

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 206/66

URTEIL

Verkündet am

6. November 1968

Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma I [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, Spezialfabrik für elektronische Regel-
und Steuergeräte in Liquidation, vertreten durch
den Liquidator Ingenieur Kurt K [REDACTED] in B [REDACTED],
F [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und
Revisionsklägerin,

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

gegen

den früheren Kaufmann Nico H [REDACTED] in [REDACTED]
M [REDACTED] W [REDACTED],

Kläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29. Juni 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die im April 1959 von dem Kaufmann E[REDACTED] und dem Techniker H[REDACTED] als Gesellschaftern gegründete Beklagte stellte in G[REDACTED] in gemieteten Räumen von ihr entwickelte Regler- und Steuergeräte her. Im Mai 1960 wurde der Kläger als weiterer Gesellschafter in die Beklagte aufgenommen. Durch Vertrag vom 25. Mai 1960 verkaufte der Kläger der Beklagten eine ihm gehörige Betriebseinrichtung für 30 000 DM. Der Kaufpreis einschließlich Zinsen sollte in der Weise getilgt werden, daß die Beklagte an den Kläger 10 Jahre lang monatlich 400 DM (in Wirklichkeit, worüber die Parteieneinigung ist, 406 DM) zahlte.

Im April 1961 erwarb der Kläger ein Grundstück in B [REDACTED] bei K [REDACTED] und errichtete dort mit eigenen Mitteln ein Fabrikgebäude, das Ende Oktober 1961 bezugsfertig wurde. Die Beklagte schloß mit dem Kläger am 15./20. Oktober 1961 einen schriftlichen Pachtvertrag über dieses Grundstück auf unbestimmte Zeit ab. Der Pachtzins sollte 5 % des Jahresumsatzes der Beklagten, jedoch mindestens 1 500 DM und höchstens 2 000 DM monatlich betragen. Außerdem übernahm die Beklagte die Zahlung der öffentlichen Abgaben. In § 7 des Pachtvertrages räumte der Kläger der Beklagten das Vorkaufsrecht am Pachtobjekt ein. § 11 bestimmte:

"Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Was vereinbart ist, wurde in diesem Vertrag festgelegt. Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform...."

Seit dem 1. November 1961 nutzte die Beklagte, die ihren Betrieb von G [REDACTED] nach B [REDACTED] verlegte, das dem Kläger gehörige Grundstück. Mit Schreiben vom 31. Oktober 1961 erklärte die Beklagte, sie betrachte den Pachtvertrag als unwirksam und fechte die in dem Vertrage enthaltenen Willenserklärungen gemäß §§ 119, 123 BGB an.

Pachtzahlungen wurden von der Beklagten an den Kläger nicht geleistet. Die Kaufpreiszahlungen für die Maschinen hatte die Beklagte bereits seit dem 1. Juni 1961 eingestellt. Erst während des Rechtsstreits bezahlte sie einen Betrag von 13 988,25 DM. Weitere Zahlungen leistete sie auch auf diese Schuld nicht.



Mit der Klage verlangte der Kläger 3 Kaufpreisraten in Höhe von insgesamt 1 218 DM und eine Pachtzinsrate von 1 500 DM, zusammen also 2 718 DM nebst Zinsen. Das Landgericht gab der Klage bis auf einen Teil des Zinsanspruchs statt.

Im Berufungsrechtszuge erhob die Beklagte Widerklage auf Feststellung, daß dem Kläger für die Zeit vom 1. November 1961 bis zum 31. März 1965 auch außer der mit der Klage geforderten Pachtzinsrate von 1 500 DM kein Anspruch auf Pachtzins zustehe. Das Berufungsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, an den Kläger 2 718 DM nebst Zinsen zu zahlen, und auf die Widerklage festgestellt, daß dem Kläger für den erwähnten Zeitraum außer dem eingeklagten Betrag von 1 500 DM ein den Betrag von 52 332,76 DM übersteigender Pachtzinsanspruch nicht mehr zustehe.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage und Verurteilung des Klägers auf die Widerklage, soweit diese abgewiesen wurde, weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß der Kläger aus dem Maschinenkaufvertrag den eingeklagten Betrag von 1 218 DM nebst Zinsen zu beanspruchen habe, macht die Revision keine Bedenken geltend. Sie beruft

sich insoweit nur auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihres angeblichen Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks in B [REDACTED], der ihr indes, wie noch darzulegen sein wird, nicht zusteht. Zur Zahlung von 1 218 DM an den Kläger ist die Beklagte daher mit Recht verurteilt worden.

2. Den Pachtvertrag, aus dem der Kläger eine Pachtzinsrate von 1 500 DM verlangt, hält die Revision deshalb für nichtig, weil das in ihm vereinbarte Vorkaufsrecht der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung ermangelte. Außerdem macht sie geltend, daß der Vertrag sittenwidrig sei und sie ihn wegen Drohung wirksam angefochten habe. Das Berufungsgericht sieht dagegen den Vertrag als wirksam an. Gegen diese Beurteilung wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung über die Verpflichtung zur Einräumung des Vorkaufsrechts führt nach Ansicht des Berufungsgerichts deshalb nicht zur Nichtigkeit des ganzen Pachtvertrages, weil die Parteien, wovon das Berufungsgericht überzeugt ist, den Pachtvertrag auch ohne die Bestimmung über das Vorkaufsrecht in derselben Weise abgeschlossen hätten, wenn sie gewußt hätten, daß die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts in einem schriftlichen Pachtvertrage unwirksam ist. Diese Annahme begründet das Berufungsgericht mit der Erwägung, dem Kläger habe daran gelegen, vor der Überlassung des Grundstücks an die Beklagte einen Pachtvertrag in der Hand zu haben, während es der Beklagten in erster Linie darauf angekommen sei, in den Besitz des Fabrikgebäudes zu gelangen. Auch im Rechtsstreit - selbst im Berufungs-

rechtszuge - habe sie nicht auf die Nichtigkeit der Vereinbarung über das Vorkaufsrecht abgehoben.

Die Revision erhebt gegen diese Ausführungen verschiedene Angriffe, die indes nicht durchgreifen.

Zuzugeben ist der Revision, daß bei der Erforschung des mutmaßlichen Willens beider Parteien, auf den es im Falle des § 139 BGB ankommt, wesentlich darauf abzustellen ist, welche Entscheidung die Parteien vernünftigerweise getroffen hätten. Entgegen der Ansicht der Revision lassen indes die wiedergegebenen Darlegungen des Berufungsgerichts erkennen, daß es diesen rechtlichen Gesichtspunkt nicht unbeachtet gelassen hat. Einer Feststellung dahin, daß die Bestimmung für die Beklagte völlig unwesentlich gewesen sei, bedurfte es nicht. Der nach Ansicht der Revision von dem Berufungsgericht übersehene Umstand, daß die Gemeinde B [REDACTED] dem Kläger das infrage stehende Grundstück, das der Kläger sodann mit einem Fabrikgebäude bebaute, nur deshalb zur Verfügung gestellt hatte, weil der Kläger darauf alsbald ein für den Betrieb der Beklagten geeignetes Gebäude errichten wollte, ergibt sich, wie die Revision selbst hervorhebt, aus §§ 2 und 3 des notariellen Grundstückskaufvertrages zwischen der Gemeinde B [REDACTED] und dem Kläger vom 10. April 1961. Da das Berufungsgericht diesen Vertrag selbst mehrfach erwähnt hat, erscheint es ausgeschlossen, daß das Berufungsgericht den Inhalt der von dem Kläger übernommenen Verpflichtung übersehen haben könnte. Diese Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag zwingt auch nicht zu dem von der Revision gezogenen Schluß, daß die

Bestimmung im § 7 des Pachtvertrages über das Vorkaufsrecht einen wesentlichen Teil des abgeschlossenen Vertrages bildete, denn ihm steht die von dem Berufungsgericht mehrfach hervorgehobene Mittellosigkeit der Beklagten entgegen, von deren Gesellschaftern nur der Kläger bereit war, die Kosten für den Ankauf des Grundstücks und die Errichtung des Fabrikgebäudes in B [REDACTED] zu übernehmen. Wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf das Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 28. Februar 1961, in der die Verlegung des Betriebs der Beklagten nach B [REDACTED] endgültig beschlossen wurde, feststellt, waren die der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Mittel am Tage dieser Gesellschafterversammlung erschöpft. Auch später waren die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten, die seit dem 1. Juni 1961 nicht einmal die Raten für die übernommenen Maschinen an den Kläger bezahlen konnte und die entgegen dem Versprechen in dem Schreiben vom 31. Oktober 1961 für die Überlassung des Grundstücks mit dem Fabrikgebäude keinerlei Zahlungen an den Kläger leistete, nicht günstiger, so daß die Ausübung des Vorkaufsrechts bei einem Verkauf des Grundstücks durch den Kläger schon aus diesem Grunde nicht praktisch werden konnte. Die Beklagte war, wie die Verhandlungen zwischen den Parteien zeigen, nur daran interessiert, ein Ankaufsrecht für das Grundstück mit Gebäude zu erhalten, und zwar mit dem Inhalt, daß sie den Kaufpreis in Raten aus den von ihr erwarteten Gewinnen tilgen konnte. Die Bestellung eines Vorkaufsrechts, das sie der Zwangslage aussetzte, den Kaufpreis gegebenenfalls alsbald in voller Höhe zahlen zu müssen, nutzte ihr dagegen nichts. Bei dieser Sachlage läßt es sich nicht beanstanden, daß das Berufungsge-

richt zu dem Ergebnis gelangt ist, der Pachtvertrag wäre auch ohne die nichtige Vorkaufsabrede im übrigen zu denselben Bedingungen abgeschlossen worden. Es kommt daher nicht darauf an, ob die von dem Berufungsgericht zusätzlich angestellte Erwägung, die Beklagte selbst habe niemals auf die Nichtigkeit des Vorkaufsrechts abgehoben und daraus die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages abgeleitet, geeignet ist, den von ihm gezogenen Schluß selbständig zu rechtfertigen.

Die von der Revision weiter hervorgehobenen Umstände, daß der Kläger Gesellschafter der Beklagten war, daß der Vertrag die Bestimmung enthält, alles, was zwischen den Vertragschließenden vereinbart worden war, sei in der Vertragsurkunde niedergelegt worden, und daß das Landgericht die Frage nicht erörtert hat, ob der ganze Vertrag wegen der Vereinbarung des Vorkaufsrechts nichtig sei, haben für die von dem Berufungsgericht zu Ungunsten der Beklagten entschiedene Frage, ob der Vertrag auch ohne den nichtigen Teil abgeschlossen worden wäre, keinerlei Bedeutung. Es ist daher kein Rechtsfehler, daß das Berufungsgericht auf diese Gesichtspunkte nicht eingegangen ist.

b) Auf den Vortrag der Beklagten, daß der Pachtvertrag sittenwidrig und aus diesem Grunde nichtig sei, ist die Revision nicht zurückgekommen. Das Berufungsgericht hat eingehend dargelegt, daß Anhaltspunkte für ein verwerfliches Verhalten des Klägers vor Vertragsabschluß nicht gegeben seien. Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Eine Nichtigkeit des Vertrages wegen Verstoßes gegen § 138 BGB scheidet daher aus.

c) Die Revision hält es für rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht die Anfechtung der Beklagten wegen Drohung nicht hat durchgreifen lassen. Sie will eine rechtswidrige Drohung des Klägers darin erblicken, daß er von der Beklagten, bevor er ihr den Besitz an dem Fabrikgrundstück einräumte, die Unterzeichnung des von ihm entworfenen Pachtvertrages verlangte und ihr erklärte, er werde die Beklagte anderenfalls nicht in das Fabrikgebäude einziehen lassen. Das Berufungsgericht verneint ein rechtswidriges Handeln des Klägers, denn er habe ein berechtigtes Interesse daran gehabt, vor dem Einzug der Beklagten die Benutzungsbedingungen, insbesondere das Entgelt, verbindlich festzulegen. Dagegen habe die Beklagte keinen Anspruch darauf gehabt, vertragslos und unentgeltlich das Grundstück in Besitz zu nehmen.

Demgegenüber macht die Revision geltend, es sei allein entscheidend, ob die Beklagte bereits am 28. Februar 1961, als die Gesellschafterversammlung der Beklagten die Verlegung des Betriebes nach B [REDACTED] beschloß und den Bauplan für das Fabrikgebäude billigte, damit rechnete oder doch rechnen mußte, daß der Kläger von ihr die Zustimmung zu einem Pachtvertrag mit den Bedingungen des abgeschlossenen verlangen würde. Eine entsprechende Feststellung habe das Berufungsgericht jedoch nicht getroffen.

Dieses Vorbringen verkennt, daß der Beklagten die Hauptungslast für die Tatsachen zufällt, aus denen sich ergeben soll, daß der Kläger den Abschluß des Pachtvertrages durch rechtswidrige Drohung erzwungen habe. Es fehlt indes an jeder Darlegung darüber, daß die vom Kläger in den Vertrag aufgenommenen Bedingungen für die Beklagte unzumutbar

gewesen seien und dem Kläger deshalb der Vorwurf gemacht werden könnte, er habe nicht zu billigen Vorteilen für sich erstrebt, als er von der Beklagten den Abschluß des Pachtvertrages verlangte und erklärte, daß er den Einzug der Beklagten von dem Zustandekommen des Pachtvertrages abhängig machen werde. Es darf nicht außer Betracht bleiben, daß der Kläger Eigentümer des Grundstücks in B [REDACTED] war, das er mit eigenen Mitteln erworben und bebaut hatte, und daß ein widerrechtliches Handeln dann ausschied, wenn er den Bezug des Fabrikgrundstücks durch die Beklagte davon abhängig machen konnte, daß sie mit ihm vorher einen Pachtvertrag zu angemessenen Bedingungen abschloß.

Die Widerrechtlichkeit des Verhaltens des Klägers will die Revision auch daraus herleiten, daß dieser auf den Abschluß des Pachtvertrages mit den von ihm festgelegten Bedingungen bestand, obgleich die Parteien sich bereits vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages zwischen dem Kläger und der Gemeinde B [REDACTED] fest darauf geeinigt hätten, daß die Beklagte dem Kläger nur die durch den Kauf und die Bebauung des Pachtgrundstücks erwachsenen Selbstkosten in Form einer Rente mit 25-jähriger Laufzeit erstatten und der Kläger dafür der Beklagten das Grundstück zur Nutzung überlassen sollte. Das Berufungsgericht sieht dieses Vorbringen durch den von ihm angeführten Schriftwechsel der Beklagten als widerlegt an (BU 24). Demgegenüber verweist die Revision darauf, daß die Beklagte Zeugenbeweis für ihre Behauptung angetreten hat, der von dem Berufungsgericht nicht erhoben wurde.

Es ist indes entgegen der Ansicht der Revision aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die

von der Beklagten genannten Zeugen nicht vernommen hat. Auch wenn unterstellt wird, daß die von der Beklagten behauptete Vereinbarung getroffen worden war, erweist sich die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts nicht als fehlerhaft. War die von der Beklagten behauptete Abrede getroffen und war weiter vereinbart worden, wie die Beklagte ebenfalls vorge- tragen und unter Beweis gestellt hat, daß die Geschäftsführer der Beklagten zu dem Abschluß des Kaufvertrages zwischen dem Kläger und der Gemeinde B [REDACTED] hinzugezogen werden sollten, damit in dieser Urkunde auch die Verpflichtung des Klägers aufgenommen wurde, das Grundstück entsprechend diesen Verein- barungen an die Beklagte herauszugeben, so hätte die Beklagte sicherlich von dem Kläger die Erfüllung dieser Zusagen ver- langen können. Sie hat aber keinerlei Schritte in dieser Richtung unternommen. Wie das Berufungsgericht feststellt (BU 20), hat die Beklagte gegen den Vertragsschluß zwischen dem Kläger und der Gemeinde B [REDACTED] vor Prozeßbeginn niemals Widerspruch erhoben, sie hat also nicht auf einer ihrem Vorbringen entsprechenden Ergänzung des Vertrages be- standen. In dem von dem Berufungsgericht angeführten Schreiben des Klägers vom 25. Mai 1961 hatte er zum Ausdruck gebracht, die Beklagte könne einen langen Mietvertrag für das Grundstück in B [REDACTED] haben, aber kaufen könne sie es nicht. Eingangs heißt es in ihm, von seiten des Klägers komme kein Kaufangebot, bevor die Bedingungen eines Briefes des Klägers vom 30. November 1960 nicht voll erfüllt seien. Demgegenüber hat die Beklagte nicht geltend gemacht, daß bereits feste Vereinbarungen über eine Kaufregelung zustande gekommen waren, obwohl aus diesem Schreiben deutlich zu ersehen war, daß der Kläger sich an die angeblich fest getroffenen Vereinbarungen nicht halten wollte, sondern eine Regelung dahin anstrebte, daß die Beklagte das Grund-

stück pachtete. Auch aus dem Schriftwechsel zwischen den Parteien in der Zeit vom 26. bis 30. Juni 1961 rechtfertigt sich der vom Berufungsgericht gezogene Schluß, daß der Kläger eine Verpflichtung zum Verkauf und zur Übereignung des Grundstücks in B [REDACTED] auf die Beklagte nicht anerkannte.

Selbst wenn also die von der Beklagten behauptete feste Vereinbarung zustande gekommen sein sollte, mußte die Beklagte aus dem Verhalten des Klägers entnehmen, daß der Kläger sich an seine Zusage nicht für gebunden hielt und eine andere Regelung erstrebte. Die Beklagte, die nunmehr gegenüber dem Kläger auf der Erfüllung der Abrede hätte bestehen können, hat dies indes nicht getan, sondern sie hat sich auf weitere Verhandlungen mit dem Kläger eingelassen, obwohl sie sich damals nicht in einer Zwangslage befand, denn sie hatte erst am 22. Juni 1961 den Mietvertrag über die von ihr innegehaltenen Räume in G [REDACTED] einverständlich gelöst und hätte, wie das Berufungsgericht ebenfalls feststellt (BU 26), damals noch die vereinbarte Mietaufhebung rückgängig machen und in den Mieträumen in G [REDACTED] verbleiben können. Bei einer solchen Sachlage kann sich die Beklagte auf die angeblich früher getroffene Vereinbarung nicht berufen. Vielmehr ist diese durch den Pachtvertrag vom 20./22. Oktober 1961 ersetzt worden, an den die Beklagte gebunden ist.

d) Ist aber der Pachtvertrag weder nichtig noch anfechtbar, so kann auch die Widerklage der Beklagten, soweit ihr nicht das Berufungsgericht mit Rücksicht auf die von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen stattgegeben hat, keinen Erfolg haben.

3. Daß der Beklagten gegenüber dem Anspruch auf Pachtzinszahlung und auf Zahlung der Raten für den Maschinenkauf kein Zurückbehaltungsrecht zusteht, weil sie keinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Fabrikgrundstück in B [REDACTED] gegen den Kläger hat, ist von dem Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei dargelegt worden. Die von der Revision hiergegen erhobenen Rügen sind offensichtlich unbegründet.

Da das angefochtene Urteil somit in allen Teilen einer rechtlichen Nachprüfung standhält, muß die Revision zurückgewiesen werden. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann