

V e r k ü n d e t

am 11. Juli 1956
Hoffmeister, Just. Ang.,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den
Oberfinanzpräsidenten in D [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt O [REDACTED], vertreten durch den Stadtdirektor,

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1956 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechler, Dr. Großmann,
Dr. Spieler und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 17. Dezember 1954 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des Hochbunkers an der K[REDACTED]straße in O[REDACTED]. Er mußte im Jahre 1950 entfestigt werden, um seine Sprengung durch die britische Militärregierung zu verhindern.

Über den Umbau von Luftschutzanlagen heißt es in der an die Stadt- und Landkreisverwaltungen gerichteten Verfügung des Regierungspräsidenten in D[REDACTED] vom 14. Februar 1950:

Der Herr Minister für Wiederaufbau hat die Anordnungen der Militärregierung über den Umbau der Luftschutzanlagen bekanntgegeben und wiederholt auf die notwendige enge Zusammenarbeit zwischen der Baugruppe des Oberfinanzpräsidenten und den zuständigen Gemeindeverwaltungen hingewiesen, um den Anweisungen der Besatzungsmacht zu entsprechen Die Einschaltung der örtlichen Gemeinden ist bei der Erfassung der Bunker, bei Anfertigung der Umbaupläne und bei der Aufbringung der Kosten für den inneren Umbau der Bunker zur Verwendung für Friedenszwecke unentbehrlich.

Die zuständigen Dienststellen des britischen Landeskommisars haben nach Mitteilung des Herrn Ministers für Wiederaufbau darauf hingewiesen, daß die Mitarbeit der Gemeinden bei den Maßnahmen zur Entfestigung der Bunker noch nicht überall so eingesetzt habe, wie es erwartet werden müsse. Es sei u.a. vorgekommen, ... daß sich die Gemeinden bei der Aufbringung der Geldmittel für den inneren Umbau der Hochbunker sehr zurückhaltend gezeigt hätten.

Die Vertreter des Landeskommisars erwarten von allen deutschen Dienststellen eine besondere Förderung dieser Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit den britischen Stellen.

- 3 -

Da die Erhaltung der Luftschutzbunker im wesentlichen im Interesse der örtlichen Gemeinden liegt

Der Landeskommissar hat jetzt für etwa 100 Hochbunker die Entfestigungsgenehmigung erteilt und für die Durchführung verhältnismäßig kurze Fristen gesetzt

Die Einhaltung dieser Fristen ist nur durch eine weitgehende Verwaltungshilfe der Gemeinden erreichbar. Es muß unter allen Umständen vermieden werden, daß die Bunker nach Ablauf der Fristen gesprengt und dadurch unübersehbarer Schaden in den Wohngebieten der Gemeinden angerichtet wird.

Im Anschluß an diese Verfügung kam es zu einem Schriftwechsel und zu Besprechungen zwischen den Parteien, die auf Seiten der Beklagten für den Oberfinanzpräsidenten in D [REDACTED] durch das Finanzamt (Verwaltungsstelle für Reichs- und Staatsvermögen) O [REDACTED] und das Finanzbauamt D [REDACTED] geführt wurden.

Mit Schreiben vom 7. März 1950 teilte das Finanzamt der Klägerin u.a. über den Umbau des Hochbunkers in der K [REDACTED] Straße folgendes mit:

.... Im Stadtgebiet O [REDACTED] kommen für die Entfestigung folgende Is-Anlagen in Frage:

Hochbunker K [REDACTED] -Straße

.....

Die von mir dem Landeskommissar vorgelegten Umbauanträge sehen folgende Verwendung nach dem Umbau vor:

Hochbunker K [REDACTED] -Straße Lagerraum

.....

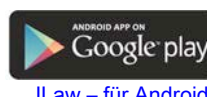
Folgende Umbauanträge sind von der britischen Dienststelle bereits genehmigt: am 10.10.1949 Bunker K [REDACTED] Straße mit einer Umbaufrist von 9 Monaten vom Tage der Genehmigung ab gerechnet

Der Tag der Erfüllung der Entfestigung ist der 1.10.1950.

Der Tag der Erfüllung der Entfestigung ist der 1.10.1950.



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



JLaw - für Android



JLaw - für iOS

Die Durchführung der Entfestigung ist dem Finanzbauamt D[REDACTED] übertragen worden. Von diesem sind die Spreng- und Umbauarbeiten vergeben: für Bunker K[REDACTED]-Straße an die Arbeitsgemeinschaft S[REDACTED], O[REDACTED] und R[REDACTED] L[REDACTED]

Bei dem Ls- Bunker K[REDACTED]-Straße entstehen voraussichtlich Umbaukosten in Höhe von 150.000,- DM, die zu 120.000,- DM durch einen Entfestigungskostenzuschuß des Finanzministers d.Ld. Nordrhein/Westfalen gedeckt sind. Die Restfinanzierung von 30.000,- DM muß von den Mietinteressenten übernommen werden gegen Verrechnung mit jeweils 80 % der Monatsmiete.

Von den bisherigen Mietern werden das Mietverhältnis nach dem Umbau unter Übernahme der Restfinanzierungsanteile fortsetzen: Fa. T[REDACTED], O[REDACTED] einen in sich abgeschlossenen Teil des Erdgeschosses des Turmbaues. Für den Turmbau, bestehend aus dem restlichen Teil des Erdgeschosses und aus 5 Obergeschossen mit je 2 Großräumen, ist noch kein Interessent gefunden, der bereit wäre, die Restfinanzierung von rd. 15.000,- DM zu übernehmen.

Ich bitte zu prüfen, ob für die Stadt die Möglichkeit besteht, den Turmbau, der große Fenster erhält, für Schul- oder sonstige städtische Zwecke gegen Übernahme der relativ geringen Restfinanzierung zu übernehmen.

Die Umbaupläne können bei dem Bauunternehmen S[REDACTED] O[REDACTED] eingesehen werden

Die Klägerin antwortete am 17. April 1950 wie folgt:

Bezug: Ihr Schreiben vom 7.3.1950

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 30. März d.J. die mietweise Übernahme des Turmbaues des Bunkers K[REDACTED] Straße mit rd. 850 qm Nutzfläche für städtische Zwecke gegen Beteiligung der Stadt O[REDACTED]

in Höhe von 15.000,- DM an den Umbaukosten beschlossen. Der Betrag von 15.000,- DM wird mit jeweils 80 % der laufenden Monatsmiete von etwa 530,- DM verrechnet. Nach dem Stadtverordnetenbeschluss muß der Stadt O [REDACTED] die Untervermietung der Räume gestattet sein. Über die Verwendung der Räume soll noch besonders Beschluss gefasst werden. Gleichzeitig wurde der Bau- und Siedlungsausschuß der Stadt beauftragt, bezüglich der zweckmäßigen Umbaugestaltung (genügende Fensteröffnungen zu allen Räumen) bei den maßgebenden Stellen Einfluß zu gewinnen versuchen. Inzwischen hat sich der Baulenausschuß in einer Vorbesprechung mit der Angelegenheit ebenfalls befaßt und angeregt, eine Ortsbesichtigung vorzunehmen, um sich ein genaueres Bild von der Art und Größe der Räume sowie deren Verwendungsmöglichkeiten machen zu können. Der Ausschuß wünschte hierzu die Hinzuziehung eines Vertreters der für den Umbau verantwortlichen Behörde. In einer heutigen fernmündlichen Unterredung mit Herrn W [REDACTED] wurde vereinbart, daß die Ortsbesichtigung am 21.4.1950 durchgeführt wird, und als Vertreter des Finanzbauamtes D [REDACTED] Herr Baurat B [REDACTED] an der Besichtigung teilnimmt

Der Bunker wurde am 21. April 1950 besichtigt; für die Klägerin war dabei u.a. ihr damaliger Stadtbaumeister Si [REDACTED], für die Beklagte u.a. der Regierungsbaurat B [REDACTED] vom Finanzbauamt zugegen.

Der Vermerk des Finanzamts vom 22. April lautet darüber u.a.:

.... RBR. B [REDACTED] hielt diese Änderung für möglich [Erweiterung der Fensterschlitze- Brüstungen], machte aber darauf aufmerksam, daß die Erweiterungen über das von der Besatzungsmacht geforderte Ausmaß von 15 %

der Gesamtaußenfläche des Bunkers hinausgehen und die hierfür entstehenden Mehrkosten voraussichtlich nicht aus dem Entfestigungskostenzuschuß des FM gedeckt werden können, sondern ggfls. zu Lasten des Zuschusses der Stadt O [REDACTED] gehen. Weiter wurde noch vereinbart, daß der Umbauplan mit Herrn Stadtbaumeister Si [REDACTED] nochmals besprochen und, den Wünschen der Stadt entsprechend, umgestaltet werden soll.

Eine Festlegung des Verwendungszwecks nach dem Umbau ist nicht erfolgt.

In der Niederschrift der Klägerin vom 27. April über die Sitzung ihres Baulenkungsausschusses vom 21. April heißt es darüber:

.... Herr Baurat B [REDACTED] erklärte zunächst an einem Grundrißplan des Bunkers die vorgesehene Anordnung der Fensterdurchbrüche. Stadtbaumeister Si [REDACTED] wies darauf hin, daß der Fensterdurchbruch im Turmbau des Bunkers an der Front zur K [REDACTED]-Straße wahrscheinlich nicht ausreichen würde, um den dahinter liegenden großen Raum ausreichend zu belichten, zumal damit gerechnet werden müsse, daß dieser Raum nochmals geteilt wird Der Ausschuß beschloß einstimmig, daß dieser Durchbruch um $\frac{1}{3}$ zur Mitte des Raumes hin erbreitert werden soll, um dadurch eine größere Lichtöffnung zu erhalten. Herr Baurat B [REDACTED] erklärte, daß dies technisch sowie statisch durchaus möglich sei und sagte die Erbreiterung zu. Die dadurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von rd. 5.000,- DM sollen durch den von der Stadt zu zahlenden Zuschuß von 15.000,- DM gedeckt werden

Unter dem 12. Juni 1950 schrieb das Finanzamt an die Klägerin:

Bezug: Dortiges Schreiben vom 17.4.1950.

Das Finanzbureauamt D [REDACTED] hat mich angewiesen, die

Stadt O [REDACTED] zu veranlassen, den lt. Stadtverordnetenbeschuß übernommenen Teil der Restfinanzierung von 15.000,- DM auf das Sperrkonto bei der Städtischen Sparkasse O [REDACTED] zu überweisen.
Ich bitte, die Überweisung alsbald zu veranlassen.

Die Klägerin erwiderte unter dem 19. Juni 1950:

Bezug: Schreiben vom 12. Juni 1950.

Die Stadthauptkasse hat den Betrag von 15.000,- DM Ihrem Sperrkonto bei der Städtischen Sparkasse O [REDACTED] am 17. Juni 1950 überwiesen.

Das ist geschehen. Darauf wurden die Entfestigungsarbeiten an dem Bunker weiter durchgeführt.

Mit Schreiben vom 19. September 1950 wandte sich das Finanzbauamt an die Klägerin wie folgt:

Die von der Stadt O [REDACTED] zur Verfügung gestellten ersten 15.000,- DM sind, vor allem für die Erbreiterung der dreiachsig vorgesehenen Fenster des Turmbaues auf vierachsige Fenster, zum großen Teil aufgebraucht worden bzw. fest disponiert. Darüber erhält die Stadt O [REDACTED] in Kürze ins einzelne gehende Abrechnung.

Inzwischen sind die Angebote für die Zentralheizung des Turmbaues geprüft worden. Die Mindestforderung beträgt 16.000,- DM. Es ist vorgesehen, eine O [REDACTED] Firma mit der Lieferung der Zentralheizung zu beauftragen. Da jedoch, wie dort bekannt, hierfür keine Mittel seitens des Oberfinanzpräsidenten zur Verfügung stehen, kann der Auftrag für die Zentralheizung des Turmbaues erst erteilt werden, wenn von dort eine Anweisung für einen weiteren Zuschuß von 16.000,- DM vorliegt. Es wird gebeten, eine Entscheidung darüber möglichst bald herbeiführen zu wollen, da bei dem Fortschreiten der Beton-

arbeiten der Heizungsplan für die notwendigen Durchbrüche usw. vorliegen muß.

Die Klägerin äußerte sich dazu unter dem 29. September 1950:

Bei den von der Stadt O [REDACTED] zur Verfügung gestellten 15.000,- DM handelt es sich um eine einmalige Beteiligung der Stadt an der Finanzierung. Die Stadt O [REDACTED] hat die Restfinanzierung lediglich in dieser Höhe laut Stadtverordnetenbeschuß vom 30. März 1950 übernommen, und dafür 850 qm Nutzfläche für städtische Zwecke gemietet. Weitere Mittel zur Finanzierung des Bunkerumbaus stehen der Stadt nicht zur Verfügung. In allen Schreiben und Verhandlungen war lediglich von einer Restfinanzierung durch Übernahme der einmaligen 15.000,- DM die Rede.

Am 31. Oktober 1950 kam es zu einer Besprechung zwischen den Vertretern der Parteien. Daran anknüpfend richtete die Klägerin das Schreiben vom 11. November 1950 an das Finanzamt; darin heißt es:

In der oben erwähnten Besprechung war von Ihnen zum Ausdruck gebracht worden, daß eine schnelle Entscheidung über die Verwendung des Turmbaus wegen der fortschreitenden Bauarbeiten und der Schaffung von Heizanlagen erforderlich sei. Hierzu wird Ihnen mitgeteilt, daß die vorgesehenen großen Räume für Versammlungszwecke, alle sonstigen Räume dagegen für Büro- oder ähnliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen. Bei dieser Verwendungsart ist eine zentrale Beheizungsanlage erforderlich. Zu der Kostenfrage verweise ich auf das Schreiben vom 29. September 1950.

Um rechtzeitig eine Weitervermietung in die Wege leiten zu können, bitte ich um baldige Angabe des Fertigstellungstermins.

Dem folgten weitere Besprechungen am 1. und 5. Dezember 1950. Über letztere verhält sich folgender Vermerk des Finanzamts vom 6. Dezember 1950:

RBR B [REDACTED] gab eingangs einen Überblick über die bisher an dem Bunker durchgeführten Arbeiten und über die Verwendung der zur Verfügung gestellten Mittel (Entfestigungskostenzuschuß und Zuschüsse der Mieter T [REDACTED] und Stadtverwaltung O [REDACTED]). Danach sind von dem von der Stadtverwaltung O [REDACTED] bereitgestellten Zuschuß von 15.000,- DM bereits 9.500,- DM für die von der Stadt gewünschte Verbreiterung des Fensterschlitzes an der K [REDACTED]-Straße verbraucht. Die restlichen 5.500,- DM werden für innere Ausbauarbeiten ausschließlich Anstrich und Heizung verwendet. Da der Turmbau nur einen durchgehenden Kamin hat, ist der Einbau einer Zentralheizung erforderlich. Die Kosten dieser Heizung belaufen sich auf rund 16.000,- DM bis 17.000,- DM. Die Bauarbeiten sind soweit fortgeschritten, daß die Stadt O [REDACTED] als zukünftige Mieterin des Turmbaues entscheiden muß, ob sie den Einbau einer Zentralheizung wünscht und die erforderlichen Mittel gegen spätere Verrechnung mit der Miete bewilligt. Außerdem ist erforderlich, daß die Stadt mitteilt, welche Verwendung der Turmbau findet, da hiernach die inneren Ausbauarbeiten ausgerichtet werden müssen.

BR. M [REDACTED]-K [REDACTED] [der Nachfolger Si [REDACTED]s bei der Klägerin] vertrat den Standpunkt, daß die Stadtvertretung O [REDACTED] zu weiteren Zuschüssen nicht bereit sei. Andererseits sei eine dauernde Verwendung des Turmbaues nur mit einer Zentralheizung möglich. Es sei also notwendig, die Angelegenheit dem Stadtdirektor und der Stadtvertretung zu unterbreiten.....

Unter Bezugnahme auf die Besprechung am 1. Dezember 1950

teilte das Finanzbeuamt der Klägerin unter dem 4. Januar 1951 mit:

.... Der Turmbau geht insoweit seiner Vollendung entgegen, als dafür Mittel aus dem Entfestigungskostenzuschuß und dem Zuschuß in Höhe von 15.000,- DM der Stadt O[REDACTED] zur Verfügung standen.

Aus der beigelegten Kostenzusammenstellung geht hervor, wie sich die Mittel im einzelnen auf die Gebäudeabschnitte verteilen, und welche Arbeiten davon bestritten werden konnten.

Für das Finanzbauamt kommt es nunmehr darauf an, welchem Verwendungszweck der Turmbau zugeführt werden soll. Nach Vollendung der bisher vorgesehenen Arbeiten im Turmbau stehen mit Fenstern abgeschlossene, unbeheizbare Lagerräume ohne Verputz der Wände zur Verfügung.

.... Sollten die Räume im Turmbau jedoch, wie in Erwägung gezogen, für den dauernden Aufenthalt von Menschen eingerichtet werden, so sind noch folgende bauliche Maßnahmen erforderlich:

Aus dem Vorhergesagten und der Kostenzusammenstellung geht demnach hervor, daß für die Verwendung des Turmbaus als Büro- oder Geschäftsräume noch Maßnahmen erforderlich sind, die einen Kostenaufwand von ca.

50.000,- DM ausmachen

Am 22. Januar 1951 wurde der Bunker nochmals besichtigt und anschließend in der Sitzung des Haupt- Finanz- und Baulenausschusses der Klägerin verhandelt. In dem Schreiben des Finanzamts an die Klägerin vom 25. Januar 1951 ist dazu ausgeführt:

In der vorbezeichneten Sitzung sind Vorwürfe gegen die Finanzverwaltung dahingehend erhoben worden, daß von einem Umbau des Bunkers zu Lagerraum nie die Rede gewesen sei, die Finanzverwaltung vertragliche

Vereinbarungen nicht einhalte und somit gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoße

.... Hiernach konnte die Stadtverwaltung O [REDACTED] über Art und Umfang des vorgesehenen Umbaues zu Lagerzwecken und der damit zusammenhängenden Umbaufinanzierung im Rahmen der voraussichtlichen Umbaukosten in Höhe von 150.000,- DM nicht mehr im Zweifel sein

Es dürfte somit erwiesen sein, daß zwischen der Finanzverwaltung und der Stadt O [REDACTED] keine vertraglichen oder vertragsähnlichen Vereinbarungen über einen Umbau des Turmbaues mit einer für Büro Zwecke geeigneten baulichen Ausstattung gegen Übernahme eines einmaligen Baukostenzuschusses von 15.000,- DM bestehen.....

Ferner teilte das Finanzamt der Klägerin unter dem 15. Februar 1951 noch mit:

Haushaltsmittel über den vom Herrn Finanzminister für den gesamten Bunker in Höhe von 117.000,- DM bewilligten Entfestigungskostenzuschuß hinaus stehen leider nicht zur Verfügung. Solche Mittel können für den nunmehr vorgesehenen erweiterten Umbau des Bunkerteils in ein Büro- und Geschäftshaus leider auch nicht für später in Aussicht gestellt werden

.... Wenn die Stadt für den als Lagerhaus hergerichteten Bunker keine hinreichende Verwendungsmöglichkeit hat, wäre zu prüfen, ob in kürzester Zeit die Möglichkeit besteht, daß andere Interessenten gegen Übernahme der erforderlichen Zuschüsse in der genannten Höhe das Mietverhältnis übernehmen. Sollte dieses möglich sein, wird eine Rückzahlung des vollen Zuschußbetrages von 15.000,- DM an die Stadt unter dem Vorbehalt in Aussicht gestellt, daß durch die im Zuge der Entfestigung und des Umbaues im städtischen Interesse vorgenommenen baulichen Veränderungen bzw. durch den auf diese Weise geschaffenen Zustand die künftige Ausnutzung des Bunkers in allen

seinen Teilen in keiner Weise nachteilig beeinflusst wird

Für den Fall, daß eine Zuschußübernahme durch Dritte nicht verwirklicht wird, könnte eine Verrechnung des Zuschußbetrages von 15.000,- DM nur jeweils mit 80 % der laufend eingehenden Monatsmieten in Betracht kommen.

Ob es bei einer ungenügenden Ausnutzung des Bunkers seitens der Stadt möglich sein wird, eine Rückzahlung des Zuschusses oder eines Teiles desselben vorweg aus den Bunkerhaushaltsmitteln des nächsten Rechnungsjahres 1951/ 1952 herbeizuführen, müßte nach Ausnutzung aller Verwertungsmöglichkeiten des Bunkers einer späteren Prüfung überlassen bleiben.

Die Klägerin wies darauf unter dem 30. März 1951 das Finanzamt nur darauf hin, daß ihre Stadtverordnetenversammlung am 15. März beschlossen habe, die Entscheidung über die Angelegenheit zu vertagen. Das Finanzamt bemerkte dazu mit Schreiben vom 9 April 1951:

.... Der von Ihnen mitgeteilte Beschluß der Stadtverordnetenversammlung kann für die Verwaltungsstelle keine ausreichende Begründung für den hierdurch entstehenden namhaften Mietausfall sein. Für eigene Maßnahmen der Verwaltungsstelle zur baldigen nutzbringenden Verwendung des Bauwerks fehlt ihr aber solange die Berechtigung, als der Stadtverordnetenbeschluß vom 30.3.1950 über die Anmietung des Bunkerteils nicht abgeändert oder aufgehoben ist.

Ich bedauere daher, den mitgeteilten Beschluß auf Vertagung der endgültigen Entscheidung in der oben bezeichneten Angelegenheit nicht ohne weiteres hinnehmen zu können und bitte daher nochmals, eine endgültige Entscheidung schnellstens herbeizuführen.

Unter dem 24. Juli 1951 forderte das Finanzamt die Klägerin auf, sich endgültig über die Weiterverwendung des Turmbunkers zu entscheiden; es behielt sich ferner die Geltendmachung eines "Anspruchs auf Mietentschädigung" vor.

Mit Schreiben vom 16. August 1951 teilte die Klägerin dem Finanzamt mit, daß sie hoffe in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung die endgültige Entscheidung herbeiführen zu können, und wies vorsorglich darauf hin, daß sie Ansprüche der Beklagten auf Mietentschädigung nicht anerkennen könne, weil sie den Turmbunker bisher noch nicht gemietet habe.

Am 20. September 1951 beschloß der Finanzausschuß der Klägerin, keinen Mietvertrag über den Turmbunker abzuschließen. Das teilte die Klägerin dem Finanzamt mit Schreiben vom 18. Oktober 1951 mit, in dem es weiter heißt:

Gleichzeitig wurde aber auch beschlossen, den von der Stadt gezahlten Entfestigungs-Kostenzuschuß zurückzufordern, da dieser seinerzeit nur in der Erwartung bewilligt wurde, daß die Stadt damit in den Besitz fertiger Mieträume gelangen würde.

.... Ich bitte, ... den Beschluß als endgültige Willensmeinung der Stadt O [REDACTED] anzusehen, zumal ich Ihnen gelegentlich einer fernmündlichen Unterredung bereits zugestanden habe, daß Sie mit den anderen Mietinteressenten Verhandlungen führen könnten Mit Rücksicht auf die augenblicklichen Finanzschwierigkeiten der Stadt Opladen, die die Kassenlage außerordentlich schwierig gestalten, wäre ich Ihnen dankbar, wenn der Betrag von 15.000,- DM möglichst bald zurücküberwiesen würde.

Das Finanzamt antwortete am 6. November 1951:

Von dem Beschluß des Finanzausschusses der Stadt

O [REDACTED] vom 20.9.1951 habe ich Kenntnis genommen und das hiernach Erforderliche für eine anderweitige Verwendung des Bunkers veranlaßt.

Bezüglich der Rückzahlung des Umbaukostenzuschusses von 15.000,- DM verweise ich auf meine mit Schreiben vom 15.2.1951 mitgeteilte Stellungnahme. An dieser Stellungnahme muß unverändert festgehalten werden, da eine andere Verwendungsmöglichkeit für den Bunker noch nicht gefunden worden ist und auch von der Stadt bisher keine Mietinteressenten namhaft gemacht werden konnten, die zur Übernahme der restlichen Umbaukosten bereit wären.

Die Beklagte hat ohne weitere Zuschüsse von dritter Seite in dem Turmbunker nur unverputzte Lagerräume mit den bereits vorhandenen Betonfußböden ohne Heizungsanlage fertiggestellt.

Die zunächst der Klägerin zugedacht gewesenen Räume sind seit dem 1. März 1952 von der Beklagten an die Firma W [REDACTED] KG gegen einen monatlichen Mietzins von 640,50 DM vermietet. Die Firma benutzt sie als Büro- und Werkräume (für Spritzlackierungen und Glaserarbeiten). Sie hat u.a. für die Installierung der jetzt vorhandenen Heizungsanlage einen Kostenvorschuß an die Beklagte bezahlt.

Die Beklagte hat der Klägerin nicht 15.000,- DM, sondern nur 854,60 DM zurückgezahlt. Sie hat nämlich die Kosten der Fensterverbreiterungen auf 9021,40 DM und den Mietzinsausfall in der Zeit vom 1. Februar 1951 bis zum 29. Februar 1952 auf mindestens 5124,- DM beziffert und dazu die Auffassung vertreten, daß die Klägerin ihr diese Beträge zu erstatten habe.

Wie die Klägerin insbesondere dem Schriftwechsel entnimmt, sind die Parteien anfangs darüber einig gewesen, daß die Beklagte gegen Zahlung von 15.000,- DM, die sie selbst als R e s t finanzierung bezeichnet habe, verpflichtet sei,

den Turmbunker für die Zwecke der Klägerin gebrauchsfertig umzubauen. Um welche Zwecke es sich dabei gehandelt hat, ergibt nach Auffassung der Klägerin das Schreiben der Beklagten vom 7. März 1950, insoweit diese darin nämlich darauf hingewiesen hat, daß der Turmbunker vermöge der großen Fenster, die er erhalte, für Schul- oder sonstige städtische Zwecke geeignet sei. Die Beklagte habe überdies gewußt, daß die Klägerin Lagerräume keinesfalls habe mieten wollen. Lagerräume seien übrigens in der Regel durchaus nicht unverputzt und unbeheizbar. Erst längere Zeit nach dem Zustandekommen der Vereinbarung über den Umbau und über die spätere Vermietung des Turmbunkers habe die Beklagte überraschend weitere Zahlungen für den Umbau von der Klägerin verlangt.

Nach Darstellung der Klägerin hat der Regierungsbaurat Büchler bei der Besichtigung am 21. April 1950 zwar gesagt, daß die von der Klägerin vorgeschlagene Verbreiterung der Fenster über das zunächst vorgesehene Maß hinaus die Umbaukosten erhöhen werde. Doch habe er ausdrücklich hinzugefügt, daß die Klägerin dennoch nicht mehr als 15.000, DM zu zahlen brauche. Mit diesem Betrag seien nämlich auch die erhöhten Kosten gedeckt. - Spätestens bei dieser Besichtigung habe Büchler auch erkannt, daß die Klägerin für die gebrauchsfertige Herrichtung der Räume für städtische Zwecke nicht mehr als 15.000,- DM habe zahlen wollen. Die Beklagte hätte daher, wenn sie damals etwa die Absicht gehabt haben sollte, zusätzliche Zahlungen zu verlangen, die Klägerin davon alsbald verständigen müssen. Stattdessen habe die Beklagte bei der mit dem Schreiben vom 12. Juni 1950 ohne jeden weiteren Zusatz erfolgten Anforderung der als Restfinanzierung bezeichneten 15.000,- DM ausdrücklich auf den ihr vorher mitgeteilten Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 1950 Bezug genommen und damit nochmals klar zu erkennen gegeben, daß sie als Restfinanzierung eben nur 15.000,- DM verlange und dafür bereit sei, der Klägerin in dem Turmbunker Räume

6

für städtische Zwecke entsprechend dem vorletzten Absatz des Schreibens vom 7. März 1950 zur Verfügung zu stellen.

Weil sie das nicht getan hat, ist die Beklagte nach Ansicht der Klägerin verpflichtet, 15.000,- DM abzüglich der bereits zurückerstatteten 854,60 DM an sie zu zahlen.

Die Klägerin hat daher beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 14.145,40 DM
nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1951 zu zahlen.

Nach dem Vorbringen der Beklagten, die die Klage abgewiesen wissen will, hat sie die Klägerin nie im Zweifel darüber gelassen, daß die 15.000,- DM nur einen Beitrag zu den Entfestigungsarbeiten und zur Herrichtung des Turmbunkers für Lagerzwecke darstellen sollten. Wenn in dem Schreiben vom 7. März 1950 von Schul- und sonstigen städtischen Zwecken die Rede gewesen sei, so habe es sich nur um eine unverbindliche Anregung gehandelt. Das habe die Klägerin bei verständiger Würdigung dieses Schreibens, aus dem sich ergebe, daß der ganze Bunker Lagerraum werden solle, auch erkennen müssen. Bei der Besichtigung am 21. April 1950 habe B. [REDACTED] ausdrücklich erklärt, daß die Mehrkosten für die Verbreiterung der Fenster wahrscheinlich nicht aus dem Entfestigungskostenzuschuß des Landes bestritten werden könnten. Der im Schreiben vom 7. März 1950 enthaltene Hinweis auf die großen Fenster habe nur darauf hindeuten sollen, daß der Turmbunker auch für andere als Lagerzwecke eingerichtet werden könne.

Übrigens seien die Fenster nur auf Wunsch der Klägerin verbreitert worden. Sie (die Beklagte) habe kein eigenes Interesse daran gehabt, Fenster herzustellen, deren Größe über die von der Militärregierung geforderten Maße hinausgingen. Die Verbreiterung habe 9.021,40 DM gekostet. Die verbreiterten Fenster erhöhten indessen den Wert der dazu gehörenden Räume nicht, erleichterte auch nicht etwa deren Vermietbarkeit.

Sie hätte den Turmbunker schon vom 1. Februar 1951 an unschwer anderweitig gegen einen monatlichen Mietzins von 640,50 DM vermieten können.

Das Landgericht hat die Beklagte entsprechend dem Klagantrag verurteilt.

Nach Vernehmung von Zeugen über die Erklärungen des Regierungsbaurates B[REDACTED] gelegentlich der Besichtigung am 21. April 1950 und über die Bedeutung der Fensterverbreiterungen für den Entschluß der Firma W[REDACTED] KG, den Turmbunker für 640,50 DM monatlich zu mieten, hat das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Es hat aus dem Schriftwechsel und den Besprechungen der Parteien deren übereinstimmende Ansicht entnommen, daß es zwischen ihnen entsprechend ihrem gemeinsamen Ziel zu einem Mietvorvertrag verbunden mit der Vereinbarung einer Mietzinsvorauszahlung in Höhe von 15.000,- DM gekommen sei. Nach Auffassung des Berufungsgerichts haben sie sich zwar über manche, aber nach dem Inhalt ihres Schriftwechsels und dem Ergebnis der Beweisaufnahme doch nicht über alle Punkte geeinigt, denen sie wesentliche Bedeutung beigemessen hatten. Die Klägerin habe nämlich gemeint, sie habe sich mit der Beklagten darüber geeinigt, daß diese gegen Zahlung der 15.000,- DM den Turmbunker für städtische Zwecke herzurichten habe, also mit verbreiterten Fenstern, Heizungsanlage und verputzten Wänden. Die Beklagte dagegen habe gemeint, sie brauche für 15.000,- DM den Turmbunker nur als Lagerraum fertigzustellen, also mit Fenstern in der ursprünglich vorgesehenen Breite, ohne Heizung und ohne Verputz der Wände. Entgegen ihren Vorstellungen seien die Parteien also über den Umfang der von der Beklagten zu erbringenden Leistungen und damit über einen wesentlichen Punkt nicht einig geworden. Ein Vertrag sei daher wegen versteckten Vereinigungsmangels nicht zustande gekommen (§ 155 BGB). Die Beklagte habe deshalb die 15.000,- DM

von der Klägerin ohne rechtlichen Grund erhalten. Die Klägerin könne demnach diesen Betrag von der dadurch ungerechtfertigt bereicherten Beklagten zurückverlangen (§ 812 BGB).

Da es insbesondere an einem Mietvorvertrag von vornherein gefehlt habe, die Klägerin also nie verpflichtet gewesen sei, den Turmbunker zu mieten, habe die Beklagte von der Klägerin keinen Ersatz dafür zu beanspruchen, daß sie den Turmbunker anderweit erst zum 1. März 1952 vermietet habe.

Unerheblich sei auch die Behauptung der Beklagten, sie sei durch die mit einem Kostenaufwand von rund 9.000,- DM auf Wunsch der Klägerin durchgeführte Fensterverbreiterung nicht mehr bereichert. Darauf würde es - so meint das Berufungsgericht - nur ankommen, wenn der Klaganspruch lediglich aus der ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten hergeleitet werden könnte. Indessen sei er auch unter dem Gesichtspunkt begründet, daß die Beklagte wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen schadensersatzpflichtig sei.

Dazu ist im Berufungsurteil im einzelnen folgendes erwogen: Die Parteien hätten in Verhandlungen gestanden, die zum Abschluß eines Vertrages hätten führen sollen. Dadurch sei zwischen ihnen ein Vertrauensverhältnis entstanden, aus dem für beide gewisse Sorgfaltspflichten erwachsen seien. Dazu gehöre, daß jede Partei wahrheitsgemäße und vollständige Erklärungen über ihr Interesse am Vertrage, ihre Leistungsbereitschaft im Verhältnis zur erwarteten Gegenleistung und über ähnliche Umstände abgebe, soweit dies im einzelnen Fall geboten sei, um den Partner vor unzumutbaren Nachteilen zu bewahren. Im Streitfall sei es zunächst die Beklagte gewesen, die ein recht starkes Interesse daran gehabt hätte, die Klägerin als Mieterin für den Turmbunker mit der Verpflichtung zu gewinnen, eine Mietzinsvorauszahlung von 15000,-DM zu leisten. Nicht ohne Grund habe dabei die Beklagte in ihrem Schreiben vom 7. März 1950 dafür den Ausdruck

"R e s t finanzierung" gewählt; ferner habe sie nicht ohne Grund die Klägerin in dem gleichen Schreiben gebeten, zu prüfen, ob eine Verwendung des Turmbunkers "für Schul- oder sonstige städtische Zwecke" möglich sei, und zwar ungeachtet des Hinweises am Anfang des Schreibens, daß der Bunker nach dem Umbauplan künftig als Lagerraum benutzt werden solle. Die Beklagte habe nämlich davon ausgehen müssen, daß die Klägerin an einem Lagerhaus weit weniger interessiert sein werde als an Räumen für Schul- oder Büro Zwecke und daß die Klägerin nur bei genauer Orientierung über die Höhe des zu leistenden Vorschusses zu einer Entscheidung über die Anmietung des Turmbunkers habe gelangen können. Dann habe sich die Beklagte aber darüber klar sein müssen, daß aus der Fassung des vorletzten Absatzes des Schreibens vom 7. März 1950, in dem auf die Verwendungsmöglichkeit für städtische Zwecke u n d die relativ geringe R e s t finanzierung hingewiesen wurde, bei der Klägerin der Eindruck habe entstehen können, daß sie (die Klägerin) bei Übernahme der Restfinanzierung von 15.000,- DM Räume erhalten werde, die zur Benutzung für städtische Zwecke ohne weiteres geeignet seien. Daß die Klägerin tatsächlich zu dieser Auffassung auch gelangt sei, sei für die Beklagte bei einer auch nur einigermaßen sorgfältigen Prüfung des Schreibens vom 17. April 1950 unschwer zu erkennen gewesen. Auch bei der Besichtigung am 21. April 1950 habe Böhler erneut zum Bewußtsein kommen müssen, daß es der Klägerin nicht um Lagerräume zu tun sei, sondern daß sie mit der Herstellung von Räumen für Schul- oder Büro Zwecke rechne.

Aus den Zeugenaussagen hat das Berufungsgericht entnommen, daß die Beklagte ihre Aufklärungspflicht in dieser Beziehung gröblichst verletzt hat. Danach ist von seiten der Klägerin die bis dahin geplante Größe der Fenster beanstandet, wegen der unzulänglichen Lichtverhältnisse eine Verbreiterung gefordert und von der Beklagten auch zugesagt worden. Allen Beteiligten sei - so meint das Berufungsgericht -

also klar gewesen, daß die Räume nicht als Lagerräume (für die eine Fensterverbreiterung nicht notwendig gewesen wäre) hätten verwandt werden sollen, sondern für andere städtische Zwecke, die den dauernden Aufenthalt von Menschen in den Räumen zur Voraussetzung gehabt hätten. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sei es Sache der Beklagten gewesen, in unzweideutiger Weise darauf hinzuweisen, daß alle Kosten, die über eine Herrichtung des Bunkers für Lagerzwecke hinausgingen, von der Klägerin selbst z u s ä t z l i c h getragen werden müßten. Das aber sei nicht geschehen. Vielmehr habe Büchler bei der Besichtigung nicht nur nicht zu erkennen gegeben, daß die Klägerin die Kosten für die Fensterverbreiterung zusätzlich werde tragen müssen, sondern sogar ausdrücklich zugesichert, diese Kosten würden durch den von der Klägerin zu leistenden Zuschuß von 15.000,- DM mitgedeckt werden.

Angesichts dieser Erklärung Büchlers habe die Klägerin darauf vertrauen dürfen, daß sie außer dem Zuschuß von 15.000,- DM keine weiteren Aufwendungen für die Herrichtung des Turmbunkers zu tragen haben werde. Zum mindesten habe die Beklagte, wenn sie gleichwohl die von ihr im Rechtsstreit gegen die Klagforderung ins Feld geführten Kosten der Fensterverbreiterung der Klägerin habe anlasten wollen, dies der Klägerin bei der Besichtigung oder unmittelbar danach irgendwie zu erkennen geben müssen. Wenn die Beklagte dennoch unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Schreiben vom 17. April 1950 noch mit ihrem Schreiben vom 12. Juni 1950 die von der Klägerin übernommene R e s t finanzierung angefordert habe, dann sei ihr Verhalten bei den Verhandlungen als grob fahrlässig zu bezeichnen. Sie habe schuldhaft bei der Klägerin unrichtige Vorstellungen über ihre eigene Leistungsbereitschaft gegenüber der von der Klägerin zu erbringenden Gegenleistungen erweckt und aufrecht erhalten. Damit habe sie die ihr obliegende Sorgfaltspflicht verletzt. Der Klägerin sei dadurch ein Schaden entstanden; denn sie habe die

Restfinanzierung an die Beklagte bezahlt, ohne die erwartete Gegenleistung zu erhalten. Auf Grund ihres schuldhaften Verhaltens beim Vertragsschluß sei die Beklagte verpflichtet, die Klägerin so zu stellen, wie sie gestanden haben würde, wenn die Vertragsverhandlungen nicht stattgefunden hätten. Dieses negative Interesse der Klägerin decke sich mit der Klagforderung.

Demgegenüber könne die Beklagte sich nicht darauf berufen, die Klägerin müsse als Stadtgemeinde die einschlägigen Erlasse über die Höhe der vom Staat zu übernehmenden Entfestigungskostenzuschüsse kennen. Diese Erlasse enthielten nämlich lediglich allgemeine Grundsätze. Die Klägerin habe der Beklagten gegenüber darauf vertrauen dürfen, daß abweichend hiervon der besonderen Lage des Einzelfalles Rechnung tragende andere Abmachungen getroffen werden könnten, und daß jedenfalls im Einzelfall eine der Klägerin zuträgliche Lösung von Vertretern der Beklagten zugestanden werden könne. Denn die Vertreter der Klägerin hätten sich mehr als auf die nur vorläufigen Kostenanschläge und Pläne auf die an Ort und Stelle von Vertretern der Beklagten gegebenen Erläuterungen und Zusicherungen verlassen können. Die Klägerin habe ihrerseits das Erforderliche getan, in dem sie eine Besichtigung zur Klärung der Lage vereinbart und durchgeführt habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten, die an ihrem Antrag auf Abweisung der Klage festhält. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

a) Daß zwischen den Parteien ein versteckter Einigungsmangel (Dissens) hinsichtlich gewisser von ihnen für wesentlich gehaltener Punkte bestanden hat, stellt das Berufungs-

6

gericht ohne erkennbaren Rechtsirrtum fest. Insoweit erhebt die Revision auch keine Rüge.

1.) Indessen hat nach ihrer Auffassung das Berufungsgericht zu Unrecht eine Erörterung in der Richtung unterlassen, wie es denn zu dem versteckten Dissens hinsichtlich der Frage gekommen sei, ob die Beklagte die Räume trotz des damit verbundenen Mehraufwandes von etwa 50.000 DM zu verputzen und heizbar zu machen habe. Sie weist darauf hin, daß die Verhandlungen auch auf Seiten der Klägerin von Bausachverständigen geführt worden seien und daß diesen das Vorhandensein von Bauplänen und Kostenanschlägen bekannt gewesen sei. Falls die Klägerin nicht im klaren darüber gewesen sei, wie gegen Zahlung von nur 15.000 DM die Räume herzurichten seien, so hätte sie sich durch Anfragc bei der Beklagten darüber Gewißheit verschaffen können und müssen. Abgesehen davon sei aus dem Kostenanschlag ohne weiteres ersichtlich gewesen, daß Verputz und Heizung nicht vorgesehen gewesen sei. Auch das Schreiben vom 7. März 1950 habe ja einen Finanzierungsplan enthalten.

Der Klägerin sei insbesondere der Erlaß des Oberfinanzpräsidenten in D [REDACTED] vom 25. Oktober 1949 bekannt gewesen, der klar habe erkennen lassen, daß der staatliche Entfestigungskostenzuschuß nur die unbedingt notwendigen Kosten der eigentlichen Entfestigung decken solle und daß die darüber hinausgehenden Kosten von den Mietinteressenten aufgebracht werden müßten.

Die Beklagte habe aus diesen Gründen nicht damit rechnen können, daß die Klägerin die Vorstellung habe, die Räume würden ihren Wünschen entsprechend für 15.000 DM hergerichtet. Die Klägerin sei zu solcher Vorstellung nur gelangt, weil sie sich nicht hinreichend unterrichtet habe. Das gereiche ihr als Verschulden bei Vertragsschluß zum Vorwurf und mache sie schadensersatzpflichtig.

Den Erwägungen der Revision kann nicht gefolgt werden.

Der Erlaß des Oberfinanzpräsidenten vom 23. Oktober 1949 war nicht an die Klägerin, sondern nur an die ihm unterstellten Finanzämter gerichtet und darüber hinaus nur den damaligen Reichsbauämtern D. [REDACTED] und K. [REDACTED] nachrichtlich zugegangen. Der Steueramtmann Br. [REDACTED] vom Finanzamt O. [REDACTED] hat zwar vor dem Berufungsgericht als Zeuge bekundet, er habe am 21. April 1950 den Erlaß mit dem Stadtbaumeister Si. [REDACTED] allgemein besprochen und ihn darauf hingewiesen, daß danach der Zuschuß des Finanzministers sich auf die durch die Mindestentfestigung verursachten Kosten beschränken solle. Indessen hat das Berufungsgericht die Aussage des Zeugen nicht als beweiskräftig angesehen. - Im übrigen war der Oberfinanzpräsident nach Nr 6 Abs 1 seines Erlasses nicht einmal völlig sicher, ob sich nicht im Einzelfall eine Erhöhung des staatlichen Zuschusses doch ausnahmsweise erreichen lassen werde.

In den Runderlassen des Ministers für Wiederaufbau vom 13. August und 11. November 1948 (MBI (NW) S 431 und 644) auf die die Beklagte im zweiten Rechtszug noch hingewiesen hat, ist über die Aufbringung der Kosten nichts bestimmt.

Fehl geht auch der Hinweis der Revision, der Klägerin sei das Vorhandensein von Kostenanschlägen bekannt gewesen. Bekannt war ihr vielmehr durch das Schreiben vom 7. März 1950 nur das Vorhandensein der Umbaupläne. Die in diesem Schreiben gemachten summarischen Angaben über die voraussichtlich durch den Umbau entstehenden Kosten und über die Aufbringung der dazu erforderlichen Mittel sind kein Finanzierungsplan, aus dem die Klägerin hätte ersehen können, daß bei der ihr von der Beklagten nahegelegten Verwendung des Turmbunkers "für Schul- oder sonstige städtische Zwecke" und bei einer dazu erforderlichen Herrichtung der Räume mit Verputz und Heizanlage der von der Beklagten verlangte Betrag von 15.000 DM wesentlich überschritten werden müsse.

Die Revision meint, die Klägerin hätte sich, falls sie darüber im unklaren gewesen sei, bei der Beklagten erkundigen müssen, wie die Räume hergerichtet werden würden. Dabei übersieht die Revision, daß die Klägerin nach der Feststellung des Berufungsgerichts darüber gerade nicht im unklaren war, vielmehr auf Grund des Schreibens vom 7. März 1950 - ohne daß ihr das zum Vorwurf gereicht - zu der Auffassung gelangt war, die Räume würden gegen eine Beteiligung an den Entfestigungskosten in Höhe von 15.000,- DM für den Aufenthalt von Menschen hergerichtet. Daß sie die Räume nur dazu und nicht etwa nur als Lagerräume verwenden wollte, wurde ja auch für die Beklagte spätestens bei der Besprechung am 21. April 1950 deutlich erkennbar. Denn dabei hat die Klägerin erklärt, daß ihr nicht einmal die im Schreiben vom 7. März 1950 besonders hervorgehobene Größe der Fenster genüge, sondern daß die Fenster noch größer als vorgesehen gestaltet werden müßten, um sie zu dem von der Beklagten angestrebten Abschluß des Geschäftes zu veranlassen.

Gerade der Umstand, daß die Beklagte in dem bezeichneten Schreiben so offensichtlich bemüht war, der Klägerin die Beteiligung an der Aufbringung der Entfestigungskosten besonders vorteilhaft erscheinen zu lassen, durfte die Klägerin zu der Annahme führen, daß die Beklagte, die ja ohnehin nicht etwa einen verlorenen Baukostenzuschuß, sondern nur eine allmählich voll zu verrechnende Mietzinsvorauszahlung von der Klägerin erzielen wollte, den Wünschen der Klägerin großzügig entgegenkommen werde. Wußte diese doch aus der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14. Februar 1950, daß die staatlichen Dienststellen sehr besorgt waren, ob es gelingen werde, die Gemeinden überhaupt für die Beteiligung an der Entfestigung zu gewinnen und so die Sprengung zu verhindern. Wie groß die Sorge war, erhellt daraus, daß der Oberfinanzpräsident in seinem Erlaß vom 25. Oktober 1949 allgemein die Kosten der Schuttbeseitigung nach einer etwaigen Sprengung als höher

bezeichnete, als die Kosten der Entfestigung im Sinne eines Umbaues. Entgegen der Auffassung der Revision hatte deshalb die Klägerin keine Veranlassung, ihrerseits etwas zu tun, um sich ihre durch das Verhalten der Beklagten gewonnene Auffassung bestätigen zu lassen, daß deren Vorschlag vom 7. März 1950 auch den Verputz und die Heizbarkeit der Räume umfasse.

2. Scheidet hiernach ein Verschulden der Klägerin hinsichtlich der Entstehung des Dissenses über den Verputz und die Heizbarkeit aus, so ist damit von vornherein der weiteren Rüge der Revision der Boden entzogen, die dahingeht, daß das Berufungsgericht den in § 254 BGB zum Ausdruck gekommenen allgemeinen Grundsatz zu Unrecht nicht beachtet habe. Wenn nämlich - so meint die Revision - die Klägerin einen Dissens mit einer Auswirkung in Höhe von etwa 50.000 DM, die Beklagte (nach Auffassung des Berufungsgerichts) dagegen einen Dissens mit einer Auswirkung in Höhe von nur rund 9.000 DM verschuldet habe, so sei der Schaden weit überwiegend durch das Verhalten nicht der Beklagten, sondern der Klägerin verursacht worden. Diese Erwägung scheitert schon daran, daß ein mitwirkendes Verschulden der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen nicht festzustellen ist.

b) Was den versteckten Dissens hinsichtlich der Frage anlangt, ob die Mehrkosten der Verbreiterung der Fenster (rund 9.000 DM) zu einer Erhöhung der Mietzinsvorauszahlung führen oder nicht, so rügt die Revision, daß das Berufungsgericht bei Würdigung der Zeugenaussagen den Erlaß des Oberfinanzpräsidenten vom 25. Oktober 1949 nicht verwertet habe. Diese Rüge geht fehl, weil - wie bereits unter a 1 ausgeführt - nicht festgestellt worden ist, daß der Klägerin der umfangreiche Erlaß in seinem hier wesentlichen Teil auch nur inhaltlich bekannt war. Ob die auf Seiten der Beklagten an der Besprechung vom 21. April 1951 beteiligten Personen - wie die Beklagte unter Zeugenbenennung vorgebracht hat - als selbstverständlich davon

ausgingen, daß der über die Mindestentfestigung hinausgehende Umbau von den künftigen Mietern zusätzlich finanziert werden müsse, ist ohne Bedeutung, denn die Beklagte hat nicht behauptet, daß eine jener Personen solcher inneren Einstellung in einer der anderen Seite erkennbaren Weise Ausdruck gegeben habe.

1. Die weitere aus § 286 ZPO hergeleitete Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe sich nicht mit der Behauptung der Beklagten auseinandergesetzt, daß am 21. April 1950 B[REDACTED] für die Beklagte endgültige Erklärungen nicht habe abgeben können, geht fehl. Die den Turmbunker betreffenden Verhandlungen mit der Klägerin sind von vornherein und bis zum Schluß für die Beklagte vom Finanzamt O[REDACTED] und vom Finanzbauamt Düsseldorf geführt worden. Das auf Seiten der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen unterlaufene Verschulden hat das Berufungsgericht darin gefunden, daß B[REDACTED] - wie es aus der Beweisaufnahme in tatsächlicher Beziehung entnommen hat - den Vertretern der Klägerin zugesichert hat, die durch die Fensterverbreiterung entstehenden Unkosten würden durch den von der Klägerin zu leistenden Zuschuß von 15.000,- DM mitgedeckt werden. Darauf, ob er zu dieser Erklärung ermächtigt war, kommt es nicht an. War er es nicht, so besteht sein Verschulden, für das die Beklagte einstehen muß (BGHZ 6, 330), zusätzlich darin, daß er darauf nicht hingewiesen hat. Dessen hätte es bedurft, weil die für die Klägerin an der Besprechung teilnehmenden Personen nach den Umständen, insbesondere angesichts des Schreibens vom 7. März 1950 solange annehmen konnten, B[REDACTED] sei zu bindenden Erklärungen ermächtigt, bis dieser mindestens zu erkennen gab, die Frage der Mehrkosten für die von der Klägerin gewünschte Fensterverbreiterung könne noch nicht abschließend erörtert werden. Das hat er unterlassen. Die Klägerin ist sogar durch das Schreiben des Finanzamts vom 12. Juni 1950 in der Auffassung bestärkt worden, die Fenster würden ohne Erhöhung des

geforderten Zuschusses von 15.000,- DM verbreitert. Dafür, daß einer der auf Seiten der Klägerin anwesenden Personen der etwaige Mangel der Vertretungsmacht B[REDACTED]s bekannt war, hat die Beklagte es an einem Beweisantritt fehlen lassen. Bei dieser Sachlage hat das Berufungsgericht auch nicht § 139 ZPO dadurch verletzt, daß es die Beklagte nicht zur Ergänzung ihrer Darstellung über den Umfang der Vertretungsmacht Büchlers angehalten hat.

2. Zu Unrecht vermißt die Revision im Berufungsteil eine Auseinandersetzung mit dem voneinander abweichenden Inhalt des Vermerks vom 22. April und der Niederschrift vom 27. April 1950. Vielmehr hat das Berufungsgericht nach eingehender Abwägung des Beweiswertes der Bekundungen der von den Parteien benannten Zeugen seine daraus gewonnene Überzeugung, daß den Aussagen der von der Beklagten benannten Zeugen nicht gefolgt werden könne, durch den vom Zeugen Br[REDACTED] unterschriebenen Vermerk vom 22. April 1950 bestätigt gefunden.

Mit der Frage, ob dieser Vermerk wider besseres Wissen eine unzutreffende Darstellung enthalte, brauchte sich das Berufungsgericht, das darüber ja auch schweigt, nicht auseinanderzusetzen. In der Richtung der Feststellungen des Berufungsgerichts liegt es ja gerade, daß die beiderseitigen Gesprächspartner sich nicht geeinigt hatten, obwohl jede der beiden Seiten meinte, daß dies geschehen sei. Mit dem Hinweis der Revision, daß in dem Vermerk und in der Niederschrift nichts anderes wiedergegeben sei, als das, was jede der beiden Seiten als erklärt angesehen hat, ist also nichts gewonnen, vielmehr jener Gedankengang nur bestätigt, daß versteckter Dissens vorliegt.

II.

Die Revision hält es für rechtsirrig, daß das Berufungsgericht der Beklagten eine Schadensersatzforderung wegen

Mietzinsausfalls mit der Begründung abspricht, ein Mietvorvertrag sei nicht zustande gekommen. Selbst wenn kein solcher Vorvertrag geschlossen sei, ein Verhandlungspartner aber dennoch aus einem solchen angeblichen Vertrag Rechte herlei- te, müsse er - so meint die Revision - sich dieses Verhalten entgegensetzen lassen. In dieser Beziehung habe das Beru- fungsgericht übersehen, daß die Klägerin ja im Schriftwech- sel den Standpunkt vertreten habe, sie sei berechtigt, die Räume zu mieten. Das habe die Klägerin im Schreiben vom 29. September 1950 betont; auch in ihrem Schreiben vom 11. Novem- ber 1950 komme das zum Ausdruck. Dann habe die Klägerin die Beklagte ohne Rücksicht auf deren mehrfache Bitte um baldige, endgültige Stellungnahme hingehalten und ihr erst mit Schrei- ben vom 18. Oktober 1951, also 8 1/2 Monate nach Fertigstellung der Räume mitgeteilt, sie werde nicht mieten.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe prüfen müssen, ob darin ein Verschulden der Klägerin bei den Ver- tragsverhandlungen liege. Bei diesem Gedankengang übersieht die Revision indessen, daß es der versteckte Dissens war, der die Klägerin zunächst zu der Auffassung führte, es sei zu einem Mietvorvertrag bereits gekommen. Wie schon erörtert, hat sie diesen Dissens nicht verschuldet. Dann gereicht es ihr aber auch nicht zum Vorwurf, daß sie jene Auffassung zu- nächst vertrat und sie übrigens nicht erst unter dem 18. Okto- ber, sondern bereits unter dem 16. August 1951 deutlich er- kennbar aufgegeben hat, und zwar als Antwort auf die erst- malig von der Beklagten erst unter dem 24. Juli 1951 (also nur etwa drei Wochen vorher) angedrohte Geltendmachung eines "Anspruchs auf Mietentschädigung". Zudem hatte die Klägerin bis dahin auch keine Veranlassung, zu der grundsätzlichen Frage, ob es bereits zu wirksamen Abmachungen gekommen sei, einen mindestens dem Anschein widersprechenden, ablehnenden Standpunkt einzunehmen; denn die Parteien hatten bis dahin laufend versucht, zu einem Ausgleich zu kommen, an dem -

wie der Schriftwechsel zeigt, - der Beklagten mindestens ebensoviel gelegen war wie der Klägerin.

III.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Rothe