

2475 091

V ZR 17/55

Verkündet am 20. Juni 1956
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

40

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Walter S. [REDACTED] in H. [REDACTED],
E. [REDACTED] Weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Grundstückseigentümer Joachim P. [REDACTED] in H. [REDACTED],
D. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

wegen Abschlusses eines Mietvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1956 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus, Dr. Piepenbrock, Dr. Spieler
und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 25. November 1954 wird auf Ko-
sten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des Grundstücks E [REDACTED] Weg [REDACTED] in H [REDACTED], dessen Gebäude während des Krieges zerstört wurden. Im Mai 1948 schloß er mit den Eheleuten H [REDACTED] einen Mietvertrag über einen Laden und eine 3-Zimmerwohnung. In diesem Vertrage übernahmen die Mieter die Verpflichtung, den Ausbau der vermieteten Räume auf eigene Kosten durchzuführen. Zum Ausgleich hierfür sollten die Mieter bis zum 31. März 1949 keine Miete entrichten. Für die Folgezeit war ein Mietzins von jährlich 1020,- DM vereinbart, der ab 1. April 1949 auch dann zu zahlen war, wenn der Ausbau bis dahin noch nicht durchgeführt sein sollte. Die Eheleute H [REDACTED] gerieten bald nach dem Beginn des Ladenausbaus in Schwierigkeiten. Daraufhin übernahm der Kläger den Laden. Er schloß im November 1948 mit dem Beklagten einen Mietvertrag. § 2 dieses (nach dem Muster des Deutschen Einheitsmietvertrages abgeschlossenen) Vertrages bestimmte die Laufzeit des Vertrages auf 3 Jahre ab 1. November 1948 und § 3 sah einen jährlichen Mietzins von 1020 DM vor. In dem Vertrage wurde ferner u.a. folgendes vereinbart:

"Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, den Ausbau der vermieteten Räume auf eigene Kosten durchzuführen. Als Ausgleich hierfür wohnt der Mieter bis zum 1. April 1949 mietefrei. Von diesem Tage ab ist die vertraglich festgesetzte Miete zu zahlen, auch wenn der Ausbau bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt sein sollte."

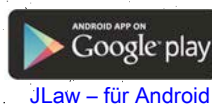
Der Kläger begann zunächst mit einem Umbau des Ladens und dem Bau von einem Zimmer mit Nebenräumen. Nachdem ein

- 3 -

Raum der Wohnung von einem Nachbarn in Besitz genommen war, vereinbarten die Parteien eine Herabsetzung des Mietzinses auf 900 DM jährlich.

Anfang Februar 1951 gab der Kläger seinem Wunsche nach Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages Ausdruck. Der Beklagte teilte dem Kläger daraufhin mit einem Schreiben vom 20. Februar 1951 mit, daß er nach reiflicher Überlegung bereit sei, einen neuen Mietvertrag auf die Dauer von 10 Jahren abzuschließen, sobald die von dem Kläger bzw. seinem Vermieter in dem bisherigen Verträge übernommenen Verpflichtungen im wesentlichen erfüllt seien. In diesem Brief wies der Beklagte darauf hin, daß die Durchführung des Wiederaufbaues der zu mietenden Räume durch den Mieter selbst Voraussetzung für die gewährte Mietfreiheit sei, der Wiederaufbau jedoch hinsichtlich der Wohnung bisher nur in sehr beschränktem Umfang durchgeführt worden sei. Der Beklagte brachte weiter zum Ausdruck, daß er Wert darauf lege, diesen Rückstand aus dem ablaufenden Mietvertrage beseitigt zu sehen, bevor ein neuer Mietvertrag auf die von dem Kläger gewünschte Dauer abgeschlossen werde.

Der Kläger ließ den Beklagten in einem Schreiben des Rechtsanwalts Dr. W. [REDACTED] vom 28. Februar 1951 nochmals bitten, zur Frage des 10-jährigen Mietvertrages Stellung zu nehmen. In diesem Schreiben hob er hervor, daß bisher zwei Räume der Wohnung ausgebaut worden seien und er hierfür weit höhere Beträge habe aufwenden müssen, als zunächst angenommen worden sei. Der Kläger machte weiter geltend, daß er wegen des Ansteigens der Baukosten für die weite-



ren Bauarbeiten noch höhere Beträge werde aufwenden müssen, als es bisher schon der Fall gewesen sei, und daß dies bei Abschluß des Vertrages nicht vorherzusehen gewesen sei. Er bat ferner um Verständnis dafür, daß ihm bei so hohen Aufwendungen für das Mietobjekt daran liege, der Möglichkeit der Ausnutzung dieser Aufwendungen versichert zu sein. Der Kläger bat deshalb, zu dem Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages, wie er allgemein bei derartigen Verhältnissen üblich sei, umgehend einmal Stellung zu nehmen.

In seiner Antwort vom 8. März 1951 lehnte der Beklagte unter Hervorhebung seines bisherigen Entgegenkommens den alsbaldigen Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages ab mit dem Hinweis darauf, daß der Kläger sich die erhöhten Baukosten selbst zuzuschreiben habe, da der Ausbau der Wohnung verzögert worden sei. Er brachte anschließend zum Ausdruck, daß er sich bereit erklärt habe, mit dem Kläger einen neuen Mietvertrag auf 10 Jahre abzuschließen, sobald die nach dem bestehenden Vertrage von diesem übernommenen Verpflichtungen erfüllt seien, und bedauerte, an diesem Entschluß festhalten zu müssen.

Bis zum Herbst 1951 stellte der Kläger zwei weitere Räume der Wohnung her. Ende November 1951 übersandte der Beklagte dem Kläger den Entwurf eines Mietvertrages, zu dem ein Formular "H [REDACTED] Mietvertrag" des Landesverbandes H [REDACTED] Grundeigentümer-Vereine verwendet worden war. In diesem Entwurf waren eine Mietzeit vom 1. Januar 1952 bis zum 31. März 1961 und ein Mietzins von 1020 DM jährlich vorgesehen. Unter den "sonstigen Vereinbarungen" war u.a. gesagt, daß der Mieter verpflichtet

sei, die gemieteten Räume während der Mietzeit baulich auf seine Kosten in ordnungsgemäßem und gutem Zustand zu erhalten. Der Kläger lehnte die Unterzeichnung dieses Vertrages ab, weil er über die Bedingungen des Vertrages vom November 1948 hinausgehe und einen Mietzins von 1020 DM statt eines solchen von 900 DM vorsehe.

Mit der Klage hat der Kläger Einwilligung in eine Laufzeit des Mietvertrages vom November 1948 bis zum 31. März 1961 mit einer Jahresmiete von 900 DM gefordert. Er hat vorgetragen, er habe seine Verpflichtungen aus dem Vertrage vom November 1948 inzwischen erfüllt und infolgedessen Anspruch auf Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages, da der Beklagte sich hierzu unter der Bedingung bereit erklärt habe, daß er (Kläger) den Ausbau des Ladens und der Wohnung vollende. Ein Mietzins von 900 DM ist nach seiner Darstellung zwischen den Parteien vereinbart worden.

Der Kläger hat beantragt,
den Beklagten zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß der Mietvertrag vom November 1948 bis zum 31. März 1961 läuft, und zwar mit einer Jahresmiete von 900 DM.

Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und geltend gemacht: Ein ordnungsmäßiger Ausbau der Mieträume liege nicht vor, da eine baupolizeiliche Abnahme der erstellten Räume nicht erfolgt sei. Er habe sich aber nur für den Fall einer ordnungsgemäßen Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrage vom November 1948

zum Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages bereit erklärt. Im übrigen sei es eine völlig offene Frage, zu welchen Bedingungen der 10-jährige Vertrag abgeschlossen werden solle. Den Mietvertragsentwurf habe er dem Kläger zur Herbeiführung einer Verständigung ausgehändigt. Der Entwurf zeige, daß er nur unter ganz bestimmten Bedingungen zum Abschluß eines 10-jährigen Vertrages bereit gewesen sei. Dieses Vertragsangebot habe der Kläger aber abgelehnt. Irgendwelche bindenden Vereinbarungen seien nicht getroffen worden; ein Vorvertrag liege daher nicht vor. Zudem sei für den 10-jährigen Mietvertrag die Schriftform vorgesehen gewesen.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Es hat den Abschluß eines Vorvertrages des von dem Kläger behaupteten Inhalts angenommen, den der Beklagte mit seinem Schreiben vom 20. Februar 1951 bestätigt habe, und die Wahrung der Schriftform für diesen Vertrag nicht für erforderlich gehalten. Nach Ansicht des Landgerichts hat der Beklagte die baupolizeiliche Abnahme der erstellten Räume niemals verlangt und der Kläger durch die Nichtannahme des Vertragsentwurfs auf seine Rechte aus dem Vorvertrage nicht verzichtet, weil das Vertragsangebot dem Vorvertrage nicht entsprochen habe.

Auf die Berufung des Beklagten, mit der sich dieser gegen das Zustandekommen eines Vorvertrages gewandt hat, hat das Oberlandesgericht das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist von dem Mietvertrage vom November 1948 ausgegangen, der für die Dauer von 3 Jahren geschlossen worden und am 1. November 1951 abgelaufen sei. Es hat erwogen, daß die begehrte Einwilligung des Beklagten in die Fortsetzung dieses Vertrages bis zum 31. März 1961 nur berechtigt sein könne, wenn der Beklagte eine solche Verpflichtung in einem Vorvertrage übernommen habe, wofür der Kläger beweispflichtig sei.

Das Oberlandesgericht hat die Auffassung des Landgerichts, ein solcher Vorvertrag sei abgeschlossen worden, als nicht hinreichend begründet angesehen, weil in dessen Urteil weder gesagt sei, wie und wann dieser Vertrag zustande gekommen sein solle, noch erkennbar sei, wo und wann die von dem Landgericht festgestellten Verpflichtungen von dem Beklagten übernommen worden seien. Es hat darauf hingewiesen, daß der Vorvertrag nach der Ansicht des Landgerichts in dem Schreiben des Beklagten vom 20. Februar 1951 bestätigt worden sei, daß aber der Kläger den Abschluß eines Vorvertrages vor dem 20. Februar 1951 selbst nicht einmal behauptet habe.

Angesichts dessen, daß der Kläger den Abschluß eines schriftlichen Vorvertrages nicht geltend gemacht hat, hat das Oberlandesgericht sich zunächst mit der Frage auseinandergesetzt, ob ein Vorvertrag über den Abschluß eines Mietvertrages von mehr als einjähriger Dauer rechtswirksam mündlich abgeschlossen werden konnte. Es hat diese Frage bejaht. Sodann hat das Berufungsgericht untersucht,

ob ein mündlicher Vorvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist, und hierzu eine Einigung über alle wesentlichen Punkte des Hauptvertrages für erforderlich gehalten. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Mietvertrag vom November 1948 enthalte nichts über eine zehnjährige Dauer. Nach seinem eigenen Vortrag habe sich der Beklagte erstmalig im Frühjahr 1951 um einen zehnjährigen Vertrag bemüht, nachdem ein Teil des übernommenen Ausbaus durchgeführt gewesen sei. Das Schreiben des Beklagten vom 20. Februar 1951 sei ersichtlich die Antwort auf eine diesbezügliche Anfrage des Klägers gewesen. In ihm habe der Beklagte aber nur seine Bereitschaft zum Abschluß eines neuen, zehnjährigen Vertrages erklärt, sobald der Kläger die in dem bisherigen Vertrage übernommenen Verpflichtungen im wesentlichen erfüllt habe. Dabei habe der Beklagte ausdrücklich betont, daß dies bisher nur in sehr beschränktem Umfange geschehen sei und daß der Rückstand beseitigt werden müsse, bevor ein neuer Mietvertrag auf die gewünschte Dauer abgeschlossen werden könne. Der Beklagte habe in diesem Schreiben von einem neuen Mietvertrag gesprochen, nicht aber erklärt, daß er zu einer Verlängerung des Mietvertrages vom November 1948 bereit sei.

Einen neuen Versuch, zu einem zehnjährigen Vertrag zu gelangen, habe der Kläger durch das Schreiben des Rechtsanwalts Dr. W. [REDACTED] vom 28. Februar 1951 unternommen, in dem mit keinem Wort die Rede davon sei, daß der Beklagte bereits eine vorvertragliche Pflicht zum Abschluß eines solchen Vertrages übernommen habe, und in dem nicht einmal gesagt sei, daß sich der Beklagte auch nur andeutungsweise vorher dazu bereiterklärt habe. Es sei vielmehr nur der Wunsch des Klägers nach Sicherung durch einen zehnjährigen

Vertrag zum Ausdruck gekommen und um eine nochmalige Stellungnahme gebeten worden. In seiner Antwort vom 8. März 1951 habe der Beklagte den sofortigen Abschluß eines solchen Vertrages abgelehnt, seinen Standpunkt eingehend erläutert und darauf verwiesen, daß er sich bereiterkläre, einen neuen Mietvertrag auf 10 Jahre abzuschließen, sobald die übernommenen Verpflichtungen erfüllt sein würden. Durch die beiden Schreiben des Beklagten vom 20. Februar und 8. März 1951 sei danach kein Vorvertrag bestätigt worden.

Das Berufungsgericht hat sodann geprüft, ob etwa in diesen beiden Schreiben bereits eine Verpflichtung enthalten sei, die alle Merkmale eines Vorvertrages trage. Es hat diese Frage verneint, weil es hierzu übereinstimmender Willenserklärungen beider Vertragsteile bedurft hätte, der Kläger aber nur Bitten geäußert und das Schreiben vom 8. März 1951 unbeantwortet gelassen habe. Das Oberlandesgericht hat weiter ausgeführt: Zugunsten des Klägers könne man günstigstenfalls sein stillschweigendes Einverständnis mit den Ausführungen des Beklagten unterstellen und dieses aus dem nachfolgenden weiteren Ausbau folgern. Dann ergebe sich aber nur, daß der Beklagte sich zum Abschluß eines neuen Vertrages auf 10 Jahre, nicht aber zur Verlängerung des Vertrages vom November 1948 verpflichtet habe. Wie aber der erst nach der Erfüllung der Verpflichtungen aus dem alten Verträge abzuschließende neue Vertrag aussehen solle, sei mit keinem Wort erwähnt. Es könne nicht ohne weiteres unterstellt werden, daß er dieselben Bedingungen haben sollte wie der Vertrag vom November 1948. Überhaupt nicht feststellbar sei, daß in ihm ein anderer Mietzins, nämlich ein solcher von 900 DM habe festgesetzt werden sollen. Selbst wenn sich die Par-

teilen im Rahmen des alten Mietvertrages zwischenzeitlich auf 900 DM geeinigt haben sollten, sei damit nicht gesagt, daß dieser Mietzins auch für den zehnjährigen Vertrag gelten sollte. Es fehle also an einer Vereinbarung im Sinne eines Vorvertrages, die alle wesentlichen Einzelheiten des neuen Vertrages enthalte. Ebensowenig sei eine Vereinbarung feststellbar, aus der sich alle wesentlichen Einzelheiten des neuen Mietvertrages hinreichend bestimmen ließen. Den Schreiben des Beklagten vom 20. Februar und 8. März 1951 seien solche Einzelheiten nicht zu entnehmen; sie könnten nicht als ein Vorvertrag gewertet werden.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, nach der Fertigstellung weiterer Räume hätten erneute Verhandlungen der Parteien über einen zehnjährigen Vertrag stattgefunden, die im November 1951 zur Übersendung des Vertragsentwurfs an den Kläger geführt hätten. Es sagt hierzu: Aus diesem Entwurf sei nicht zu schließen, daß sich die Parteien vorher über Einzelheiten des neu zu schließenden Mietvertrages im Wege des Vorvertrages einig geworden seien. In der Überreichung des Entwurfs könne auch kein Vorvertrag gesehen werden; denn für ihn sei ein anderes Formular mit anderen Bedingungen verwendet worden als bei dem Vertragsschluß vom November 1948. In ihm sei eine Mietzeit vom 1. Januar 1952 bis zum 31. März 1961 vorgesehen, was deutlich zeige, daß es sich nicht um eine Fortsetzung des alten Vertrages, sondern um einen neuen Vertrag handeln sollte, wie der Beklagte bereits in seinen Schreiben vom 20. Februar und 8. März 1951 gesagt habe. Der Mietzins sei zudem mit 1020 DM eingesetzt, während der Kläger 900 DM

als vorvertraglich vereinbart behaupte. Der Entwurf enthalte auch sonstige Vereinbarungen, die der Kläger nicht anerkannt habe. Er behaupte eine vorvertragliche anderweitige Vereinbarung der einzelnen Vertragsbestimmungen. Solche seien aber nirgendwo festzustellen. Der Kläger sei danach beweisfällig geblieben.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 133, 157, 242 BGB sowie der §§ 139, 286 ZPO.

Sie wirft dem Berufungsgericht vor, die nach § 133 BGB geltenden Auslegungsgrundsätze verkannt und den gesamten Inhalt der Schreiben des Beklagten vom 20. Februar und 8. März 1951 unter Berücksichtigung der gesamten Umstände nur unzureichend gewürdigt zu haben.

Die Revision geht davon aus, daß zur Zeit der Verhandlungen über den Abschluß eines zehnjährigen Vertrages zwischen den Parteien ein Mietvertrag mit einem jährlichen Mietzins von 900 DM bestanden habe. Sie meint, wenn nun der Beklagte auf die Bitte des Klägers um Zubilligung eines zehnjährigen Mietvertrages in seinen beiden Schreiben sich zum Abschluß eines neuen Vertrages auf die Dauer von 10 Jahren bereit erklärt habe, sobald die nach dem bestehenden Verträge übernommenen Verpflichtungen erfüllt seien, so habe der Kläger unter den gegebenen Umständen diese Zusage nur als Annahme des von ihm gemachten Angebots auf Abschluß eines zehnjährigen Vertrages, und zwar grundsätzlich zu denselben wesentlichen Bedingungen, wie sie dem bestehenden Verträge zugrunde lagen, auffassen können. Das hat das Berufungsgericht nach Auffassung der Revision verkannt, die

geltend macht, es komme nicht darauf an, was der Beklagte gedacht und gewollt habe, sondern wie der Kläger desssen Erklärungen unter den gegebenen gesamten Umständen habe verstehen müssen und verstanden habe.

Die Revision weist ferner darauf hin, daß der Kläger in dem Schreiben des Rechtsanwalts W. [REDACTED] vom 28. Februar 1951 dargelegt habe, er habe für den Ausbau der Wohnung weit höhere Beträge aufwenden müssen, als er zunächst angenommen habe, und wolle angesichts der weiter gestiegenen Baukosten weiterhin höhere Beträge nur aufwenden, wenn er wirklich die Sicherheit habe, die Wohnung während einer entsprechenden Zeitspanne zu den bisherigen Bedingungen nutzen zu können. Die Revision ist der Ansicht, der Beklagte habe diesem Angebot durch sein Schreiben vom 8. März 1951 entsprochen, und hält deshalb die Bedenken des Berufungsgerichts für unbegründet, daß mit keinem Wort erwähnt sei, wie denn der neue Vertrag aussehen solle, und nicht ohne weiteres unterstellt werden könne, daß er zu den früheren Bedingungen abgeschlossen werden sollte. Die Revision trägt weiter vor, für den Kläger habe ein Mietvertrag mit erheblich höherem Mietzins oder sonstigen erschwerehenden Bedingungen kein Interesse gehabt, für ihn sei vielmehr wesentlich gewesen, einen Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen zu erhalten. Nach der Auffassung der Revision durfte der Kläger nach Treu und Glauben erwarten, daß der Beklagte, wenn er den neuen Mietvertrag zu anderen Bedingungen als den bisherigen abschließen wollte, dies bei den Verhandlungen und spätestens in seinem Schreiben vom 8. März 1951 erwähnte, da davon das weitere Verhalten des Klägers abgehangen habe. Die Revision weist

darauf hin, daß der Beklagte dies nicht getan habe, und folgert daraus, daß er seine Erklärung so gegen sich gelten lassen müsse, wie der Kläger sie habe verstehen müssen, der, da niemals von anderen Bedingungen die Rede gewesen sei, habe annehmen müssen, daß der Beklagte mit einem zehnjährigen Vertrage zu den bisherigen Bedingungen einverstanden sei, womit der Inhalt des Vorvertrages eindeutig bestimmt gewesen sei. Auch daraus, daß der Beklagte den Abschluß des neuen Vertrages von der Erfüllung der Aufbauverpflichtung abhängig gemacht habe, will die Revision schließen, daß die bisherigen Bedingungen auch künftig gelten sollten, da diese die Grundlage für den von dem Kläger betriebenen Wiederaufbau gebildet hätten. Die Revision meint schließlich, der Beklagte habe seine Verpflichtungen auch ordnungsmäßig erfüllt, da eine baupolizeiliche Abnahme hierzu nicht erforderlich gewesen sei.

Diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Die Revision greift die Würdigung an, die der Schriftwechsel der Parteien über den Abschluß eines zehnjährigen Mietvertrages und ihr sonstiges Verhalten bei diesen Verhandlungen durch das Berufungsgericht gefunden haben. Sie verkennt offenbar nicht, daß diese Auslegung Sache des Tatrichters war. Zu dem Vorwurf, das Oberlandesgericht habe es an einer erschöpfenden Würdigung des ganzen Sachverhalts fehlen lassen und sei so irrigerweise zur Verneinung eines Vorvertrages gekommen, gelangt die Revision, indem sie davon ausgeht, daß von Anfang an an einen zehnjährigen Mietvertrag zu den Bedingungen des Vertrages vom November 1948 gedacht gewesen sei und der

Kläger daher das bedingte Einverständnis des Beklagten mit einem zehnjährigen Verträge nur dahin habe verstehen können, daß es, von der Laufzeit des Vertrages abgesehen, bei den bisherigen Vertragsbestimmungen sein Bewenden haben solle. Wenn dieser Ausgangspunkt der Revision richtig wäre, hätte der Kläger allerdings die in den Schreiben des Beklagten vom 20. Februar und 8. März 1951 erklärte Bereitschaft zum Abschluß eines zehnjährigen Mietvertrages dahin verstehen können, daß es für das Zustandekommen der von ihm erstrebten Regelung nur noch der Erfüllung seiner Ausbauverpflichtung aus dem laufenden Verträge bedürfe, daß sich also der Beklagte zum Abschluß des gewünschten Vertrages bedingt verpflichtet haben. Die Annahme der Revision, daß Gegenstand der Verhandlungen der Abschluß eines zehnjährigen Vertrages zu den bisherigen Bedingungen gewesen sei, ist indessen willkürlich und findet in dem festgestellten Sachverhalt keine Grundlage. Es mag sein, daß der Kläger eine solche Regelung erstrebt hat; es liegen aber keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der Kläger dem Beklagten gegenüber dieses Ziel seiner Bemühungen um einen zehnjährigen Vertrag zum Ausdruck gebracht hat. Der Wunsch des Klägers hätte am einfachsten durch eine entsprechende Verlängerung des laufenden Vertrages erfüllt werden können. Es hätte danach nahegelegen, daß der Kläger bei dem Beklagten wegen der Verlängerung des Vertrages vom November 1948 vorstellig geworden wäre. Der Kläger hat aber selbst nicht einmal behauptet, mit einem solchen Vorschlag an den Beklagten herangetreten zu sein, aus dem sich ohne weiteres ergeben hätte, daß er lediglich die Laufzeit des Vertrages vom November 1948 verlängert haben, im übrigen aber an den bisherigen Mietbedingungen und damit auch an einem Mietzins von 900 DM festhalten wollte. Dem Berufungsgericht, das

mit zutreffender Begründung den Abschluß eines mündlichen Vorvertrages in den Fällen des § 566 BGB als wirksam angesehen hat (vgl. z.B. Urteil des erkennenden Senats vom 4. Februar 1955, V ZR 50/54), ist darin beizutreten, daß es zum Abschluß eines Vorvertrages übereinstimmender Willenserklärungen beider Teile bedurfte. Ein Vorvertrag des Inhalts, wie ihn die Revision behauptet, konnte danach nur zustandekommen, wenn für den Beklagten der von dem Kläger erstrebte Inhalt des Hauptvertrages erkennbar war und jener ihn gebilligt hat. Die Revision hat sich nicht darüber ausgelassen, woraus der Beklagte nach ihrer Ansicht entnehmen konnte und mußte, daß es dem Kläger bei dem Abschluß eines zehnjährigen Vertrags gerade auf die Beibehaltung der bisherigen Mietbedingungen ankam. Daß dies etwa auf der Karte des Klägers vom 18. Februar 1951, auf die das Schreiben des Beklagten vom 20. Februar 1951 Bezug nimmt, zum Ausdruck gebracht worden sei, ist in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet worden und macht auch die Revision nicht geltend. Es ist danach nicht ersichtlich und von der Revision auch nicht dargetan, daß der Kläger seinen Wunsch nach Beibehaltung der bisherigen Vertragsbedingungen für weitere 10 Jahre dem Beklagten gegenüber von Anfang der Verhandlungen an eindeutig zum Ausdruck gebracht hat. Infolgedessen läßt sich aus dessen Erklärung in seinem Schreiben vom 20. Februar 1951, daß er nach Erfüllung der Ausbauverpflichtung zum Abschluß eines neuen, zehnjährigen Vertrages bereit sei, sein Einverständnis mit der Beibehaltung der bisherigen vertraglichen Regelung nicht herleiten. Das gilt umsomehr, als der Beklagte, worauf das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, in diesem Schreiben nicht die Verlängerung des bestehenden Vertrages in Aussicht gestellt, sondern von dem Abschluß eines neuen

Vertrages gesprochen hat; denn das ließ erkennen, daß der Beklagte den zehnjährigen Mietvertrag zu anderen Bedingungen als zu denen des laufenden Vertrages abzuschließen wünschte, zumal da es anderenfalls genügt hätte, sich mit einer Verlängerung des Vertrages vom November 1948 einverstanden zu erklären. Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht gerade der wiederholten Erwähnung der Bereitschaft zum Abschluß eines neuen Vertrages besondere Bedeutung beigemessen und in diesem Schreiben keine Bestätigung eines Vorvertrages gefunden hat. Nach dem Gesagten kann in diesem Schreiben ebensowenig eine Zustimmung des Beklagten zur Beibehaltung der Bedingungen des Vertrages vom November 1948 gefunden werden.

Die Revision glaubt sich für das Zustandekommen des Vorvertrages nicht zuletzt auf das Schreiben des Beklagten vom 8. März 1951 berufen zu können. Auch darin kann ihr nicht gefolgt werden. Der Kläger hat zwar durch das Schreiben des Rechtsanwalts Dr. W. [REDACTED] vom 28. Februar 1951 zum Ausdruck gebracht, daß er wegen der Höhe der bereits aufgewendeten und noch aufzuwendenden Mittel für den Ausbau des Ladens und der Wohnung durch einen zehnjährigen Vertrag gesichert zu werden wünsche. Auch dieses Schreiben läßt indessen nicht erkennen, daß der Kläger dabei die Fortgeltung der bisherigen Vertragsbedingungen im Auge hatte. Angesichts der Tatsache, daß der Beklagte in seinem Schreiben vom 20. Februar 1951 von dem Abschluß eines neuen Vertrages gesprochen hatte, hätte erwartet werden können, daß der Kläger nunmehr unmißverständlich erklärte, es komme ihm auf die Verlängerung des laufenden Vertrages für die Dauer von 10 Jahren an. Da das in

dem Schreiben des Rechtsanwalts Dr. W. [REDACTED] vom 28. Februar 1951 nicht geschehen ist, kann die Revision auch aus der Antwort des Beklagten vom 8. März 1951 sein Einverständnis mit der Beibehaltung der bisherigen Mietbedingungen nicht mit Erfolg herleiten; denn aus der Bitte um Sicherung durch Abschluß eines zehnjährigen Vertrages folgte noch nicht, daß sich dieser nach der Vorstellung des Klägers mit dem Inhalt des Vertrages vom November 1948 - von der Dauer der Mietzeit abgesehen - decken sollte. Die Revision sieht nun allerdings als selbstverständlich an, daß der neue Vertrag zu den bisherigen Bedingungen geschlossen werden sollte, da anderenfalls die Verpflichtung des Beklagten zum Abschluß eines zehnjährigen Vertrages keinen Sinn gehabt haben würde und diese Bedingungen gerade die Grundlage für den von dem Kläger betriebenen Wiederaufbau gebildet hätten. Die Revision unterstellt damit eine bindende Zusage des Beklagten, obwohl es sich doch gerade um die Frage handelt, ob dieser durch die Erklärung seiner Bereitschaft zum Abschluß eines zehnjährigen Vertrages bereits eine Verpflichtung eingegangen ist, d.h. ob über alle wesentlichen Punkte des künftigen Vertrages Einverständnis bestand oder ob dies, wie das Berufungsgericht angenommen hat, gerade nicht der Fall war. Nicht ersichtlich ist auch, inwiefern aus der Aufbauverpflichtung des Klägers zu folgern sein soll, daß der neue Vertrag auf der Basis des Vertrages vom November 1948 abgeschlossen werden sollte. Diese Verpflichtung hatte der Kläger im Rahmen eines nur dreijährigen Vertrages übernommen. Er hatte damals keine Gewähr dafür, daß der Beklagte nach Ablauf der Vertragszeit zum Abschluß eines langfristigen Vertrages zu den bisherigen Bedingungen bereit sein werde. Daraus, daß der Wiederaufbau höhere Aufwendungen erforder-

lich gemacht haben soll, als der Kläger seinerzeit angenommen haben will, läßt sich noch nicht herleiten, daß für den in Aussicht genommenen neuen Vertrag nur die bisherigen Bedingungen in Frage kommen konnten, zumal da ganz dahinsteht, ob nicht die höheren Aufwendungen auf einer von dem Kläger zu vertretenden Verzögerung des Ausbaus der Wohnung beruht haben, worauf das unwidersprochen gebliebene Schreiben des Beklagten vom 8. März 1951 immerhin hindeutet. Wenn dem Kläger auch daran gelegen gewesen sein dürfte, keinen höheren Mietzins zahlen zu müssen als bisher oder sonstwie erschweren Vertragsbedingungen unterworfen zu werden, so war es doch entgegen der Ansicht der Revision keineswegs selbstverständlich, daß für den neuen Vertrag die bisherigen Bedingungen gelten sollten. Ohne Rechtsirrtum hat danach das Berufungsgericht den Standpunkt vertreten, daß eine solche Regelung nicht als gewollt unterstellt werden könne. Unge-rechtfertigt ist ferner die Rüge der Revision, der Beklagte habe gegen Treu und Glauben verstoßen, indem er seine Absicht, den neuen Vertrag zu anderen als den bisherigen Bedingungen schließen zu wollen, nicht offenbart habe; denn einmal wäre es Sache des Klägers, der einen lang-fristigen Vertrag erstrebte, gewesen, unzweideutig dar-zulegen, wie er sich die neue Regelung denke, und zum anderen hat der Beklagte durch seine Schreiben vom 20. Februar und 8. März 1951 zu erkennen gegeben, daß er den neuen Vertrag zu anderen als den bisherigen Bedingungen schließen wolle. Unzutreffend ist danach auch die Ansicht der Revision, daß von anderen Bedingungen als denen des laufenden Vertrages niemals die Rede gewesen sei.

Nach alledem ist der Ausgangspunkt der Revision, daß die Parteien den Verhandlungen über den Abschluß eines zehn-jährigen Vertrages mindestens stillschweigend die Bedingungen

des Vertrages vom November 1948 zugrunde gelegt hätte, verfehlt. Sind danach aber die Bedingungen des laufenden Vertrages nicht von beiden Parteien als Inhalt des künftigen Mietvertrages vorgesehen gewesen, so hat es in der Tat an einer Festlegung der wesentlichen Punkte des neuen Vertrages gefehlt; denn dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß eine sonstige Einigung der Parteien über den wesentlichen Inhalt des zehnjährigen Vertrages weder von dem Kläger nachgewiesen noch auch irgendwie ersichtlich ist. Das Berufungsgericht hat danach das Zustandekommen eines den Klageantrag rechtfertigenden Vorvertrages rechtsirrtumsfrei verneint.

Die Revision war daher als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler

Dr. Dorschel