

VI ZR 89/57

Verkündet
am 3. Dezember 1957
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Erwin W [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Gastwirt Otto T [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), S [REDACTED]
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1957
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers,
Dr. Engels, Heuebeck, Dr. Bode und Dr. Haus

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 18. März 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an
den 5. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger betrieb auf einer 150 bis 170 qm großen Teilfläche des kriegszerstörten Grundstücks Se██████str. in F██████ (██████) in einem behelfsmäßig aufgebauten Ladenkiosk eine Gaststätte. Er war zum 1. März 1954 in den Bodennutzungsvertrag seiner Vorgänger mit den Grundstückseigentümern eingetreten, der bis zum 31. Dezember 1958 befristet war und in dem den Bodennutzern für den Fall des massiven Wiederaufbaus des Hauses "ein Vormieterrecht auf ein Ladenlokal eingeräumt" war.

Im Juni 1955 traten die Grundstückseigentümer in Verkaufsverhandlungen mit dem Beklagten, die schließlich zum Übergang des Grundstücks auf diesen führten. Mit Rücksicht auf diese Verhandlungen und den zunächst zum 1. Juli geplanten Beginn des Wiederaufbaus erhoben die Grundstückseigentümer am 18. Juni 1955 gegen den Kläger die Räumungsklage. In diesem Rechtsstreit (36 C 495/55 AG. Frankfurt) wurde am 6. Juli 1955 ein Räumungsvergleich geschlossen, durch den der jetzige Kläger sich zur bedingungslosen Räumung zum 1. September 1955 verpflichtete, und in dem ihm die "Ausübung seines Vormieterrechts für den geplanten Wiederaufbau des Hauses zu den bekannten, ihm heute übergebenen Bedingungen bis zum 1. September 1955 vorbehalten" wurde. Unmittelbar vor Abschluß des Vergleiches hatte eine Besprechung zwischen dem Kläger und seinem Prozeßbevollmächtigten einerseits und dem Beklagten anderseits stattgefunden, in der der Beklagte sein früheres Angebot (80.000,- DM rückzahlbaren Baukostenzuschuß und 2 100,- DM Monatsmiete für die vorgesehene, etwa 700 qm große Gaststätte zuzüglich Keller-

- 3 -

räumen) wiederholte, jedoch den Mietzins auf 2 800,- DM herabsetzte. Der Kläger, der mittellos und auf die Hilfe seiner Vertragsbrauerei, der Sch██████-AG. in Sp██████, angewiesen war, erhob auch hiergegen Vorstellungen, und der Beklagte stellte weiteres Entgegenkommen in Aussicht, indem er sinngemäß erklärte, er werde dem Kläger weit entgegenkommen, so daß es für ihn tragbar sein werde, und die Brauerei werde schon mitmachen. Die Einzelheiten sind streitig.

Eine Einigung über den Mietvertrag kam auch in der Folge nicht zustande, obwohl der Beklagte seine Mietzinsforderung auf 2 600,- DM senkte. Ein anderweites Angebot des Beklagten, dem Kläger einen kleinen Raum von etwa 45 qm zur Verfügung zu stellen, wurde ebenfalls als undiskutabel abgelehnt.

Der Kläger versuchte, die Wirkungen des Räumungsvergleichs vom 6. Juli 1955 durch Vollstreckungsgegenklage (36 C 699/55 AG. Frankfurt) auszuräumen. Seine Klage wurde indessen abgewiesen.

Nunmehr beapspricht der Kläger vom Beklagten Schadensersatz, weil er sein Mietrecht im Vertrauen auf die Zusagen des Beklagten aufgegeben, der Beklagte aber die vor der Protokollierung des Vergleichs getroffene Vereinbarung nicht erfüllt, sondern auf seiner unannehmbaren Offerte bestanden habe. Das Landgericht hat den Klagesanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage.



Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist "nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme" zu der Überzeugung gelangt, daß der Beklagte den Kläger zu dem Vergleichsabschluß unter der Vorspiegelung, er werde ihm weitestmöglich entgegenkommen, veranlaßt hat, in der Folge aber nicht bereit gewesen ist, diese Zusage einzuhalten, und den Kläger auf diese Weise vorsätzlich aus einer günstigen Rechtsposition verdrängt hat (§ 826 BGB). Es führt dazu aus:

Die Erfolgsaussichten der auf Veranlassung des Beklagten angestregten Räumungsklage seien angesichts der Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern als ungünstig zu bezeichnen gewesen. Zumindest habe der Beklagte für den Fall der Durchführung des Räumungsprozesses mit einer längeren Dauer des Rechtsstreits rechnen müssen. Er habe mithin ein verständliches Interesse an dem Abschluß des Vergleichs gehabt und sei sich als erfahrener Kaufmann darüber im klaren gewesen, daß er dem Kläger für ein Nachgeben im Recht eine Gegenleistung habe bieten müssen. Diese Gegenleistung habe in der Einräumung eines günstigen Mietvertrages bestehen sollen. Wie der Beklagte einräume, habe er bei seiner Zusage nun keineswegs eine rechtliche Verpflichtung übernehmen, sondern sich seine Entschließung vorbehalten wollen. Er habe jedoch gewußt, daß der Kläger auf die Rechtsverbindlichkeit der Zusage vertraut habe und bei Kenntnis der Absichten des Beklagten den Vergleich jedenfalls nicht in der konkreten Form abgeschlossen hätte. Wenn der Beklagte dennoch nichts getan habe, diese offenbare Täuschung des

Klägers zu beheben, so lasse sein Verhalten nur den Schluß auf eine vorsätzlich beabsichtigte Täuschung des Klägers zu.

Bei dieser Konstruktion wird übersehen, daß die Rechtsverbindlichkeit einer Willenserklärung durch den geheimen Vorbehalt des Erklärenden, das Erklärte nur unverbindlich zu wollen und sich seine Entschliebung vorzubehalten, nicht berührt wird (§ 116 Satz 1 BGB). Maßgebend ist nicht der innere Wille, sondern der erklärte, wie er unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben zu verstehen ist. War die Zusage des Beklagten, er werde dem Kläger noch weiter entgegenkommen, hier nach trotz eines inneren Vorbehalts künftiger anderweiter Entschliebung rechtsverbindlich, so ist der Kläger hinsichtlich ihrer Rechtsverbindlichkeit entgegen der Annahme des Berufungsgerichts keiner Täuschung unterlegen. War sie es möglicherweise aus anderem Grunde - etwa mangels ausreichender Bestimmbarkeit der übernommenen Verpflichtung - nicht, so ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen, daß der Beklagte dies erkannt hätte und insoweit zur Belehrung des durch einen Anwalt beratenen Klägers verpflichtet gewesen wäre. Wenn sich der Kläger auf die unbestimmte Zusage künftigen Entgegenkommens hin zur Räumung verpflichtete, ohne auf vorheriger Vereinbarung der Mietbedingungen zu bestehen, so handelte er erkennbar auf eigene Gefahr.

Die Feststellung, der Beklagte sei schon zur Zeit der Zusage weiteren Entgegenkommens entschlossen gewesen, diese Zusage nicht zu halten oder überhaupt nicht mit dem Kläger abzuschließen, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden.

2. Soweit das Berufungsgericht aus dem späteren Verhalten des Beklagten Rückschlüsse auf seine Absichten zur Zeit des Vergleichsschlusses zieht, läßt das angefochtene Urteil - wie die Revision zutreffend rügt - nicht erkennen, daß der Prozeßstoff sachgemäß gewürdigt, insbesondere die zum Verhandlungsgegenstand gemachte Korrespondenz zwischen dem Beklagten und der Schultheiß-Brauerei AG. berücksichtigt worden ist (§ 286 ZPO).

Das Berufungsurteil führt insofern lediglich aus: Das nachfolgende Verhalten des Beklagten lasse keinerlei Entgegenkommen, wie es dem Kläger in Aussicht gestellt war, erkennen. Der Beklagte könne dem Kläger insoweit nicht den Vorwurf der Untätigkeit machen, da es nach den stattgefundenen ergebnislosen Verhandlungen Sache des Beklagten gewesen sei, dem Kläger seine Bereitschaft zu anderweiten Vertragsbedingungen zumindest zu erkennen zu geben. Das schließlich der Brauerei des Klägers unterbreitete Angebot (vom 25. August 1955: 50.000,- DM rückzahlbarer Baukostenzuschuß, 2 500,- DM Monatsmiete) zeige überdies, daß der Beklagte unter keinen für den Kläger tragbaren Umständen zum Abschluß eines Vertrages mit diesem bereit gewesen sei. Andernfalls sei die kurze Frist (bis 29. August abends), die der Brauerei zur Erklärung über die Offerte gesetzt wurde und die aus einseharen Gründe nicht habe gewahrt werden können, nicht verständlich.

Die dem Berufungsgericht vorliegende Korrespondenz zwischen dem Beklagten und der Sch[REDACTED]-Brauerei AG., bei der wegen der Mittellosigkeit des Klägers die Entscheidung lag, ergibt demgegenüber folgendes:

Bereits mit Schreiben vom 6. Mai 1955 hatte der Beklagte der Sch██████-AG. unter Übersichtung von Planskizzen das Angebot der für den Kläger vorgesehenen Räume gegen 5 100,- DM Monatsmiete und 80.000,- DM rückzahlbaren Baukostenzuschuß bestätigt und um baldige Entscheidung gebeten. Auf die Erinnerungen des Beklagten vom 18. Mai und 20. Juni teilte die Brauerei lediglich mit, sie werde auf die Angelegenheit noch zurückkommen. Als der Beklagte ihr unter dem 6. Juli 1955 den mit dem Kläger geschlossenen Räumungsvergleich und den Beginn des Wiederaufbaus zum 1. September 1955 anzeigte, erwiderte die Brauerei mit Schreiben vom 18. Juli, daß ihr davon nichts bekannt sei und sich somit eine weitere Stellungnahme zu dem ihr unterbreiteten Projekt erübrige. Das Schreiben des Beklagten vom 20. Juli 1955, in welchem er den Vergleichsschluß bestätigte und nunmehr um umgehende Entscheidung bat, beantwortete die Brauerei unter dem 26. Juli durch die Mitteilung, sie habe sich nochmals nach dem Stand der Dinge erkundigt und es sei ihr nochmals ausdrücklich bestätigt worden, daß ein Vergleich - wie vom Beklagten angeführt - nicht vorliege; der Beklagte werde verstehen, daß sie ihre Stellungnahme nicht hinter dem Rücken ihres Vertragspartners abgeben könne. Erst als ihr der Beklagte nunmehr unter dem 28. Juli den Wortlaut des Vergleichs mitteilte, erklärte sie am 30. Juli 1955, sie werde nunmehr in eine Prüfung des ihr angetragenen Projekts eintreten. Mit Schreiben vom 15. August legte die Brauerei dar, daß ihres Erachtens ein Lokal in der vom Beklagten vorgesehenen Größe nicht rentabel sein dürfte, und bat unter Bezugnahme auf das Vormieterrecht des Klägers, ihr ein äußerstes Angebot für eine Gaststätte in der Größe von ca. 100 qm zu machen. Bei der

Unterredung zwischen dem Beklagten und dem Brauerei-Angestellten So [REDACTED] am 25. August 1955 ging der Beklagte mit seinen Forderungen auf 50.000,- DM Baukostenzuschuß und 2 500,- DM Monatsmiete herunter, verlangte aber nunmehr Erklärung bis zum 29. August abends, weil der Wiederaufbau am 1. September beginne.

Wie bei solcher Sachlage ein Tatrichter zu der Auffassung gelangen kann, diese kurze Fristsetzung sei nur verständlich, wenn man annehme, daß der Beklagte unter keinen für den Kläger tragbaren Umständen zum Abschluß eines Vertrages mit diesem gewillt gewesen sei, ist jedenfalls dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen. Denn nach der Korrespondenz beruht der schließlich eingetretene Zeitdruck darauf, daß sich monatelang trotz ständigen Drängens des Beklagten weder die Vertragsbrauerei des Klägers, noch dieser selbst um das Zustandekommen eines für sie tragbaren Mietvertrags kümmerten.

Nicht verständlich ist auch die Ausführung des angefochtenen Urteils, es sei Sache des Beklagten gewesen, dem Kläger seine Bereitschaft zu anderweiten Vertragsbedingungen zum mindesten zu erkennen zu geben. Eben dies hatte er nämlich vor Abschluß des Räumungsvergleichs durch die Zusage weiteren Entgegenkommens getan. Außerdem bot er dem finanzschwachen Kläger ein kleineres Projekt an. Wenn das Berufungsgericht meint, der Kläger habe alledem gegenüber in Ablehnung und Untätigkeit verharren dürfen, so wird es der Sachlage nicht gerecht. Bei Ablehnung der Anträge des Beklagten war es vielmehr - zum mindesten möglicherweise nach den kaufmännischen Vorstellungen des Beklagten - Sache des Klägers oder seiner Vertragsbrauerei, sich auch ihrerseits durch ein Gegenangebot um das Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen

den Parteien zu bemühen. Hierzu war indessen die Sch
-Brauer AG. möglicherweise überhaupt nicht bereit
und der Kläger ohne sie nicht in der Lage.

Der Sachverhalt bedarf hiernach einer erneuten,
gründlichen Erörterung durch den Tatrichter.

3. Dabei kann es der Gewinnung einer klaren Rechts-
grundlage dienlich sein, wenn durch Auslegung des Boden-
nutzungs-Vertrages ermittelt wird, ob der Kläger zur
Räumung am 1. September 1955 verpflichtet war. Hierbei
wird insbesondere zu erwägen sein, ob es der Sinn dieses
Vertrages gewesen sein kann, den Wiederaufbau eines in
der City von Frankfurt belegenen Geschäftshauses bis
Ende 1958 vom guten Willen des Klägers abhängig zu ma-
chen, - oder ob die vertragliche Einräumung des Vormiet-
rechtes sich als Gegenleistung für die Verpflichtung zu
alsbaldiger Räumung im Falle des Wiederaufbaus darstell-
te. War nämlich der Kläger vertraglich zur Räumung bis
zum 1. September 1955 verpflichtet, so bestand kein
rechtlicher Grund, ihm über die Gewährung des vereinbarten
Vormietrechtes hinaus eine weitere Entschädigung dafür
zukommen zu lassen, daß er von rechtswidriger Verzögerung
der Räumung Abstand nahm, die ihn überdies zum Ersatz
des - möglicherweise beträchtlichen - Verzugsschadens
verpflichtet hätte.

Daß jedenfalls der Beklagte die Erfolgsaussichten
der Räumungsklage als ungünstig beurteilt habe, folgert
das Berufungsgericht aus der Tatsache, daß er anderen
Benutzern des Grundstücks Abstandszahlungen geleistet

hat. Dabei übergeht es indessen den Vortrag des Beklagten, solche Vergleichszahlungen seien deshalb erfolgt, weil diese Benutzer im Gegensatz zum Kläger gleich erklärt hätten, daß sie auf einen Laden im Neubau nicht reflektierten. Stellten sich aber hiernach die Abstandszahlungen als Gegenleistung nicht für die Räumung des Grundstücks, sondern für die Aufgabe des Vormieterrechtes dar, auf das der Kläger eben nicht verzichtet hatte, so ist nicht ersichtlich, wie aus diesen Zahlungen auf die Vorstellungen des Beklagten über die Räumungspflicht des Klägers geschlossen werden könnte.

Dr. Kleinewefers

Dr. Engels

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß