

Ib_ZR_205/62

Verkündet
am 10.Mai 1963
Zug, 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 Gastwirtin Maria O in H , B straße ,
Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Helfer in Steuersachen Heinz R in H ,
G straße ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. -.

hat der Ib-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10.Mai 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Prof.Dr.h.c.Wilde und der Bundes-
richter Jungbluth, Pehle, Dr.Sprenkman und Dr.Nösl

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Celle vom 21. November 1961 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin betreibt in den von ihr bis zum 1. Mai 1971 gemieteten Räumen des Anwesens B[REDACTED]straße [REDACTED] in H[REDACTED] das Konzert- und Tanzcafé "V[REDACTED]". Als Anfang 1958 bekannt wurde, daß die K[REDACTED] AG beabsichtige, auf einem Grundstückskomplex in H[REDACTED], zu dem auch das Grundstück B[REDACTED]straße [REDACTED] gehört, ein Warenhaus zu errichten, trat der Beklagte an die Klägerin mit dem Vorschlag heran, diese solle sich gegen Zahlung einer entsprechenden Summe verpflichten, ihren Mietvertrag bis zum vertraglichen Ende durchzuhalten; hinter ihm, dem Beklagten, stehe ein Unternehmen, das daran interessiert sei, daß die K[REDACTED] AG in dem Hause nicht Fuß fasse.

Am 21. Februar 1958 kam zwischen den Parteien folgender notariell beglaubigter Vertrag zustande:

"Z w i s c h e n

der Firma Café V[REDACTED], Inhaberin Frau Maria O[REDACTED],
H[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], einerseits,

und

dem Helfer in Steuersachen Herrn Heinz R[REDACTED].
H[REDACTED], G[REDACTED]str. [REDACTED], als Treuhänder eines
nicht genannten Dritten, andererseits,

wird folgendes vereinbart:

1.

Die Firma Cafe V[REDACTED] ist Mieterin der Räume des Betriebes gleichen Namens in H[REDACTED], B[REDACTED]str. [REDACTED]. Der Mietvertrag ist Herrn R[REDACTED] bekannt. Er ist dieser Vereinbarung als Anlage beigefügt.

- 3 -

2.

Die Firma Cafe V [REDACTED] verpflichtet sich gegenüber Herrn R [REDACTED] und gegenüber seinem Treugeber, den Mietvertrag betreffend die Räume ihres Betriebes in H [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], auf die Dauer des Vertrages, das ist bis zum 1. Mai 1971, zu erfüllen, insbesondere durchzuhalten und die gemieteten Räume weder mittelbar noch unmittelbar für ein Kaufhaus, Warenhaus oder Ähnliches, wie Einheitspreisgeschäft, ganz oder zum Teil zu nutzen.

Die Firma Cafe V [REDACTED] erklärt sich Herrn R [REDACTED] gegenüber dazu bereit, auf Wunsch ihre Vermieterin, die Grundstücksgemeinschaft U [REDACTED] Erben, von dieser Vereinbarung zu unterrichten.

3.

Sollte die Firma Cafe V [REDACTED] ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag - gleich aus welchem Grunde - nicht nachkommen, so ist Herr R [REDACTED] dazu berechtigt - aber nicht verpflichtet -, diese Verpflichtungen namens und im Auftrage des Cafe V [REDACTED] für diese zu erfüllen. Das gilt insbesondere für die Zahlung des Mietzinses. Um Herrn R [REDACTED] die Möglichkeit zu geben, Verpflichtungen des Cafe V [REDACTED] aus dem Mietvertrag für dieses zu erfüllen, wird deren Geschäftsleitung ihn jeweils rechtzeitig unterrichten, wenn sie - gleich aus welchen Gründen - ihren Verpflichtungen nicht pünktlich nachkommen kann. Wenn und soweit Herr R [REDACTED] Verpflichtungen des Cafe V [REDACTED] aus dem Mietvertrag erfüllt, ist die Firma Cafe V [REDACTED] dazu verpflichtet, ihm seine Aufwendungen dafür zu erstatten und ihn schadlos zu halten.

4.

Herr R [REDACTED] zahlt der Inhaberin des Cafe V [REDACTED] bei Abschluß dieser Vereinbarung 20.000,-- DM in bar (in Worten: Zwanzigtausend Deutsche Mark).

Dieser Betrag ist - unbeschadet der evtl. Schadensersatzpflicht der Firma Cafe V [REDACTED] - sofort zurückzuzahlen, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nicht nachkommt."



Dem Vertrag wurde folgende, von beiden Parteien unterzeichnete Aktennotiz vom selben Tage beigelegt:

"Aktennotiz

zum Vertrag zwischen der Firma Cafe V [REDACTED],
Inhaberin Frau Maria O [REDACTED], und Herrn Heinz R [REDACTED]
vom 21.2.1958

Herr R [REDACTED] macht darauf aufmerksam, daß der Schaden, der dem von ihm vertretenen Dritten beim Bruch des Vertrages vom 21.2.1958 entstehen könnte, unter Umständen sehr groß sein kann, so daß auch aus diesem Grunde ein Vertragsbruch ausgeschlossen ist. Die Vertragspartnerin nahm diese Erklärung an."

Der Beklagte zahlte der Klägerin 20.000 DM.

Am 30. April/15. Mai 1958 kaufte die K [REDACTED] AG das Grundstück B [REDACTED]straße [REDACTED] und wurde am 16. Oktober 1959 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 1958 - die Anführung der Jahreszahl 1959 im Tatbestand (S. 4) des angefochtenen Urteils beruht offensichtlich auf einem Versehen - focht die Klägerin gegenüber dem Beklagten den Vertrag vom 21. Februar 1958 wegen arglistiger Täuschung an und berief sich außerdem darauf, daß der Vertrag nach ihrer Überzeugung gegen die guten Sitten verstoße und daher nichtig sei.

Der Beklagte hält den Vertrag für gültig und die Anfechtung für unbegründet; den von der Klägerin zurückgezählten Betrag von 20.000 DM ließ er an die Klägerin zurückgehen, die ihn auf ein Sonderkonto einzahlte.

Die Klägerin hat beantragt, festzustellen, daß der von den Parteien am 21. Februar 1958 unterzeichnete Vertrag nebst Zusatzerklärung vom gleichen Tage nichtig ist.

Der Beklagte hat Klageabweisung begehrt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter, während der Beklagte um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht bejaht die Passivlegitimation des Beklagten. Zwar sei ein Treuhänder in der Regel mittelbarer Stellvertreter, doch ergebe sich aus den Eingangsworten des Vertrages, den der Beklagte "als Treuhänder eines nicht genannten Dritten" geschlossen hat, daß er als offener Stellvertreter für diesen Dritten tätig geworden sei, wobei es auf die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts ohne Einfluß sei, daß der Name des Vertretenen nicht genannt ist. Der Beklagte habe daneben aber auch im eigenen Namen gehandelt, da die Klägerin sich in Nr. 2 des Vertrages sowohl gegenüber dem Beklagten wie gegenüber dem nicht genannten Dritten verpflichtet habe.

2. Die Revision erblickt einen Widerspruch darin, daß das Berufungsgericht einerseits (S. 6 BU) den Vertrag nicht als Vertrag zugunsten eines Dritten (§ 328 BGB) auffaßt und gleichwohl andererseits den Beklagten als Berechtigten ansieht; sie meint, daß der Beklagte nur dann für seine

Person Rechte aus dem Vertrag herleiten könne, wenn ein Vertrag zugunsten eines Dritten vorläge; sei das nicht der Fall, so sei der Vertrag gegenüber dem Beklagten und damit gemäß § 139 BGB insgesamt nichtig, da die Person des Dritten nicht bestimmbar sei. Auch der unbekannte Dritte komme als Vertragspartner nicht in Betracht, da es rechtlich nicht möglich sei, einen Vertrag mit einem unbestimmten Partner zu schließen. Der Revisionsangriff dringt nicht durch.

Das Berufungsgericht hat rechtlich bedenkenfrei den Beklagten als unmittelbaren Stellvertreter (§ 164 BGB) des im Verträge nicht namentlich genannten Dritten angesehen, obwohl nach dem Wortlaut des Vertrages ("Treuhänder") die Annahme einer Treuhandschaft oder zumindest einer mittelbaren Stellvertretung nahezuliegen scheint. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das Wort "Treuhänder" in sehr verschiedenem Sinne gebraucht wird und vielfach eine rein wirtschaftliche Bedeutung ohne eindeutigen rechtlichen Gehalt im Sinne einer auf Vertrauen beruhenden uneigennützigsten Interessenwahrung annimmt (BGB/RGRK, 11. Aufl. Anm. 19; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. Anm. 25 - je vor § 164), so daß allein der Gebrauch des Begriffes "Treuhänder" eine rechtliche Zuordnung noch nicht ermöglicht. Bei dieser Sachlage ist es rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht in der Wendung, der Beklagte handle "als Treuhänder eines nicht genannten Dritten", die Äußerung des Willens gesehen hat, in fremdem Namen zu handeln.

Der Wirksamkeit der Vertretung steht es auch nicht entgegen, daß der Vertretene in dem Verträge nicht genannt

Ist. Dabei kann es dahinstehen, ob es, wie die Revision meint, keine Regel gebe, "daß jemand berechtigt sein soll, einen Dritten als Vertragspartner zu bestimmen"; denn im vorliegenden Fall soll gerade nicht der Vertreter erst den Vertretenen bestimmen, sondern der Vertragspartner steht nach dem Inhalt des Vertrages fest, er soll aber der Klägerin unbekannt bleiben. Das ist rechtlich zulässig; es ist durchaus denkbar, daß ein Vertrag durch das Handeln des Vertreters zwischen Vertragsparteien zustande kommt, die sich unbekannt bleiben (BGH LM BGB § 164 Nr. 10), wobei sich diese Möglichkeit - entgegen der Auffassung der Revision - nicht auf den Fall des Kaufvertrages beschränkt, sondern für Verträge aller Art in Betracht kommt (vgl. *Coing* in *Staudinger*, BGB 11. Aufl. Randn. 120 zu § 164). Ein rechtlicher Gesichtspunkt, der für den streitigen Vertrag etwas anderes ergäbe, ist nicht erkennbar; der Hinweis der Revision auf § 315 BGB geht in diesem Zusammenhang fehl, da der Gegenstand der Leistung der Klägerin - die Einhaltung ihres Mietvertrages - von vornherein feststeht und die Ungewißheit des von ihr eingegangenen Risikos sich gerade nicht auf die Erfüllung ihrer gegenüber dem Beklagten eingegangenen Verpflichtung, sondern auf die Höhe des Schadensersatzes bei Vertragsbruch bezieht.

Das Berufungsgericht hat ferner angenommen, daß der Beklagte zugleich für sich persönlich gehandelt habe, da sich die Klägerin in Nr. 2 des Vertrages gegenüber dem Beklagten und gegenüber seinem Treugeber verpflichtet habe. Auch gegen diese Auslegung des Vertrages sind aus Rechtsgründen keine Bedenken zu erheben; es ist zulässig, daß jemand eine Willenserklärung zugleich im eigenen und

im fremden Namen abgibt und daß der Stellvertreter sich gleichzeitig selbst dem Gegner vertraglich verpflichtet (RGZ 127, 103, 105; RG JW 1931, 1028).

II. 1. Die von der Klägerin für die von ihr behauptete Sittenwidrigkeit des Vertrages vorgebrachten Gründe hält das Berufungsgericht nicht für durchschlagend.

a) Dadurch, daß die Klägerin sich gegenüber einem ihr unbekannten Vertragsgegner verpflichtet habe, sei für sie das Risiko einer etwaigen Schadensersatzpflicht, das sie bei Verletzung ihrer vertraglichen Verpflichtung eingehe, der Höhe nach ganz ungewiß, je nachdem ob der Gegner ein größerer oder kleinerer Unternehmer sei. Diese Ungewißheit führe aber nicht zur Sittenwidrigkeit des Vertrages, da die Klägerin das Risiko, auf das sie zudem durch die Aktennotiz vom 21. Februar 1958 ausdrücklich aufmerksam gemacht worden sei, bewußt in Kauf genommen habe.

b) Nach dem Inhalt des Vertrages sei die Klägerin nicht zum Bruch anderweit bestehender vertraglicher Pflichten, im besonderen aus ihrem Mietvertrage, verleitet worden, vielmehr habe sie sich einem Dritten gegenüber zum Durchhalten des Mietvertrages bis zu dessen vertragsmäßigem Ende verpflichtet. Daß sie sich damit der Möglichkeit begeben habe, dem Wunsch eines in den Mietvertrag eintretenden neuen Hauseigentümers nach vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses zu entsprechen, mache den Vertrag ebenso wenig sittenwidrig wie die darin liegende Einschränkung der wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit der

Klägerin. Eine sittenwidrige Knebelung der Klägerin könne auch nicht darin erblickt werden, daß ihr durch den Vertrag andere Möglichkeiten einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages beschnitten würden, da die von der Klägerin in diesem Zusammenhang angeführten Möglichkeiten (Anfechtung des Mietvertrages, Wegfall der Geschäftsgrundlage) ersichtlich nicht in Betracht kämen. Endlich sei auch die von der Klägerin als besonders drückend empfundene Bestimmung nicht zu beanstanden, wonach sie den Beklagten schadlos halten muß, wenn dieser für sie - wozu er im Falle ihrer Behinderung berechtigt ist - Verpflichtungen aus ihrem Mietvertrage erfüllt.

c) Mit dem Vertrage habe sich die Klägerin zwar der für sie einzig praktischen Möglichkeit entäußert, im Einvernehmen mit der neuen Vermieterin, der K. AG, den Mietvertrag vorzeitig aufzuheben und dafür eine - nach der Behauptung der Klägerin unverhältnismäßig hohe - Abfindung entgegenzunehmen. Das habe sie aber in Erwägung ziehen müssen; andererseits habe sie den Vertrag zu einer Zeit geschlossen, als noch nicht feststand, daß die Kaufhof AG das Grundstück erwerben werde; werde das geplante Warenhaus, mit dessen Bau noch nicht begonnen sei, nicht gebaut, so habe sie ohne fühlbare Gegenleistung 20.000 DM erhalten. Die Klägerin habe genügend Zeit zur Überlegung gehabt; sie sei auch nicht unerfahren, noch könne davon die Rede sein, daß der Beklagte eine etwaige Unerfahrenheit bewußt ausgenutzt habe. Dies gelte auch hinsichtlich der möglicherweise aus dem Vertrag entspringenden Unzulässigkeit, die sich für die Klägerin ergeben würde, wenn die K. AG die rings um das Café "V." gelegenen Häuser abreißen und einen Neubau errichten würde.

2. Die Handlungsweise des Beklagten, mit welcher der Ka[REDACTED] AG Schwierigkeiten bereitet und im Ergebnis die Kaufabsichten verleidet werden sollten, sieht das Berufungsgericht - entgegen der Auffassung der Klägerin - in keiner Richtung als wettbewerbswidrig an.

3. Endlich stehe der Klägerin auch kein Anfechtungsgrund zur Seite, denn sie sei nicht durch eine arglistige Täuschung des Beklagten zum Abschluß des Vertrages bewogen worden. Zwar läßt das Berufungsgericht unentschieden, ob der Beklagte im Laufe der Vertragsverhandlungen der Klägerin oder ihrem an den Verhandlungen beteiligten Sohne der Wahrheit entsprechend erklärt hat, es bestünden bereits zwei Sperrverträge ähnlichen Inhalts, oder ob er -wie der Sohn der Klägerin bekundete - geäußert hat, die Klägerin sei "die letzte in einer langen Reihe ähnlicher Verträge"; selbst wenn aber der Beklagte die zuletzt angeführte Äußerung gebraucht hätte, sei die Klägerin nicht durch sie zum Vertragsschluß bestimmt worden, da sich aus dem Wortlaut ihres Anfechtungsschreibens ergebe, daß sie durch die Annahme, es liege bereits ein Sperrvertrag vor, zum Abschluß veranlaßt worden sei. Endlich könne sie nicht beweisen, daß sie durch eine von ihr behauptete Äußerung des Beklagten, die K[REDACTED] AG habe das Interesse an dem Projekt verloren und ihre Vertreter hätten Hannover verlassen, zur Eingehung des Vertrages bewogen worden sei, und daß der Beklagte sie durch eine solche Äußerung habe arglistig täuschen wollen.

III. 1. a) Die Revision meint, der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag richte sich gegen den Vermieter, weil

diesem gewisse, ihm nach dem Mietvertrag zustehende Rechte durch den "Sperrvertrag" genommen werden sollten; sie verweist dabei auf § 14 des Mietvertrages (Folgen für den Mieter, wenn er das Mietverhältnis löst oder zur Räumung verpflichtet ist), ferner auf § 17 (vorzeitige Kündigung oder Aufhebungsklage des Vermieters) und auf § 18 (Folgen der Nichterfüllung des Mietvertrages durch den Ersteigerer bei Zwangsversteigerung des Grundstücks); nach dem Zusammenhang der Revisionsbegründung soll geltend gemacht werden, daß der Vertrag vom 21. Februar 1958 zur Schädigung des Vermieters geschlossen worden und daher als treuwidriges Geschäft sittenwidrig und damit nichtig sei (§ 138 BGB).

Das Berufungsgericht geht mit Recht zunächst von dem Wortlaut des Vertrages aus, nach dem die Klägerin gerade gehalten ist, die ihr obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrage bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit zu erfüllen, nicht aber gegen ihre Vertragspflichten zu verstoßen; zutreffend weist das angefochtene Urteil auch darauf hin, daß die Verpflichtung der Klägerin, die Mieträume nicht anders als für den Betrieb eines Cafés zu nutzen, bereits Inhalt ihres Mietvertrages ist, so daß sie insoweit keine neue oder veränderte Verpflichtung eingegangen ist. Die Revision übersieht, daß die Klägerin mit dem Vertrag vom 21. Februar 1958 lediglich die Einhaltung ihrer eigenen Pflichten aus dem Mietvertrag bekräftigen, nicht aber Rechte des Vermieters aus diesem Vertrage abdingen konnte; soweit dem Vermieter - und damit auch dem Erwerber des Grundstücks gemäß § 571 BGB - nach den von der Revision angeführten Vorschriften des Mietvertrages unter gewissen Voraussetzungen das Recht zusteht, das Mietverhältnis vorzei-

tig zu beenden, vermag der sogenannte Sperrvertrag eine Änderung nicht herbeizuführen, so daß insoweit von einem treuwidrigen Geschäft nicht gesprochen werden kann, da der von der Revision angenommene "Ansatzpunkt zum Bruch des Mietvertrages" nicht vorliegt.

Die gegen den Vermieter gerichtete Tendenz des Sperrvertrages zielt, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, auf den Fall ab, daß der Rechtsnachfolger des ursprünglichen Vermieters - im besonderen die K. AG - daran gehindert werden soll, im Einverständnis mit der Klägerin das Mietverhältnis vorzeitig zu lösen. Auf diese vorzeitige Beendigung hat der Vermieter keinen Anspruch; es liegt daher nicht der Fall vor, daß die Parteien in sittenwidriger Weise zusammengewirkt hätten, um fremde - schuldrechtliche oder dingliche - Rechte zu schädigen (RGZ 88, 366; RG JW 1927, 1407); vielmehr wird die Klägerin in der Ausübung ihres vertraglichen Rechts gebunden, den Vermieter für die Laufzeit des Mietvertrages an diesem festzuhalten. Das begründet aber nicht die Sittenwidrigkeit des Sperrvertrages.

b) Durch den Vertrag vom 21. Februar 1958 ist die Klägerin auch nicht in ihrer wirtschaftlichen Bewegungsfreiheit in einem Maße eingeschränkt, das die Sittenwidrigkeit des Vertrages begründen könnte.

Die Revision rügt in diesem Zusammenhang, das Berufungsgericht habe dadurch gegen die §§ 133, 157 BGB, § 286 ZPO verstoßen, daß es bei der Auslegung des Vertrages zwar den Fall des Todes der Klägerin berücksich-

tigt, aber nicht die Fälle der Veräußerung des Geschäfts oder seiner Übergabe an den Sohn erörtert habe. Die Rüge ist unbegründet.

Dem Berufungsgericht ist darin zu folgen, daß der Vertrag beim Tod der Klägerin seine praktische Bedeutung verliert, da durch ihn zwar die Erben, nicht aber der Vermieter an der Ausübung des gemäß § 569 BGB gegebenen Kündigungsrechts gehindert würde; kündigte aber der Vermieter, so hätten - entgegen der Meinung der Revision - die Erben gegenüber dem Beklagten nicht dafür einzustehen, da sie kein Verschulden an der Beendigung des Mietverhältnisses trüfe. Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Veräußerung ihres Geschäftes stünde ohnehin nicht im Belieben der Klägerin, selbst wenn sie die Räume unter Genehmigung der Fortführung der Firma einem anderen überließe; da die Firma nur der Name ist, unter dem der Kaufmann die Handelsgeschäfte betreibt, liegt beim Wechsel des Inhabers eine der Genehmigung des Vermieters bedürftige Rechtsabtretung vor, zu der die Klägerin nicht schon auf Grund des Mietvertrages befugt wäre (vgl. Kiefersauer in Staudinger, BGB Anm. 102 vor § 535). Bei dieser Sachlage kann dahinstehen, ob sich bei einer Übergabe des Geschäftes an den Sohn eine andere Beurteilung deshalb ergäbe, weil der Sohn im Mietvertrag neben der Klägerin - und deren Ehemann - als Mieter aufgeführt ist.

Auch die Nr. 3 des streitigen Vertrages führt zu keiner anderen rechtlichen Würdigung. Zwar meint die Revision, die Auslegung des Berufungsgerichts (vgl. oben II 1 b am Ende) sei nicht erschöpfend, weil es Fälle geben könne,

in denen die Klägerin sich, wenn diese Bestimmung nicht bestünde, vom Mietvertrage lösen könne, wenn sie kein Interesse mehr daran habe und auch die Gegenleistung nicht mehr verwerten könne; dabei ist aber übersehen, daß der Mietvertrag zwar - insbesondere in § 13 - dem Vermieter in gewissen Fällen Handhaben für eine vorzeitige Kündigung gibt, es aber in keiner Bestimmung der Klägerin an die Hand gibt, sich mangels Interesses an der Fortführung ihres Geschäftes vom Mietvertrag zu lösen.

Endlich hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum dargelegt, daß der in dem Vertrag gelegene Verzicht der Klägerin auf die Möglichkeit, sich ihr Mietrecht gegen eine hohe Abfindung ablösen zu lassen, nicht zu einer sittenwidrigen Knebelung führe; die Klägerin konnte die Chancen, entweder für die Bindung sofort 20 000 DM zu erhalten oder vielleicht später für die Auflösung des Mietvertrages noch mehr zu bekommen, gegeneinander abwägen und hat sich für die erstere entschieden. Die auf dieser Abwägung beruhende Einschränkung der Handlungsfreiheit ist nicht sittenwidrig.

Das Berufungsgericht hat seiner rechtlichen Würdigung des Vertrages nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe die Auslegung zugrunde gelegt, daß die Klägerin gegenüber dem Beklagten auf die Ablösung ihres Mietrechts durch den Vermieter verzichtete und es in Kauf nahm, durch den Bau eines Kaufhauses oder eines Warenhauses um ihr Café herum behindert zu werden. Damit, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Klägerin auf das jedem Partner eines Dauerschuldverhältnisses zustehende Recht

zur fristlosen Kündigung aus sonstigem wichtigen Grund verzichten wollte und konnte, mußte sich das Berufungsgericht nicht auseinandersetzen, da weder der Inhalt des Vertrages noch der Vortrag der Parteien dazu Anlaß bot.

c) Unbegründet sind ferner die Angriffe der Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin sei nicht unter Ausnutzung ihrer Unerfahrenheit zum Abschluß des Vertrages bestimmt worden (§ 138 Abs.2 BGB); die hierzu angestellten Erwägungen des angefochtenen Urteils (S. 10 BU) lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

2. Die Revision meint weiter, es sei für die Klägerin nicht zumutbar, an dem Vertrage festgehalten zu werden (§ 242 BGB); ein Vermieter brauche sich "nicht deshalb einzuschränken, weil er einen bestimmten Bau dulden" müsse, die K. AG könne nicht "schlechter gestellt werden als jeder neutrale Dritte, der ringsum die Grundstücke bebaut". Dazu genügt der Hinweis, daß Unbequemlichkeiten, die sich für die Kaufhof AG aus dem Vertrage ergeben, keine Unzumutbarkeit für die Klägerin zur Folge haben können. Auch die vom Berufungsgericht angestellte Erwägung, daß beim Bau eines Warenhauses um das Café der Klägerin herum - mit dem Bau ist nach den tatsächlichen Feststellungen noch nicht begonnen worden - deren Geschäft "wahrscheinlich leiden" würde und sie ihre Ansprüche aus § 536 BGB dann "wahrscheinlich" in einem Rechtsstreit durchsetzen müsse, vermag zu keinem anderen Ergebnis zu führen.

3. Da der vom Beklagten vertretene unbekannte Dritte - so meint die Revision - nur ein mit der Kaufhof AG in Wettbewerb stehendes Unternehmen sein könne, verstoße der Sperrvertrag gegen die Grundsätze des lauterer Wettbewerbs und sei für die Klägerin, die sich nicht "der Täterschaft aussetzen" brauche, nicht bindend. Auch diese Rüge dringt nicht durch.

Das Berufungsgericht hat es mit Recht dahingestellt sein lassen, wer der unbekannte Partner des offenbar zum Zwecke des Wettbewerbs geschlossenen Vertrages ist; denn die Bindung der Klägerin an ihren Mietvertrag verstößt nicht gegen § 1 UWG. Die hier in Betracht kommende Verletzungsform, daß nämlich der Wille des vertraglich Gebundenen dahin beeinflußt werden soll, bestehende vertragliche Verpflichtungen zu verletzen (BGH NJW 1956, 909), liegt nicht vor, da die Klägerin, wie bereits dargelegt, durch den Vertrag nicht dazu veranlaßt wird, einer ihr aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter obliegenden Pflicht zuwiderzuhandeln. Die Beschränkung der Freiheit, zu einer einverständlichen Abänderung des Mietvertrages zu kommen, kann, auch wenn die Partner der beiden Verträge im Wettbewerbsverhältnis stehen, nicht ohne weiteres als sittenwidrig angesehen werden. Es muß bei dieser Sachlage nicht erörtert werden, ob die Klägerin aus einem wettbewerbswidrigen Handeln ihres Vertragsgegners gegenüber ihrem Vermieter für ihre Person Rechtsfolgen herleiten könnte.

4. Die Revision greift endlich das Urteil insoweit an, als es den Tatbestand der arglistigen Täuschung (§ 123 BGB) verneint hat.

a) Sie meint, daß es für den Entschluß der Klägerin, auf das Vertragsangebot des Beklagten einzugehen, sehr wesentlich gewesen sei, ob vor ihr nur ein oder zwei oder aber viele Sperrverträge abgeschlossen worden seien; einerseits sei der Wert eines solchen Vertrages für den Beklagten um so höher zu veranschlagen, je weniger ähnliche Verträge er bereits abgeschlossen habe, andererseits habe das Berufungsgericht selbst nicht verkannt, daß der Klägerin der Entschluß, das Angebot anzunehmen, um so leichter fallen mußte, je mehr solche Verträge bereits abgeschlossen worden wären. Davon, so führt die Revision weiter aus, sei trotz des Wortlauts des Anfechtungsschreibens nach den Grundsätzen über den Beweis des ersten Anscheins auszugehen, so daß der § 286 ZPO verletzt sei. Die Rüge ist unbegründet.

Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß zur Begründung der Anfechtung im Rechtsstreit mehr und andere Tatsachen vorgetragen werden können als in der Anfechtungserklärung, und hat deshalb zu Recht die Aussage des Sohnes der Klägerin gewürdigt, wonach der Beklagte vor Abschluß des Vertrages geäußert haben soll, die Klägerin und ihr Sohn seien "die letzten in einer langen Reihe ähnlicher Verträge"; es hat auch die Überlegungen angestellt, die sich für die Klägerin daran knüpfen mußten, ob vor ihr nur ein bis zwei oder viele gleichartige Verträge geschlossen wurden. Es hat diesen Überlegungen den eindeutigen Wortlaut des Anfechtungsschreibens vom 13. Dezember 1958 gegenübergestellt, in dem die Klägerin ausführte, der Beklagte habe ihr gesagt, sein Auftraggeber "habe einen ähnlichen Vertrag schon mit einem anderen Mie-

ter aus dem Komplex Ba[REDACTED]straße geschlossen", und in dem sie dem Beklagten weiter schrieb: "Im übrigen wäre Ihrerseits auch noch nachzuweisen, daß Sie tatsächlich schon mit einem anderen Geschäft (Mieter) einen gleichartigen Vertrag abgeschlossen hatten und daß ich der zweite wäre." Selbst wenn davon auszugehen wäre, daß der Beklagte sich gegenüber dem Sohn der Klägerin in dem behaupteten Sinne geäußert hat und daß die Klägerin ferner die von der Revision vorgetragenen Erwägungen angestellt hat - was mit dem Vortrag (S. 8 der Revisionsbegründung), die Klägerin sei "nach der Lebenserfahrung keinesfalls so klug", daß sie "die Folgen eines solchen ungewöhnlichen Vertrages wie hier doch auch nur annähernd übersehen" könne, nur schwer zu vereinbaren wäre -, kann die vom Berufungsgericht gezogene Schlußfolgerung, die Klägerin sei durch die Annahme, es bestehe bereits ein Sperrvertrag, zum Vertragsschluß bestimmt worden, aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden. Die Revision greift insoweit in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts an.

b) Die Revision beanstandet weiter, das Berufungsgericht habe eine arglistige Täuschung der Klägerin zu Unrecht verneint, soweit es sich um die Äußerung des Beklagten handelt, die K[REDACTED] AG habe das Interesse an dem Projekt verloren und ihre Vertreter hätten H[REDACTED] verlassen. In diesem Zusammenhang wird ferner gerügt, das Berufungsgericht enthalte einen unlöslichen Widerspruch insofern, als es einerseits feststellt (S. 10 BU), der Vertrag vom 21. Februar 1958 sei dazu bestimmt, die K[REDACTED] AG in dem Hause B[REDACTED]straße nicht Fuß fassen zu lassen, und als

es andererseits die Meinung des Beklagten wiedergibt (S. 14 BU), der Abschluß der Sperrverträge sei ursächlich für den Wegfall des Interesses der K[REDACTED] AG.

Hierzu ist zunächst zu bemerken, daß in diesen Feststellungen kein Widerspruch zu ersehen ist. Aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe ergibt sich vielmehr, daß die vom Beklagten geschlossenen Verträge den Zweck hatten, der K[REDACTED] AG die Errichtung eines Warenhauses an der in Aussicht genommenen Stelle zu erschweren, und daß dieses Ziel schrittweise mit jedem neu geschlossenen Vertrag erreicht wurde; je mehr Sperrverträge also der Beklagte schließen konnte, um so geringer wurden die Aussichten der K[REDACTED] AG auf Verwirklichung ihrer Pläne. Sobald die K[REDACTED] AG diese Pläne endgültig aufgab, konnten der Beklagte und sein Auftraggeber kein Interesse an dem Abschluß weiterer Sperrverträge mehr haben.

Nachdem das Berufungsgericht - für das Revisionsgericht bindend - festgestellt hat, daß der Beklagte die Klägerin von dem genannten Zweck des Vertrages unterrichtete, konnte es ohne Rechtsirrtum schließen, daß der Vertragsschluß auch vom Standpunkt der Klägerin für den Beklagten nur sinnvoll war, wenn noch ein Interesse der K[REDACTED] AG an dem Projekt bestand, wie hoch oder wie gering es immer eingeschätzt werden mochte. Hätte das Berufungsgericht annehmen wollen, die Klägerin sei durch die vom Beklagten fälschlich in ihr geweckte Meinung, das Interesse der K[REDACTED] AG sei völlig weggefallen, zum Vertragsschluß bewogen worden, dann hätte es unterstellen müssen, die Klägerin habe arglistig mit dem Beklagten

zum Nachteil von dessen Auftraggeber durch Abschluß eines für diesen nutzlos gewordenen Vertrages zusammengewirkt. Da das Berufungsgericht keine in diese Richtung weisenden Feststellungen getroffen hat, ist seine aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme gewonnene Überzeugung, die Klägerin habe beim Vertragsschluß damit gerechnet, daß der Vertrag praktische Bedeutung gewinnen würde, und zwar schon deshalb, weil ihre Verpflichtung dem Vertragsgegner noch 20 000 DM wert war, rechtlich nicht angreifbar.

Die Revision war hiernach mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Wilde Jungbluth Pehle Sprenkmann Mösl