschuldigen kann, so liegt es doch nahe, daß es zum Scheitern des Vertragsschlusses nicht gekommen wäre, wenn der Streithelfer den Mietvertragsentwurf rechtzeitig, nämlich spätestens am 26. April 1971 angefertigt und der Beklagten unverzüglich vorgelegt hätte.

V. Nach allem war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Weil vom Ausgang der Hauptsache auch die Verteilung der Kosten des Revisionsverfahrens abhängt, war dem Berufungsgericht auch insoweit die Entscheidung zu übertragen.

Mormann

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann ist
erkrankt und ver-
hindert zu unter-
schreiben.

Hoffmann

Mormann