

VIII ZR 145/58

Verkündet
am 26. Mai 1959

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2337 008

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

In dem Rechtsstreit

der Witwe Ella Q. _____ geb. P. _____ in M. _____,
I. _____straße _____,

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -

gegen

die Witwe Helene D. _____ geb. J. _____ in M. _____,
I. _____straße _____,

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel,
Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 11. Juli 1958 aufgehoben, soweit in ihm
zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die Sache wird in diesem Umfange zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird, soweit nicht über diese Kosten durch Beschluß vom 12. Mai 1959 entschieden worden ist.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks M [REDACTED], I [REDACTED]straße [REDACTED]. In diesem Anwesen wird eine Gastwirtschaft betrieben. Weitere Räume sind an einzelne Mieter vermietet. Am 28. August 1950 schloß die Klägerin mit dem Kaufmann Jakob D [REDACTED] vor dem Notar Dr. E [REDACTED] in M [REDACTED] einen notariellen Vertrag, über dessen rechtliche Einordnung im gegenwärtigen Verfahren Streit besteht. Jakob D [REDACTED] ist im Laufe des zweiten Rechtszuges am 17. Oktober 1957 verstorben und wird deshalb nachstehend als Erblasser bezeichnet.

In der notariellen Niederschrift vom 28. August 1950 ist einleitend bemerkt, die Klägerin beabsichtige, ihren - unbelasteten - Grundbesitz an den Erblasser D [REDACTED] später käuflich zu überlassen, sie wolle aber heute einen Kaufvertrag noch nicht abschließen. Im Anschluß an diese Einleitung heißt es:

"Die Erschienenen schließen daher zunächst folgenden Mietvertrag."

Nach § 1 dieses Vertrages vermietete die Klägerin "dem dies annehmenden" Erblasser D [REDACTED] das gesamte ... Hausgrundstück. Es wurde vereinbart (§ 2), daß "dieser Mietvertrag am 1. April 1951 beginnen sollte und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werde." Nach § 3 stand es der Klägerin frei, ihre Wohnung in dem Anwesen zu räumen und sie D [REDACTED] zur Verfügung zu stellen. Für den Fall, daß sie wohnen bliebe, sollte sie ihrerseits an ihn die ortsübliche Miete (etwa 25 DM monatlich) zahlen. § 4 des



Vertrages lautet:

"Vom Beginn des Mietvertrages ab übernimmt ... D. [REDACTED] alle Lasten, die auf dem Hause ... zur Zeit ruhen oder welche in Zukunft dem Eigentümer des Hauses auferlegt werden, mit alleiniger Ausnahme der Vermögenssteuer, welche die Ehefrau Q. [REDACTED] (Klägerin) nach ihrem Vermögen zu leisten hat. Abgesehen von dieser Vermögenssteuer fallen, wie ausdrücklich festgestellt wird, alle Steuerlasten und sonstigen Lasten, die auf dem Grundstück ruhen oder aus dem Betrieb der Wirtschaft auf dem Grundstück entstehen werden, dem ... D. [REDACTED] (Erblasser) zur Last, der insoweit also die Stellung eines Eigentümers einzunehmen berechtigt ist und hierzu von der Ehefrau Q. [REDACTED] (Klägerin) alle Vollmachten erhält."

Nach § 6 mußte der Erblasser bei Beginn des Mietvertrages an die Klägerin einmalig dreitausend Deutsche Mark zahlen. Es heißt dann wörtlich weiter:

"Daneben bezahlt Herr D. [REDACTED] (Erblasser) an Frau Q. [REDACTED] (Klägerin) eine Rente von monatlich 150 LM. Diese Rente ist zu zahlen im voraus am ersten Tage eines jeden Kalendermonats. Abzüge von dieser Rente sind unter allen Umständen unstatthaft, eine Verrechnung von Gegenforderungen, die Herr D. [REDACTED] gegebenenfalls geltend machen könnte, gegen die Rentenzahlung, wird ein für allemal ausgeschlossen. Wegen aller Zahlungen, wegen deren Herr D. [REDACTED] auf Grund dieser Bestimmungen an die Frau Q. [REDACTED] zu zahlen sich verpflichtet, unterwirft Herr D. [REDACTED] sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde."

Im § 8 des Vertrages räumte die Klägerin dem Erblasser D. [REDACTED] ein Vorkaufsrecht an ihrem Grundbesitz für alle Verkaufsfälle ein und bewilligte und beantragte gleichzeitig die Eintragung dieses Vorkaufsrechts für ihn ins Grundbuch.

Das Protokoll lautet weiter:

"Sodann trägt die Ehefrau Q (Klägerin) Herrn. D (Erblasser) die Schließung folgenden Kaufvertrages an:

1. Frau Q verkauft und überträgt zu Eigentum dem Herrn D vorgenannt die im Grundbuche von M Stadt, Band , Blatt 4687 eingetragene Parzelle: Flur M Nr. 2311/172, bebauter Hofraum, L str. 89 groß 3,50 ar. Der Einheitswert dieses Grundstücks beträgt ... insgesamt 27 300 DM.
2. Herr D hat sich durch den vorstehenden Mietvertrag verpflichtet, an Frau Q einen Barbetrag von 3000 DM am 1. April 1951 und dann fortlaufend monatlich eine Leibrente von 150 DM zu zahlen, solange Frau Q lebt. Diese Verpflichtungen werden hiermit ausdrücklich bestätigt.
3. Wenn Herr D die vorstehende Offerte annimmt, kann er sowohl die Zahlung von 3000 DM wie auch alle in der Zwischenzeit erfolgten Rentenzahlungen von dem Kaufpreis abziehen.

Bleibt dann noch ein Kaufpreisrest, weil Frau Q wider Erwarten frühzeitig versterben sollte, dann soll dieser Kaufpreisrest durch die heute von Herrn D übernommene Verpflichtung zur Zahlung der Leibrente auf Lebenszeit abgegolten sein, so daß also beim Tode der Frau Q weitere Zahlungen aus dem Kaufvertrage nicht mehr zu erfolgen haben.

Dem Kaufvertrage werden die folgenden Bedingungen zugrunde gelegt:

1. Das Grundstück wird übertragen ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt oder die Beschaffenheit der Gebäulichkeiten mit allen bestehenden Grunddienstbarkeiten, jedoch garantiert hypothecken- und lastenfrei.
2. Es gehen auf den Erwerber über der Besitz und die Nutzungen, Lasten und Gefahr mit der Umschreibung im Grundbuche.

Alle mit der Auflassung verbundenen Kosten und Steuern trägt der Erwerber.

Frau Q. hält sich an dieses Angebot gebunden, solange sie lebt. Herr D. kann zu Lebzeiten der Frau Q. dieses Angebot derselben nur mit deren schriftlicher Erklärung, welche notariell beglaubigt sein muß, annehmen.

Nach dem Ableben der Frau Q. kann Herr D. das Angebot sofort annehmen."

Der Erblasser übernahm die Gastwirtschaft im August 1951. Auch die sog. Wirtewohnung im 1. Stock wurde von ihm bezogen. Es kam bald zu Meinungsverschiedenheiten, insbesondere über den Umfang und den Zeitpunkt der vom Erblasser zu leistenden Zahlungen.

1953/1954 war streitig, ob der Erblasser für die Klägerin auch Soforthilfe- und Lastenausgleichsabgaben zu zahlen habe. Über einen Betrag von 893,10 DM dieser Abgaben erging am 24. März 1953 ein Versäumnisurteil gegen ihn (Akten 2 C 182/53 AG. Mönchen-Gladbach). Bald darauf kam ein außergerichtlicher Vergleich dahin zustande, daß der Erblasser diese Schuld nebst Zinsen und Kosten in Monatsraten von 100 DM (ab Mai 1953) tilgen sollte. Gleichzeitig erklärte er sich damit einverstanden, daß die bisher von ihm eingezogenen Mieten wieder durch die Klägerin unmittelbar erhoben und zur Bezahlung der Steuern verwandt wurden. Den monatlichen Überschuß sollte ihm die Klägerin zur freien Verfügung überlassen. Am 13. Januar 1954 ließ ihm diese schreiben, er habe auf seine Verpflichtung aus dem Versäumnisurteil in Verbindung mit dem Vergleich erst 600 DM

bezahlt. Außerdem habe sie noch weitere Beträge zu beanspruchen; falls der Erblasser den Gesamtbetrag von 492,26 DM nicht bis zum 19. Januar 1954 zahle, müsse sie vom notariellen Vertrage vom 28. August 1950 zurücktreten. Da D. nicht zahlte, erklärte die Klägerin den Rücktritt mit Schreiben vom 25. Januar 1954.

Im Februar 1954 erhob sie Räumungsklage sowie Klage auf Zahlung von 525,57 DM nebst Zinsen (Akten 2 C 152/54 - jetzt in 1.O. 18/55 LG München-Gladbach). In diesem Verfahren ist am 16. September 1954 ein Zwischenvergleich abgeschlossen worden, in dem sich der Erblasser verpflichtete, vorbehaltlich der Endabrechnung, die am 31. Dezember 1954 erfolgen sollte, der Klägerin bis zum 31. Dezember 1954 monatlich je 150 DM im voraus ab 1. Oktober 1954 als Miete zu zahlen. Weiter ist darin bestimmt, der Erblasser solle die Miete von dem Mieter A. (wieder) selbst einziehen, während die Klägerin alle übrigen Mieten dem früheren Vergleich entsprechend weiterhin erheben sollte. Der Rechtsstreit ist Anfang 1955 fortgesetzt, und zwar nur wegen des Räumungsanspruchs. Außerdem hat die Klägerin nunmehr die Feststellung beantragt, daß der Erblasser nach § 4 des Vertrages vom 28. August 1950 verpflichtet sei, die von ihr nach dem Lastenausgleichsgesetz geschuldete Vermögensabgabe zu tragen, soweit diese auf der Zugehörigkeit des Hausgrundstücks M., L.straße zu ihrem Vermögen beruhe. Das Landgericht, an das der Rechtsstreit verwiesen wurde, hat durch Ende April 1955 rechtskräftig gewordenes Urteil dem Feststellungsbegehren stattgegeben, die Räumungsklage jedoch abgewiesen.

Der gegenwärtige Rechtsstreit auf Räumung und Zahlung ist im Oktober 1955 anhängig gemacht. Das Räumungsbegehren ist insbesondere auf fristlose Kündigung oder Rücktritt vom Vertrage vom 28. August 1950 wegen Verzuges des Erblassers mit den monatlichen Zahlungen von 150 DM, mit Zahlungen von Steuern und Abgaben sowie darauf gestützt, daß sich der Erblasser beharrlich geweigert habe, die notwendigen Reparaturen an dem Grundstück durchzuführen. Das Landgericht hat den Erblasser zur Zahlung von 1158,64 DM nebst Zinsen und zur Räumung verurteilt. Nachdem der Erblasser im Berufungsrechtszuge verstorben war, hat die Klägerin ihr Räumungsbegehren auch mit Kündigung des Vertrages wegen Todes des Mieters begründet. Im Wege der Anschlußberufung hat sie ihren Zahlungsantrag auf 1491,19 DM nebst Zinsen erhöht. Diesen Antrag hat sie gegen sämtliche Erben des Erblassers gerichtet, während sie die Räumungsklage nur gegen die Witwe des Erblassers, welche die Gastwirtschaft übernommen hat und der auch die Konzession erteilt worden ist, weiter verfolgt hat. Außer der Witwe des Erblassers sind Erben geworden: seine drei Geschwister und die vier Kinder eines vorverstorbenen Bruders, von denen zur Zeit des Todes des Erblassers noch drei minderjährig waren. Diese letzteren haben ihre Rechtsnachfolge bestritten. Das Berufungsgericht hat sie daraufhin durch Zwischenurteil vom 13. Juni 1958 festgestellt. In der Sache selbst hat es antragsgemäß sämtliche Erben zur Zahlung verurteilt, hat ihnen jedoch die Beschränkung ihrer Haftung auf die Mittel des Nachlasses des Erblassers D. vorbehalten. Die Räumungsklage hat es unter entsprechender Änderung des landgerichtlichen Urteils abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin nur noch ihr Räumungsbegehren gegen die Witwe D. weiter, welche die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht hat die Revision ausdrücklich zugelassen, weil der Frage der Auslegung des Vertrages vom 28. August 1950 und der sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten eine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Ob diese Begründung die Zulassung hinreichend rechtfertigen könnte (vgl. BGHZ 2, 396 und Conrad in LM ZPO § 546 Nr. 4), kann dahingestellt bleiben; denn die Revision der Klägerin ist, soweit sie sich gegen die Abweisung ihrer Räumungsklage richtet, auf jeden Fall zulässig. Ihr Räumungsbegehren ist nämlich darauf gestützt, daß der mit dem Erblasser abgeschlossene Mietvertrag durch Kündigung oder Rücktritt beendet sei. Das Weiterbestehen dieses Vertrages, den die jetzt nur noch allein beklagte Witwe des Erblassers allerdings rechtlich anders eingeordnet wissen will, ist damit im Streit. Alsdann ist aber für die Berechnung der Revisionssumme (§ 546 ZPO) nach § 8 ZPO auf den Betrag des auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Zinses abzustellen. Als streitige Zeit muß aber, weil Bindung der Klägerin auf Lebenszeit an den Vertrag geltend gemacht wird, ein längerer Zeitraum, mindestens 12 1/2 Jahre (vgl. § 9 ZPO und auch BGHZ 3, 360 sowie Paulsen in LM ZPO § 546 Nr. 5), angenommen werden. Schon bei einem Zins von 1800 DM jährlich ist daher die Revisionssumme von 6000 DM überschritten. Zu dem Zins müssen aber auch noch die sonstigen vertraglichen Gegenleistungen (Übernahme der Steuern, Reparaturen usw.) hinzugerechnet werden (BGHZ 18, 168).

Diese zusätzlichen Verpflichtungen sind ebenfalls mit rund 1800 DM jährlich zu bewerten. Der für die Berechnung der Gerichtskosten maßgebende Jahresbetrag (§ 12 Abs. 2 Satz 2 GKG) war deshalb mit insgesamt 3600 DM anzusetzen.

B.

I. Das Berufungsgericht führt aus, der zwischen der Klägerin und dem Erblasser abgeschlossene Vertrag enthalte zwar - nach seinem Wortlaut - zunächst einen Mietvertrag über das Grundstück. Es ist jedoch der Auffassung, dieser Vertrag sei durch das gleichzeitig - in Verbindung mit der Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts - abgegebene unwiderrufliche Verkaufsangebot, nach dem der Erblasser nach dem Tode der Klägerin berechtigt gewesen sei, ihr Grundstück für die Summe der bis dahin vertragsmäßig gezahlten Beträge zu Eigentum zu erwerben, in seinem Wesen entscheidend verändert worden; denn Hauptmerkmal des Gesamtvertrages sei auf der einen Seite eine unwiderrufliche Verpflichtung der Klägerin gewesen, ihr Grundstück dem Erblasser D. zu überlassen, und auf der anderen Seite - neben der Zahlung von 3000 DM und der Übernahme der Verpflichtung, die Lasten des Grundstücks zu tragen, - ein Leibrentenversprechen ihres Vertragspartners mit der Verpflichtung, ihr für die Dauer ihres Lebens eine monatliche Rente von 150 DM zu zahlen. Daß die Vertragspartner sich damals darüber im klaren gewesen seien, es solle ein Leibrentenvertrag geschlossen werden, ergibt sich nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur aus der Tatsache, daß der Ausdruck Leibrente an zwei verschiedenen Vertragsstellen ausdrücklich gebraucht worden ist, sondern darüber hinaus auch aus dem Schreiben der Klägerin an den Erblasser D. vom 11. Dezember (richtig Juli) 1952, in welchem sie ihn ausdrücklich an die Zahlung der "Leibrente" er-

innert habe. Demgegenüber hält es den Gebrauch des Wortes "Miete" in dem Zwischenvergleich vom 16. September 1954 für bedeutungslos, weil hierdurch eine Änderung der Bestimmungen des notariellen Vertrages offensichtlich nicht habe herbeigeführt werden sollen. In der Übernahme der Verpflichtung durch den Erblasser D. im § 4 des Vertrages, alle Lasten des Hauses zu übernehmen, sieht es lediglich eine Nebenverpflichtung zur Zahlung der im § 6 des "Mietvertrages" versprochenen Leibrente, eine Bestimmung, die für die Klägerin habe sicherstellen sollen, daß sie in den ungekürzten Genuß einer gleichbleibenden monatlichen Leibrente von 150 DM kam, und die somit Teil des Leibrentenversprechens gewesen sei. Abschließend führt es aus, da der Erblasser D. somit auf Grund des Leibrentenvertrages den Gebrauch eines Teiles des Grundstücks der Klägerin erlangt habe, sei er kein Mieter im Sinne des bürgerlichen Gesetzbuches gewesen.

II. Weil der Erblasser durch die Abgabe des Leibrentenversprechens seiner Bestellungsverpflichtung als solcher genügt habe, hält das Berufungsgericht ein Recht der Klägerin, wegen Nichtzahlung des Mietzinses den "Mietvertrag" gemäß § 554 BGB zu kündigen oder die in § 326 BGB vorgesehenen Rechte auszuüben, insbesondere vom Vertrage wegen Nicht- oder nicht fristgerechter Zahlung der Leibrentenbeträge zurückzutreten, für ausgeschlossen. Es meint, es fehle auch an Tatsachen dafür, daß die einzelnen Rentenzahlungen noch neben der Gewährung des Stammrechtes als Entgelt für die Überlassung des Hauses versprochen worden seien, aus diesem Grunde sei daher auch ein Rücktrittsrecht für die Klägerin (infolge Nicht- oder verspäteter Zahlung) nicht entstanden.

III. Das Berufungsgericht erwägt weiter, die Klägerin könne möglicherweise nach § 812 BGB wegen Nichteintritts des mit der Überlassung des Hauses bezweckten Erfolges (zusätzliche

pünktliche Altersversorgung) ihre Leistung zurückfordern, wenn der Erblasser D. oder seine Rechtsnachfolger die Erfüllung des Leibrentenversprechens im wesentlichen Umfange schuldhaft verweigert hätten. Es verneint jedoch die Voraussetzungen dafür aus Gründen, auf die noch näher einzugehen sein wird.

IV. Schließlich versagt es der Klägerin auch ein Kündigungsrecht aus § 569 BGB. Es führt aus, der Vertrag lasse mit Klarheit erkennen, er solle nicht durch den Tod des Erblassers D. aufgelöst werden, weil sonst seine Leistungen, insbesondere die Zahlung der 3000 DM und die Kosten der Wiederherstellung des beschädigten Grundstücks der Klägerin ohne hinreichende Gegenleistung verblieben sein würden.

C.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts sind nicht frei von Rechtsirrtum, halten insbesondere gegenüber den Rügen der Revision aus § 286 ZPO einer Nachprüfung nicht stand.

I. Es bedarf allerdings keiner Entscheidung, ob es sich, wie das Berufungsgericht annimmt, bei einer Leibrente im Sinne des bürgerlichen Gesetzbuches um ein einheitliches Stamm- oder Grundrecht handelt, dem die Eigenschaft der Nutzbarkeit im Sinne der §§ 99 Abs. 2, 106 BGB innewohnt und das den Anspruch auf die Einzelgefälle allein durch sein Bestehen hervorruft. Ebensowenig ist eine Auseinandersetzung mit den gegen diesen vom Reichsgericht ständig vertretene Auffassung über die Rechtsnatur der Leibrente als eines in sich geschlossenen und von den sonstigen Beziehungen der Parteien losgelösten Stammrechts - sog. Einheitstheorie - (RGZ 68, 340, 343; 80, 208, 209; 89, 259, 261; 91, 6, 7; 94, 157, 158; 104, 272, 273, 274; 106, 93, 95; 137, 259, 261; RG JW 1936, 3453) erhobenen

63

Bedenken erforderlich (vgl. Heck, Grundriß des Schuldrechts, 1929, § 121, VI S. 365, 366; Leonhard, Schuldrecht, 2. Band, 2. Teil, 1931, § 154, S. 300, 302, 303; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, 2. Band, besonderer Teil, 2. Aufl., § 59 III, S. 269; zweifelnd wohl auch Esser, Lehrbuch des Schuldrechts, 1949, § 290 S. 387, 388). Schließlich kann auch dahingestellt bleiben, ob den Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung der notariellen Vereinbarungen, bei denen es den Willen der Parteien, ein Leibrentenrecht im Sinne der §§ 759 ff BGB zu begründen, aus im wesentlichen tatrichterlichen Erwägungen festgestellt hat, in allen Einzelheiten beigetreten werden kann. Da das Berufungsurteil, wie noch im einzelnen auszuführen ist, auf jeden Fall aufgehoben werden und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden muß, soweit das Räumungsbegehren abgewiesen worden ist, kann es der Klägerin überlassen bleiben, ihre im einzelnen nicht beschiedenen Angriffe gegen das Berufungsurteil, insbesondere aus § 286 ZPO, in dem neuen Berufungsverfahren zu wiederholen.

II. Daß die Nichtleistung einzelner Rentenzahlungen dem Leibrentengläubiger für sich allein kein Recht zum Rücktritt vom Grundgeschäft aus § 326 BGB oder aus positiver Vertragsverletzung gibt, ist herrschende Meinung (vgl. die unter I angeführten Fundstellen aus der Rechtsprechung des Reichsgerichts; ferner BGB RGFK 10. Aufl. § 759, Anm. 2; Palandt BGB 18. Aufl. § 759 Anm. 1, Erman BGB 2. Aufl. § 759 Anm. 2; Enneccerus - Lehmann, Schuldrecht, 15. Bearb., § 188 S. 775). Soweit den Ausführungen von Leonhard, Larenz und Esser aaO (vgl. auch Brändl in Staudinger, 11. Aufl. Nr. 15 vor § 759) die Auffassung zu entnehmen sein sollte, schon der Rückstand mit verhältnismäßig geringfügigen Rentenzahlungen (z.B. einer

Monatsrente) könnte einen Rücktrittsgrund abgeben, ist ihr nicht zu folgen. Ein Rücktritt wegen Nichtzahlung einzelner Renten muß vielmehr - von Ausnahmefällen abgesehen - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, als grundsätzlich ausgeschlossen angesehen werden. Wie das Reichsgericht (RGZ 106, 93, 97) ausgeführt hat, kann aber dann aus der Nichterfüllung der einzelnen Leistung ein Grund zum Rücktritt vom Vertrage entnommen werden, wenn die einzelnen Renten noch neben der Gewährung des Stammrechts als Entgelt für die gewährten Leistungen versprochen worden sind oder gelten müssen. Das hat das Berufungsgericht zwar nicht verkannt. Seine Auffassung, es fehle an irgendwelchen Tatsachen für diese Annahme erschöpft jedoch den festgestellten Sachverhalt nicht. Es verweist in diesem Zusammenhang nur auf die Unterwerfung des Erblassers D. unter die sofortige Zwangsvollstreckung, der es eine solche Vereinbarung nicht glaubt entnehmen zu können. Dabei läßt es jedoch unerörtert, ob sich Anhaltspunkte für eine solche Abmachung nicht daraus entnehmen lassen, daß die Vereinbarung eines Mietvertrages in den Vordergrund gestellt ist, der durch das bindende Kaufvertragsangebot in Verbindung mit dem Leibrentenversprechen zwar entscheidend verändert, aber doch nicht jeder Auflösung (z.B. aus wichtigem Grunde) entzogen ist. Es kommt hinzu, daß das Berufungsgericht selbst die Übernahme der Lasten gemäß § 4 des Vertrages, worunter in erster Linie die Grundsteuerlasten verstanden sind, als Nebenverpflichtung zur Zahlung der "Leibrente" angesehen hat. Damit ist aber - neben den nach der Auslegung des Berufungsgerichts ebenfalls übernommenen Reparaturkosten - die Erfüllung von Verpflichtungen Gegenstand des Vertrages gewesen, die - bis zur Annahme des Kaufvertragsangebotes - als Entgelt für die fortlaufende Überlassung des Grundbesitzes angesehen werden müssen. Es wäre deshalb auch zu prüfen gewesen, ob nicht schon die behauptete Nichterfüllung dieser Verpflichtungen einen Rücktritts- oder Kündigungsgrund abgeben konnte.

III. Die vom Berufungsgericht im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 106, 93, 96, 97) vertretene Auffassung, der Vertrag, in dem die Leibrente bewilligt worden ist, könne möglicherweise aus Gründen, die mit der Nichterfüllung der Leibrente im Zusammenhang stehen, nach den Grundsätzen über die ungerechtfertigte Bereicherung - wegen Nichteintritts des mit der Leistung bezweckten Erfolges (§ 812 BGB) - zu Fall gebracht werden, läßt ebensowenig einen Rechtsirrtum erkennen wie seine Ausführungen über den Zweck des Vertrages, der Klägerin eine zusätzliche Altersversorgung zu gewähren, der nur bei einer im wesentlichen auch wirklich laufenden Erfüllung des Versprechens erreicht werden konnte. Zu eng ist aber, wenn es eine solche Lösungsmöglichkeit nur unter dem Gesichtspunkt des Verzuges, der schuldhaften Nichtleistung von Renten- oder Steuerzahlungen, gesehen hat. Der bezweckte Erfolg kann auch dann nicht erreichbar sein, wenn der Versprechende ohne Verschulden nicht in der Lage ist, dem Versprechen nachzukommen. Im übrigen ist gerade ein Leibrentenvertrag, wie bereits das Reichsgericht angenommen hat, der Typus eines Vertrages, der ein auf persönliches Vertrauen gegründetes Einvernehmen der Vertragsteile voraussetzt (RG HRR 1933 Nr. 1177). Dieses Einvernehmen kann nicht nur durch Verzug mit Renten oder sonstigen Vertragsleistungen, sondern auch durch das sonstige Verhalten des Leibrentenverpflichteten gestört sein. Das Berufungsgericht wird daher den Sachverhalt auch unter diesen Gesichtspunkten zu prüfen haben.

IV. Der Revision ist vor allem aber darin zu folgen, daß die Ausführungen des Berufungsgerichts, soweit es eine Lösungsmöglichkeit unter dem von ihm erörterten Gesichtspunkt (§ 812 BGB) verneint, weil die Voraussetzungen einer "schuldhaften Nichterfüllung des Rentenversprechens in wesentlichem Umfang" nicht gegeben seien, einer rechtlichen Nachprüfung im Hinblick auf die erhobenen Verfahrensrügen nicht standhalten.

1. Das Berufungsgericht stellt allein bis Ende 1957 einen Zahlungsrückstand des Erblassers von insgesamt 2775,78 DM fest. Daraus leitet es jedoch deshalb nichts gegen ihn her, weil es die weitere Feststellung getroffen hat, die Klägerin habe seine Säumigkeit durch ihr eigenes Verhalten in erheblichem Umfange mitveranlaßt (BU 10). Es sei, so führt es aus, mit Treu und Glauben unvereinbar, wenn es ihr gestattet sein sollte, unter Ausnutzung der von ihr selbst gegen Treu und Glauben mitherbeigeführten Zahlungsverzögerungen des Erblassers diesen oder seine Witwe sämtlicher Rechte aus dem abgeschlossenen Vertrag und damit ihrer Existenz zu berauben. Wenn auch der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden ist, so hält doch seine Feststellung, daß es allein oder doch überwiegend die Klägerin gewesen sei, die "treuwidrig" gehandelt habe, einer Nachprüfung nicht stand.

2. Das Berufungsgericht erblickt ein treuwidriges Verhalten in den verschiedenen Versuchen der Klägerin, sich vom Vertrage durch Rücktritt oder Kündigung zu lösen, und in ihren Räumungsklagen, durch die sie es dem Erblasser im Ergebnis unmöglich gemacht habe, sich die zur pünktlichen Zahlung erforderlichen Beträge (durch Brauereidarlehen usw.) zu verschaffen. Von einem wider Treu und Glauben verstoßenden Verhalten der Klägerin könnte aber allenfalls dann gesprochen werden, wenn sie den Erblasser leichtfertig mit den Prozessen überzogen und nur verhältnismäßig geringfügige Rückstände zum Anlaß für ihre Rücktrittserklärungen genommen hätte, so daß sich sagen ließe, ihre entsprechenden Erklärungen entbehrten jeden rechtfertigenden Grundes. Das ist zwar erkennbar die Auffassung des Berufungsgerichts, die jedoch, wie bereits erwähnt, nicht rechtsirrtumsfrei begründet worden ist.

3. Der Revision ist insbesondere darin beizutreten, daß das Berufungsgericht eine hinreichende Aufklärung und Erörterung von teils unstrittigen, teils von der Klägerin unter Beweisantritt vorgetragenen Tatsachen unterlassen hat, die mindestens in ihrer Gesamtheit einen gegenteiligen Schluß zulassen. Hat es nämlich der Erblasser an einer Erfüllung seiner Vertragspflichten fehlen lassen, so kann es der Klägerin nicht zum Vorwurf gereichen, daß sie gegen den Erblasser vorgegangen ist.

a) Zutreffend verweist die Revision in diesem Zusammenhang auf den Vortrag der Klägerin über die Einzelheiten des Rechtsstreites AG Mönchen-Gladbach 2 C 182/53 betr. Erstattung der Soforthilfeabgaben in Höhe von DM 893,10 in ihrer Berufungsbeantwortung vom 21. Juli 1956 S. 2 mit den in Bezug genommenen Schriftstücken aus den Akten 2 C 152/54 = 1.0. 18/55 LG Mönchen-Gladbach: Versäumnisurteil gegen den Erblasser vom 24. März 1953, Vergleich vom 5. Mai 1953, Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 13. und 25. Januar 1954. Es muß geprüft werden, ob unter Berücksichtigung dieses Vorbringens sich der in den Ausführungen des Berufungsgerichts liegende Vorwurf gegen die Klägerin, "sie habe den Erblasser zu bestimmen gewußt, ihr die Verwaltung des Grundstücks wieder zu übertragen", aufrecht erhalten läßt oder ob die gegenteilige Annahme gerechtfertigt ist, daß sie sich deshalb zu ihren Vorgehen gezwungen gesehen hat, weil ihr die Zwangsversteigerung ihres Grundstücks drohte, wenn die Steuern von dem - mindestens gegenüber dem Finanzamt stark verschuldeten - Erblasser nicht bezahlt wurden. Zutreffend verweist die Revision auch darauf, daß die Abweisung der ersten Räumungsklage noch nicht besagt, die Mißhelligkeiten zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern hätten nicht ihre Hauptursache in verschuldeter Säumigkeit des Erblassers gehabt. Falls das Berufungsgericht ferner etwa durch seine Bezugnahme auf das Urteil des erkennenden

Senates vom 24. September 1957 - VIII ZR 81/56 - NJW 1957, 1880 hat zum Ausdruck bringen wollen, die Feststellung im Urteil des Landgerichts Mönchen-Gladbach vom 17. März 1955 1.O. 18/55, der Erblasser D. sei verpflichtet, die von der Klägerin für das Grundstück zu entrichtende Vermögensabgabe zu zahlen, sei rechtsirrig gewesen, so beruht dies auf einer Verkennung der Tragweite der erwähnten Entscheidung. Dort ist nämlich lediglich ausgesprochen, der Vermieter könne allein wegen der Abrede, der Mieter habe die auf dem Mietgrundstück ruhenden Lasten und Abgaben zu tragen, grundsätzlich nicht die Erstattung der von ihm zu zahlenden Vermögensabgabe zum Lastenausgleich und der allgemeinen Soforthilfeabgabe verlangen, und weiter ausgeführt, "in der Regel" werde in diesem Falle auch kein Raum für eine entsprechende ergänzende Vertragsauslegung sein. Vorliegend handelt es sich jedoch um einen Sonderfall, bei dem die "Mietzahlungen" in Gestalt der Rente - mindestens bei reibungsloser Durchführung des Vertrages bis zum Tode der Klägerin - in Verbindung mit der Bezahlung der Steuern und Abgaben und der Vornahme der Reparaturen im Ergebnis als Kaufpreiszahlungen für ein Grundstück, dessen Einheitswert mit über 27 000 DM angegeben ist, gedacht waren. Bei dieser Sachlage bestand kein Anlaß, die Richtigkeit des Urteils des Landgerichts vom 17. März 1955 in Zweifel zu ziehen.

b) Das Berufungsgericht stellt fest, der Erblasser sei dadurch in eine gespannte finanzielle Lage geraten, weil gegen ihn für mehrere Jahre nachträglich Steuern festgesetzt worden waren. Wenn es in diesem Zusammenhang ausführt, daß die Klägerin "unter diesen Umständen" zu einem Zeitpunkt, zu dem, wenn überhaupt, nur geringe Steuerrückstände (für ihr Grundstück)... entstanden waren, ohne ausreichenden rechtlichen Grund von dem Vertrage zurückzutreten versuchte usw., so liegt diesen Erwägungen erkennbar die Annahme zugrunde, die Klägerin habe sich die finanziell angespannte Lage des Erblassers treu-

widrig zu Nutze gemacht. Mit Recht verweist die Revision deshalb darauf, die Klägerin könne nicht Schuld daran sein, wenn der Erblasser mit seinen eigenen Steuerzahlungen in Rückstand geriet. Das Berufungsgericht durfte diese jedenfalls nicht ohne Aufklärung, wie sie entstanden sind, im Ergebnis noch zu Gunsten des Erblassers berücksichtigen. Es hätte vielmehr umgekehrt prüfen müssen, ob nicht die Tatsache, daß er es zu eigenen Steuerrückständen von über 6000 DM (mit Säumniszuschlägen) und zur Pfändung der Mieten des Grundstücks der Klägerin dafür hatte kommen lassen, wodurch wiederum die Zahlung der Grundsteuern der Klägerin gefährdet wurde, zu seinen Lasten zu werten ist (zu vgl. Pfändungsbeschluß des Finanzamtes vom 11. Mai 1955, der Steuerrückstände des Erblassers seit 1951 ausweist).

c) Das Berufungsgericht hat anerkannt, der Beklagte sei auch zur Zahlung der Reparaturen verpflichtet gewesen. Es läßt zu seiner Entschuldigung gelten, die Klägerin habe Reparaturen ausführen lassen, deren Notwendigkeit er bestritten habe. Die Revision rügt mit Recht, es habe den Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 21. Juli 1956 S. 12 ff unbeachtet gelassen, in dem unter Beweis gestellt war, es habe sich u.a. um eine dringend notwendige Dachreparatur gehandelt (so starkes Durchregnen, daß fünf Eimer zum Auffangen des Wassers hätten aufgestellt werden müssen!). Außerdem war Beweis dafür angetreten, daß sich das Haus in einem verheerenden Zustand befinde, der Erblasser habe es buchstäblich verkommen und verludern lassen.

d) Die Revision verweist schließlich noch mit Recht darauf, es komme nicht allein darauf an, welcher Gesamtrückstand festzustellen sei, sondern auch, wie der Erblasser sonst seine Verpflichtungen erfüllt habe, ob er insbesondere während des Rechtsstreits wenigstens seiner Mietzins- (oder Renten)-zah-

lungsverpflichtung pünktlich nachgekommen sei. Insoweit nimmt sie Bezug auf den Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 22. Juli 1957 S. 1, nach dem der Erblasser für Januar bis April 1957 nicht eine Monatsrente fristgemäß und auch die Vermögensabgaben nur unpünktlich gezahlt habe.

Auch auf dieses für die Gesamtwertung erhebliche Vorbringen ist das Berufungsgericht nicht eingegangen. Für die Gesamtbeurteilung könnte auch von Bedeutung sein, daß der Erblasser schon die ersten 3000 DM nur nach mehrfacher Mahnung und mit erheblicher Verspätung gezahlt zu haben scheint, wofür das vom Berufungsgericht in anderem Zusammenhang erwähnte Schreiben der Klägerin vom 11. Juli 1952 spricht.

V. Einer erneuten Prüfung wird gegebenenfalls auch die Frage bedürfen, ob die Klägerin den Vertrag - in unmittelbarer oder sinngemäßer - Anwendung von § 569 BGB zu kündigen berechtigt gewesen ist. Dieses Kündigungsrecht kann allerdings abbedungen werden. Das Berufungsgericht meint auch, der Vertrag lasse "mit Klarheit" erkennen, er solle nicht durch den Tod des Mieters (Erblassers) kündbar sein. Seine dafür gegebene Begründung ist jedoch nicht unbedenklich. Wenn wirklich, wie es meint, im Falle einer solchen Kündigung der Klägerin die Leistungen des Erblassers, insbesondere die Zahlung der 3000 DM und die Kosten der Wiederherstellung des beschädigten Grundstücks, über die jedoch der Vertrag selbst nicht einmal eine Andeutung enthält, "ohne hinreichende Gegenleistung" verbleiben würden, müßte ihren Vertragsgegnern durch Anwendung der Vorschriften der §§ 812 ff BGB (Wegfall des rechtfertigenden Grundes) geholfen werden. Zudem liegt die Annahme nahe, daß die Vertragsschließenden bei Vertragsabschluß im Jahre 1950 überhaupt nicht an die Möglichkeit gedacht haben, der Erblasser, der am 21. Februar 1910 geboren ist, könne vor der wesentlich älteren Klägerin sterben. Für eine ergän-

zende Vertragsauslegung, die deshalb in Betracht zu ziehen ist, könnte aber von Bedeutung sein, ob sich die Klägerin wirklich gegenüber jedem möglichen Erben ihres Vertragsgegners an ihr Kaufangebot binden wollte und ob ihr jeder mögliche Erbe als Rentenzahlungsverpflichteter zuzumuten war.

Andererseits wird jedoch auch geprüft werden müssen, ob der als Mietvertrag bezeichnete Vertrag in Wirklichkeit ein Pachtvertrag ist, weil er in erster Reihe einen bereits vollständig eingerichteten Gewerbebetrieb (Gastwirtschaft) zum Gegenstand hat. Nach der ausdrücklichen Vorschrift des § 596 Abs. 2 BGB ist aber ein Verpächter nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 569 BGB zu kündigen, es sei denn, daß hier, weil in dem Verträge ein Kaufangebot und ein Leibrentenversprechen abgegeben sind, eine andere Auslegung oder ergänzende Vertragsauslegung geboten ist.

D.

Nach allem war das Berufungsurteil, soweit durch Abweisung der Räumungsklage und in der Kostenentscheidung zum Nachteil der Klägerin erkannt ist, aufzuheben und die Sache in diesem Umfange zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem ist auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen, soweit darüber nicht durch besonderen Beschluß anderweit entschieden ist.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner