

Verkündet
am 18. September 1961
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Diplom-Ingenieurs Rudolf G [REDACTED] in W [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Historiker Gerhard Ludwig B [REDACTED] in M [REDACTED],
P [REDACTED] platz [REDACTED],

2. den Rechtsanwalt Dr. Ferdinand D [REDACTED] in
R [REDACTED], E [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. September 1961 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und
Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
mit dem Sitz in Augsburg vom 19. Januar 1960
wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen dem
Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte zu 1 ist Eigentümer zweier am Bodensee in der Gemarkung Nonnenhorn belegenen Grundstücksparzellen. Der Beklagte zu 2, welcher früher mit dem Kläger befreundet war, erfuhr im Januar 1954 von der Möglichkeit, diesen Grundbesitz zu erwerben, und führte im Einvernehmen mit dem Kläger mit dem Beklagten zu 1 Verhandlungen, die auf den gemeinsamen Erwerb dieses Besitzes durch ihn und den Kläger abzielten. Es kam am 7. Mai 1954 zum Abschluß von zwei Verträgen zwischen dem Beklagten zu 1 einerseits und dem Kläger und Beklagten zu 2 andererseits, nämlich einem Leibrentenvertrag und einem Mietvertrag sowie zum - notariellen - Angebot zum Abschluß eines Kaufvertrages, ebenfalls vom 7. Mai 1954. In dieser Urkunde bot der Beklagte zu 1 dem Kläger und dem Beklagten zu 2 und für den Fall, daß einer von beiden nicht annimmt oder nicht annehmen kann, dem anderen oder dessen Rechtsnachfolger Abschluß eines Kaufvertrages über die eine Parzelle (ganz) und über noch auszuwählende Teile der anderen Parzelle an. Der Kaufpreis sollte aus einem sofort zahlbaren Betrag von 1200 DM zuzüglich der Summe des nach dem Leibrentenvertrag bis zum Tode des Beklagten zu 1 zu zahlenden Rentenbetrages bestehen. Das Angebot konnte von den Angebotsempfängern vor dem Ableben des Beklagten zu 1 nur mit seiner schriftlichen Zustimmung, mußte aber spätestens innerhalb von drei Jahren nach seinem Tode angenommen werden. Nach dem Angebot war der Beklagte zu 1 daran für sich und seine Rechtsnachfolger dauernd gebunden, jedoch im Falle des Rückstandes mit drei Monatsraten der Leibrente und danach erfolgter schriftlicher Mahnung zum Widerruf berechtigt. Auf Grund des Mietvertrages vermietete der Beklagte zu 1 die genannten Grundstücksparzellen an den Kläger und den Beklagten zu 2 gegen einen Mietzins von

- 3 -

halbjährlich 470 DM bis zum 31. Dezember 1959 und vom 1. Januar 1960 an von halbjährlich 270 DM. In diesem Vertrage war ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall des Verzuges mit bestimmten Mietzinszahlungen, jedoch eine ordentliche Kündigung frühestens mit Wirkung zum 31. Dezember 1970 vorgesehen. Die Mieter verpflichteten sich, dem Beklagten zu 1 ein näher bestimmtes Darlehen zu gewähren. Es wurde ihm ein Mitbenutzungsrecht am Grundstück eingeräumt. Insbesondere diese und die Darlehensvereinbarung wurden durch eine Nachtragsvereinbarung vom 10. November 1954 ergänzt. Der Leibrentenvertrag sah Zahlung einer Leibrente durch den Kläger und den Beklagten zu 2 als Gesamtschuldner an den Beklagten zu 1 auf dessen Lebenszeit in Höhe von jährlich 1980,00 DM - zahlbar in monatlichen Raten von 165,00 DM - für die Zeit vom 1. Januar 1960 ab vor. In dem Leibrentenvertrage war ausdrücklich bestimmt, er solle, falls das Kaufangebot aufgehoben oder unwirksam werden sollte, ebenfalls unwirksam sein. Mietvertrag und Leibrentenvertrag sahen im Falle einer allgemeinen Geldentwertung (bei einer Erhöhung des amtlichen Lebenshaltungsindex um mehr als 25 %) eine - angemessene - wertmäßige Umstellung der laufenden Zahlungen vor.

Am 7. Juli 1955 erwarben der Kläger und der Beklagte zu 2 zur Erweiterung ihres gemeinschaftlichen Besitzes ein an den Grundbesitz des Beklagten zu 1 angrenzendes Grundstück in Größe von 1549 qm zu Eigentum. Anfang 1957 traten zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2 und ihren Familien Spannungen ein. Beide verhandelten längere Zeit ergebnislos über eine Auseinandersetzung ihrer gemeinschaftlichen Rechte an dem gesamten Grundbesitz.

Mit Schreiben vom 14. September 1957 kündigte der Beklagte zu 2 dem Kläger gegenüber das zwischen ihnen



bestehende Gesellschaftsverhältnis gemäß § 723 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Kläger widersprach nicht. Mit Schreiben vom 21. September 1957 teilte der Beklagte zu 2 dem Beklagten zu 1 diese Kündigung mit dem Bemerkten mit, "er sehe sich deshalb leider auch im Rahmen der Auseinandersetzung der zwischen ihm und dem Kläger bestandenen Gesellschaft" genötigt, den Mietvertrag vom 7. Mai 1954 mit Nachtrag vom 10. November 1954, den Leibrentenvertrag vom 7. Mai 1954 und die Vereinbarung bezüglich des (notariellen) Kaufangebotes vom 7. Mai 1954 zu kündigen, bzw. wegen Veränderung der Geschäftsgrundlage anzufechten. Daraufhin schrieb der Beklagte zu 1 an den Kläger und den Beklagten zu 2 am 27. September 1957, er erkenne die Auflösung der zwischen beiden bisher bestandenen Vertragspartnerschaft als Tatsache an und ziehe seinerseits "die sich daraus zwangsläufig ergebenden Konsequenzen". Denn selbstverständlich sei er bei den seinerzeit von dem Beklagten zu 2 eingeleiteten Vorverhandlungen von der sicheren und öfter ausdrücklich betonten Voraussetzung ausgegangen, daß seine künftigen Vertragskontrahenten und gemeinsamen Dauermieter eine Interessengemeinschaft bildete, auf deren Fortbestand er rechnen durfte. Insbesondere sei für ihn die Beteiligung des Beklagten zu 2 am Vertragswerk eine Bedingung, ohne deren Vorliegen er weder die Verhandlungen weitergeführt noch irgendwelche Vereinbarungen hinsichtlich seines Grundstücks getroffen hätte. Da Sinn und Inhalt der unter ganz anderen Voraussetzungen abgeschlossenen Verträge auf Grund der neuen Lage auch für ihn ihre Grundlage verloren hätten, so erachte er es nur als eine reine Formalität, wenn er hiermit auch seinerseits diese Vereinbarungen aus wichtigem Grunde mit sofortiger Wirkung künde, insbesondere die Mietverträge vom 7. Mai und 10. November 1954 sowie den

Leibrentenvertrag und den Vertrag mit Kaufangebot. Dieses Angebot vom 7. Mai 1954 ziehe er hiermit als nicht mehr wirksam zurück, vor allem wegen Vorliegens der für Anfechtung wegen Irrtums geltenden Gesichtspunkte, nachdem er das Angebot nur im Vertrauen auf das fortdauernde Einverständnis zwischen seinen beiden Vertragspartnern gemacht habe.

Die Beklagten schlossen am 11. Januar 1958 eine schriftliche Vereinbarung. Danach sind sich beide darüber einig, daß die Erklärungen des Beklagten zu 2 in seinem Schreiben vom 21. September 1957 an den Beklagten zu 1 rechtsunwirksam sind, weil die darin liegende Auseinandersetzungshandlung des Beklagten zu 2 hinsichtlich des mit dem Kläger zu 1 bestehenden Gesellschaftsverhältnisses von diesem nicht genehmigt sei. Trotzdem - so heißt es weiter - halte der Beklagte zu 1 an den in seinem eigenen Schreiben vom 27. September 1957 gemachten Erklärungen fest, insbesondere an der Kündigung aus wichtigem Grunde, der Anfechtung wegen Irrtums und anderen bezüglich der Mietverträge vom 7. Mai 1954 und 10. November 1954, des Leibrentenvertrages vom 7. Mai 1954 und des Kaufangebotes vom 7. Mai 1954, und lehne es ab, mit dem Kläger diese Verträge fortzusetzen oder neue Vereinbarungen zu treffen.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit erstrebt der Kläger mit seiner Klage die Feststellung, daß die vom Beklagten zu 1 mit Schreiben vom 27. September 1957 ausgesprochene Kündigung (oder Anfechtung) des Angebots zum Abschluß eines Kaufvertrages vom 7. Mai 1954 (einschließlich der Vereinbarung eines dinglichen Vorkaufsrechts und einer Auflassungsvormerkung), des Leibrentenvertrages vom 7. Mai 1954 und des Mietvertrages vom gleichen Tage mit Ergänzung vom 10. November 1954 rechtsunwirksam ist. Ursprünglich

begehrte er auch noch die weitere Feststellung, daß die hier genannten Rechtsverhältnisse zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1 allein fortbestehen und daß die zwischen den beiden Beklagten am 11. Januar 1958 getroffene Vereinbarung rechtsunwirksam sei. Landgericht und Berufungsgericht wiesen die Klage ab. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit der Erklärung des Beklagten zu 1 vom 27. September 1957 hinsichtlich der darin genannten Rechtsverhältnisse weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Zur rechtlichen Einheit der Verträge und des Kaufangebots.

I. Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon aus, das Kaufangebot, der Mietvertrag und der Leibrentenvertrag bildeten, obwohl sie in verschiedenen Urkunden niedergelegt seien, (rechtlich) eine untrennbare Einheit. Dazu führt es aus, diese drei (nur) äußerlich getrennten Vereinbarungen seien das Ergebnis monatelanger Verhandlungen gewesen, mit denen der Beklagte zu 2 und der Kläger das Ziel verfolgt hätten, den vorläufigen Besitz, die Nutzung und schließlich das Eigentum an den Grundstücken des Beklagten zu 1 zu erwerben, das dieser bei Lebzeiten noch nicht endgültig habe aufgeben wollen, weil er zwar einerseits eine Rente aus dem Grundstück erstrebte, andererseits aber es selbst noch teilweise nutzen wollte. Es stellt fest, keine der (drei) Abmachungen wäre ohne die beiden anderen abgeschlossen worden, insbesondere hätten die Erwerber den Mietvertrag nicht allein abgeschlossen, weil sie ein Grundstück zur

Erholung suchten, das sie als eigenes betrachten konnten. Die Notwendigkeit des Mietvertrages und des Kaufangebotes habe sich ergeben, weil der Beklagte zu 1 das Grundstück - entgegen der ursprünglichen Absicht der Käufer - nicht sofort habe verkaufen wollen, diese andererseits es nicht hätten mieten, sondern kaufen wollen. Der untrennbare Zusammenhang ergibt sich nach Auffassung des Berufungsgerichts auch sonst aus dem Inhalt der Abmachungen. Dazu verweist es darauf, daß im notariellen Kaufangebot ausdrücklich auf den Leibrentenvertrag Bezug genommen und die Rentenverpflichtung als Teil des Kaufpreises bezeichnet sei, daß der Mietvertrag kündbar sei, wenn die Mieter mit drei Leibrentenraten im Rückstand seien (Nr. 3), und daß darin (in Nr. 7) eine Regelung hinsichtlich des Mietzinses für den Fall der Überlassung nach dem Tode des Vermieters getroffen sei.

II. Die Revision meint, nur der Kaufvertrag und der Leibrentenvertrag bildeten eine - rechtliche - Einheit, und hält die Auffassung des Berufungsgerichts, das gelte auch für den Mietvertrag, für rechtsirrig. Ein solcher Rechtsirrtum ist jedoch aus den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen. Dieses hat auch § 286 ZPO nicht verletzt.

Eine Verbindung mehrerer tatbestandlich getrennter Geschäfte in dem Sinne, daß sie als einheitliches Rechtsgeschäft und die Einzelgeschäfte als dessen Teile zu werten sind, besteht, wenn das eine Geschäft nach dem Willen aller Beteiligten nicht ohne das oder die anderen vorgenommen wäre. Das ist im wesentlichen eine Auslegungsfrage. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen dieser Voraussetzung hier festgestellt. Es ist nicht erkennbar, daß es bei seinen

Erwägungen irgendwelche Bestimmungen nicht berücksichtigt hat, wie die Revision meint.

Daß nach den ausdrücklichen Vorschriften in Nr. I 1 und II des Kaufangebotes und Nr. 6 des Leibrentenvertrages die Rentenbeträge einen Teil des Grundstückspreises bilden, daß unpünktliche Zahlung einzelner Rentenbeträge unter gewissen Voraussetzungen ein Recht zum Widerruf des sonst unwiderruflichen Kaufangebotes gewährt und daß die Unwirksamkeit dieses Angebotes auch den Leibrentenvertrag hinfällig macht, ist vom Berufungsgericht zum Teil ausdrücklich erwähnt. Im übrigen ist nicht ersichtlich, weshalb unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen die Auslegung des Berufungsgerichts, Kaufangebot und Leibrentenvertrag seien nach dem Willen aller Vertragspartner auch vom Mietvertrag abhängig, unmöglich sein sollte. Der Umstand, daß nach Nr. 3 des Mietvertrages, auf den das Berufungsgericht verweist, unpünktliche Zahlung der Leibrenten dem Beklagten zu 1 das Recht gibt, den Mietvertrag zu kündigen, mag, wie die Revision ausführt, für sich allein noch nicht zwingend den Schluß rechtfertigen, daß der Leibrentenvertrag und das Kaufangebot vom Bestand des Mietvertrages abhängen und von vornherein eine (rechtliche) Einheit bilden sollten. Das ist aber nicht entscheidend. Als Anhalt für seine Auslegung des gesamten Vertragswerkes konnte das Berufungsgericht auch diese Bestimmung heranziehen. Auch sonst ist die Auslegung und Würdigung der drei Vereinbarungen durch das Berufungsgericht als rechtlich (und wirtschaftlich) einheitliches Vertragswerk nicht unmöglich. Wenn Ziffer 11 des Mietvertrages den Mietern Vorpacht-, Vormiet- und Vorkaufsrechte an dem vermieteten Grundbesitz einräumt, so ergibt sich daraus nicht zwingend, daß eine Einheit aller drei Verträge

nicht angenommen werden kann; diese Bestimmung könnte auch bei Einheit der drei Verträge sinnvoll sein, wenn diese Rechte gerade für den Fall der Auflösung aller drei Verträge gedacht wären. Nachdem die Parteien in den Tatsacheninstanzen aus dieser Bestimmung nichts für oder gegen die "Einheit der drei Verträge" hergeleitet hatten, hatte auch das Berufungsgericht keinen Anlaß, darauf näher einzugehen. Eine Revisionsrüge der Übergehung von Umständen, die für die Auslegung bedeutsam wären, ist im übrigen insoweit auch nicht erhoben.

Auch der Umstand, daß der Mietsatz zunächst nur befristet bis zum 31. Dezember 1970 laufen sollte, und eine Regelung nicht getroffen ist für den Fall, daß der Vertrag dann nicht verlängert würde, damit also nach dem reinen Wortlaut der Verträge einmal der Fall eintreten könnte, daß Kaufangebot und Leibrentenvertrag auch fortbeständen, der Mietvertrag aber endete, steht der Schlußfolgerung des Berufungsgerichts nicht zwingend entgegen, daß alle drei Verträge eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bilden sollten. Das Berufungsgericht stellt nämlich in erster Reihe auf die bei Vertragsabschluß bestehenden und nach dem Mietvertrag unmittelbar auf viele Jahre bestehenbleibende Umstände und die insoweit verfolgten Absichten der Parteien ab.

Nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, der Kläger und der Beklagte zu 2 hätten nicht die Absicht gehabt, das Grundstück zu mieten, sondern zu kaufen, liegt es aber geradezu auf der Hand, daß sie sich ohne das Verkaufsangebot, das auch nach Auffassung des Klägers mit dem Leibrentenvertrag eine rechtliche Einheit bildet, nicht auf den langfristigen Mietvertrag jedenfalls für dessen Dauer eingelassen hätten, ebenso wie umgekehrt der Beklagte zu 1 sich nicht ohne diesen Vertrag, in dem

ihm gleichzeitig ein Darlehen zugesagt und eine näher geregelte Mitbenutzung des Grundbesitzes eingeräumt wurden, nicht zu seinem Kaufangebot bereit erklärt haben würde. Unerheblich ist, ob bei der gegebenen Sachlage auch der Mietvertrag der notariellen Beurkundung bedurft hätte; daraus, daß das nicht geschehen ist, ergibt sich noch nichts gegen die Auslegung des Berufungsgerichts, bei den drei Verträgen handele es sich - nach dem Willen der Parteien - um ein einheitliches Rechtsgeschäft. Das Revisionsgericht ist deshalb an diese Auslegung gebunden. Es ist ebenfalls aus Rechtsgründen nicht angreifbar, wenn das Berufungsgericht entsprechend seiner Feststellung, nach dem Willen der Parteien sei keines der Geschäfte für sich allein vorgenommen, sondern jedes von ihnen auch von dem Zustandekommen der beiden anderen abhängig gemacht, in Auslegung des gesamten Vertragswerks den Schluß zieht, auch ihr Fortbestehen als ganzes habe von dem Weiterbestehen jedes der einzelnen eine Einheit bildenden Verträge nach dem Willen der Parteien abhängig sein sollen, und daraus folgert, daß der Beklagte zu 1, wenn er einen "wichtigen Grund" zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages hatte, auch nicht mehr an sein Kaufangebot in Verbindung mit dem Leibrentenvertrag gebunden, sondern ersteres "zurückziehen" oder auch "kündigen" konnte.

Soweit die Revision meint, dieser Auffassung stehe schon entgegen, daß nach herrschender Meinung die Bestellung des Grundrechts (schriftliche Abgabe des Leibrentenversprechens) bereits die Erfüllung der Bestellungsverpflichtung ist, kann ihr nicht gefolgt werden. Das im Rahmen der Beurkundung des Kaufangebotes im Leibrentenvertrag abgegebene Leibrentenversprechen mag insoweit - vorweggenommene - Erfüllung gewesen sein. War der

Beklagte zu 1 aber nicht mehr an sein Kaufangebot gebunden, weil der Mietvertrag infolge wirksamer Kündigung aufgelöst wurde, dann entfiel auch die Bindung, insbesondere die Verpflichtung des Klägers und des Beklagten zu 2 aus dem Leibrentenversprechen. Mehr hat das Berufungsgericht erkennbar nicht sagen wollen.

B.

Zum wichtigen Grunde:

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, der Beklagte zu 1 habe einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietvertrages gehabt, der ihn nach dem zu A Ausgeführten auch zur Zurückziehung seines Kaufangebotes berechtigt habe, womit gleichzeitig, wie ebenfalls zu A ausgeführt, die Bindung aller Vertragspartner an den Leibrentenvertrag entfiel. Es meint, die Durchführung des Mietvertrages sei erheblich gefährdet und deshalb sei dem Beklagten zu 1 die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar gewesen.

Dazu führt es im einzelnen aus, der Mietvertrag sehe eine gemeinsame Benutzung des Mietgrundstücks durch sämtliche drei Vertragspartner vor und bedinge deshalb eine fortlaufende Berührung auf engstem Raume. Diese vertraglich vorgesehene gemeinsame Nutzung zur Erholung hält das Berufungsgericht nicht mehr für möglich, weil nunmehr der Kläger mit dem Beklagten zu 2 im Streit lebe, der sich im Laufe des Rechtsstreits noch verschärft habe. Es erwägt, daß dieser Streit zwar nicht den Kläger und den Beklagten zu 1, seinen unmittelbaren Mietvertragspartner, betreffe. Das hält es jedoch deshalb für unerheblich, weil der Beklagte zu 1 bei Fortbestehen des Mietverhältnisses seinen beiden Vertragspartnern die gemeinsame Benutzung gestatten

müsse. Diese könne und müsse, falls nicht einer von ihnen, wozu er bei Fortdauer des Mietverhältnisses nicht gezwungen werden könne, auf die Benutzung verzichte, sondern jeder auf dem bisherigen Benutzungsrecht bestehe, notwendig zu Streitigkeiten führen. Diese könne der Beklagte zu 1 nicht hindern. Sie würden ihn ungewollt in den Streit seiner Vertragspartner hineinziehen, ohne daß er seinerseits zu einer Schlichtung des Streites und Herstellung der früheren gleichmäßigen Benutzung des Grundstücks imstande sei. Bei der bestehenden Feindschaft zwischen den beiden Mietern sei die vertragliche Benutzung nicht mehr störungsfrei denkbar, es sei denn, die Rechte eines dieser Vertragspartner würden beschnitten. Danach sei der Beklagte nicht in der Lage, diese störungsfreie vertragliche Benutzung jedem der beiden Mieter gleichzeitig zu gewähren. Sie sei nur möglich, wenn zwischen den beiden Mietern ein friedliches freundschaftliches Verhältnis bestehe. Dieses sei Voraussetzung für eine störungsfreie erholende beiderseitige Benutzung des Grundstücks. Der Fortbestand der Freundschaft (zwischen den beiden Mietern) sei bei dem vorgesehenen Vertragszweck auch die erkennbare Geschäftsgrundlage für alle Vertragspartner gewesen. Diese Geschäftsgrundlage sei weggefallen. Unter diesen Umständen sei es dem Beklagten zu 1 nicht zumutbar, das Vertragsverhältnis fortzusetzen. Er habe den Kündigungsgrund auch weder herbeigeführt, noch stamme er aus seinem persönlichen Bereich.

II. Diese weitgehend auf tatsächlichem Gebiet liegenden Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers. Sie halten auch gegenüber den Verfahrensrügen der Revision einer Nachprüfung stand.

1. Richtig ist, daß sich der vorliegende Fall von anderen Fällen, in denen von der Rechtsprechung die Fortsetzung eines Mietverhältnisses zwischen Verfeindeten als unzumutbar angesehen ist, insofern unterscheidet, als hier keine Feindschaft zwischen dem Kläger als Mieter auf der einen und dem Beklagten zu 1 als Vermieter auf der anderen Seite besteht, sondern nur zwischen den (gemeinsamen) Mietern des Beklagten zu 1. Das hat das Berufungsgericht jedoch nicht verkannt; davon ist es vielmehr gerade ausgegangen.

2. Der Revision ist auch nicht darin zu folgen, das Berufungsgericht habe allein wegen der zwischen den beiden Mietern bestehenden Feindschaft eine erhebliche Gefährdung der Vertragsgesamtdurchführung und die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den Beklagten zu 1, Voraussetzungen, unter denen die Rechtsprechung auch bei sonst unkündbaren Dauerschuldverhältnissen ausnahmsweise eine außerordentliche Kündigung zugelassen hat (RGZ 160 (nicht 168), 361, 366 mit weiteren Nachweisen; BGH Urt. v. 15. Juni 1951 - V ZR 86/50 - LM BGB § 242 Ba Nr. 2, Staudinger BGB 11. Aufl. § 242, B 542, E 36, 45; § 553 Nr. 11; BGB RGRK § 242, E Anm. 50; § 553 Anm. 2), nicht bejahen dürfen. Bei der besonderen Lage des Falles ist seine die Kündigung für zulässig erachtende Auffassung jedenfalls rechtlich nicht zu beanstanden, zumal es, wie noch auszuführen sein wird, ohne Rechtsirrtum annimmt, Fortbestand der Freundschaft zwischen dem Beklagten zu 2 und dem Kläger sei für den Beklagten zu 1 für seine Vertragsgegner von vornherein erkennbar Vertragsgrundlage gewesen.

a) Vom Berufungsgericht wird in diesem Zusammenhang mit Recht die gemeinschaftliche Benutzung des Mietgrundstücks durch sämtliche drei Vertragspartner betont, die

eine fortlaufende persönliche Berührung auf engstem Raume bedinge. Das ergibt eindeutig der § 10 des Mietvertrages, nach dem dem Beklagten zu 1 ein Zutrittsrecht und im Rahmen freundschaftlicher Vereinbarung auch ein Aufenthaltsrecht an dem den Gegenstand des Kaufangebotes bildenden Grundstück zusteht und in dem ihm auch das Recht eingeräumt ist, von dem durch einen Anbau neu gewonnenen Nebenräumen eine Schlafkabine ausschließlich zu bewohnen und Pantry sowie WC mitzubেনutzen. Das Berufungsgericht hat - von der Revision im einzelnen nicht angegriffen - festgestellt, die vorgesehene gemeinschaftliche Benutzung des Grundstücks zur Erholung sei im Blick auf den Streit zwischen den beiden Mietern auch für den Beklagten zu 1 nicht mehr möglich. Diese Feststellung ist vom Berufungsgericht zwar nicht durch Einzelheiten der Mieter-Streitigkeiten belegt und unterbaut worden. Das war aber auch nach dem unstreitigen Sachverhalt nicht nötig, denn unstreitig leben die Mieter und ihre Familien in einem recht gespannten Verhältnis, währenddes eine "erholsame Benutzung" durch den Beklagten zu 1 Ruhe, Frieden, geradezu ein besonders freundliches und die Erholung und Entspannung förderndes Verhalten zwischen den Mietern erfordern. Bereits infolge dieser Spannung zwischen den Mietern sieht das Berufungsgericht erkennbar eine erholsame Benutzung durch den Beklagten zu 1 als unmöglich an. Bereits dieser Kündigungsgrund schlägt durch.

Dieser Grund wird noch weiter dadurch unterstützt, daß das Berufungsgericht feststellt, der Beklagte zu 1 könne "ungewollt in den Streit" seiner Mieter "hineingezogen" werden, wenn diese das Grundstück weiter benutzten. Daraus folgert es in zulässiger Weise, daß allein schon dadurch auch für den Beklagten zu 1 eine erholsame Benutzung des Grundstücks erheblich gefährdet ist. Aus diesen Erwägungen des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 1 könne ungewollt in den Streit hineingezogen werden, ist

nicht, wie die Revision meint, zu entnehmen, das Berufungsgericht habe den Schluß ziehen wollen, die Streitigkeiten zwischen dem Beklagten zu 2 und dem Kläger müßten künftig notwendig zu einer Verfeindung auch zwischen diesem und dem Beklagten zu 1 führen. Das Berufungsgericht stellt es vielmehr auf die Möglichkeit ab, in einen solchen Streit hineingezogen zu werden, nicht aber darauf, daß gerade zwischen Kläger und Beklagtem zu 1 eine Feindschaft entstehe. Aus diesem Grunde gehen die Rügen der Revision, diese Erwägungen des Berufungsgerichts seien "unfolgerichtig" und die zur näheren Begründung dafür erhobenen Verfahrensrügen, ins Leere.

b) Vergeblich greift auch die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, Fortbestand der Freundschaft zwischen dem Beklagten zu 2 und dem Kläger sei Vertragsgrundlage gewesen, mit Verfahrensrügen an.

aa) Kein Anhalt besteht dafür, daß das Berufungsgericht die unstreitige Tatsache übersehen haben könnte, daß die Beklagten sich vor den Vertragsverhandlungen überhaupt nicht gekannt haben und daß der Vertrag zunächst dahin entworfen wurde, daß der Kläger allein zur Miete und zum künftigen Erwerb des Grundstücks berechtigt sein sollte. Das Berufungsgericht hat diesen mit einem Anschreiben des Beklagten zu 1 an den Beklagten zu 2 vom 30. Januar 1954 überreichten Entwurf mit insgesamt 19 Punkten erkennbar für bedeutungslos erachtet, weil er durch die späteren Vereinbarungen überholt ist. Der Beklagte zu 1 hatte nämlich in seinem Begleitschreiben deutlich zum Ausdruck gebracht, er erachte es für noch zu früh, bereits jetzt Verbindlichkeiten einzugehen, welche das Eigentum am Grundstück in Zukunft berühren, und hatte ausdrücklich betont, schon eine längerfristige

Mietregelung sei für ihn ein Problem und er möchte sich jedenfalls zunächst auf mehr als drei Jahre nicht festlegen. Erst nachdem der Beklagte zu 2 in seinem Antwortschreiben vom 6. Februar 1954 erwidert hatte, der Kläger und er möchten "als gleichberechtigte Freunde" mit dem Beklagten zu 1 den Vertrag schließen, sie beide hafteten (alsdann) auch als Gesamtschuldner, ist es zu den Verhandlungen gekommen, die schließlich zu dem langfristigen Mietvertrag (unkündbar bis 1970, also über 15 Jahre) nebst den weiteren Vereinbarungen führten.

bb) Es ist auch nicht richtig, daß der Fortbestand der Freundschaft des Beklagten zu 2 mit dem Kläger auch um deswillen nicht erkennbar Geschäftsgrundlage beim Abschluß des Mietvertrages gewesen sein könne, wie die Revision meint, weil die Parteien in Nr. 12 des Vertrages vorgesehen haben, er gelte auch für und gegen die Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger der beiden Vertragspartner. Das besagt noch nicht, wie die Revision meint, es könne auf persönliche Beziehungen zwischen dem Beklagten zu 1 als Vermieter und dem Kläger und dem Beklagten zu 2 als Mietern danach gar nicht angekommen sein oder angesichts dieser Bestimmung könne es dem Kläger und dem Beklagten zu 2 nicht erkennbar gewesen sein, der Fortbestand ihrer Freundschaft sei Vertragsgrundlage, die jedenfalls dann entfiel, wenn es, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, nunmehr zur regelrechten Feindschaft zwischen ihnen kam, von der auch der Beklagte zu 1 angesichts der überaus engen räumlichen Verhältnisse auf dem Grundstück, das der Erholung auch des Beklagten dienen sollte, berührt werden mußte.

cc) Die Revision kann sich auch nicht für ihre Auffassung, Fortbestand der Freundschaft könne nicht

Vertragsgrundlage gewesen sein, auf Nr. I des Kaufangebotes beziehen, wonach dieses zwar dem Kläger und dem Beklagten zu 2 gemeinsam gemacht ist, aber auch für den Fall, daß einer von ihnen nicht annimmt oder nicht annehmen kann, dem anderen oder dessen Rechtsnachfolger. Dafür, daß das Berufungsgericht diese Bestimmung nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, liegt nichts vor, zumal es sie ausdrücklich mit in seinen Tatbestand aufgenommen hat. Solange der Beklagte zu 1 lebte, war die genannte Bestimmung im Ergebnis ohne jede Bedeutung; denn das Kaufangebot konnte vor seinem Ableben nur mit seiner schriftlichen Zustimmung angenommen werden. Ob er diese geben wollte oder nicht, stand in seinem Belieben. Was aber nach seinem Tode geschah, bis zu dem ihm die Leibrente, das Hauptentgelt für seinen Grundbesitz, zu zahlen war, konnte ihm gleichgültig sein, ganz abgesehen davon, daß auch ein freundnachbarliches Verhältnis der etwaigen Rechtsnachfolger, also der jeweilige Mieter schlechthin als Vertragsgrundlage angesehen werden könnte. Außer dem Leibrentenvertrag war für ihn nur der Mietvertrag von Bedeutung, der Fortbestehen der Freundschaft zwischen den gemeinsamen Mietern zur Voraussetzung hatte, dessen Durchführung in der vorgesehenen Form, wie das Berufungsgericht ebenfalls feststellt, durch die zwischen seinen Mietern ausgebrochene Feindschaft jedenfalls erheblich gefährdet war.

3.) Eine andere Frage ist, ob dem Beklagten zu 1 nicht etwa hätte zugemutet werden können, abzuwarten, daß sich seine Vertragsgegner untereinander einigten oder sich notfalls über ihr gemeinsames Recht am Mietgrundstück gerichtlich auseinandersetzten. Das Berufungsgericht hat diese Frage zwar nicht ausdrücklich erörtert, aber nach dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe

verneint. Seine Auffassung ist nach dem festgestellten oder unstreitigen Sachverhalt nicht rechtsirrig. Die Spannungen zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2 und ihren Familien sind nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils bereits Anfang 1957 eingetreten. Es gelang bis September 1957 weder eine Bereinigung der persönlichen Spannungen noch eine Auseinandersetzung über das Mietgrundstück. Bei dieser Sachlage kann es nicht als rechtsirrig angesehen werden, wenn das Berufungsgericht es nicht als zumutbar angesehen hat, daß der Beklagte zu 1 weiter an dem Vertrag festhielt oder wartete, bis vielleicht nach Jahren zwischen den Mietern gerichtlich entschieden war, wer den Vertrag fortsetzen konnte, wenn es ihm vielmehr das Recht zubilligte, ihn nunmehr beiden Vertragsgegnern gegenüber fristlos zu kündigen, um damit klare Verhältnisse zu schaffen.

Unerheblich ist, daß er sich dabei gleichzeitig oder auch erst später dafür entschied, nunmehr dem Beklagten zu 2 den Grundbesitz zu gleichen oder ähnlichen Bedingungen zu überlassen wie vorher diesem und dem Kläger. Dieser hatte jedenfalls im Verhältnis gegenüber dem Beklagten zu 1 keinen Anspruch darauf, daß er sich für ihn "als Rechtsnachfolger in den bisher gemeinsamen Vertrag" entschied, wie die Revision meint. Daß der Beklagte zu 1 den Kündigungsgrund nicht herbeigeführt hat, hat das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt. Es fehlt auch an einem ausreichenden Vortrag dafür, daß etwa beide Beklagte darauf hingewirkt hätten, den Kläger aus dem Mietvertrag in Verbindung mit den übrigen Verträgen "hinauszumanövern". Der Sachverhalt bietet auch keinen hinreichenden Anhalt dafür, daß die Schuld an den Streitigkeiten eindeutig und allein auf Seiten des Beklagten zu 2

gelegen hätte, und erst recht nicht dafür, daß der Beklagte zu 1 das etwa hätte erkennen können. Es ist dies auch nicht den von der Revision in anderem Zusammenhang in Bezug genommenen Schreiben zu entnehmen.

Bei dieser Sachlage kommt es schließlich auch nicht darauf an, ob den Beklagten zu 1 nur sachliche Gründe bewogen haben, sich für den Beklagten zu 2 zu entscheiden. Auf den Vortrag der Beklagten in ihrer Klageerwiderung vom 7. Mai 1958 Seite 24: Der Beklagte zu 1 "habe sich für den Beklagten zu 2 entschieden, weil er zu ihm Vertrauen habe, weil er ein Landsmann seines Vaters und damit auch vom Beklagten zu 1 selbst sei, und weil der Beklagte zu 1 für den Beklagten zu 2 als für einen geistig fundierten Akademiker grundsätzlich mehr übrig habe als für einen solchen, der in erster Linie geschäftlich eingestellt sei. Damit müsse sich der Kläger abfinden", brauchte das Berufungsgericht deshalb nicht einzugehen. Ihm konnte es angesichts seiner bereits erwähnten Feststellung, der Kündigungsgrund sei nicht vom kündigenden Beklagten zu 1 veranlaßt und stamme nicht aus seinem persönlichen Bereich, nichts gegen diesen entnehmen. Er sprach auch nicht gegen die angeführten Feststellungen des Berufungsgerichts.

C.

Brachte hiernach die Kündigung vom 27. September 1957 die zwischen den Parteien bestehenden Rechtsbeziehungen auf jeden Fall zur Auflösung, so brauchte das Berufungsgericht, wie es zutreffend, ohne daß die Revision das insoweit angreift, ausgeführt hat, nicht zu entscheiden, ob die Verträge wegen der in ihnen enthaltenen Erhöhungsklauseln nach § 3 WährG der Genehmigung der Landeszentralba

bedurften und ob sich die Beklagten auf die etwaige endgültige Nichtgenehmigung berufen könnten. Ebenso wenig bedurfte es einer Entscheidung der Frage, ob auch der Mietvertrag der notariellen Beurkundung bedurft hätte und ob sich die Beklagten bei der gegebenen Sachlage dem Kläger gegenüber auf die Nichtbeurkundung als Nichtigkeitsgrund hätten berufen können.

D.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthält, ist die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Pagendarm Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel