

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 124/66

URTEIL

Verkündet am
24. Februar 1969
Heil,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Frau Martha A. [REDACTED] geb. O. [REDACTED], H. [REDACTED],
A. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Gertrud Frieda A. [REDACTED] geb. Ah. [REDACTED], H. [REDACTED],
A. [REDACTED] K. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h. c. [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Kuhn und der Bundesrichter Dr. Nörr, Dr. Schulze, Stimpel und Dr. Schubath

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 18. Mai 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Miteigentümer des in H., D. str., belegenen Hausgrundstücks. Sie sind Schwestern, die Klägerin ist die Erbin ihrer Mutter, Luise Ab. Das Grundstück wird seit dem Jahre 1950 von dem Grundstücksmakler Kurt D. als Treuhänder verwaltet. Ihm ist am 4. Juli 1950 eine umfassende Verwaltungsvollmacht und am 29. April 1958 eine unwiderrufliche Generalvollmacht zur Verwaltung des Grundstücks erteilt worden.

Mit Schreiben vom 24. September 1960 hat die Beklagte den Hausverwaltungsvertrag gekündigt und die Generalvollmacht widerrufen.

- 3 -

Die Klägerin begehrt, die Unwirksamkeit dieser Rechtshandlungen festzustellen und der Beklagten zu verbieten, Rechtshandlungen vorzunehmen, die in die treuhänderische Verwaltungstätigkeit D■■■■■■'s und in den Wirkungskreis der Generalvollmacht eingreifen.

Das Grundstück D■■■■■■str. ■■■■■■ gehört seit vielen Jahrzehnten der Familie Ah■■■■■. Es ist im Kriege durch Bomben beschädigt und ab 1949 unter Zuhilfenahme von Krediten wiederaufgebaut worden. Vor der im Jahre 1952 durchgeführten Erbauseinandersetzung stand es im Gesamthandseigentum von Luise Ah■■■■■, ihres inzwischen gleichfalls verstorbenen Bruders und der Beklagten.

Der zwischen der Beklagten als Vertreterin der Miteigentümergeinschaft und D■■■■■■ am 1. Januar 1950 geschlossene Hausverwaltungsvertrag lief zunächst bis zum 1. Januar 1960; er sollte sich mangels Kündigung jeweils um fünf Jahre verlängern. Für den Fall eines Eigentümerwechsels ist bestimmt, daß der neue Eigentümer des Grundstücks in den Verwaltungsvertrag einzutreten habe und D■■■■■■ mindestens solange Verwalter bleiben solle, bis alle Wiederaufbauverbindlichkeiten getilgt seien.

Durch notariellen Vertrag vom 12. Februar 1952, dem D■■■■■■ als "Vertreter der Interessen der Wiederaufbaugläubiger" ausdrücklich zustimmte, setzte sich die Miterbengemeinschaft hinsichtlich des Grundstücks dahin auseinander, daß Luise Ah■■■■■ Miteigentümerin zu 1/4, die Beklagte Miteigentümerin zur Hälfte und ihr Sohn, Heinz Ah■■■■■, Miteigentümer zu 1/4 wurden.



Das Grundstück war mit Grundpfandrechten aus der Zeit vor der Währungsreform, mit Hypotheken zur Sicherung der Wiederaufbaukredite in Höhe von mindestens 45 000 DM und mit einer Grundsuld von 20 000 DM belastet. Diese Grundsuld diente der Sicherung von Krediten, die die allein von der Beklagten und Heinz Ah[REDACTED] in Form einer offenen Handelsgesellschaft (Julius Ah[REDACTED] & Co.) betriebenen Weinhandlung betrafen. In gleicher Weise sollte ein Kredit von 15 000 DM gesichert werden, den die Neue Sparcasse von 1864 der OHG bewilligt hatte. Die OHG befand sich in bedrängter finanzieller Lage.

Am 21. August 1954 schlossen die Eigentümer unter Mitwirkung von D[REDACTED] einen weiteren notariellen Vertrag, dessen erklärter Zweck es war, sich und ihren Erben das Grundstück zu erhalten. Um den Zugriff der Gläubiger der Weinhandlung auf das Grundstück zu verhindern, übertrug Heinz Ah[REDACTED] seinen Miteigentumsanteil auf die Beklagte. Als Gegenleistung hierfür sollte die Beklagte spätestens zum 1. Oktober 1954 aus der offenen Handelsgesellschaft ausscheiden. Die Beklagte und Heinz Ah[REDACTED] zahlten Luise Ah[REDACTED] 5 000 DM als Entschädigung für die Mithaftung ihres Grundstücksanteils für jene 20 000 DM und ließen ihr eine Grundsuld von 3 750 DM nebst 6 1/2 % Zinsen auf dem Miteigentumsanteil der Beklagten von nunmehr 3/4 eintragen; damit sollte eine Sicherung für den Fall einer Inanspruchnahme des Grundstücks für den Kredit von 15 000 DM der Neuen Sparcasse von 1864 geschaffen werden.

Nr. III des Vertrages verpflichtet die Miteigentümer, keinerlei Rechtshandlungen in bezug auf das Grund-

stück ohne gegenseitige Zustimmung und ohne Zustimmung des Treuhänders oder seines Rechtsnachfolgers vorzunehmen. Im Fall der Zuwiderhandlung hatten die Beklagte und Luise Ah[REDACTED] das Eigentum an ihren Anteilen auf D[REDACTED] treuhänderisch zu übertragen. Diese Treuhandenschaft sollte erst enden, wenn der entstandene Schaden behoben und sichergestellt sei, daß die Interessen der Gläubiger des Grundstücks in Zukunft gewahrt blieben.

In den folgenden Jahren geriet die Weinhandlung in immer größere finanzielle Schwierigkeiten. Am 17. März 1960 schlossen die Beklagte, Luise Ah[REDACTED] und D[REDACTED] einen weiteren notariellen Vertrag. Darin stellten sie fest, daß die Beklagte gegen die Bestimmungen des Vertrages vom 21. August 1954 verstoßen habe und deshalb verpflichtet sei, ihr Eigentum an dem Grundstück auf D[REDACTED] zu übertragen. Zugleich ließ die Beklagte in Durchführung dieser Verpflichtung ihren Miteigentumsanteil an D[REDACTED] auf. Zur Eintragung der Eigentumsänderung kam es jedoch nicht.

Im Frühjahr 1960 konnte die Firma Julius Ah[REDACTED] & Co zahlreiche Wechselverbindlichkeiten nicht erfüllen. Ihre Bemühungen, ihre insgesamt auf rund 100 000 DM angewachsenen Verbindlichkeiten durch einen langfristigen Kredit abzulösen, scheiterten. Heinz Ah[REDACTED] nahm sich am 28. April 1960 das Leben, nachdem die Neue Sparcasse von 1864 tags zuvor die Gewährung eines Mittelstandskredites von wenigstens 30 000 DM abgelehnt hatte. Auf Bitten der Beklagten führte nun D[REDACTED] Kreditverhandlungen zur Sanierung der Weinhandlung. Er erreichte eine Kreditvermittlungszusage

der Neuen Sparcasse von 1864 über grundbuchlich abzusi-
chernde 100 000 DM unter der Bedingung, daß er für die
Laufzeit des Darlehens Verwalter des Grundstücks bleibe.
Die Klägerin als Rechtsnachfolgerin ihrer inzwischen ver-
storbenen Mutter erklärte sich unter dieser Bedingung mit
einer Belastung des Grundstücks in dieser Höhe einverstan-
den. Dieses Einverständnis machte sie noch davon abhängig,
daß für sie zum Ausgleich ihres erhöhten Risikos eine
Grundschild in Höhe eines Viertels des aufzunehmenden Dar-
lehens auf dem Anteil der Beklagten eingetragen und ihr
ein Vorkaufsrecht für einen Viertel-Anteil der Beklagten
eingeräumt werde.

Am 28. Juni / 26. September 1960 kam es zum Abschluß
eines Darlehensvertrages zwischen der Öffentlichen Bau-
sparkasse H[REDACTED] und der Beklagten. In ihm wurde bestimmt,
daß D[REDACTED] solange Hausverwalter bleiben sollte, bis der
Kredit getilgt sei. Die vorgesehenen Grundbucheintragungen
wurden vorgenommen, das Darlehen an D[REDACTED] ausbezahlt und
von ihm zur Abdeckung von Firmenverbindlichkeiten verwen-
det. Dies teilte D[REDACTED] der Beklagten mit Schreiben vom
21. September 1960 mit. Drei Tage später kündigte die
Beklagte, die zum 1. September 1960 aus der Firma Julius
Ab[REDACTED] & Co. ausgeschieden war, den Hausverwaltervertrag
und widerrief die Generalvollmacht. Als Grund hierfür gab
sie an, sie habe kein Vertrauen zu D[REDACTED] mehr.

Die Klägerin hält Kündigung und Widerruf für unwirk-
sam.

Die Beklagte hat demgegenüber die Ansicht vertreten: Die mit [REDACTED] geschlossenen Verträge und die auf ihnen beruhenden Vollmachten seien wegen Knebelung sittenwidrig und daher nichtig. Die durch die Treuhandvereinbarung eingetretene Beschränkung ihrer Eigentümerstellung komme einer Entmündigung gleich. Eine so weitgehende Bindung sei zur Sicherstellung der Interessen der Wiederaufbaugläubiger und der Klägerin nicht erforderlich gewesen. Es bestehe ein nicht zu billigendes Mißverhältnis zwischen dem wirtschaftlichen Ergebnis und der Zielsetzung des Vertrages. Derartiger Beschränkungen habe es bei einem Wert des nur geringfügig belasteten Grundstücks von rund 1,2 Millionen DM nicht bedurft.

Die Beklagte hat unter dem 25. Juni 1964 das Vertragsverhältnis mit D[REDACTED] nochmals, und zwar diesmal unter Bezugnahme auf Nr. 2 des Hausverwaltungsvertrages vom 1. Januar 1950, zum 31. Dezember 1964 gekündigt und die Ansicht vertreten, die Kündigung des Vertrages und der Widerruf der Verwaltungsvollmacht sei auch aus wichtigem Grunde gerechtfertigt. D[REDACTED] habe das zur Aufrechterhaltung der vertraglichen Beziehungen erforderliche Vertrauensverhältnis durch mangelhafte Verwaltungsführung und durch Verletzung seiner vertraglichen Treupflicht zerstört.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten war erfolglos. Mit der Revision erstrebt sie die Abweisung der Klage, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

I. Das Berufungsgericht verneint zutreffend die Nichtigkeit der zwischen den Parteien und D[REDACTED] geschlossenen Verträge.

1. Der Hausverwaltungsvertrag vom 1. Januar 1950 verstößt nicht gegen die guten Sitten. Entgegen der Ansicht der Revision hat sich die Beklagte darin nicht in ungewöhnlicher Weise ihres Verwaltungsrechts begeben. Die Beklagte hat in ihrem Schriftsatz vom 9. Oktober 1964 (Seite 7 = Bl. 31 GA) eingeräumt, daß der Wiederaufbau des Hauses den Abschluß eines Vertrages rechtfertigte, der die Befriedigung der Geldgeber aus dem Mietaufkommen sicherte. Sie brachte dort nur zum Ausdruck, es habe keine Veranlassung bestanden, D[REDACTED] solange Verwalter bleiben zu lassen, bis alle Wiederaufbaudarlehen getilgt seien. Aber die Länge der Vertragsdauer macht den Vertrag nicht sittenwidrig.

2. Auch soweit die Revision geltend macht, die Beklagte habe sich in dem Treuhandvertrag vom 21. August 1954 in unerträglicher und mit den Grundsätzen unserer Rechtsordnung nicht zu vereinbarenden Weise ihrer Befugnis zur Einwirkung auf das Grundstück begeben, kann ihr nicht gefolgt werden. Bei diesem Vertrag handelt es sich nicht um einen Austauschvertrag, so daß die Sittenwidrigkeit entgegen der Ansicht der Beklagten nicht nach dem Verhältnis von Leistung zu Gegenleistung beurteilt werden kann.

Es war das erklärte Ziel des Vertrages, das Grundstück den Parteien und ihren Erben durch eine zweckentsprechende Verwaltung zu erhalten. Diesem sittlich anzuerkennenden Zwecke dienen die in Nr. III des Treuhandvertrages von beiden Parteien eingegangenen Bindungen und Verpflichtungen, die zu einer Übertragung der Verfügungsbefugnis über das Grundstück auf D. als neutralen Dritten geführt haben. Darin liegt keine Knebelung. Die Beklagte hat sich damit nur des Verfügungsrechts über ein noch belastetes Vermögensstück begeben. Der Einheitswert des ganzen Grundstücks betrug zum Währungsstichtag 133 800 DM. Die inzwischen eingetretene Wertsteigerung des Grundstücks muß für die Beurteilung des Vertrages vom 21. August 1954 außer Betracht bleiben. Es kommt daher nicht darauf an, daß der Wert des Grundstücks, wie die Revision geltend macht, inzwischen auf eine Million gestiegen sein soll. Um die Bindung eines so großen Wertes ging es im Jahre 1954 nicht. Selbst im Jahre 1960 hat sich der Geldgeber der Firma Julius A. & Co. gewährten Sanierungskredits nicht mit der grundbuchlichen Sicherung durch den Miteigentumsanteil der Beklagten begnügt, die nach den §§ 128, 159 HGB für die bis zu ihrem Ausscheiden aus der OHG entstandenen Schulden der Weinhandlung haftete, sondern die Belastung des ganzen Grundstücks verlangt. Ohne den Sanierungskredit und ohne seine Besicherung durch das ganze Grundstück wäre die Beklagte zahlreichen Prozessen der Gläubiger der Weinhandlung und wahrscheinlich der Zwangsvollstreckung in ihren Grundstücksanteil ausgesetzt gewesen. Alsdann wäre es recht zweifelhaft, ob sie diesen Anteil überhaupt behalten hätte. Durch die im Laufe der Zeit eingetretene Wertsteigerung des Grundstücks mögen die im Vertrag vom

21. August 1954 eingegangenen Bindungen für die Beklagte unbequem geworden sein. Das rechtfertigt es aber nicht, den Vertrag als gegen die guten Sitten verstoßend anzusehen. Dabei konnte auch das Interesse der Klägerin nicht ganz außer Betracht bleiben, die durch die Erstreckung von Grundbuchlasten für Schulden der Weinhandlung auf das ganze Grundstück ein Risiko übernahm und darüber hinaus daran interessiert war, keiner Teilungsversteigerung von Gläubigern dieser Firma ausgesetzt zu werden.

Eine Knebelung der Beklagten kann auch nicht darin gesehen werden, daß die Treuhandschaft von D. nach Nr. III des Vertrages vom 21. August 1954 erst endet, wenn sichergestellt ist, daß die Interessen der Gläubiger des Grundstücks in Zukunft gewahrt bleiben und insbesondere die Bezahlung der Lasten des Grundstücks gewährleistet ist. Damit ist die Beendigung der Treuhandschaft entgegen der Ansicht der Revision nicht völlig der Willkür des Treuhänders überlassen. Ob und wann diese Bedingung erfüllt ist, kann die Beklagte an Hand der ihr vom Treuhänder vorzulegenden Unterlagen jederzeit selbst feststellen und notfalls gerichtlich klären.

Die Klägerin hat auch keine bedrängte Lage der Beklagten ausgenutzt, um sich einen unangemessenen Vorteil zu verschaffen. Es ist nicht zu beanstanden, daß sie sich das Risiko, das sie durch die Belastung auch ihres Eigentumsanteils am Grundstück für Geschäftsschulden der Weinhandlung übernahm, hat bezahlen lassen. Das Entgelt bestand

im wesentlichen in einer Zahlung von 5 000 DM und kann angesichts der Gefahr, der die Klägerin ihren Miteigentumsanteil aussetzte, nicht als unangemessen bezeichnet werden. Die für die Klägerin auf dem Eigentumsanteil der Beklagten eingetragenen Grundschulden sollten nur etwaige Rückgriffsansprüche der Klägerin gegen die Beklagte sichern. Sie waren im Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks nur geeignet, dem Regreßanspruch der Klägerin den Vorrang vor den Gläubigern der Weinhandlung zu verschaffen.

Das der Klägerin im Jahre 1960 eingeräumte Vorkaufsrecht belastet die Beklagte nur geringfügig.

3. Irgendwelche Umstände, die den Vertrag vom 17. März 1960 sittenwidrig erscheinen lassen könnten, sind nicht ersichtlich.

4. Soweit das Berufungsgericht die unwiderrufliche Generalvollmacht D■■■■'s nicht für sittenwidrig gehalten hat, sind seine Ausführungen frei von Rechtsirrtum.

II. Im Ergebnis hat das Berufungsgericht auch darin recht, daß der Treuhandvertrag nicht durch die Kündigung der Beklagten aufgelöst worden ist.

Der Abschluß des Hausverwaltungsvertrages und des Treuhandvertrages beruhte auf einer einstimmig getroffenen Verwaltungsmaßnahme von Miteigentümern. Die mit D■■■■ geschlossenen Verträge können jedenfalls aus wichtigem

Grunde gekündigt werden (vgl. BGHZ 34, 367, 370). Hierzu können die Parteien einander verpflichtet sein, und im Weigerungsfall kann die eine gegen die andere auf Mitwirkung an der Kündigung klagen (vgl. BGHZ 49, 183, 192). Allein konnte die Beklagte nicht kündigen, ohne die Klägerin auch nur gefragt und deren Einverständnis erhalten zu haben. Es kommt daher nicht erst darauf an, ob ein wichtiger Grund vorliegt.

III. Sind nach alledem die mit D. [REDACTED] geschlossenen Verträge rechtswirksam, so bestehen auch keine Bedenken gegen eine Verurteilung der Beklagten zur Unterlassung von Eingriffen in die Verwaltungstätigkeit von D. [REDACTED].

Dr.Kuhn	Bundesrichter Dr.Nörr ist in- zwischen pensio- niert und kann daher nicht mehr mitunterschrei- ben.	Dr.Schulze	Stimpel	Dr.Schubath
	Dr.Kuhn			