

11

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 178/64

URTEIL

Verkündet am
18. Januar 1967
Klott, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Fuhrunternehmers und Tankstelleninhabers Albert
F [REDACTED] in W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Mineralölwerk Albert S [REDACTED]
in D [REDACTED] bei P [REDACTED], Inhaber Kaufmann Albert
S [REDACTED] in D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Cello vom 2. Juli 1964 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hat ein Erbbaurecht an einem Grundstück in W [REDACTED]. Er betrieb auf diesem Grundstück, auf dem ein Wohnhaus mit Geschäftsräumen und Garagen stehen, ein Fuhrgeschäft und eine Tankstelle. Im Jahre 1959 geriet er in wirtschaftliche Schwierigkeiten, die dazu führten, daß Gläubiger die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betrieben. Versteigerungstermin war auf den 26. Juni 1959 bestimmt. Davon erfuhr die Klägerin, die daran interessiert war, in W [REDACTED] eine Tankstelle für markenfreies Benzin zu errichten. Anfang Juni 1959 wandte sie sich an den Beklagten, der sich um eine Sanierung mittels Umschuldung bemühte. Die Klägerin bot dem Beklagten an, ihn bei der Umschuldung zu unterstützen, wenn er bereit sei, auf seinem Erbbaugrundstück nur die von ihr vertriebenen Treibstoffe und Autoöle abzusetzen. Die Parteien nahmen darauf Verbindung mit der Volksbank

- 3 -

W [REDACTED] auf. Diese gewährte dem Beklagten zur Ablösung der auf dem Erbbaurecht lastenden Grundpfandrechte ein Darlehen von 120 000 DM. Zur Sicherung dieses Darlehens bestellte der Beklagte der Volksbank eine Grundschuld in dieser Höhe an seinem Erbbaurecht. Für den rangletzten Teilbetrag von 40 000 DM sollte der Inhaber der Klägerin eine Ausfallbürgschaft übernehmen. Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde am 25. Juni 1959 einstweilen eingestellt und am 18. Januar 1960 aufgehoben.

Die Parteien schlossen zwei Verträge, und zwar einen Pachtvertrag und einen Tankstellenvertrag. Im Pachtvertrage vom 15. Juni 1959 verpachtete der Beklagte einen Teil seines Erbbaugrundstücks an die Klägerin bis zum 31. Dezember 1994 zum Betriebe einer Tankstelle. Beide Parteien waren sich bei Vertragsschluß darüber einig, daß sich der Pachtvertrag nur auf den als Tankstelle eingerichteten Teil des Erbbaugrundstücks erstrecken solle. Der Pachtvertrag hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"§ 1: M [REDACTED] (Mineralölwerke Albert S [REDACTED] = Klägerin) pachtet das auf dem Erbbaugrundbuch bezeichnete Grundstück mit den Einrichtungen, An- und Abfahrten, zum Betreiben der vorhandenen Tankstelle. Wesentlicher Bestandteil dieses Pachtvertrages ist ein Lageplan, aus dem sowohl die gesamte Fläche des Grundstücks als auch die von M [REDACTED] gepachtete Fläche ersichtlich ist. Tankstelleneinrichtung wird von M [REDACTED] käuflich erworben. M [REDACTED] ist berechtigt, auf diesem Grundstück Baulichkeiten und technische Einrichtungen nach ihrem Ermessen zu erstellen.

§ 2: Der Vertrag läuft vom Tage des Abschlusses bis zum 31.12.1994 und verlängert sich stillschweigend um jeweils 5 Jahre, wenn er nicht 12 Monate vor Ablauf von einer der Parteien durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.



Vereinigen sich Grundstückseigentümer und Tankstellenpartner in einer Person, so soll der Pachtvertrag mindestens solange Gültigkeit haben, wie der Tankstellenvertrag für die obige Tankstelle läuft. Beide Verträge behalten ihre Selbständigkeit. Bei einer Kündigung von Verpächter steht M. das Vorpachtrecht zu.

§ 3: Mit Abschluß dieses Vertrages gilt das verpachtete Grundstück sowie die Nebeneinrichtung als an M. übergeben.

§ 4: M. zahlt an Verpächter eine monatliche Pacht von 400 DM... Die Zahlung des Pachtbetrages setzt voraus, daß ein Mindestumsatz von 400 000 Litern jährlich erreicht wird.

§ 5: Verpächter gestattet M. die jederzeitige Unterverpachtung und räumt M. gleichzeitig das Recht ein, diesen Vertrag auf Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen. Der Dritte tritt in diesem Falle anstelle von M. als Partner gegenüber Verpächter in diesen Vertrag ein.

§ 6: Verpächter ist verpflichtet, das in § 1 genannte Grundstück nicht zur Werbung, Lagerung und zum Vertrieb von Autotreib- und Schmierstoffen, die nicht von M. geliefert sind, zu benutzen noch einem Dritten für diese Zwecke das Grundstück zu überlassen. Verpächter verpflichtet sich, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit lt. beiliegendem Muster zugunsten von M. am gesamten Grundstück zu bestellen und räumt MAS die darin enthaltenen Rechte ein.

§ 7: Die durch M. oder ihre Unterpächter zur Errichtung kommenden Baulichkeiten und einzubauenden Einrichtungen erfolgen nur zum vorübergehenden Zweck, d.h. für die Dauer des Pachtvertrages. Sie verbleiben gem. § 95 BGB im Eigentum von M.

...

§ 8: Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich geschlossen werden. Ebenso bedürfen spätere Abänderungen und Ergänzungen der Schriftform. Sollte etwa der Wortlaut einzelner Bestimmungen dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nicht den

Gegebenheiten entsprechen, so sollen diese Bestimmungen deshalb nicht unwirksam sein, sondern als so abgeändert gelten, wie es der Zweck und die gesetzlichen Bestimmungen erfordern, die mit ihnen erreicht werden sollen. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen bleibt unberührt.

§ 10: Der endgültige Vertrag kommt erst dadurch zustande, daß M. ihrerseits die Vertragsurkunde gegenzeichnet und Verpächter die Annahme mitteilt, sowie der Termin der Versteigerung am 26. Juni 1959 aufgehoben bzw. mindestens zu den von M. tragbaren Bedingungen verschoben wird.

Für den Fall, daß während der Laufzeit dieses Pachtvertrages innerhalb des Stadtgebietes W. eine weitere freie Tankstelle errichtet werden sollte, ist der Verpächter berechtigt, den Abschluß einer neuen Vereinbarung hinsichtlich der Höhe der monatlichen Pacht von 400 DM zu verlangen, wie auch der Verpächter berechtigt ist, für diesen Fall den Abschluß einer neuen Vereinbarung bezüglich der vorausgesetzten Höhe des Mindestumsatzes von 400 000 Litern jährlich zu verlangen."

Im Tankstellenvertrag vom 24. Juni 1959 wurde der Beklagte als selbständiger Gewerbetreibender zum Verwalter der von der Klägerin auf seinem Erbbaugrundstück betriebenen Tankstelle eingesetzt. Nach Ziffer 1 dieses Tankstellenvertrages darf der Beklagte nur von der Klägerin angelieferte Treibstoffe in deren Namen und auf deren Rechnung lagern und verkaufen; er ist verpflichtet, seinen Eigenbedarf ausschließlich von der Klägerin zu beziehen. Weiter heißt es in dem Tankstellenvertrag auszugsweise:

"2. Außerdem übernimmt Verwalter von MAS den Verkauf von M. und sonstigen von M. angelieferten Marken- Autoölen nach den dafür geltenden Bestimmungen und verpflichtet sich, die Ausgabe von losem Autoöl nur durch eine Ausliefervorrichtung von M. vorzunehmen... Andere Autoöle als die der M. wird Verwalter nicht führen.

3. Bei dem Verkauf von Treibstoffen hat Verwalter die Anweisungen von M., die diese jederzeit abändern kann, zu befolgen. Insbesondere hat der Verwalter die empfangenen und verkauften Treibstoffmengen auf Grund der M. - Formulare einzutragen und diese Eintragungen den von der M. zur Kontrolle bestimmten Personen auf Anforderung vorzulegen. Das Original dieser Eintragungen wird Verwalter ordnungsgemäß verwahren.

6. Von allen Änderungen, die das bzw. die Grundstücke betreffen, hat Verwalter M. sofort zu unterrichten. Bei Verlegung oder Erweiterung des Geschäftsbetriebes gilt dieser Vertrag mit der Maßgabe, daß es M. überlassen bleibt, ob M. an den neuen Stellen Treibstoffe will.

... Für alle aus diesem Vertrage übernommenen Leistungen und Aufwendungen sowie für alle in Verbindung hiermit Verwalter entstehenden Kosten erhält Verwalter für die verkauften und abgerechneten Betriebsstoffe eine Vergütung für

Vergaserkraftstoffe von DM 3	je 100 Liter,
Dieseltreibstoff " " 2	" 100 " .

Kraftfahrzeug-Schmierstoffe werden vom Verwalter auf eigene Rechnung von M. gekauft. Die Einkaufspreise richten sich nach den jeweils gültigen M.-Wiederverkaufspreislisten.

Die Verkaufspreise für Vergaser und Dieselmotorkraftstoffe werden im gegenseitigen Einvernehmen festgesetzt: Für Kraftfahrzeug-Schmierstoffe gelten die jeweils gültigen M. Verbraucherpreislisten.

Zur Sicherung der M.-Tankanlage und Waren, sowie Erfüllungen unserer Vertragsverpflichtungen übergibt Verwalter M. die erforderlichen Sicherungen, welche in einem gesonderten Vertrag festgesetzt sind.

9. Für die Erzeugnisse, die im Namen von M. und für Rechnungen von M. abgegeben werden, hat sofortige Barzahlung zu erfolgen. Wenn entgegen dieser Bestimmung vom Verwalter Kreditgeschäfte abgeschlossen werden, haftet er neben dem Kunden für den Gegenwert. Die Gelder, die Verwalter aus den genannten Verkäufen in Empfang nimmt, werden Eigentum von M. und sind

vom Verwalter getrennt aufzubewahren. Sie sind täglich auf ein noch einzurichtendes Konto bei der ... in W. einzuzahlen. Der Gegenwert der für Eigenbedarf entnommenen Ware ist diesen Geldern unverzüglich nach Entnahme zuzuführen. Die Bevollmächtigten von M. sind jederzeit zur Kontrolle dieser Kassenbestände berechtigt.

11. Verwalter verpflichtet sich, die von M. eingebaute Anlage ausschließlich zur Lagerung und Abgabe der Kraftstoffe und Schmieröle von M. zu benutzen. Weiterhin steht Verwalter nicht das Recht zu, auf dem Grundstück des Verwalters oder dem von M. zugepachteten Grundstück Tanksäulen anderer Gesellschaften einzubauen oder einbauen zu lassen. Verwalter verpflichtet sich ferner, auf dem Gebiete des Verkaufs von Kraftstoffen und Schmierölen ausschließlich die Interessen von M. zu vertreten. Sofern Verwalter ein anderes Grundstück erwirbt oder pachtet und hierauf eine weitere Tankstelle errichten möchte, kann die Errichtung nur im Einverständnis mit M. erfolgen.

12. Vereinbart wird eine Probezeit von einem halben Jahr. Während dieser Probezeit kann der Vertrag von beiden Seiten mit 14-tägiger Kündigung ausgelöst werden.

Falls von diesem Recht keine der beiden Parteien Gebrauch macht, läuft der Vertrag auf ein weiteres Jahr weiter, und zwar mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist.

13. M. ist berechtigt, jederzeit mit sofortiger Wirkung den Vertrag aufzuheben und Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, wenn Verwalter eine der Vertragsabmachungen nicht einhält oder dem Verkauf die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nicht widmet.

14. M. ist berechtigt, jederzeit die Pumpen zu schließen, wenn Verwalter eine der Vertragsabmachungen nicht einhält. Schadenersatzansprüche aus dieser Schließung der Pumpe stehen Verwalter nicht zu. Verwalter hat M. dagegen den Schaden zu ersetzen, der M. durch die Schließung entsteht.

20. Weitere Vereinbarungen als die vorstehenden haben die Vertragsparteien nicht getroffen. Solche haben nur Gültigkeit, wenn sie von M. schriftlich bestätigt werden."

Die Klägerin baute nach Abschluß der Verträge die Tankstelle aus; sie brachte über der Tankstelle ein Schutzdach an, ließ die Zufahrten zu den Tanksäulen asphaltieren und die ganze Anlage mit modernen Hinweis- und Reklameeinrichtungen versehen. Sie errichtete neue Tanksäulen für die vorhandenen alten Tanks, während sie die alten Säulen an anderer Stelle außerhalb des gepachteten Teils des Erbbaugrundstücks aufstellte. Für die alten Tanksäulen, aus denen der Beklagte nur noch den Eigenbedarf für seinen Fuhrbetrieb abzapfte, stellte die Klägerin die neuen Tanks zur Verfügung. Außerdem errichtete die Klägerin für den Beklagten auf dem nicht mitverpachteten Teil des Grundstücks auf ihre Kosten durch Umbau einer Garage eine komplette wagenpflegehalle mit Hebebühne.

Wegen des Kaufpreises für die nach § 1 des Pachtvertrages von der Klägerin käuflich zu übernehmende alte Tankstelleneinrichtung ist es zwischen den Parteien zu keiner Einigung gekommen.

Nachdem sich die Geschäftsverbindung der Parteien zunächst reibungslos, wie in den genannten Verträgen vorgesehen war, entwickelte, kam es nach Weihnachten 1959 zu Unstimmigkeiten zwischen ihnen, weil der Beklagte angeblich nicht mehr ordnungsgemäß mit der Klägerin abrechnete. Aus diesem Anlaß fand zwischen den Parteien ein Schriftwechsel statt, in dem der Beklagte mit Schreiben seines Anwalts vom 30. Januar 1960 erklärte, er halte die Verträge vom 15. und 24. Juni 1959 für unwirksam und sei nicht willens, die ihm seinerzeit diktierten Bedingungen weiter hinzunehmen. Der Beklagte verbot auch in diesem Schreiben der Klägerin das Betreten seines Grundstücks. Weiter kündigte der Beklagte den Tankstellenvertrag telegrafisch am 24. Dezember 1960 und

durch Schreiben seines Anwalts vom 3. Juli 1961. Die Klägerin bestätigte die Wirksamkeit der Kündigung zum 24. Dezember 1961. Am 3. Januar 1962 beendete der Beklagte seine Tätigkeit als Tankstellenverwalter der Klägerin. Der Beklagte vertritt die Ansicht, die zwischen den Parteien abgeschlossenen beiden Verträge seien unwirksam. Die Klägerin hat vor dem Landgericht Klage auf Feststellung erhoben, daß die Verträge der Parteien vom 15. und 24. Juni 1959 nicht unwirksam sind, und auf Verurteilung des Beklagten, jede Behinderung der Klägerin in der Ausübung ihrer Rechte aus den Verträgen zu unterlassen.

Der Beklagte hat im Wege der Widerklage die Verurteilung der Klägerin zur Herausgabe des in ihrem Besitz befindlichen Teiles des Erbbaugrundstücks erstrebt.

Das Landgericht hat festgestellt, daß die Verträge der Parteien nicht unwirksam sind, im übrigen hat es Klage und Widerklage abgewiesen.

Der Beklagte verfolgt mit der Berufung seinen Antrag auf Abweisung der Feststellungsklage und die Widerklage weiter. Die Klägerin hat beantragt, die Berufung des Beklagten mit der Feststellung zurückzuweisen, daß der zwischen ^{den} Parteien geschlossene Pachtvertrag nicht unwirksam, sondern wirksam ist und der zwischen den Parteien geschlossene Tankstellenvertrag nicht unwirksam ist, sondern wirksam war, bis er auf Grund der Kündigung des Beklagten am 24. Dezember 1961 geendet hat.

Unmittelbar vor der letzten mündlichen Verhandlung des Berufungsrechtszuges vom 11. Juni 1964 hat der Beklagte mit Schreiben vom 9. Juni 1964 den Pachtvertrag fristlos gekündigt, weil die Klägerin, wie unstreitig ist, den

Pachtzins nur bis Juli 1963 voll, noch teilweise bis August 1963 und sodann überhaupt nicht mehr entrichtet hat. Die Klägerin hat den Pachtzins nicht bezahlt, weil der Beklagte unstreitig 9 000 DM, die er als Tankstellenverwalter für die Klägerin eingenommen hat, an diese nicht abgeführt hat. Die Klägerin rechnet mit ihrer Forderung auf Zahlung dieser 9 000 DM gegen die Forderung des Beklagten auf Zahlung des Pachtzinses auf.

Das Berufungsgericht hat durch Teilurteil die Berufung des Beklagten zurückgewiesen, soweit sie den Feststellungsausspruch für die Vergangenheit betrifft. Es hat festgestellt, daß der zwischen den Parteien geschlossene Pachtvertrag jedenfalls bis zur fristlosen Kündigung vom 9. Juni 1964 wirksam war und der zwischen den Parteien geschlossene Tankstellenvertrag wirksam war, bis er auf Grund der Kündigung des Beklagten am 24. Dezember 1961 endete. Darüber, ob die fristlose Kündigung des Pachtvertrages vom 9. Juni 1964 wirksam sei, hat das Berufungsgericht nicht entschieden, weil insoweit der Rechtsstreit weiterer Klärung bedürfe.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Feststellungsklage in vollem Umfang. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Revision ist der Auffassung, der Erlaß eines Teilurteils sei unzulässig gewesen. Sie macht geltend, die Tatsachen, die den Beklagten zur fristlosen Kündigung des Pachtvertrages berechtigt hätten, seien auch für die

Entscheidung von Bedeutung, ob der Pachtvertrag und der Tankstellenvertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig seien. Diese Rüge ist nicht begründet. Der Beklagte stützt seinen Standpunkt, daß vertragliche Beziehungen aus dem Pachtvertrag aus in der Person der Klägerin liegenden Gründen nicht mehr bestünden, auf zwei völlig verschiedene tatsächliche Umstände. Einmal trägt er vor, die Klägerin habe durch sittenwidriges Verhalten den Abschluß des Pachtvertrages herbeigeführt, zum mindesten habe sie seine Notlage ausgebeutet. Hilfsweise behauptet er, die Klägerin habe den wirksam zustande gekommenen Vertrag schuldhaft verletzt, so daß er ihn fristlos habe kündigen können. Bei einer solchen Sachlage konnte das Berufungsgericht über die in erster Linie verfolgten Einwendungen des Beklagten durch ein Feststellungsteilurteil entscheiden. Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht habe sich bei der Entscheidung über die Sittenwidrigkeit kein Gesamtbild machen können, wenn es nicht auch den Vortrag des Beklagten zur fristlosen Kündigung würdige, handelt es sich in Wahrheit nicht um die Rüge, daß der Erlaß eines Teilurteils unzulässig sei. Vielmehr rügt die Revision, daß das Berufungsgericht in dem - an sich zulässigen - Teilurteil entgegen der Vorschrift des § 286 ZPO den Sachvortrag nicht erschöpfend berücksichtigt habe. Auf diese Rüge ist an anderer Stelle zurückzukommen.

B. Das Berufungsgericht hat zum Feststellungsinteresse ausgeführt, für beide Parteien ergäben sich aus der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Verträge noch nicht im einzelnen festzustellende wirtschaftliche Folgerungen und Forderungen auch dann, wenn beide Verträge nachträglich durch Kündigung beendet sein sollten. Die Revision meint demgegenüber, das Berufungsgericht habe ein Fest-

stellungsinteresse der Klägerin hinsichtlich des Tankstellenvertrages nicht annehmen dürfen. Da der Tankstellenvertrag auf jeden Fall seit dem 24. Dezember 1961 beendet gewesen sei, liege ein abgeschlossenes Rechtsverhältnis vor, so daß es der Klägerin möglich sei, eine Leistungsklage zu erheben, wenn sie glaube, Ansprüche gegen den Beklagten zu haben. Diese Auffassung der Revision geht fehl. Wenn der Tankstellenvertrag nichtig wäre, hätte der Beklagte ohne Rechtsgrund seine Tätigkeit für die Klägerin ausgeübt. Die gegenseitigen Ansprüche würden sich dann nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung abwickeln. Das meint das Berufungsgericht offenbar, wenn es davon spricht, für beide Parteien würden sich noch nicht im einzelnen festzustellende wirtschaftliche Folgerungen und Forderungen ergeben. Es hat also nicht Leistungsansprüche der Klägerin im Auge, sondern denkt insbesondere auch an Ansprüche des Beklagten, die die Klägerin mit der Feststellungsklage abwehren will.

C. Frage der Unwirksamkeit der Verträge.

1. Frage der Unwirksamkeit wegen Sittenwidrigkeit.

1. Pachtvertrag.

a) Das Berufungsgericht stellt fest, der Beklagte sei durch den Abschluß des Pachtvertrages nicht geknebelt worden; denn seine wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit sei durch die Verträge weder vernichtet noch übermäßig beschränkt worden. Hierzu führt das Berufungsgericht aus, in der im Pachtvertrage vereinbarten Pachtdauer von 35 Jahren liege keine unsittliche Knebelung. Zunächst könne der Beklagte den Vertrag gemäß § 567 BGB bereits nach 30 Jahren kündigen. Sittenwidrig seien solche lang-

fristigen Verträge nur dann, wenn nach Lage des Falles in der Länge der Gebundenheit eine unbillige drückende Härte vorliege. Das sei für den Pachtvertrag zu verneinen. Die Klägerin habe auf Grund des Pachtvertrages auf dem Tankstellengrundstück erhebliche Mittel investiert. Sie habe die Tankstelle bereits im Jahre 1959 modern ausgebaut und dem Beklagten auf dem pachtfreien Gelände eine Wagenpflegehalle mit Hebebühne zur unentgeltlichen Nutzung ausgebaut. Bei der Gesamtbetrachtung erwägt das Berufungsgericht weiter, der Beklagte verdanke der Unterstützung der Klägerin, daß ihm der wesentliche Teil des Erbbaugrundstückes mit Wohnhaus, Fuhrbetrieb und Mietgaragen, damit auch die Möglichkeit der selbständigen Tätigkeit erhalten blieb, während es sonst zur Zwangsversteigerung gekommen wäre und ihm damit die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, wenn überhaupt, nur gegen Pachtzahlung erhalten geblieben wäre. Im anderen Zusammenhang führt das Berufungsgericht weiter aus, die Klägerin habe durch ihre Unterstützung, durch den Einsatz von Mitteln und die Risikoübernahme dazu beigetragen, daß die Volksbank dem Beklagten Kredit gewährte und die Zwangsversteigerung vermieden wurde. Das Berufungsgericht meint, eine Gewähr, daß sich die dafür aufgewendeten Kosten amortisierten und verzinsten, habe für die Klägerin nur in der Vereinbarung einer langen Pachtdauer bestanden. Auch eine wirtschaftliche Knebelung durch das Wettbewerbsverbot liege nicht vor. Es sei örtlich und gegenständlich beschränkt. Schließlich werde auch durch die der Klägerin in § 5 des Pachtvertrages eingeräumten Rechte die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit des Beklagten nicht unerträglich eingeengt.

b) Die Revision rügt einmal, das Berufungsgericht habe nicht gewürdigt, ob der Pachtzins von 400 DM ein echtes

Äquivalent für die Überlassung des Pachtgrundstückes darstelle. Es trifft allerdings zu, daß das Berufungsgericht nicht den objektiven Wert der von dem Beklagten als Verpächter erbrachten Leistung feststellt. Das war indessen auch nicht erforderlich. Zwar kann ein Pachtvertrag, der wegen einer unangemessen niedrigen Festsetzung der Gegenleistung der einen Partei nicht ihr wirtschaftliches Auskommen läßt, sich als sittenwidriger Knebelungsvertrag darstellen. Daß hier eine drückende Beschränkung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit oder Selbständigkeit des Beklagten vorliege, hat indessen das Berufungsgericht, wie der Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe ergibt, in erschöpfender Gesamtschau verneint. So stellt es nach Prüfung des Tankstellenvertrages abschließend fest, der Beklagte betreibe neben dem Tankstellengeschäft als Verwalter der Klägerin noch ein Fuhrgeschäft und einen Mietgaragenbetrieb. Durch diese weitere Beschäftigung sei er im wesentlichen ausgelastet und müsse entsprechende Einkünfte gehabt haben, weil er nach dem unwidersprochenen Gutachten des Sachverständigen Krieg für die Schichten Tankwarte beschäftige und selbst keine Schichten wahrnehme, dies also offenbar wegen anderweitigen Erwerbs so handhaben könne. Im übrigen hat der Beklagte der Klägerin nicht ein voll eingerichtetes Tankstellengrundstück verpachtet, vielmehr hat die Klägerin die Tankstelleneinrichtung des Beklagten gekauft und nach Abschluß der Verträge die Tankstelle selbst ausgebaut.

Die Revision macht weiter geltend, das Berufungsgericht habe bei der Erörterung der in § 6 des Pachtvertrages vereinbarten Wettbewerbsbeschränkung nicht beachtet, daß nach Nr. 11 des Tankstellenvertrages der Beklagte, sofern er ein

anderes Grundstück erwerbe oder pachte oder eine weitere Tankstelle errichten möchte, das nur mit Einverständnis der Klägerin tun könne. Auf diese Vertragsbestimmung brauchte das Berufungsgericht aber nicht einzugehen. Sie enthält ersichtlich nur eine Wettbewerbsbeschränkung für die Dauer des Tankstellenvertrages, nicht aber für die Dauer des Pachtvertrages. Daß der Beklagte aber während der Dauer des Tankstellenvertrages der Klägerin nicht unerwünschten Wettbewerb machen durfte, liegt auf der Hand. Von einer Knebelung kann keine Rede sein. Die weiteren Angriffe der Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, eine Knebelung des Beklagten durch den Abschluß des Pachtvertrages liege nicht vor, bewegen sich auf dem im Revisionsverfahren unbeachtlichen Gebiet der Tatsachenwürdigung.

2. Tankstellenvertrag.

Das Berufungsgericht führt weiter aus, auch bei diesem Verträge sei eine Knebelung zu verneinen. Eine unerträgliche wirtschaftliche Einengung des Beklagten scheide schon durch die Kündigungsmöglichkeit aus. Im übrigen habe der Beklagte trotz der Bindung in den Nummern 1, 2 und 11 des Tankstellenvertrages seine wirtschaftliche Selbständigkeit und Unabhängigkeit nicht verloren. Soweit die Revision hiergegen einwendet, durch eine vorzeitige Kündigung des Tankstellenvertrages erleide der Beklagte eine starke wirtschaftliche Einbuße, geht das fehl. Der Beklagte kann nicht auf der einen Seite geltend machen, er werde durch den Tankstellenvertrag in seiner wirtschaftlichen Freiheit unerträglich beeinträchtigt, andererseits aber den Vertrag wegen der mit ihm verbundenen wirtschaftlichen Vorteile

fortsetzen wollen. Gewinnt der Beklagte durch Kündigung des Vertrages seine Handlungsfreiheit wieder, so kann er seine Arbeitskraft anderweitig gewinnbringend verwerten.

II. Frage der Unwirksamkeit wegen Wuchers.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, weder beim Pachtvertrag noch beim Tankstellenvertrag komme eine Wichtigkeit wegen Wuchers in Betracht. Die Klägerin habe die Notlage des Beklagten nicht ausgebeutet. Ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe nicht. Aus der Sicht zur Zeit des Vertragsabschlusses sei auch eine verwerfliche Gesinnung der Klägerin nicht festzustellen. Das Berufungsgericht nimmt, wie schon erwähnt, darauf Bezug, daß die Klägerin durch ihre Unterstützung, den Einsatz von Mitteln und die Risikouibernahme dazu beigetragen habe, daß die Volksbank W. dem Beklagten Kredit gewährte, die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts vermieden wurde und dem Beklagten dadurch Erbbaugrundstück, Wohnhaus und Betrieb erhalten blieben. Der Umstand, daß der Beklagte den Tankstellenvertrag nicht alsbald gekündigt habe, so meint das Berufungsgericht, spreche dafür, daß er nicht von der Klägerin so ausgebeutet worden sei, wie er es jetzt darstelle. Im übrigen habe die Beweisaufnahme ergeben, daß die zwischen den Parteien vereinbarte Provision zwar an der unteren Grenze der damals üblichen gelegen habe, aber nicht völlig aus dem Rahmen gefallen sei. Ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ergebe sich auch nicht, wenn die rechtliche und wirtschaftliche Lage der Parteien durch Pacht- und Tankstellenvertrag im Zusammenhang gewürdigt werde.

2. Auch insoweit können die Angriffe der Revision keinen Erfolg haben.

a) Pachtvertrag.

Die im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Würdigung des Berufungsgerichts, die der Nachprüfung im Revisionsverfahren nur beschränkt zugänglich ist, greift die Revision vergeblich an. Einer Feststellung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung dem genauen Betrage nach bedurfte es nicht. Es genügt, daß das Berufungsgericht die Auffassung gewann, jedenfalls bestehe kein auffälliges Mißverhältnis, die Klägerin habe sich also keine übermäßig hohen Vermögensvorteile versprechen lassen. Ob, wie der Beklagte behauptet, zu den Aufwendungen der Klägerin von angeblich 108 759,17 DM auch eine Hofplanierung im Werte von rund 75 000 DM gehört hat, die nicht dem Tankstellenbetrieb unmittelbar zugute gekommen sein soll, sondern dem nichtverpachteten Teile des Grundstücks und für die die Klägerin vom Beklagten keinen Ersatz fordert, ist unerheblich. Ebenso kommt es im gesamten Rahmen nicht auf den genauen Wert der Waschhalle an, die die Klägerin dem Beklagten unentgeltlich errichtet hat. Nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin jedenfalls die Tankstelle modern ausgebaut und dem Beklagten auf dem pachtfreien Gelände eine Wagenpflegehalle mit Hebebühne zur unentgeltlichen Nutzung ausgebaut. Sie hat entgegen der damaligen Übung der Großfirmen freier Tankstellen dem Beklagten Nebeneinrichtungen zur Verfügung gestellt. Wenn das Berufungsgericht zusammenfassend die Leistungen der Klägerin dahin würdigt, sie habe erhebliche Mittel investiert, so kann das nicht beanstandet werden. Das Berufungsgericht hat auch zutreffend das Risiko, das die Klägerin einging, wenn sie eine Aus-

fallbürgschaft in Höhe von 40 000 DM übernahm, zugunsten der Klägerin berücksichtigt. Die Meinung der Revision, die Klägerin sei in Wahrheit kein Risiko eingegangen, weil das Darlehen der Volksbank von 120 000 DM durch eine Grundschuld in gleicher Höhe gesichert worden sei, verkennt, daß die Volksbank sich offenbar gerade nicht genug gesichert fühlte und die Gefahr bestand, daß die Volksbank bei einer Zwangsversteigerung mit einem Teilbetrag ausfalle.

b) Tankstellenvertrag.

Das Vorbringen der Revision läuft im wesentlichen darauf hinaus, der Beklagte sei im Gegensatz zu der Würdigung des Berufungsgerichts durch Festsetzung eines unangemessen niedrigen Entgelts für seine Tätigkeit in seiner wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit gehindert worden, die gewährte Provision bilde nicht das angemessene Äquivalent für seine Tätigkeit. Die in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen sind indessen unbegründet. Der Beklagte hatte in dem von der Revision angeführten Schriftsatz vom 10. Februar 1962 unter Berufung auf Auskünfte der Firmen Esso, Shell, BV ARAL und Gasolin vorgetragen, es sei üblich, die Provision nach dem Umsatz zu staffeln. Das Berufungsgericht ist dem mit Recht nicht nachgegangen. Es stellt fest, daß eine Vergütungsstaffelung zwar im Markenbenzinhandel üblicherweise vereinbart werde, beim Handeln mit freiem Benzin jedoch noch nicht zur Norm geworden sei. Da es sich hier um den Verkauf von freiem Benzin handelt, kam es darauf, wie die genannten Markenfirma es hielten, nicht an.

Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe die Behauptung des Beklagten übergangen, die vereinbarte Provision habe für ihn keinen Gewinn abgeworfen, vielmehr habe sich der Betrieb der Tankstelle als Verlustgeschäft herausgestellt. Ein Verfahrensverstoß liegt nicht vor. Davon, daß der Beklagte im ersten Halbjahr 1959 bei einem Verkauf von 100 Liter Benzin je Liter 9,6 Pfennig erzielt hat, geht das Berufungsgericht aus. Es ist aber ohne erkennbaren Rechtsirrtum der Auffassung, daß nach Abschluß des Tankstellenvertrages eine andere Lage eingetreten sei. Im ersten Halbjahr 1959 habe der Beklagte auf eigene Rechnung gekauft und verkauft, habe also auch die Unkosten allein zu tragen gehabt. Er habe daher auch mit höheren Bruttoverdienstspannen rechnen können. Zu Unrecht macht die Revision auch geltend, das Berufungsgericht habe verkannt, daß der Tankstellenvertrag für den Beklagten keine Existenzgrundlage geschaffen und der Beklagte mit Verlust gearbeitet habe. Das Berufungsgericht hat im Zusammenhang mit dem Vorbringen des Beklagten, die Verträge seien wucherisch, festgestellt, daß die Verdienstspanne des Beklagten etwas über der unteren Grenze der noch als angemessen und üblich anzusehenden Provisionsgrenze gelegen hat. Der Sachverständige Dr. K. [REDACTED], auf den das Berufungsgericht sich bezieht, hat zusammenfassend erklärt, die Einnahmen des Beklagten aus Benzinverkauf hätten nur die Unkosten gedeckt. Dem Beklagten seien nur die Einnahmen aus Dieserverkauf und Ölverkauf sowie der Ertrag aus der Waschanlage verblieben. Bei höherem Umsatz wäre das Ergebnis weniger unbefriedigend gewesen, desgleichen dann, wenn der Beklagte anstelle eines Tankwarts seine eigene Arbeitskraft eingesetzt hätte. Dem konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum folgen.

Die Revision muß schließlich an der bindenden Feststellung des Berufungsgerichts scheitern, eine verwerfliche Gesinnung der Klägerin liege nicht vor. Das Berufungsgericht verweist, wie schon erwähnt, auf die von der Klägerin dem Beklagten gewährte Unterstützung, den Einsatz von Mitteln und die Risikoübernahme, die bewirkt habe, daß die Volksbank Wolfsburg dem Beklagten Kredit gewährte und ihm das Erbbaugrundstück, das Wohnhaus und der Betrieb mit der Möglichkeit, sich über die Tankstellenprovision hinaus weiteren Erwerb zu verschaffen, erhalten blieben. Auch stellt das Berufungsgericht auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Dr. K. [REDACTED] fest, die Klägerin habe nicht nachweislich übermäßig hohe und ganz wesentlich über denen des Beklagten liegende Vorteile erzielt. Aus diesen Umständen durfte das Berufungsgericht die Folgerung ziehen, daß der Klägerin beim Abschluß der Verträge eine verwerfliche Gesinnung gefehlt habe.

III. Frage der Unwirksamkeit des Pachtvertrages wegen fehlender Schriftform.

Der Beklagte ist der Meinung, im Pachtvertrage vom 15. Juni 1959 sei die nach § 566 BGB vorgeschriebene Schriftform nicht gewahrt. Er habe daher den Pachtvertrag zum erst zulässigen Termin kündigen können. Dieser Auffassung ist das Berufungsgericht mit Recht nicht gefolgt.

1. Der Beklagte macht einmal geltend, der Pachtgegenstand sei im Pachtvertrag nicht hinreichend bestimmt, vielmehr sei in § 1 auf einen Lageplan Bezug genommen, dieser sei aber nicht mit der Pachtvertragsurkunde verbunden worden. Das Berufungsgericht führt hierzu aus, nach dem Sinn des § 1 des Pachtvertrages habe die Klägerin den Teil

des Erbbaugrundstücks des Beklagten gepachtet, auf dem die Tankstelle mit ihren Nebeneinrichtungen bereits vorhanden war. Der in § 1 erwähnte Lageplan habe nicht erst selbständig und neben der Vertragsurkunde das bereits hinreichend festgelegte Pachtobjekt bestimmt, er habe es lediglich in seinen genauen Grenzen erläutern sollen. Daher sei unerheblich, daß die Parteien dem Wortlaut nach erklärt haben, wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sei ein Lageplan. Tatsächlich sei er nicht wesentlicher Bestandteil gewesen. Der gewählte Wortlaut habe nicht den "Gegebenheiten" im Sinne des § 8 Abs. 2 des Pachtvertrages entsprochen.

Wird in einem von den Parteien unterzeichneten Mietvertrag auf weitere von ihnen nicht unterzeichnete Urkunden Bezug genommen, so müssen sie für die Erfüllung der Schriftform allerdings derart mit der Haupturkunde verbunden werden, daß entweder die Auflösung der Verbindung nur mit teilweiser Substanzzerstörung möglich ist oder die körperliche Verbindung als dauernd gewollt erkennbar ist und ihre Lösung Gewaltanwendung erfordert (EGHZ 40, 255). Das gilt aber nur dann, wenn in der nicht unterzeichneten Urkunde Bestimmungen enthalten sind, die zum Inhalt des Mietvertrages gehören sollen und auf die sich der Zwang zur Schriftform erstreckt. Gerade das haben die Parteien aber nach der bindenden Auslegung des Berufungsgerichts im vorliegenden Fall nicht gewollt. Die Parteien haben, so ist das Berufungsurteil zu verstehen, durch die Bezugnahme auf den Lageplan nicht etwas Zusätzliches zum Pachtvertrage vereinbaren wollen. Sie waren sich darüber einig, daß die bereits vorhandene und bisher vom Beklagten betriebene Tankstelle in ihren Grenzen verpachtet werden sollte.

Der Lageplan war eine unwesentliche Erläuterung dessen, was in § 1 bereits schriftlich festgelegt war. Diese Auslegung des Berufungsgerichts ist möglich. Es läßt auch keinen Rechtsirrtum erkennen, wenn das Berufungsgericht den § 8 des Vertrages dahin auslegt, daß in einem Fall wie hier, wo die Parteien einen Lageplan als wesentlichen Bestandteil bezeichnet haben, obwohl er nach dem wahren Sachverhalt nicht wesentlicher Bestandteil war, nicht das schriftlich Niedergelegte, sondern der wahre Wille entscheidend sei. Soweit die Revision rügt, die maßgebliche Fläche habe noch nicht festgestanden, weil der Lageplan nicht vorgelegen habe, sondern erst habe erstellt werden sollen, geht die Rüge fehl. Nach der ausdrücklichen Feststellung des Berufungsgerichts hatte der Lageplan bei Abschluß des Pachtvertrages vorgelegen, war jedoch nicht mit Schnur und Siegel mit dem Vertrage verbunden worden.

2. Der Pachtvertrag soll auch deshalb nicht der Schriftform genügen, weil der Kaufpreis für die in § 1 erwähnte Tankstelleneinrichtung nicht beurkundet worden ist. Das Berufungsgericht nimmt an, die Klägerin habe die Anlage bereits mit der in § 1 enthaltenen Vertragsbestimmung gekauft. Der Wirksamkeit eines Kaufvertrages stehe nicht entgegen, daß ein Kaufpreis nicht vereinbart worden sei. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe fest, daß der Kaufpreis für die Anlage bewußt offen gelassen worden ist und einer späteren Regelung vorbehalten blieb. Über den Kaufpreis habe eine Einigung später zwischen dem Inhaber der Klägerin und dem Beklagten erzielt werden sollen.

Auch diese Auffassung hält mindestens im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand. Ob ein Kaufvertrag über

die Anlage bereits zustandegekommen ist, kann, wie der Revision zuzugeben ist, allerdings zweifelhaft sein. Die Vertragsparteien können zwar übereinkommen, sich hinsichtlich einzelner Punkte eines Vertrages nicht zu binden und die Einigung über sie einer späteren Verständigung vorzubehalten. Die Abrede späterer Verständigung darf sich jedoch grundsätzlich nicht auf die für einen Vertrag begrifflich notwendigen Bestandteile beziehen. Fehlt es an einer Einigung über sie, kann ein Vertrag nicht zustande kommen. Dagegen können die Parteien vereinbaren, es solle die nach gewissen, schon vertragsmäßig festgelegten Gesichtspunkten noch zu bestimmende Leistung geschuldet werden, so etwa der angemessene, noch zu ermittelnde Kaufpreis. Ob im vorliegenden Fall die Parteien das gewollt haben, läßt die Auslegung des Berufungsgerichts nicht genau erkennen. Das kann indessen dahingestellt bleiben. Der Verkauf der Anlagen hat mit dem Pachtvertrag an sich nichts zu tun. Durch diese Abrede wird weder der Gegenstand des Pachtvertrages betroffen, weil der Beklagte unstreitig die alte, auf dem Grundstück befindliche Tankstelleneinrichtung nicht mitverpachtet hat und das aus dem Pachtvertrage eindeutig hervorgeht, noch der Pachtzins, weil er ohne Rücksicht auf den Verkauf der alten Anlage ausgehandelt worden ist. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben weiter, daß die Parteien die Wirksamkeit des Pachtvertrages von einer vorhergehenden Einigung über den Kaufpreis der alten Anlage nicht abhängig gemacht haben. Das Berufungsgericht stellt ausdrücklich fest, daß die Parteien den Pachtvertrag mit dem übereinstimmenden Willen geschlossen haben, der Kaufpreis für die Anlage solle erst später vereinbart werden. Diese für die Revisionsinstanz bindenden Feststellungen schließen die Annahme aus, die Parteien hätten

den Pachtvertrag und den möglicherweise als schon geschlossen angesehenen Kaufvertrag als ein einheitliches Rechtsgeschäft angesehen und hätten die Abreden über die Verpachtung nicht ohne wirksamen Kaufvertrag abgeschlossen.

Ob der Beklagte sich vom Kaufvertrag etwa lösen könnte, wenn die Klägerin die Vereinbarung eines Kaufpreises und damit den Abschluß eines Kaufvertrages verweigern sollte, kann dahingestellt bleiben. Dafür, daß die Klägerin die alte Anlage nicht mehr kaufen will, ist nichts vorgetragen.

3. In § 6 des Pachtvertrages verpflichtete der Beklagte sich, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach einem beiliegenden Muster zugunsten der Klägerin zu bestellen. Das Berufungsgericht sieht es weder als Verletzung der Schriftform noch als eine fehlende Vereinbarung im Sinne des § 154 BGB an, wenn das Muster bei Abschluß des Pachtvertrages tatsächlich nicht vorgelegen haben sollte. Es legt die Abrede über die Dienstbarkeit dahin aus, daß eine Einigung über die Bestellung in der Form einer der üblichen Tankstellendienstbarkeiten erfolgt ist. Ihr entsprechender Inhalt sei, so meint das Berufungsgericht, bei verständiger Auslegung des Pachtvertrages so deutlich umrissen, daß er bestimmbar gewesen sei und auch zu einer Bestellung geführt habe. Das Muster habe das zu bestellende Recht nur erläutern sollen und sei nicht wesentlicher oder selbständiger Vertragsinhalt gewesen. Diese Ausführungen sind rechtlich bedenkenfrei. Mit der lediglich auf § 286 ZPO gestützten Rüge, das Berufungsgericht habe mit Rücksicht auf die zu bestellende Grunddienstbarkeit das Vertragswerk nicht als vollständig ansehen dürfen, kann die Revision nicht gehört werden. Der Hinweis der Revision, in § 5 des Vertrages sei gesetzwidrig die Über-

tragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorgesehen, geht fehl. In dieser Bestimmung sind der Klägerin lediglich das Recht zu einer Unterverpachtung sowie das Recht eingeräumt worden, die gesamten Vertragsrechte auf einen anderen Pächter zu übertragen. Eine Unwirksamkeit des Pachtvertrages kann daraus nicht hergeleitet werden.

4. Im Zusammenhang mit der angeblich nicht gewährten Schriftform macht die Revision geltend, der Tankstellenvertrag und der Pachtvertrag bildeten eine Einheit. Daraus, daß in Ziffer 6 des Tankstellenvertrages vereinbart ist, der Beklagte gebe der Klägerin für seine Verpflichtungen die erforderlichen Sicherungen, die in einem gesonderten Vertrage festgesetzt seien, will die Revision anscheinend schließen, dieser Sondervertrag sei ebenfalls Bestandteil des Pachtvertrages und hätte daher schriftlich abgefaßt oder mit dem Pachtvertrag unlöslich verbunden werden müssen. Das Berufungsgericht hat indessen den Pachtvertrag und den Tankstellenvertrag als selbständige Verträge angesehen, die auch nicht wirtschaftlich ein einheitliches Vertragswerk bildeten. Es verwertet dafür einmal die ausdrückliche Bestimmung in § 2 Abs. 3 des Pachtvertrages, wonach beide Verträge ihre Selbständigkeit behalten. Es würdigt weiter, daß die Verträge ganz unterschiedliche Bedingungen, insbesondere über ihre Laufzeit und das Recht zur Kündigung, enthalten. Mit ihren Angriffen gegen diese Auslegung kann die Revision nicht gehört werden. Verfahrensverstöße oder eine Verletzung anerkannter Auslegungsregeln sind nicht erkennbar.

IV. Mit der von dem Beklagten vertretenen Auffassung, Pachtvertrag und Tankstellenvertrag bildeten eine Einheit,

hängt die weitere Einwendung zusammen, durch die Kündigung des Tankstellenvertrages habe auch der Pachtvertrag sein Ende gefunden. Der Beklagte will diesen Schluß insbesondere aus der Bestimmung des § 2 Abs. 2 des Pachtvertrages ziehen, nach der sich bei Vereinigung des Grundstückseigentümers und des Tankstellenverwalters in einer Person der Pachtvertrag mindestens so lange Gültigkeit haben solle, wie der Tankstellenvertrag für die Tankstelle laufe. Das Berufungsgericht bezieht diese Bestimmung auf den vorhergehenden Absatz über die Dauer des Pachtvertrages und meint, das Schwergewicht liege auf dem Worte "mindestens". Auch bei Kündigung solle der Pachtvertrag bei Personengleichheit von Tankstellenpartner und Grundstückseigentümer so lange dauern, wie der Tankstellenvertrag für den Grundstückseigentümer laufe. War hingegen der Grundstückseigentümer nicht Tankstellenpartner, so gelte die Kündigungsbestimmung des Abs. 1 ohne Beschränkung. Diese Auslegung ist möglich. Die Revision kann mit ihrem Vorbringen, eine andere Auslegung sei richtiger, nicht gehört werden.

V. Frage der Kündigung aus wichtigem Grunde.

Die Revision rügt schließlich, das Berufungsgericht hätte den Prozeßstoff auch unter dem Gesichtspunkt würdigen müssen, daß der Beklagte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt gewesen sei. Auch mit diesem Angriff kann die Revision keinen Erfolg haben.

Das Berufungsgericht führt zur Frage der Kündigung aus, der Pachtvertrag sei durch das Schreiben des Beklagten vom 30. Januar 1960 nicht wirksam gekündigt worden. Ihm habe ein Kündigungsrecht nicht zugestanden, weil der Vertrag auf bestimmte Zeit, nicht auf unbestimmte Zeit ge-

geschlossen worden sei. Einen Grund für eine fristlose Kündigung habe der Beklagte nicht schlüssig dargelegt.

Daß der Beklagte etwa in den vorhergehenden Rechtszügen vorgetragen habe, er habe eine Kündigung aus wichtigem Grunde erklärt, macht die Revision selbst nicht geltend. Sie will offenbar nur sagen, das Verhalten und die Kündigungserklärung des Beklagten müßten dahin ausgelegt werden, daß er auch aus wichtigem Grunde gekündigt habe. Darin kann der Revision aber nicht gefolgt werden. Der Beklagte hat allerdings behauptet, die Klägerin habe sich vertragswidrig verhalten. Vertragswidriges Verhalten allein gibt aber einen Grund zur fristlosen Kündigung eines langjährigen Pachtvertrages nicht ab. Nach ständiger Rechtsprechung kann ein Pachtvertrag wie jedes auf persönliche Beziehungen beruhende Dauerverhältnis aus wichtigen Grunde fristlos gekündigt werden, wenn durch das Verhalten des einen Vertragsteils das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, daß ein gedeihliches Zusammenwirken der Vertragspartner nicht mehr zu erwarten ist und der Vertragszweck daher ernstlich gefährdet ist. Dabei sind an einen für lange Dauer abgeschlossenen Vertrag besonders strenge Anforderungen zu stellen. Die Frage, ob der Beklagte daraus ein Kündigungsrecht herleiten kann, daß die Klägerin unter Berufung auf eine erklärte Aufrechnung Pachtzins nicht gezahlt hat, ist Gegenstand der gleichfalls vor dem Senat anstehenden Sache VIII ZR 1/65. Hierauf braucht im vorliegenden Verfahren nicht eingegangen zu werden. Im übrigen hat es der Beklagte in den vorhergehenden Rechtszügen an jedem Vortrag fehlen lassen, daß mit Rücksicht auf die angeblichen Vertragsverletzungen der Klägerin ihm die Fortsetzung des Pachtvertrages nicht

zumutbar sei. Auch die Revision hat in dieser Hinsicht nichts vorgebracht. Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien allein genügen jedenfalls nicht, um anzunehmen, das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien sei so nachhaltig zerstört, daß die Fortsetzung des Vertrages unzumutbar ist. Die Partei, die sich in ihrem Recht verletzt fühlt, ist grundsätzlich, ehe sie sich vom Vertrage zu lösen sucht, darauf angewiesen, Klärung und Befriedigung auf dem Rechtswege zu erlangen.

D. Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier