

Verkündet laut Protokoll
am 23. Juni 1960
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

2229 021

In dem Rechtsstreit

1. des Metzgermeisters Emil S t [REDACTED] in St [REDACTED] -
Bad C [REDACTED], Se [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Weingärtners Wilhelm S t r [REDACTED], jun. in St [REDACTED] -
Bad C [REDACTED], Sch [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Frau Else H [REDACTED] geb. Str [REDACTED] in St [REDACTED] -
Bad C [REDACTED], Sch [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. deren Ehemann Otto H [REDACTED] in St [REDACTED] -
Bad C [REDACTED], Sch [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr.Pagendarm und der Bundesrichter Artl, Dr.Dorschel, Dr.Mezger und Dr.Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Stuttgart
vom 20. Mai 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Weingärtner und Gastwirt Wilhelm Str[REDACTED] sen. war Eigentümer des Grundstückes St[REDACTED]-Bad C[REDACTED], Sch[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED], auf dem er die Gastwirtschaft "Z[REDACTED] Sta[REDACTED]" betrieb, sowie mehrerer landwirtschaftlicher Grundstücke. Seine Kinder sind die Kläger, die Beklagte Frau Else H[REDACTED] und eine pflegebedürftige Tochter Frida Str[REDACTED]. Ab 1. Oktober 1952 übernahmen die beklagten Eheleute H[REDACTED] die Führung der Gastwirtschaft.

Am 23. November 1952 trafen Wilhelm Str[REDACTED] sen. und die Parteien eine wie folgt niedergelegte schriftliche Vereinbarung:

"Die Unterzeichneten sind grundsätzlich damit einverstanden, daß die Auseinandersetzung des Wilhelm Str[REDACTED]'s sen. Vermögen in einem notariellen Vertrag festgelegt wird, und zwar:

- 1.) Frau Else H[REDACTED], geb. Str[REDACTED] erhält im Erbwege das Anwesen Sch[REDACTED]straße [REDACTED] in Bad C[REDACTED] gegen Übernahme der zur Zeit bestehenden Verpflichtungen in Höhe von DM 120 000,--. Die Übernahme soll am 1. Jan. 1953 erfolgen.
- 2.) Den entsprechenden Auseinandersetzungsvertrag soll Herr Notar S[REDACTED] im Entwurf fertigstellen. Der Vertrag soll die Sicherung für Str[REDACTED] sen. und der Frida Str[REDACTED] enthalten.
- 3.) Die Sicherung für Emil Str[REDACTED] wegen gegebener Darlehen (ca. 11 000,--DM) und für Wilhelm Str[REDACTED] jr. für seine Tätigkeit im Betrieb ist im voraus zu geben...."

Am 30. Dezember 1952 unterzeichneten Wilhelm Str[REDACTED] sen. und die Beklagte Else H[REDACTED] einen schriftlichen Vertrag, nach dem Frau H[REDACTED] die Räume der Gastwirtschaft "Z[REDACTED] Sta[REDACTED]" ab 1. Januar 1953 pachtete. Die Beklagten behaupten, der Vertrag sei nur zum Schein geschlossen worden, in Wirklichkeit habe Frau H[REDACTED] das Grundstück nicht als Pächterin, sondern als künftige Eigentümerin auf Grund der Vereinbarungen vom 23. November 1952 in Besitz gehabt. Die Kläger bestreiten das.

Mit notariellem Verträge vom 4. März 1954 verpflichtete sich Wilhelm Str[REDACTED] sen. unter Zustimmung der miter-schienenen Kläger, das Eigentum an dem Grundstück Sch[REDACTED]-straße [REDACTED] und [REDACTED] auf die Beklagte Frau H[REDACTED] gegen Übernahme von 120 000 DM teils dinglich gesicherter, teils nicht gesicherter Verbindlichkeiten zu übertragen. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr sollten am 1. April 1954 über-gehen. Über die Auflassung war bestimmt, sie solle erfol-gen, sobald die finanziellen Verhältnisse des Wilhelm Str[REDACTED] sen., insbesondere die Hypothekengewinnabgabe und die Vermögensabgabe, geregelt seien. Außerdem sollte vor der Auflassung die Existenzaufbauhilfe, die vom Lastenausglei-
chamt zugesichert sei, geregelt sein. Der Erwerberin wurde ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, daß einem Antrage auf Erlass der Hypothekengewinnabgabe und auf Gewährung ei-ner Existenzaufbauhilfe nicht stattgegeben werde. Wilhelm Str[REDACTED] sen. erhielt ein Rücktrittsrecht bis zum 31. März 1954.

Der beurkundende Notar war beauftragt worden, auch einen Erbauseinandersetzungsvertrag zu entwerfen. Er hatte zusammen mit dem Entwurf für den Grundstücksübergabevertrag den Parteien einen Entwurf für eine vorweggenommene Erbauseinandersetzung am 10. Februar 1954 übersandt. Zum Abschluß des Erbauseinandersetzungsvertrages ist es aber nicht gekommen.

Die Beklagte Frau H[REDACTED] erfüllte in der Folgezeit ihre Verpflichtungen aus dem Verträge vom 4. März 1954 nur zum Teil. Sie versuchte das Entgelt herabzudrücken, äußerte aber ausdrücklich, daß damit zunächst noch kein Rücktritt vom Verträge erklärt werden solle. Zu einer Einigung ist es nicht gekommen.

Am 22. Dezember 1954 schlossen Wilhelm Str[REDACTED] sen. und die Kläger einen notariellen Vertrag, durch den Wil-



helm Str[REDACTED] sen. sich zur Übertragung des Eigentums am Grundstück Sch[REDACTED]straße auf die Kläger je zur Hälfte verpflichtete. Wilhelm Str[REDACTED] sen. verpflichtete sich ferner, den landwirtschaftlichen Grundbesitz teils auf den einen Kläger, teils auf den anderen zu Alleineigentum zu übertragen. Die Kläger übernahmen die Verbindlichkeiten des Wilhelm Str[REDACTED], und zwar unter sich je zur Hälfte. Sie räumten dem Vater und der Schwester Frida ein lebenslangliches Wohnungsrecht auf dem Grundstück Sch[REDACTED]str. [REDACTED] ein und verpflichteten sich, dem Vater eine monatliche Leibrente von 200 DM zu zahlen und ihm ein Viertel der Erträge der Weinberge zu überlassen. Die Auflassung wurde erklärt, die Eintragung bewilligt und beantragt.

Die Kläger haben als Erwerber des Grundstücks das nach ihrer Ansicht mit dem Beklagten bestehende Pachtverhältnis zum 30. Juni 1955 gekündigt. Sie haben mit der Klage die Aufhebung des Pachtverhältnisses und die Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Räume des Gasthofes verlangt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter. Sie machen nach einer in der mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärung aber nicht mehr einen Anspruch auf Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses geltend, sondern verlangen nur noch die Räumung der Gastwirtschaft und deren Herausgabe. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsurteil kann, soweit es die Klage auf Räumung und Herausgabe der Räume des Gasthofes "Z[REDACTED] Sta[REDACTED]"

■■■■" abweist, keinen Bestand haben.

1. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob zwischen Wilhelm Str■■■ sen. und der Beklagten Frau H■■■ ein Pachtvertrag zustande gekommen ist. Es meint, die Beklagte habe, auch wenn ein Pachtvertrag wirksam geschlossen sei, Besitz als Pächterin nur bis zum 31. März 1954 gehabt. Vom 1. April 1954 ab wäre ein etwa bestehendes Pachtverhältnis durch das auf Grund des Kaufvertrages vom 4. März 1954 begründete Verhältnis abgelöst worden. Nunmehr sei sie Besitzerin in ihrer Eigenschaft als Erwerberin des Grundstückes.

Ohne Erfolg rügt die Revision allerdings, das Berufungsgericht hätte aus der Aussage des Zeugen Wilhelm Str■■■ sen. entnehmen müssen, daß bei Abschluß des Vertrages vom 4. März 1954 die Absicht bestanden habe, das Pachtverhältnis bis zur Umschreibung des Grundstückes auf die Beklagte fort dauern zu lassen. Mit seiner Auslegung, so meint die Revision, werde daher das Berufungsgericht dem Willen der Vertragsparteien nicht gerecht. Die Auslegung der Vereinbarung durch den Tatrichter ist indessen für das Revisionsgericht bindend. Einen Rechtsverstoß läßt sie nicht erkennen. Das Berufungsgericht hat die Bekundung des Zeugen ausdrücklich gewürdigt, ist aber zu der Ansicht gelangt, wenn je zunächst vereinbart gewesen wäre, daß der Pachtvertrag habe fortgelten sollen, so wäre diese Vereinbarung durch den notariellen Vertrag abgeändert worden. Diese Würdigung ist durchaus möglich.

2. Die Revision erhebt aber mit Recht Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Überlassungsvertrag vom 4. März 1954 sei wirksam.

a. Die Kläger haben vorgetragen, der Vertrag über die Grundstücksübergabe und eine bereits mündlich getroffene noch notariell zu beurkundende Vereinbarung über eine vorweggenommene Erbauseinandersetzung seien in der Weise voneinander abhängig gewesen, daß durch das Scheitern des zweiten geplanten Vertrages auch der erste schon abgeschlossene hinfällig geworden sei.

Das Berufungsgericht hält diese Ansicht nicht für zutreffend, da nach der Aussage des beurkundenden Notars S. die Parteien bewußt davon abgesehen hätten, im Übergabevertrag eine solche Abhängigkeit urkundlich festzulegen, dafür vielmehr ein Rücktrittsrecht für beide Parteien aufgenommen hätten.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts lassen, wie die Revision mit Recht rügt, wesentliche Umstände des Streitverhältnisses und wesentliches Vorbringen der Kläger unberücksichtigt und sind nicht frei von sachlichrechtlichen Bedenken. Unstreitig hatte der Vater der Parteien mit den Klägern und der Beklagten einen umfassenden Überlassungsvertrag mit Versorgungsabreden und Vereinbarungen über eine vorweggenommene Erbauseinandersetzung schließen wollen. Der Vorbereitung eines solchen Vertrages hatte die Vereinbarung vom 23. November 1952 dienen sollen. Schon in dieser Vereinbarung war vorgesehen gewesen, daß die Beklagte das städtische Grundstück erhalten solle. Daher liegt die Annahme nahe, daß der Vertrag vom 4. März 1954 nur einen Teil dieser allgemeinen von allen Beteiligten gewollten Verteilung des väterlichen Besitzes und der beabsichtigten Auseinandersetzung zum Gegenstand gehabt hat. Das scheint auch das Berufungsgericht als möglich anzunehmen. Bei einer solchen Sachlage wäre aber denkbar, daß nach dem Willen der Parteien die Überlassung der Gastwirtschaft an die beklagte Ehefrau nur unter der Voraussetzung erfolgt ist, daß diese mit ihren Geschwistern und mit ihrem Vater auch die sonstigen ins Auge gefaßten Vereinbarungen über Auseinandersetzung, Versorgung und Abfindung treffe, daß also die Überlassung nicht für sich gesondert bestehen bleiben sollte, wenn es zur notariellen Beurkundung dieser anderen Vereinbarungen nicht komme. Dann könnte der Kaufvertrag unter einer auflösenden Bedingung geschlossen worden sein. Wenn das Berufungsgericht meint, das sei nicht zutreffend, weil die Parteien bewußt davon abgesehen hätten, eine solche "Abhängigkeit" urkundlich festzulegen, so kann

dem nicht gefolgt werden. Anscheinend hat das Berufungsgericht den Schluß ziehen wollen, die Vertragsparteien hätten den Willen, den Kaufvertrag unter einer Bedingung zu schließen, nicht haben können oder müßten ihn wieder aufgegeben haben, weil sie bewußt unterlassen hätten, eine solche Abrede in dem Kaufvertrage niederzulegen. Eine solche Würdigung würde aber einen Verstoß gegen die Auslegungsvorschrift des § 157 BGB und gegen die Verfahrensvorschrift des § 286 ZPO enthalten. Aus der Unterlassung der Beurkundung allein dürfte das Berufungsgericht einen solchen Schluß nicht ziehen. Auch wenn die "Abhängigkeit" bewußt urkundlich nicht festgelegt wurde, so konnte der Wille zu solcher Gestaltung trotzdem bestehen. Es wäre dann das wirklich Gewollte mit Absicht unvollständig beurkundet worden. Unter diesem Blickpunkt hat das Berufungsgericht den Sachverhalt ersichtlich nicht beurteilt. Auch darauf, daß dem Überlasser nur die kurze Frist bis zum 30. März 1954 zu einem Rücktritt eingeräumt war, muß nicht geschlossen werden, die Vertragsparteien hätten eine Abhängigkeit nicht gewollt. Die Kürze der Frist erklärt sich nach der Aussage des beurkundenden Notars daraus, daß ein Gläubiger, die Württembergische Landessparkasse, auf baldige Überlassung der Wirtschaft drängte. Das Berufungsgericht mußte deshalb die gesamten Umstände des Falles würdigen und den wahren Willen der Vertragsparteien erforschen.

Zutreffend weist die Revision darauf hin, daß die Auffassung des Berufungsgerichts zu einer nicht gerechtfertigten Bevorzugung der beklagten Ehefrau führe. Sie würde zwar die Zuwendungen aus der vom Vater beabsichtigten Verteilung seines Vermögens erhalten, brauchte sich aber die mit einer vorweggenommenen Beerbung und Erbauseinandersetzung regelmäßig verbundenen Beschwerden nicht entgegenhalten zu lassen. Das Berufungsgericht durfte umso weniger die Entscheidung nur auf den Inhalt der Urkunde abstellen, als der beurkundende Notar als Zeuge mit näherer Begründung erklärt hatte, die

gegenseitige Abhängigkeit der Verträge sei gewollt gewesen, das habe in der Natur der Sache gelegen, die Trennung der Verträge sei nur mit Rücksicht auf die beim Finanzamt und dem Lastenausgleichsamt zu stellenden Anträge erfolgt. Diese Bekundung könnte darauf hindeuten, daß nur nach außen hin für den Gebrauch gegenüber den Behörden zur Erledigung der Anträge, jedoch entgegen dem wahren Willen der Vertragsparteien ein gesondertes Vertragswerk hergestellt worden ist. Für eine Abhängigkeit mit den Versorgungs- und Auseinandersetzungsvereinbarungen würde auch das sprechen, was die Kläger vorgetragen haben, das Berufungsgericht aber nicht gewürdigt hat. Wie das Berufungsgericht selbst ausführt, haben die Kläger behauptet, in den Verhandlungen über die vorweggenommene Erbauseinandersetzung sei die Zahlung einer monatlichen Rente von 150 DM durch die beklagte Ehefrau an den Vater Wilhelm Ströbel sen. vorgesehen gewesen. Im Schriftsatz vom 26. Juli 1956 ist davon die Rede, es hätten monatlich 50 DM für die dem Vater gewährte Verpflegung verrechnet werden sollen. Solche Unterhaltsbestimmungen sind in Überlassungs- und Altenteilsverträgen nicht selten. Daß Wilhelm Ströbel sen. sich nicht mehr selbst unterhalten könne, wird in dem Abschnitt A VIII des Überlassungsvertrages vom 4. März 1954 zum Ausdruck gebracht, wonach die landwirtschaftlichen Grundstücke noch die Existenzgrundlage für ihn bilden, die Nutzungen aus diesen Grundstücken allerdings gleich null seien, da ihre Bewirtschaftung nur durch fremde Arbeitskräfte möglich sei. Von einer Würdigung und notfalls Beweiserhebung über diese Behauptungen durfte das Berufungsgericht nicht absehen. Beachtlich könnte ferner folgender Umstand sein: Wilhelm Ströbel sen. und die Tochter Frida Ströbel bewohnen, wie aus dem Verträge vom 22. Dezember 1954 ersichtlich ist, auf dem überlassenen Grundstück im Anbau Schönbachstraße zwei Zimmer. Die Kläger haben in diesem Verträge ihrem Vater und ihrer Schwester ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht eingeräumt. Eine solche Bestimmung findet sich im Verträge vom 4. März 1954 nicht. Die Annahme

liegt nicht fern, daß Wilhelm Ströbel bei Abschluß des Vertrages vom 4. März 1954 auch mit den Beklagten darüber einig gewesen ist, er und die Tochter Frida sollten unentgeltlich auf dem Grundstück wohnen bleiben, da er andernfalls hätte gewärtig sein müssen, daß die Beklagte Räumung oder Zahlung von Miete verlange, eine Möglichkeit, die angesichts des jetzt eingetretenen Zerwürfnisses durchaus denkbar ist. Von der Aufnahme eines etwa bereits mündlich vereinbarten Wohnungsrechtes könnten die Vertragsparteien abgesehen haben, weil sie diese Regelung in der Erbauseinandersetzung haben niederlegen wollen. Das Berufungsgericht hätte insbesondere auch an der eigenen Erklärung der Beklagten im Schriftsatz vom 31. März 1959 unter III nicht vorbeigehen dürfen. Dort haben sie vorgetragen, ein wesentlicher Grund für die Übergabe des Geschäfts und der Grundstücke an die Beklagten sei die Versorgung der pflegebedürftigen Tochter Frida gewesen. Das ergebe sich schon aus der Vereinbarung vom 23. November 1952 und werde noch ausdrücklich in der Bestimmung des Abschnitts A VII des Vertrages vom 4. März 1954 bestätigt. Seitdem werde die Tochter Frida im Haushalt der Beklagten verpflegt. Eine solche Verpflichtung zur Versorgung der Tochter Frida enthält der Vertrag vom 4. März 1954 indessen gerade nicht. Sie sollte ersichtlich, wie auch der Hinweis der Beklagten auf die Vereinbarung vom 23. November 1952 ergibt, in dem noch zu schließenden Auseinandersetzungsvertrage geregelt werden. Überhaupt könnte die Schilderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Abschnitt A VII und VIII des Überlassungsvertrages, die in einem reinen Kaufvertrage überflüssig wäre, die Vermutung begründen, daß durch sie eine Verbindung mit dem demnächst abzuschließenden Versorgungs- und Auseinandersetzungsvertrage hat hergestellt werden sollen. War nach der eigenen Darstellung der Beklagten die Versorgung der Schwester Frida ein wesentlicher Anlaß für die Übergabe des Grundstücks, so sprechen gewichtige Gründe gerade ge-

gen die Annahme, daß der Überlassungsvertrag auch ohne Regelung der Versorgung der Schwester Frida und wohl auch des Vaters habe Bestand haben sollen.

Diese Abhängigkeit des Überlassungsvertrages von den im Entwurf schon vorliegenden Vereinbarungen über eine Versorgung und vorweggenommene Erbauseinandersetzung könnte rechtlich so gesehen werden, daß der Überlassungsvertrag durch den Nichtabschluß eines Versorgungs- und Auseinandersetzungsvertrages auflösend bedingt gewesen wäre. Die Vereinbarung, ein Grundstücksveräußerungsvertrag solle, solange der Erwerber nicht im Grundbuch eingetragen ist, auflösend bedingt sein, ist formlos gültig, da erst nach Eintragung des Eigentumsüberganges der Eintritt der auflösenden Bedingung eine Verpflichtung zur Rückübertragung des Eigentums nach sich ziehen würde. Wenn das Berufungsgericht, an das die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden muß, nicht zu dem Ergebnis kommen sollte, daß der Vertrag unter einer auflösenden Bedingung geschlossen ist, würde es im Übrigen weiter zu prüfen haben, ob der demnächstige Abschluß eines Versorgungs- und Auseinandersetzungsvertrages etwa Geschäftsgrundlage für den Abschluß des Überlassungsvertrages gewesen ist und Wilhelm Str. sen. sich wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage von dem Vertrag hat lösen können.

b) Die vorstehenden Ausführungen weisen auf weitere Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vertrages vom 4. März 1954 hin. Da Vereinbarungen über Versorgungsleistungen und über einen Verzicht auf künftige Miterbenansprüche nicht beurkundet sind, könnte es an der Wahrung der Formvorschrift des § 313 Abs.1 BGB fehlen. Ist in Verbindung mit einem Grundstücksveräußerungsvertrag ein weiterer Vertrag mündlich geschlossen worden, so kommt es allerdings nicht darauf an, ob die Vertragsparteien das eine Geschäft nicht ohne das andere abgeschlossen hätten oder ob der Abschluß des einen durch das andere veranlaßt war. Maßgebend ist

vielmehr, ob das Nebengeschäft die Vertragspflichten der Parteien unmittelbar berührt. Wenn in diesem Sinne ein innerer rechtlicher Zusammenhang zwischen dem Nebengeschäft und dem Hauptgeschäft besteht, muß zur Wirksamkeit des gesamten Geschäftes auch das Nebengeschäft in der rechten Form abgeschlossen sein (RG Recht 1929, 2144). Sollten Wilhelm Str[REDACTED] sen. und die Beklagte in einem solchen Zusammenhang mit dem Überlassungsvertrage vom 4. März 1954 Abreden über Versorgung und Erbregelung getroffen haben, wäre mangels ihrer Beurkundung im Zweifel der ganze Vertrag vom 4. März 1954 nichtig, es sei denn, daß die Parteien den Überlassungsvertrag auch ohne die genannten Vereinbarungen geschlossen hätten. Daß dieser Ausnahmefall vorliege, folgt aber noch nicht daraus, daß die Parteien, wie der beurkundende Notar ausgesagt hat, bewußt von einer Niederlegung der weiteren Abreden abgesehen haben, um den Vertrag ohne Verlautbarung der Abreden dem Finanzamt und Lastenausgleichsamt einreichen zu können. Ein solches Verhalten könnte im Gegenteil möglicherweise dafür sprechen, daß die Vertragsparteien absichtlich diese Dienststellen über den wirklichen Inhalt ihrer Vertragsabreden im Unklaren gelassen haben, weil sie fürchteten, daß andernfalls ihre Anträge nicht genehmigt werden würden. Hatte die Beklagte die Versorgung der Schwester - so ihre eigene Darstellung - und, wie die Kläger behaupten, auch weitere Leistungen gegenüber dem Vater übernommen, so könnten diese Verpflichtungen im übrigen auch Teil des Entgelts für die Überlassung des Grundstücks gewesen sein. Eine solche Abrede, die den Kaufpreis betrifft, hätte, gleichgültig ob es sich um einen zusammengesetzten Vertrag oder nicht handelt, der Beurkundung bedurft (BGH Urteil v. 13. November 1953 - V ZR 173/52 - LM BGB § 313 - Nr.3).

c) Das Berufungsgericht hat schließlich, wie die Revision zutreffend rügt, nicht geprüft, ob der Vater Wilhelm Str[REDACTED] sen. von dem Kaufvertrage mit Recht zurückge-

treten ist. Das Vorbringen der Parteien und der un-
streitige Sachverhalt hätten eine Würdigung unter
diesem Gesichtspunkt nötig gemacht. Nach dem Tat-
bestand des angefochtenen Urteils ist unstreitig,
daß die Beklagte ihrer Verpflichtung aus dem Kauf-
vertrage nur unvollkommen nachgekommen ist. Sie und
ihr Ehemann haben versucht, den Übergabepreis zu
drücken. In ihrem Auftrage hatte Rechtsanwalt Dr. Le-
[REDACTED] mit Schreiben vom 25. August 1954 dargelegt, daß
die Übernahmelasten zu drückend seien. In einem Schrei-
ben von Anfang Januar 1955 hatten sich die Beklagten
auch geweigert, für den Vater weiter zu sorgen, und
hatten gemeint, das sei Pflicht der Kläger. Unstrei-
tig ist ferner, daß die Zwangsversteigerung des Grund-
stücks beantragt war und die Fortsetzung des Verfah-
rens drohte. Die Kläger haben darüber hinaus im Schrift-
satz vom 24. April 1959 geltend gemacht, die Beklagte
habe die kalendermäßig fälligen Bankzinsen und die
Zinsen an die Brauerei nicht mehr bezahlt. Ferner ha-
ben sie im Schriftsatz vom 9. Januar 1956 vorgetra-
gen, vom 1. Mai 1954 ab habe Wilhelm Str[REDACTED] sen.
sämtliche Lasten wieder selbst getragen und habe die
Grundsteuer gezahlt; da er infolge seines Alters nicht
mehr imstande gewesen sei, die hohen Verpflichtungen
für das Haus zu zahlen, habe er zur Vermeidung der
Zwangsversteigerung nach einer anderen Lösung suchen
müssen. Wenn Wilhelm Str[REDACTED] sen. sich alsdann weiger-
te, den Kaufvertrag durch Auflassung zu erfüllen, und
sich auf den Standpunkt stellte, der Vertrag sei hin-
fällig, so könnte in seinem Verhalten ein Rücktritt
wegen Verzuges der Beklagten oder wegen positiver Ver-
tragsverletzung zu erblicken sein. Entgegen der von

den Beklagten in der mündlichen Verhandlung vertretenen Meinung könnte Wilhelm Str[REDACTED] sen. den Rücktritt auch den Beklagten gegenüber durch schlüssige Handlung erklärt haben, etwa indem er sie von dem Abschluß des Vertrages vom 22. Dezember 1954 in Kenntnis setzte. Ein Rücktritt wäre, da der Kaufvertrag noch nicht erfüllt war, nicht nach § 454 BGB ausgeschlossen gewesen. Der Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts stände auch die Bestimmung des Vertrages, daß das vertragliche Rücktrittsrecht bis zum 30. März 1954 befristet sei, nicht notwendig entgegen.

II.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen, daß der Überlassungsvertrag vom 4. März 1954 unwirksam ist, so wird es im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu prüfen haben, ob die Parteien etwa, wenn sie in Rechnung gestellt hätten, daß dem Vertrag die Wirksamkeit fehle, für diesen Fall die Fortdauer des Pachtverhältnisses - seine gültige Begründung unterstellt - bis zur Beendigung durch Kündigung gewollt hätten. Wenn ein solcher Wille nicht zu ermitteln ist, wird das Berufungsgericht das Herausgabeverlangen der Kläger unter dem hilfsweise geltend gemachten Gesichtspunkte des Eigentumsherausgabeanspruches würdigen müssen. Im übrigen werden die Kläger in der neuen Verhandlung auch Gelegenheit haben, ihre Einwendungen vorzutragen, die sie im Revisionsrechtszuge gegen die Auslegung des Berufungsgerichts, ihre Zustimmungserklärung habe zum Inhalt gehabt, daß sie alles unterlassen müßten, was den Eigentumserwerb der beklagten Ehefrau verhindern könnte, geltend machen.

III.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision
ist dem Berufungsgericht übertragen worden.

Dr.Pagendarm Artl Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner