

Verkündet laut Protokoll
am 29. April 1958
[redacted] Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) des Max W [redacted] in Z [redacted], B [redacted]gasse [redacted],
- 2) der Alwine A [redacted] in B [redacted] bei Z [redacted],
- 3) der Euglorc W [redacted], ebenda, und
- 4) des Hans-Ulrich W [redacted] in B [redacted] als Testamentsvoll-
strecker hinsichtlich des inländischen unbeweglichen Nach-
lasses des am 19. Mai 1954 verstorbenen Dipl. Ing. Dr. John
Josef W [redacted], früher in S [redacted] O [redacted], Ver. Staaten von
Amerika,

Kläger, Widerbeklagten, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die E [redacted] - AG in H [redacted], vertreten durch die Vorstandsmit-
glieder Direktoren Gerhard Paul Theodor G [redacted] und Dr. Arno Al-
bert August [redacted], beide in H [redacted],

Beklagte, Widerklägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 29. April 1958 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl,
Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 8. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in München vom 15. März 1957 wird
mit der Maßgabe auf Kosten der Kläger zurückgewiesen, daß
mit der Abweisung der Klage nicht die Wirksamkeit des in
§ 4 des Vertrages vom 26. Mai 1952 der Beklagten einge-
räumten Vorkaufrechts und eines etwa aus § 4 desselben
Vertrages herzuleitenden Ankaufsrechts der Beklagten aus-
gesprochen ist.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger zu 1) bis 3) und der inzwischen verstorbene Dr. Hans (John) W. [REDACTED] schlossen mit der Beklagten unter dem 26. Mai 1952 einen schriftlichen Vertrag, dessen wesentliche Bestimmungen lauten:

"§ 1 Mietgegenstand

Die Vermieter vermieten an die E. [REDACTED] (Beklagte) zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes einer modernen Großtankstelle das ihnen gehörende in H. [REDACTED] ... belegene Grundstück, das im beiliegenden Lageplan näher bezeichnet ist, im Ausmaße von insgesamt ca 1847 qm.

§ 2 Mietzins

Die E. [REDACTED] bezahlt an die Vermieter ... einen monatlichen Mietzins von DM 50, ...

§ 3 Mietzeit

Der Mietvertrag läuft vom 1. Juni 1952 an bis 4 Wochen nach Erteilung der von der E. [REDACTED] bei der Behörde zu beantragenden Baugenehmigung.

§ 4 Vorkaufsrecht

Die Vermieter räumen der E. [REDACTED] hinsichtlich ihres in § 1 genannten Grundstückes das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Die E. [REDACTED] AG ist berechtigt, nach Erteilung der behördlichen Baugenehmigung mit den Vertretern der Grundstückseigentümer in Verbindung zu treten und das Grundstück für sich oder einen Dritten zu kaufen.

Die Vermieter verpflichten sich, ausschließlich mit der E. [REDACTED] oder einer von ihr ausdrücklich vorgeschlagenen Person einen Kaufvertrag abzuschließen. Die E. [REDACTED] ist jedoch berechtigt, 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung einen derartigen Kaufvertrag für sich abzuschließen oder einen Dritten zum Abschluss zu veranlassen. Irgendwelche Verhandlungen mit anderen Personen als der E. [REDACTED] AG werden von den Vermietern bis zum Ablauf dieses Termins in keiner Weise geführt.

§ 5 Verschiedenes

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages soll seine Gültigkeit im übrigen nicht berühren."

- 3 -

Der Vertrag ist vom Kläger zu 1) (für sich selbst und als Vertreter der Kläger zu 2 und 3) und von Frau C. [REDACTED] als Vertreterin des Dr. Hans W. [REDACTED] unterschrieben. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren außerdem noch folgende, im Vertrage nicht erwähnten Personen: /nastasia W. [REDACTED], Dr. Wolfgang W. [REDACTED] und Stefani D. [REDACTED] Miteigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft des im § 1 bezeichneten Grundstücks. Dr. Hans W. [REDACTED] ist von seiner Ehefrau Grete W. [REDACTED] allein beerbt. Der Kläger zu 4 ist Testamentsvollstrecker hinsichtlich seines in der Bundesrepublik befindlichen unbeweglichen Nachlasses.

Mit ihrer Klage begehren die Kläger Feststellung, daß der Grundstücksmietvertrag vom 26. Mai 1952 rechtsunwirksam ist. Diese Rechtsunwirksamkeit (Nichtigkeit) folgern sie insbesondere daraus, daß der Vertrag eine mangels Einhaltung der Form des § 313 BGB nichtige Vorkaufsabrede enthalte, die auch die Mietvereinbarung ergreife. Sie behaupten weiter, der Vertrag sei stillschweigend von der Genehmigung der übrigen Miterben abhängig gemacht worden, die jedoch nicht erteilt worden sei, so daß der Vertrag auch deshalb nicht wirksam geworden sei. Schließlich haben sie sich noch auf vorsorgliche Kündigung des Vertrages zum 4. Januar 1956 berufen.

Die Beklagte hat die Nichtigkeit der Vorkaufsabrede anerkannt, jedoch ausgeführt, aus § 5 des Vertrages ergebe sich, daß diese Nichtigkeit die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berühre. Sie hat bestritten, daß die Wirksamkeit des Vertrages von der Genehmigung weiterer Miterben abhängig gemacht worden sei, auch, daß sie vor dem Jahre 1954 von dem Vorhandensein solcher Miterben überhaupt Kenntnis gehabt habe. Ein Kündigungsrecht stehe den Klägern, so hat sie ausgeführt, nicht zu, weil der Vertrag auf bestimmte Zeit, nämlich "bis vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung", abgeschlossen worden sei.



13

Die Beklagte hat Widerklage auf Herausgabe des Mietgrundstücks und auf Verurteilung der Kläger erhoben, der zuständigen Behörde gegenüber ihre Zustimmung zur Erteilung der Genehmigung zur Errichtung einer Tankstelle durch die Beklagte zu geben. Hilfsweise hat sie Feststellung der Schadensersatzpflicht der Kläger begehrt.

Das Landgericht hat die Rechtsunwirksamkeit des Mietvertrages (wegen Formmangels) festgestellt und hat die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht durch Teilurteil die Klage abgewiesen. Die Entscheidung über die Widerklage und die Kosten des Rechtsstreits hat es dem Schlußurteil vorbehalten.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstreben die Kläger Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils zur Klage.

Im Revisionsrechtszuge ist der Kläger zu 4) im Einverständnis der Beklagten in den Rechtsstreit eingetreten.

Entscheidungsgründe:

Die Revision konnte keinen Erfolg haben.

I. Ob der Vertrag vom 26. Mai 1952 - abgesehen von der nicht wirksamen Einräumung des "dinglichen Vorkaufsrechtes für alle Verkaufsfälle" im § 4 Abs. 1, für welche das Verpflichtungsgeschäft gemäß § 313 BGB nach herrschender Meinung der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedürft hätte (RGZ 72, 385, für persönliches Vorkaufsrecht, RGZ 110, 327; 125, 261; 148, 105, 108 für dingliches Vorkaufsrecht; ZGH Urt. von 27. September 1951 - I ZR 85/50 - LM BGB § 581 Nr. 2 unter I 2 b und Urt. des erkennenden Senats vom 5. Februar 1957 - VIII ZR 27/56 - S. 7) - im

übrigen rechtswirksam zustandegekommen ist, hängt wesentlich von seiner Auslegung ab. Diese ist, weil es sich um die eines Individualvertrages handelt, der Nachprüfung in der Revisionsinstanz nur beschränkt zugänglich.

Den genannten Vertrag legt nun das Berufungsgericht dahin aus, er enthalte außer der Vereinbarung eines Mietverhältnisses und der unwirksamen Vorkaufsabrede ein Veräußerungsverbot in dem Sinne, die Kläger seien gegenüber den Beklagten für eine bestimmte Zeit die Verpflichtung eingegangen, für den Fall, daß sie überhaupt verkaufen wollten, ausschließlich mit ihr oder einer von ihr vorgeschlagenen Person über das im § 1. genannte Grundstück einen Kaufvertrag abzuschließen und dieses anderweit nicht zu verkaufen, auch keine anderweiten Verkaufsverhandlungen zu führen.

Zur Frage, ob die Formnichtigkeit des Vertrages wegen des Vorkaufsrechts auch den Vertrag im übrigen erfasse, führt es aus, es hänge allein vom vertraglichen Willen der Parteien ab, mit dem Vorkaufsrechtsvertrage ein anderes Rechtsgeschäft zu verbinden, das an und für sich mit dem Vorkauf oder den beiderseitigen Leistungen daraus nichts zu tun habe, das jedoch zu der Vorkaufsabrede in eine solche innere Verbindung gesetzt werde, daß dadurch beide Geschäfte eine vertragliche Einheit darstellen und nur in ihrer Einheit den gewollten Vertrag ausmachen. Dabei komme es darauf an, ob die Parteien durch übereinstimmende oder stillschweigende Willenserklärung den Abschluß des einen Geschäftes zur Bedingung für den des anderen gemacht hätten. Sei das der Fall, dann liege es nicht in ihrer Macht, einen Teil des zusammenhängenden Geschäftes unbeurkundet zu lassen, ohne daß das ganze Rechtsgeschäft dadurch nichtig werde. Mit diesen allgemeinen Ausführungen hält sich das Berufungsgericht im Rahmen der von ihm auch angeführten Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 79, 218, 220, 221; 103, 295, 297; 122, 138; 145, 246, 247, 248).

13

Es kommt alsdann in Würdigung des Sachverhaltes zu dem Ergebnis, die innere Beziehung zwischen dem Mietvertrag und der Vorkaufsabrede habe hier keine derartige sein sollen, daß der Abschluß des einen Geschäftes (Mietvertrages) vom Abschluß des anderen (der Vorkaufsabrede) abhängig sein sollte. Das schließt es insbesondere aus der ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung im § 5 des Vertrages, die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen habe seine Gültigkeit im übrigen nicht berühren sollen. Dazu führt es aus, diese eindeutige vertragliche Regelung lasse keinen Zweifel zu, nach dem Willen der Parteien habe der Mietvertrag auch für den Fall der Nichtigkeit der Vorkaufsabrede gelten sollen; es sei auch nicht etwa die nachträgliche gesetzmäßige Beurkundung der Vorkaufsabrede zur Vertragsbedingung erhoben worden.

Es legt weiter dar, es sei zwar zwischen der Vorkaufsabrede und dem Mietvertrag ein wirtschaftlicher Zusammenhang gegeben; denn der Mietvertrag habe in schuldrechtlicher Form das Grundstück den wirtschaftlichen Interessen der Beklagten dienstbar machen und eine Grundlage schaffen sollen, von der aus - auf dem Weg über das Vorkaufsrecht - eine Übereignung an die Beklagte möglich sein würde. Für die Prüfung der Frage, ob eine Abhängigkeit der Geschäfte im Sinne einer (rechtlichen) Einheitlichkeit gewollt sei, genüge aber die Feststellung eines wirtschaftlichen Zusammenhanges nicht; denn es stehe trotzdem den Parteien frei, auch wirtschaftlich zusammengehörige und gleichzeitig abgeschlossene Rechtsgeschäfte als rechtlich selbständig und von einander unabhängig zu behandeln. Maßgebend sei hierfür allein der rechtsgeschäftlich erklärte Wille der Parteien, wie es unter Bezugnahme auf RGZ 79, 434 ausführt. In diesem Zusammenhang legt es dar, auch die Vereinbarung eines monatlichen Mietzinses von 50,- DM könne hier nicht dahin gewertet werden, daß das das Entgelt für die Einräumung des Vorkaufsrechtes sei. Diese Deutung stehe nicht nur mit dem Wortlaut des Vertrages im Widerspruch, sondern werde auch seinem Sinne und dem ausdrücklich erklärten Parteiwillen

nicht gerecht. Der Meinung, die Beklagte würde ohne Einräumung des Vorkaufsrechtes wirtschaftlich sinnlos gehandelt und deshalb den Mietvertrag ohne Einräumung dieses Rechtes nicht abgeschlossen haben, stehe die Tatsache entgegen, daß der Vertrag nach der Vorschrift des § 5 auch für den Fall der Ungültigkeit der Vorkaufsabrede geschlossen worden sei. Es liege auch nichts dafür vor, so fährt das Berufungsgericht fort, daß die Parteien bei Vertragsabschluß nicht den ernstlichen Willen gehabt hätten, auch diese Vorschrift zum Vertragsinhalt zu erheben; ihr könne deshalb nicht eine lediglich formale Bedeutung zugesprochen werden. Die Beklagte sei zwar ein Risikogeschäft eingegangen, was dadurch besonders deutlich werde, daß sie die Kläger zum Abschluß eines auf die Übereignung gerichteten Rechtsgeschäftes, woran ihr liege und gelegen habe, nicht zwingen könne, auch wären möglicherweise alle aufgewendeten Kosten als Verlust zu buchen, weil der Mietvertrag unter den im § 3 des Vertrages genannten Voraussetzungen sein Ende finde. Dessen sei sich die Beklagte aber auch bewußt gewesen. Sie habe dieses Risiko in der Erwartung auf sich genommen, es werde ihr möglich sein, das Grundstück einmal zu erwerben. Wenn sie in diesem Bestreben die Kläger durch den Mietvertrag an sich habe binden und dadurch gleichzeitig die Konkurrenz habe fernhalten wollen, so könne dies nicht als wirtschaftlich sinnlos bezeichnet werden. Selbst wenn das aber der Fall wäre, könne das allein noch nicht die Rechtsgültigkeit (gemeint: Rechtsungültigkeit) einer vertraglichen Abrede zur Folge haben.

Das Berufungsgericht kommt auf Grund dieser Erwägungen zu dem Ergebnis, die Vorkaufsabrede stehe nicht im Mittelpunkt der vertraglichen Abmachungen, allein das Veräußerungsverbot sowie die Verpflichtung der Kläger, mit anderen Personen als der Beklagten bis zur Baugenehmigung keine Verhandlungen zu führen, sei der Beklagten als eine ausreichende Sicherung ihrer Belange erschienen, da eine Verletzung dieser vertraglichen

Pflichten eine Ersatzpflicht der Kläger auslöse; es handele sich nach allem bei der Vorkaufsabrede und dem Mietvertrage um zwei selbständige, wenn auch in einer Vertragsurkunde verbundene Geschäfte, dessen rechtlichen Schicksale sich nicht berührten. Ein Fall des § 139 BGB, der ein einheitliches Geschäft voraussetze, liege deshalb nicht vor. Die Nichtigkeit der selbständigen Vorkaufsabrede habe die des Mietvertrages nicht zur Folge.

Das Berufungsgericht führt fort, es brauche nicht geprüft zu werden, ob zwischen dem Veräußerungsverbot und dem Mietvertrag ein derart innerer Zusammenhang bestehe, daß das eine Rechtsgeschäft nicht ohne das andere abgeschlossen wäre, so daß insoweit von einem einheitlichen Rechtsgeschäft gesprochen werden müßte; denn auch dann, wenn die Abhängigkeit beider zu bejahen sei, so wäre der Mietvertrag nur dann unwirksam, wenn das Veräußerungsverbot mit der Folge formbedürftig wäre, daß die Nichtigkeit dieses Geschäftes die Mietvereinbarung ergreife. Das sei jedoch nicht der Fall. Die Kläger hätten sich zwar verpflichtet, ausschließlich mit der Beklagten oder einer von ihr vorgeschlagenen Person einen Kaufvertrag abzuschließen. Das bedeute, daß nur für den Verkaufsfall ausschließlich die Beklagte oder die von ihr genannte Person als Käufer in Betracht kommen solle. Darin liege jedoch (noch) keine rechtsgeschäftliche Verpflichtung der Kläger auf Übertragung des Eigentums an die Beklagte. Die Kläger hätten sich nur für den Fall ihres künftigen Wollens gebunden. Ihr Wollen sei aber als rechtsgeschäftlicher Wille, als Verpflichtung zur Übertragung des Grundeigentums, noch nicht in Erscheinung getreten. Alsdann könne aber die Formvorschrift des § 313 BGB, gemeint auf das Veräußerungsverbot in dem hier erörterten Sinne, nicht zur Anwendung kommen.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger. Sie halten auch den Angriffen der Revision aus § 286 ZPO stand. Diese rügt zwar auch

Verletzung der Vorschriften der §§ 133, 157, 242, 313, 139 BGB. Ihre Ausführungen kommen aber insoweit weitgehend auf eine im Revisionsrechtszuge unzulässige anderweite Auslegung eines Individualvertrages hinaus.

1) Die Bestimmungen unter § 4 "Vorkaufsrecht" enthalten zwar außer der Hinräumung des dinglichen Vorkaufsrechtes als solchem im Absatz 1 auch die weiteren Vorschriften, denen das Berufungsgericht das Veräußerungsverbot in dem von ihm näher dargelegten Sinne entnommen hat. Es hat sich auch nicht ausdrücklich darüber ausgesprochen, ob diese Bestimmungen unter sich eine geschlossene rechtliche Einheit darstellen. Es liegt aber nichts dafür vor, daß es den äußeren Zusammenhang dieser Abmachungen übersehen hat. Es ist auch der Gesamtheit seiner Entscheidungsgründe, insbesondere dem mehrfachen Hinweis auf § 5 Satz 2 des Vertrages, zu entnehmen, daß von ihm ein innerer (rechtlicher) Zusammenhang dieser Vorschriften verneint wird.

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe verkannt, daß § 4 des Vertrages eine geschlossene Einheit darstelle, geht danach ins Leere.

2) Absatz 2 des § 4 besagt allerdings, die Beklagte sei berechtigt, nach Erteilung der behördlichen Baugenehmigung, das Grundstück für sich oder einen Dritten zu kaufen. Der Revision könnte dahin beizutreten sein, daß diese Bestimmung nach § 313 BGB nichtig sein würde, wenn damit der Beklagten ein echtes Ankaufsrecht eingeräumt wäre und wenn sich die Kläger damit auch ihrerseits - endgültig - verpflichtet hätten, der Beklagten das Eigentum am Grundstück zu übertragen. Das hat das Berufungsgericht aber gerade nicht als Sinn des Vertrages festgestellt. Auf der von der Revision angeführten Seite 23 seines Urteils führt es vielmehr nur aus, auch bei Gültigkeit der Vorkaufsabrede sei die Beklagte nicht berechtigt gewesen, den Abschluß eines Kaufvertrages zu fordern, allein das Veräußerungsverbot und die Ver-

pflichtung der Kläger, mit anderen Personen als der Beklagten bis zur Baugenehmigung keine Verhandlungen zu führen, sei der Beklagten als eine ausreichende Sicherung erschienen. Diese Auslegung bezieht sich, wie der Zusammenhang der Entscheidungsgründe erkennen läßt, nicht nur auf das Vorkaufsrecht, sondern auch auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 und 2 des Vertrages, aus deren Fassung etwa ein Ankaufsrecht der Beklagten hergeleitet werden könnte.

Es trifft sodann nicht zu, daß die Auslegung des Berufungsgerichts, auch in der Verpflichtung der Kläger (§ 4 Abs. 3 Satz 1), ausschließlich mit der Beklagten oder einer von ihr ausdrücklich vorgeschlagenen Person einen Kaufvertrag abzuschließen, liege noch keine rechtsgeschäftliche Verpflichtung der Kläger auf Übertragung des Eigentums an die Beklagte (oder, was dem gleichstehen würde, an einen Dritten) mit dem Wortlaut des Vertrages unvereinbar wäre. In den Bestimmungen des § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 des Vertrages ist nur von einer Berechtigung der Beklagten die Rede, das Grundstück zu kaufen, der nach den vorstehenden Ausführungen eben keine entsprechende Verpflichtung der Kläger gegenübersteht. Ebensowenig, wie sich die Beklagte vernünftigerweise schon zum Kauf verpflichten konnte und wollte, bevor feststand, ob eine Baugenehmigung für eine Tankstelle erteilt werden würde, und, bevor die näheren Kaufbedingungen "ausgehandelt" waren, lag es andererseits für die Kläger fern, ehe das letztere der Fall war, eine bindende Verpflichtung zum Verkauf an die Beklagte (oder einen von ihr zu benennenden Dritten) und zur Eigentumsübertragung zu übernehmen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, eine solche Verpflichtung sei auch tatsächlich nicht übernommen, sondern nur eine Verpflichtung, vorläufig nicht zu veräußern und auch keine anderweiten Verkaufsverhandlungen zu führen, ist daher nicht sinnwidrig, jedenfalls möglich. Auf Letzteres kommt es aber an.

Nach allem liegt auch kein Anhalt dafür vor, daß das Berufungsgericht § 4 Abs. 2 des Vertrages oder eine sonstige Vertragsbestimmung übersehen hat. Daß der Mietvertrag vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung sein Ende findet, hat es ausdrücklich erörtert. Das zwingt jedoch nicht zu einer anderen Auslegung der Bestimmungen der § 4 Abs. 2 und 3 des Vertrages, wie die Revision meint, die damit eine eigene Auslegung des Vertrages vornehmen möchte, die aber, wie bereits dargelegt ist, im Revisionsverfahren nicht zulässig ist. Es ist auch unerheblich, ob der Vertrag für die Beklagte sinnvoll war und ob er ihr die Sicherungen geben konnte, die sie von ihm erwartet hat. Auch wenn das nicht der Fall ist, würde er noch nicht deshalb unwirksam sein.

3) Keine Bedenken bestehen auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß ein Veräußerungsverbot in dem von ihm erörterten Sinne formlos vereinbart werden konnte. Nach seiner Auslegung haben die Kläger eine Verpflichtung zum Verkauf an die Beklagte (oder einen Dritten) nur für den Fall ihres künftigen Wollens übernommen. Das ist noch keine gegenwärtige Verpflichtung (RGZ 72, 385); denn die Grundstücksübereignung ist in das Belieben des übereignenden Teiles gestellt (BGB RGRK 10. Aufl. § 313 Anm. 1 S. 585). Die Kläger haben sich allerdings weiterhin verpflichtet, das Grundstück nicht anderweit zu verkaufen und auch mit anderen Personen als der Beklagten bis zur Erteilung der Baugenehmigung keine Verhandlungen zu führen. Nach § 137 Satz 1 BGB kann nun zwar die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder auch nur beschränkt werden. Nach Satz 2 a20 wird jedoch durch diese Vorschrift die Wirksamkeit einer (schuldrechtlichen) Verpflichtung über ein solches Recht nicht zu verfügen, nicht berührt. Auf die Übernahme einer solchen Verpflichtung, ein Grundstück nicht zu verkaufen, kann auch die Formvorschrift des § 313 BGB nicht in Anwendung kommen (RG JW 1905, 73 a.E. = Gruchot 49, 619, 625; BGB RGRK 10. Aufl. § 313 Anm. 1 S. 586; Palandt BGB 17. Aufl. § 313

Anm. 2; Erman BGB 2. Aufl. § 313 Anm. 4 d). Zwar betrifft diese Vorschrift nicht nur Verträge, wodurch sich der eine Teil unmittelbar dem anderen gegenüber verpflichtet, ihm das Eigentum am Grundstück zu übertragen, sondern z. B. auch solche Verträge, durch die sich der eine Teil gegenüber dem anderen verpflichtet, die von diesem durch Beschaffung der Käufer und Vereinbarung der Kaufbedingungen vorbereiteten Verträge über die Übertragung des Eigentums an Grundstücken mit den Käufern formgültig abzuschließen (RG aaO:RGZ 50, 163, 165). Um eine solche oder sonstige Verpflichtung der Kläger zur Eigentumsübertragung handelt es sich aber nach der Auslegung des Berufungsgerichts gerade nicht. Richtig ist zwar, daß es sich bei dem einen vom Reichsgericht entschiedenen Fall (JW 1905, 73 = Gruchot 49, 619) um einen Maklervertrag gehandelt hat, in welchem dem Makler das Alleinverkaufsrecht für ein Grundstück für bestimmte Zeit übertragen worden ist. Daraus folgt aber nicht, wie die Revision meint, daß die - obligatorische - Verpflichtung eines Eigentümers, sein Grundstück nicht anderweit zu verkaufen, nur in einem solchen Falle nicht der Form des § 313 BGB bedarf. Mit Recht ist vielmehr das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß auch in einem Kietvertrag eine solche Verpflichtung formfrei übernommen werden kann.

Mit dieser Auslegung hat sich das Berufungsgericht im übrigen auch im Rahmen des § 140 BGB gehalten, welcher ausdrücklich besagt, daß, wenn ein nichtiges Rechtsgeschäft den Erfordernissen eines anderen entspricht, dieses gilt, wenn anzunehmen ist, daß dessen Geltung bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt sein würde. Für Letzteres spricht aber hier der § 5 Satz 2 des Vertrages.

4) Nach allem ist nur die Bestimmung über das Vorkaufsrecht (§ 4 Abs. 1) nichtig, welche, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nicht nach § 139 BGB die Nichtigkeit der übrigen Bestimmungen nach sich zieht; denn auch das Veräußerungsverbot ist, wie eben dargelegt, rechtswirksam vereinbart, während ein echtes Ankaufsrecht nicht bestellt worden ist.

Der Revision kann im übrigen auch nicht darin gefolgt werden, daß der Mietvertrag, selbst wenn er im Ergebnis nicht mehr als ein Vorvertrag ist, völlig sinnlos wäre. Zwar würde der Mietvertrag vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung enden und es würden, falls es zwischen den Parteien nicht zu einer weiteren Vereinbarung kommt, keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen mehr bestehen, weil die Beklagte die Kläger weder zwingen könnte, einen endgültigen Mietvertrag noch einen Kaufvertrag mit ihr abzuschließen. Auch das macht aber den Vertrag, insbesondere die in ihm von den Klägern der Beklagten gegenüber übernommene Verpflichtung, bis zur Erteilung der Baugenehmigung keine Vertragsverhandlungen mit anderen zu führen, nicht sinnlos, wie die Revision meint.

5) Ebensowenig ist es aus Rechtsgründen angreifbar, wenn das Berufungsgericht der vorsorglichen Kündigung des Mietvertrages durch die Kläger keine rechtliche Bedeutung im Hinblick auf die Rechtswirksamkeit des Vertrages beigemessen hat. Diese Kündigung würde zwar, falls sie auch dem Schreiben des Klägers zu 1) vom 27. Februar 1956 nicht zu entnehmen sein sollte, in der Verfolgung der Klage gesehen werden können. Mit Recht geht aber das Berufungsgericht davon aus, daß im Mietvertrag durch § 3 des Vertrages eine bestimmte Mietzeit vereinbart ist; denn die Vertragszeit eines Mietverhältnisses ist, wie das Berufungsgericht im Anschluß an das Reichsgericht (RG JW 1909, 451) zutreffend ausgeführt hat, nicht nur dann bestimmt, wenn das Ende der Mietzeit kalendermäßig berechnet werden kann, sondern auch dann, wenn der Endpunkt durch andere Umstände festgelegt werden kann, z. B. durch nähere Bezeichnung des Zweckes. Mit Recht hat das Berufungsgericht eine solche Vereinbarung in der Bestimmung der Laufzeit des Mietvertrages "vom 11 Juni 1952 an bis 4 Wochen nach Erteilung der von der Beklagten zu beantragenden Baugenehmigung" erblickt. Ob der Mietvertrag von sich aus enden würde, wenn die Genehmigung endgültig versagt würde, oder ob die

Kläger den Vertrag kündigen könnten, wenn die Verzögerung der Erteilung der Genehmigung von der Beklagten verschuldet wäre, braucht nicht entschieden zu werden; denn diese Voraussetzungen sind dem Parteivortrag nicht zu entnehmen. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, ob die Kläger den Vertrag nicht mehr einzuhalten gewillt sind und ob sie unter keinen Umständen mehr - auch auf die Gefahr hin, Schadensersatz leisten zu müssen, - der Beklagten das Grundstück als Tankstelle zu überlassen gewillt sind; denn das macht den Vertrag als solchen nicht unwirksam, die Kläger nur möglicherweise schadensersatzpflichtig.

III. Nicht rechtsirrig sind schließlich auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Kläger könnten den Mietvertrag auch nicht durch die Behauptung zu Fall bringen, seine Wirksamkeit sei von der Genehmigung der - weiteren - Miterben stillschweigend abhängig gemacht worden. Dabei würde es sich nicht um eine echte Bedingung im Sinne von §§ 158 ff BGB handeln, sondern um eine sog. Rechtsbedingung, auf die die genannten Gesetzesbestimmungen keine Anwendung finden (Palandt, BGB, 17. Aufl. Einf. vor § 158 Anm. 2). Damit gehen auch die Ausführungen der Revision, das Berufungsgericht habe hier Beweislastregeln verkannt, wenn es ausführe, die Kläger treffe hier für ihre Behauptung gegenüber dem Bestreiten der Beklagten die Beweislast, ins Leere. Im übrigen ist auch dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts zu entnehmen, daß es den Vertrag - unabhängig von Beweislastfragen - dahin auslegt, er sei von den Klägern für sich, nicht für die Erbengemeinschaft abgeschlossen. Das entnimmt es dem Wortlaut des Vertrages, der weitere Miterben nicht erwähnt, und dem Verhalten der Kläger, die mehrere Jahre lang den Mietzins von 50,- DM monatlich vorbehaltlos entgegengenommen haben. Dieser Auslegung steht noch nicht zwingend entgegen, daß es im § 1 des Vertrages heißt, das Grundstück "gehöre" den Vermietern

und daß laut Tatbestand des angefochtenen Urteils S. 5 behauptet ist, dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten sei bei Vertragsabschluß bekannt gewesen, eine Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung habe durch alle Miterben erfolgen müssen. Die Vermietung durch die Kläger könnte für den Fall und in der Hoffnung erfolgt sein, ihnen werde das Grundstück bei der Erbaueinandersetzung zugeteilt werden, eine Behauptung, die von der Beklagten auch aufgestellt worden ist, zu der allerdings eine ausdrückliche Erklärung der Kläger fehlt. Das ist jedoch unerheblich.

V. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger enthält, war ihre Revision zurückzuweisen.

Es erschien jedoch geboten, zur Klarstellung auch in der Urteilsformel zum Ausdruck zu bringen, daß die Abweisung der auf Feststellung der Unwirksamkeit des ganzen Vertragswerkes gerichteten Klage nicht bedeutet, daß ein Vorkaufsrecht rechtswirksam vereinbart worden ist, und auch nicht, daß in den sonstigen Vertragsbestimmungen des § 4 des Vertrages die (rechtswirksame) Vereinbarung eines Ankaufsrechtes zu erblicken ist. Über die Nichtigkeit der Feststellung des Vorkaufsrechtes bestand zwischen den Parteien von vornherein Einigkeit. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts, die den Angriffen der Revision standhält (vgl. II 2, 4), ist ein echtes Ankaufsrecht, das die Beklagte bislang auch nicht in Anspruch genommen hat, nicht vereinbart worden.

Da in dieser Klarstellung auch kein teilweises Obsiegen der Kläger zu erblicken ist, mußten ihnen gemäß § 97 ZPO die gesamten Kosten des Revisionsverfahrens auferlegt werden.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorsche1