

Verkündet

2340 076

laut Protokoll
am 21. Januar 1958
[REDACTED], Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1)
- 2) der Frau Renate H [REDACTED] verw.gew. S [REDACTED] geb.
M [REDACTED] als Alleininhaberin der Firma Ludwig
S [REDACTED] in Sch [REDACTED], L [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägerin und Revisions-
klägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Witwe Josepha H [REDACTED] geb. G [REDACTED] in M [REDACTED] /
N [REDACTED],
Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbe-
klagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1958 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mez-
ger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Teilurteil des 4. Zivilsenates des Schleswig-
Holsteinschen Oberlandesgerichts in Schleswig
vom 28. März 1956 aufgehoben, soweit die Be-
rufung gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des
Landgerichts in Flensburg vom 4. November 1952

in dem Umfange zurückgewiesen worden ist, als der Widerspruch der Gemeinschuldnerin gegen die im Konkursverfahren über das Vermögen der Inhaberin der Firma Ludwig S. in Sch., L., (6 N 1/53 des Amtsgerichts in Schleswig) zur laufenden Nummer 160 der Konkurstabelle angemeldeten Forderung der Klägerin wegen eines Betrages von 7.137,64 DM (kapitalisierte Rente von monatlich 137,50 DM für die Zeit vom 1. April 1954 bis 31. Dezember 1958) für nicht begründet erklärt ist, und soweit über die Kosten entschieden ist.

Im übrigen bleibt die Berufung gegen das landgerichtliche Urteil zurückgewiesen.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Firma Ludwig S. in Sch., zuletzt L., deren Alleininhaberin die Beklagte war, betrieb in Sch. verschiedene Lebensmittelgeschäfte. Ihr Hauptgeschäft war in gemieteten Räumen des Hauses L. - untergebracht. Der Mietvertrag über diese Räume endete am 30. März 1951. Die Firma S. erwarb deshalb das schräg gegenüberliegende Grundstück, in welchem der im Dezember 1948 (nicht 1944) verstorbene Ehemann der Klägerin ein Friseurgeschäft betrieben hatte. Dieser waren zwar nach dem Tode ihres Ehemannes die Geschäftsräume gekündigt worden. Der Vertrag war jedoch schließlich bis zum 31. Dezember 1958 verlängert worden. Als Mietzins für die Geschäftsräume und eine ausgebaut von der Klägerin bewohnte Dachkammer war ein Betrag von 62,50 DM vereinbart. Außerdem hatte die Klägerin ihrem damaligen Hauseigentümer eine Mietvorauszahlung in Höhe von 2.000,- DM leisten müssen. Das von ihr mit Hilfe eines Angestellten fortgeführte Friseurgeschäft brachte jedoch keine hohen Einnahmen. Die Klägerin erwog deshalb eine nach ihrem Mietvertrag zulässige Verpachtung ihres Geschäftes. Verhandlungen mit dem Friseurmeister G. kamen nicht zum Abschluß. Die Klägerin traf vielmehr mit der Firma S. am 14. Oktober 1950 ein Abkommen, In diesem heißt es, sie gebe ihr bis zum 31. Dezember 1958 laufendes Pachtrecht auf den Laden L. (ohne Wohnraum) auf und trete es an die Firma S. ab, die das Grundstück käuflich übernommen habe. Als Entgelt sollte die Klägerin von Räumung des Ladens an eine monatliche Rente von 137,50 DM erhalten, davon 47,50 DM in bar und 90,- DM in Waren. Sie sollte verpflichtet sein, ihre in Sch. benötigten Lebensmittel bei der Firma S. zu kaufen. Der in Waren nicht entnommene Betrag sollte ihr am Schluß des Monats in



bar vergütet werden. Die von der Klägerin an den früheren Eigentümer gezahlte Mietvorauszahlung wurde verrechnet. Der Vertrag sollte nach Räumung des Ladens - und zwar mit dem 1. Januar 1951 - in Kraft treten. Nach Ablauf des Vertrages sollte die Klägerin für den von ihr bewohnten Raum die ortsübliche Miete zahlen. Schließlich ist noch bestimmt: "Der Vertrag ist nicht übertragbar."

Die Firma S. [REDACTED] hat den Vortrag bis Juni 1952 einschließlich erfüllt. Mit Schreiben vom 2. Juli 1952 ließ sie der Klägerin mitteilen, sie lehne weitere Leistungen ab. Die Klägerin erhob daraufhin Klage auf Zahlung eines Betrages von 95,- DM (Barbeträge für Juli und August 1952) nebst Zinsen an die Kreiskrankenkasse des Kreises Sch. [REDACTED], welcher die Forderung in dieser Höhe abgetreten war, auf Lieferung von Waren im Werte von 180,- DM (für Juli und August 1952) und auf Feststellung, daß die Firma S. [REDACTED] verpflichtet sei, an die Klägerin bis zum 31. Dezember 1958 eine monatliche Rente von 137,50 DM und zwar 47,50 DM in bar und 90,- DM in Waren zu leisten.

Die Firma S. [REDACTED] hat geltend gemacht, der Vertrag vom 14. Oktober 1950 sei sowohl wegen Vorstosses gegen Preisvorschriften als auch wegen Irrtums nichtig. Sie hat ihn auch wegen arglistiger Täuschung angefochten und dazu vorgetragen, sie habe erst 1952 erfahren, der Friseurmeister G. [REDACTED] sei gar nicht zur Zahlung einer monatlichen Pacht von 200,- DM bereit gewesen, was die Klägerin wahrheitswidrig behauptet habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Während des Berufungsverfahrens ist durch Beschluß des Amtsgerichts Sch. [REDACTED] vom 9. Februar 1953 über das Vermögen der Firma Sch. [REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet worden.

Zu Nr. 160 der Konkurstabelle hat die Klägerin daraufhin ihre Forderung, wie folgt, - ohne Vorrecht - angemeldet:

- 1) 95,- DM zahlbar (nebst Zinsen bis zur Konkursöffnung) an die Kreiskrankenkasse,
- 2) 180,- DM als Schadensersatz für nicht gelieferte Waren,
- 3) 825,- DM rückständige Rente bis 28. Februar 1953 nebst Zinsen bis zur Konkursöffnung
sowie
- 4) 8.493,31 DM kapitalisierte Rente von monatlich 137,50 DM für die Zeit vom 1. März 1953 bis 31. Dezember 1958.

Der Konkursverwalter hat von dieser Forderung den Betrag von 825,- DM anerkannt, den Rest jedoch bestritten. Die Gemeinschuldnerin, die Alleininhaberin der Firma S [REDACTED], hat die angemeldete Forderung in vollem Umfange bestritten.

Die Klägerin hat den Rechtsstreit sowohl gegen den Konkursverwalter der Firma S [REDACTED], als auch gegen die Gemeinschuldnerin, aufgenommen.

Letztere hat weiter vorgetragen, durch die Auswanderung der Klägerin im Februar 1954 nach M [REDACTED] sei dem Vertrage die Grundlage entzogen. Die Erklärung im Vertrage, er sei nicht übertragbar, sei von beiden Vertragsteilen dahin ausgelegt worden, bei einem Wegzuge der Klägerin ins Ausland, von der schon damals gesprochen sei, sollten weitere Leistungen aufhören.

Die Klägerin ist diesem Vorbringen entgegengetreten.

Gegen den nicht vertretenen Konkursverwalter sind von der Klägerin keine Anträge gestellt. Das Berufungsgericht hat daraufhin durch Teilurteil - unter Zurückweisung der Be-

rufung der Beklagten - das landgerichtliche Urteil dahin neu gefaßt:

"Der Widerspruch der Beklagten (zu 2) gegen die in dem Konkursverfahren über das Vermögen der Firma Ludwig S. in Sch. (6 N 1/53 des Amtsgerichts in Schleswig) zur laufenden Nummer 160 der Konkurstabelle angemeldeten Forderungen der Klägerin ist nicht begründet."

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte Änderung des Urteils des Berufungsgerichts dahin, daß ihr Widerspruch gegen die Feststellung der in Konkursverfahren der Firma S. zur Konkurstabelle angemeldeten Forderung der Klägerin in Höhe von 7.137,64 DM kapitalisierter Rente für die Zeit vom 1. März 1954 bis zum 31. Dezember 1958 für begründet erklärt und die Klage in diesem Umfange abgewiesen wird.

Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. In den Gerichtsakten befindet sich kein Verkündungsprotokoll. Auf Grund der Äußerung des Vorsitzenden des erkennenden Senates des Berufungsgerichts vom 3. Januar 1958 in Verbindung mit dem Vermerk auf dem Urteil "Anlage zur Niederschrift vom 28. März 1956", der vom Vorsitzenden und vom Urkundsbeamten unterschrieben ist, bestehen jedoch keine Bedenken festzustellen, daß eine ordnungsgemäße Verkündung des angefochtenen Urteils stattgefunden hat, und daß darüber auch eine Niederschrift aufgenommen worden ist, die nur abhanden gekommen ist.

II. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Klägerin berechtigt war, nachdem sowohl der Konkursverwalter wie die Gemeinschuldnerin im Prüfungstermin gegen die auf Grund des landgerichtlichen Urteils angemeldeten Forderung Widerspruch erhoben hatte, das Verfahren gegen beide aufzunehmen, sowie daß es im Verhältnis zur Gemeinschuldnerin durch Teilurteil zu entscheiden hatte, nachdem gegen den nicht vertretenen Konkursverwalter Anträge nicht gestellt worden sind. Es bestehen auch gegen die Fassung des Urteilsausspruches keine Bedenken.

III. Soweit das Berufungsgericht eine Nichtigkeit des Vertrages vom 14. Oktober 1950 wegen arglistiger Täuschung und wegen Wuchers verneint hat, halten seine Ausführungen gegenüber den Revisionsrügen einer Nachprüfung stand.

1) Zur Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung hat es ausgeführt, zwar habe die Klägerin selbst vorgetragen, der Friseurmeister G. habe ihr für die Überlassung des Geschäfts eine Pacht von monatlich 200,- DM geboten, d.h. einen Betrag, der unstreitig für das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien zu Grunde gelegt worden sei. Es meint aber, selbst wenn G. ihr ein verbindliches Angebot noch nicht gemacht haben sollte, habe die Klägerin doch nicht arglistig gehandelt, wenn sie bei den Verhandlungen mit der Firma S. einen Betrag von 200,- DM mit dem Bemerken gefordert haben sollte, ihr sei von anderer Seite dieser Betrag für das Geschäft schon geboten worden. Dazu führt es aus, Arglist setze eine Erklärung wider besseres Wissen oder mindestens doch eine Erklärung voraus, deren Unrichtigkeit in Rechnung gestellt und bewußt in Kauf genommen werde. Ein solches Verhalten würde bei der Klägerin erst dann anzunehmen sein, wenn sie sich bei Abgabe der Erklärung darüber im klaren gewesen sei, sie

würde eine im Gespräch mit G. [REDACTED] erwähnte Pacht von 200,- DM für das Geschäft keinesfalls erzielen können, weil eine derartige Summe aus dem Geschäft nicht herausgewirtschaftet werden könnte. Dafür, daß die Klägerin dieser Auffassung gewesen sei, biete, so meint das Berufungsgericht, das Vorbringen der Beklagten keinen hinreichenden Anhalt. Im Gegenteil, so führt es aus, erscheine eine monatliche Pacht (von 200,- DM) für ein im L. [REDACTED], der H. [REDACTED] Straße in Sch. [REDACTED], gelegenes Friseurgeschäft nicht übermäßig hoch und zwar selbst dann nicht, wenn man von der Darstellung der Beklagten ausgehe, das Geschäft sei unter der Leitung der Klägerin heruntergewirtschaftet worden, das Inventar sei nach und nach gepfändet und die Klägerin nicht mehr in der Lage gewesen, den Lohn für den Angestellten zu bezahlen. Gerade die von der Beklagten behauptete Tatsache, so führt das Berufungsgericht fort, der letzte Angestellte der Klägerin habe nach Abschluß des Vertrages zwischen dieser und der Firma S. [REDACTED] ein neues Geschäft in L. [REDACTED] eröffnet, beweise, die Fortführung des Geschäftes der Klägerin sei erfolgsversprechend gewesen, habe jedenfalls von ihr dafür gehalten werden können. Diese habe mit ihrem Manne in dem Geschäft ihre Existenz gehabt. Wenn die Einkünfte daraus auch nach seinem Tode zurückgegangen seien und keine Existenzmöglichkeit mehr geboten hätten, so habe es doch in der Hand eines tüchtigen Friseurmeisters in Anbetracht seiner günstigen Lage sehr schnell wieder zu einem gutgehenden Geschäft entwickelt werden können. Unter diesem Gesichtspunkt würde eine monatliche Pacht von 200,- DM vor allem nach der Auffassung der Klägerin tragbar sein. Sie habe bei den Vertragsverhandlungen 1950 daher davon ausgehen können, sie werde entsprechende Angebote erhalten, und habe deshalb nicht arglistig gehandelt.

Diese weitgehend auf tatsächlichem Gebiete liegenden Ausführungen des Berufungsgerichts, welches in zulässiger Wei-

sä seine eigene Kenntnis der örtlichen Verhältnisse als gerichtsbekannt verwertet hat, halten sich im Rahmen der dem Tatrichter obliegenden Würdigung des Parteivorbringens. Sie lassen insbesondere insoweit keinen Rechtsirrtum erkennen, als das Berufungsgericht nicht nur davon ausgegangen ist, die Klägerin habe nicht das Bewußtsein gehabt, sie werde keine Angebote in Höhe von 200,- DM erhalten, sondern auch tatsächlich festgestellt hat, sie habe mit solchen rechnen können, auch tatsächlich gerechnet, und es sei deshalb - aus subjektiven Gründen - nicht arglistig gewesen, wenn sie diesen Betrag bereits positiv als Angebot genannt habe.

Es ist auch nicht richtig, daß das Berufungsgericht, wie die Revision als Verstoß gegen § 286 ZPO rügt, wesentliches Vorbringen der Beklagten übergangen und nicht gewürdigt hat. Die Revision verweist in diesem Zusammenhang auf den Schriftsatz der Beklagten vom 12. Januar 1953 S. 3-5 und das dort unter Beweis der Zeugen E██████, B██████ und H██████ gestellte Vorbringen. Entweder war aber der Vortrag in diesem Schriftsatz nämlich, soweit er die Verhältnisse der Firma S██████ betraf, in diesem Zusammenhang unerheblich, oder er ist vom Berufungsgericht als wahr unterstellt: daß die Lage des Friseurgeschäfts der Klägerin objektiv schlecht sei und daß G██████ 200,- DM nicht geboten habe.

2) Soweit das Berufungsgericht Nichtigkeit des Vertrages wegen Verstosses gegen die guten Sitten, insbesondere Wuchers verneint hat, hat es seine Entscheidung im wesentlichen darauf abgestellt, es habe die Möglichkeit bestanden, den damals schlechten wirtschaftlichen Stand des Geschäftes durch Ausnutzung der besonders günstigen örtlichen Lage und des noch vorhandenen, wenn auch vielleicht zurückgegangenen Kundenstromes unschwer zu beheben. Auf diese Weise ist es abschließend zu dem Ergebnis gekommen, das für die Aufgabe des

Geschäftes vereinbarte Entgelt sei schon (objektiv) nicht übermäßig hoch gewesen, und es könne jedenfalls nicht festgestellt werden, die Leistung der Firma S [REDACTED] habe in einem auffälligen Mißverhältnis zu der der Klägerin gestanden.

Auch diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten sich im Rahmen der ihm obliegenden tatrichterlichen Würdigung des Sachverhaltes. Sie lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen und werden von der Revision auch nicht im einzelnen angegriffen.

IV. Einer Nachprüfung halten jedoch die Ausführungen des Berufungsgerichts insoweit nicht stand, als es der Tatsache der Übersiedlung der Klägerin nach N [REDACTED] keinerlei Bedeutung beimessen will.

1) Richtig ist zwar, daß die der Klägerin zu erbringenden Leistungen im vorliegenden Falle durch ihre Übersiedlung ins Ausland keine Änderung zum Nachteil der Gemeinschuldnerin erfahren haben, weil die Tatsache, daß ihre Forderung jetzt in Geld und für die restliche Vertragsdauer kapitalisiert geltend gemacht und zur Konkurstabelle angemeldet wurde, nicht eine Folge ihrer Abreise, sondern eine solche der Eröffnung des Konkurses ist und auf den Vorschriften der §§ 69, 70 KO beruht. Das Zusammentreffen von Konkurs und Auswanderung ist aber immerhin Zufall. Der Vertrag ist unabhängig vom Eintreten des Konkurses auszulegen.

2) Zur Auslegung des Vertrages meint das Berufungsgericht, die Behauptung der Beklagten, mit dem Fortzuge der Klägerin sollten die vertraglichen Leistungen der Firma S [REDACTED] in Fortfall kommen, stehe (schon) mit dem Vertragswortlaut in Widerspruch. Dazu führt es aus, die Bestimmung, der größere Teil der festgesetzten Rente solle in Gestalt von Naturalien aus dem Geschäft der Firma S [REDACTED] bezogen werden, besage

keineswegs, die Leistung solle beim Fortzuge der Klägerin ganz in Fortfall kommen. Die Naturalleistungen hätten auch noch später von der Klägerin durch einen Dritten in Empfang genommen werden können. Im übrigen sei auch nicht gesagt, daß die Leistungen nicht an einen Dritten sollten erbracht werden dürfen. Die Bestimmung: "Der Vertrag sei nicht übertragbar" besage lediglich, die Rechte aus ihm sollten nicht übertragen werden dürfen. Die Beklagte setzte sich auch mit ihrer Behauptung, es sei vor Vertragsabschluß besprochen worden, die Klägerin wolle in ihre Heimat zurückkehren, und die monatlichen Abgeltungsbeträge seien nicht die ganze Vertragszeit über zu zahlen, in Widerspruch zu ihrem übrigen Vortrag, mit dem sie unter Hinweis darauf, die Klägerin habe nach dem Inhalt des Vertrages im Hause wohnen bleiben wollen, geltend mache, ihre Übersiedlung ins Ausland habe dem Vertrage die Grundlage entzogen. Aus den Bestimmungen des Vertrages ergebe sich auch, die Parteien hätten bei seinem Abschluß nicht mit einem Fortzuge der Klägerin gerechnet; denn es sei in ihm eine bestimmte Dauer für die zu entrichtende Rente festgestellt und ausdrücklich bestimmt, nach Ablauf des Vertrages habe die Klägerin für den von ihr bewohnten Raum die ortsübliche Miete zu zahlen. Diese Bestimmungen wären unverständlich, wenn schon von vornherein ein vorzeitiger Fortzug der Klägerin in Rechnung gestellt worden sei. Für diese habe auch kein Anlaß bestanden, auf einen Teil ihres Vertragsentgelts zu verzichten, nachdem sie selbst ihre vertragliche Leistung in vollem Umfange erbracht habe. Danach sei weder nach dem tatsächlichen Vorbringen der Beklagten noch nach dem Inhalt des Vertrages Raum für die Auslegung, welche die Klägerin dem Vertrage in diesem Punkt geben möchte. Unter diesen Umständen habe es der Vernehmung des Zeugen B. nicht bedurft.

Es kann im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob und inwiefern diese Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung eines Individualvertrages für sich betrachtet einer Nachprüfung zugänglich sind und ihr standhalten würden. Rechtlich bedenklich sind seine Darlegungen schon insoweit, als es ausführt, die Bestimmungen des Vertrages über die bestimmte Dauer der Rente und die Zahlung der ortsüblichen Miete nach 1958, wären "unverständlich", wenn ein vorzeitiger Fortzug der Klägerin in Rechnung gestellt wäre, und insoweit, als es in diesem Zusammenhang von einem "Verzicht" der Klägerin auf einen Teil ihres Vertragsentgeltes spricht. Ein Verzicht kam nicht in Betracht, wenn die Rente von vornherein nur so lange gezahlt werden sollte, als die Klägerin sich noch in Deutschland befand. Die Bestimmung der Dauer der Rente war aber auf jeden Fall erforderlich, weil sie längstens bis 31. Dezember 1958 laufen sollte. Ebensowenig war eine Regelung der Mietzahlung für die Zeit nach Vertragsablauf als vorsorgliche Abmachung für den Fall, daß sich die Auswanderungs- richtiger Rückwanderungsabsichten der Klägerin zerschlugen, unverständlich, sondern geradezu geboten. Im übrigen hat das Berufungsgericht sowohl nicht ausreichend beachtet, daß Laien den Vertrag abgeschlossen haben, die sich nicht so klar ausdrücken, wie man das von Rechtskundigen erwartet, als auch nicht berücksichtigt, daß für eine Auslegung eines Vertrages solange kein Raum ist, als sich der wirkliche übereinstimmende Wille der Parteien im Wege der Beweiserhebung ermitteln läßt (BGH Urt. vom 14. März 1956 - VI ZR 336/54 - III BGB § 157 (Gf) Nr. 2).

In diesem Zusammenhang rügt deshalb die Revision mit Recht als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht auf den Beweisantrag der Beklagten, die Erklärung in dem Vertrage, er sei nicht übertragbar, sei von beiden Vertragsschließenden so ausgelegt worden, beim Wegzug der Klägerin solle eine Weiterleistung aufhören, nicht eingegangen ist. Dieser Antrag be-

findet sich zwar in einem von der Beklagten selbst eingereichten Schreiben (Beschwerde gegen die Verweigerung des Armenrechtes vom 26. Oktober 1955). Daß der Inhalt dieses Schreibens aber in der mündlichen Verhandlung vorgetragen worden ist, ergibt sich eindeutig aus dem Tatbestand des angefochtenen Urteils. Auf Seite 7 ist der Vortrag in diesem Schreiben zum Teil wörtlich wiedergegeben und auf Seite 8 ist das Schreiben selbst ausdrücklich mit in Bezug genommen. Solange das Berufungsgericht nicht die von der Beklagten benannten Zeugen, ihren Ehemann Rolf H., welcher den Vertrag für die Firma S. unterzeichnet hat, und den Schwager der Klägerin, Peter Josef B. oder B., welcher diese, weil sie der deutschen Sprache nicht genügend mächtig gewesen sein soll, bei den Vertragsverhandlungen vertreten haben soll, vernommen hatte, durfte es den Vertrag nicht selbst auslegen. Bestätigen aber die Zeugen, wovon im Revisionsverfahren auszugehen ist, das in ihr Wissen Gestellte, so muß das Berufungsgericht auf jeden Fall neue Stellung nehmen.

War aber die Rente nur bis Februar 1954 einschließlich zu zahlen und entfällt sie für die spätere Zeit, so kommt von der in Höhe von 8.493,31 DM angemeldeten kapitalisierten Rente der für die Zeit vom 1. März 1954 bis zum 31. Dezember 1958 berechnete Teil in Fortfall. Darüber daß dieser Betrag rechnergemäß mindestens eine Summe von 7.137,64 DM ausmacht, sind die Parteien einig.

Das angefochtene Urteil war hiernach in dem von der Revision beantragten sachlichen Umfang und hinsichtlich der Kostenentscheidung aufzuheben. Die Sache war insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

V. Dabei wird dieser Gelegenheit haben, falls es nicht schon auf Grund der Nachprüfung zu IV zu einem anderen Ergeb-

nis kommt, auch seine Entscheidung hinsichtlich der Nichtigkeit des Vertrages vom 14. Oktober 1950 wegen Verstoßes gegen die Preisvorschriften zu überprüfen. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, daß die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen im Jahre 1950 noch der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 RGBI I 955 (Preisstopverordnung) unterlag; denn diese war insoweit durch die Preisfreigabeordnung vom 25. Juni 1948 (WiGBI 61) weder aufgehoben noch inhaltlich geändert worden. Das gleiche gilt von dem Rundlaß des Preiskommissars Nr. 184/37 (MtblRfP 1937 Sondernummer vom 15. Dezember 1937), in welchem klargestellt ist, daß nicht nur jede unmittelbare Mietzinssteigerung, sondern auch jede mittelbare Erhöhung der Leistungen des Mieters verboten ist, wie zum Beispiel langfristige bisher nicht übliche Mietvorauszahlungen, Umzugskostenbeihilfen und Abstandszahlungen (BGHZ 12, 71; 18, 325).

Es hat jedoch die Auffassung vertreten, es handele sich bei der Vereinbarung vom 14. Oktober 1950 nicht um einen Miet- oder Pachtvertrag. Dazu führt es aus, die Klägerin habe nicht Räume zur Ausübung eines Geschäftes, die sie selbst nur gemietet gehabt habe, überlassen, sondern habe ein eigenes in diesen Räumen betriebenes Geschäft einschließlich des vorhandenen Kundenkreises und der mit dem Betrieb verbundenen Gewinnmöglichkeit zu Gunsten der Firma S. aufgegeben. Für diese für sie bestehende Möglichkeit einer gewinnbringenden Verwertung ihres Geschäftes habe sie entschädigt werden sollen. Für sie habe sich der Vertrag nicht so sehr als Weitervermietung oder Verpachtung überlassener Räume als vielmehr als ein Abfindungsvertrag für den Verzicht auf die Weiterführung des bisherigen Geschäftes und damit auf eine Existenzgrundlage dargestellt, welcher den

Gesamtcharakter des Vertrages bestimme. Für eine solche Leistung, wie sie die Klägerin zu erbringen gehabt habe, sei die Preisstopverordnung bereits durch § 4 der Preisfreigabeordnung vom 25. Juni 1948 aufgehoben worden.

Dieser Gedankengang ist nicht frei von Rechtsirrtum. Es erscheint schon bedenklich, daß das Berufungsgericht die Aufgabe der Geschäftsräume durch die Klägerin unter dem Gesichtspunkt der Leistung eines Vermieters oder Verpächters prüft. Denn die Klägerin hatte nicht diese Stellung, sondern die einer Mieterin oder Pächterin inne. Die weitere Erwägung, daß die Gegenleistung der Beklagten in Gestalt der zugesagten Rente nicht die Raumüberlassung, sondern die Aufgabe eines Geschäftsbetriebs und seiner Gewinnmöglichkeit entgolte, entbehrt der tatsächlichen Grundlage. Gewiß ist es denkbar, daß ein Vermieter oder ein Dritter einem weichenenden Mieter für die Aufgabe eines Geschäfts unabhängig von der Frage der Raumüberlassung eine Abfindung gewährt oder zusagt. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn das betreffende Geschäft aus Wettbewerbsgründen beseitigt werden soll oder der Betrieb eine Beeinträchtigung der sonstigen Nutzung des Hauses darstellt. Nach dem unstreitigen Sachverhalt erschöpfte sich hier das Interesse der Beklagten an der Einstellung des Geschäftsbetriebs der Klägerin darin, ihre leeren Mieträume zu erlangen, während es ihr gleichgültig war, ob diese etwa in der Nachbarschaft oder sonst irgendwo ein neues Friseurgeschäft eröffnen würde. Die Begründung des Berufungsgerichts kann daher die Ablehnung eines Preisverstosses nicht tragen, weil sie auf einer Verkennung des Begriffs einer Abstandsleistung für preisgebundenen Mietraum beruht.

In Abstandsvereinbarungen für preisgebundenen Mietraum hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs insbesondere in den Urteilen vom 19. Dezember 1952 - VI ZR 330/52 und vom

26. Oktober 1955 - VI ZR 165/53 (BGHZ 12, 71; 18, 325) grundsätzlich einen Verstoß gegen die Preisbestimmungen erblickt. Indessen hat das Erste Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 unter den Voraussetzungen des § 29 Abs. 2 derartige Leistungen für preisrechtlich zulässig erklärt. Außerdem hat es auch mit einer hier nicht in Betracht kommenden Ausnahme die Heilung eines früheren Preisverstoßes ausgesprochen, wenn eine Leistung der bezeichneten Art vor Inkrafttreten des Gesetzes bewirkt worden ist (§ 29 Abs. 3 1. BNG). Im vorliegenden Falle sind nun allerdings Rentenbeträge in Streit, die von der Beklagten gerade noch nicht geleistet sind und daher nach dem Wortlaut nicht von der Vorschrift erfaßt werden würden. Sowohl der VI. Zivilsenat (Urt. vom 26. Oktober 1955 - VI ZR 165/53 - NJW 1955, 1873, in BGHZ 18, 325 insoweit nicht mit abgedruckt) als auch der V. Zivilsenat (Urt. vom 20. September 1955 - V ZR 45/54 - NJW 1955, 1795) haben indessen ausgesprochen, daß noch nicht ausgeführte Vereinbarungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes über Abstandsleistungen mit den in § 29 Abs. 3 genannten Ausnahmen insoweit als genehmigt gelten, als sie unter der Herrschaft des Gesetzes gültig wären. Der Senat schließt sich dieser Auffassung an.

Das Berufungsgericht wird also zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen der angeführten Vorschrift gegeben sind. Hierbei wird es zunächst einen Widerspruch des Tatbestandes des angefochtenen Urteils zu klären haben. Es hat dargestellt, daß die Beklagte das Grundstück gekauft habe, in dem sich die Geschäftsräume der Klägerin befanden. Andererseits hat es auf die Berufungsbegründung der Beklagten vom 12. Januar 1953 verwiesen. In dieser ist aber unter Beweisantritt ausgeführt, daß das Grundstück von den unter Vormundschaft stehenden minderjährigen Kindern der Beklagten erworben worden sei. Das Berufungsgericht hat auch die Grundakten und Vormundschaftsakten beigezogen, ohne aus ihnen entsprechende

Feststellungen zu treffen. Das wird nachzuholen sein. Auf Grund dieser tatsächlichen Feststellung wird das Verhältnis der Beklagten zur Klägerin hinsichtlich der Geschäftsraum - überlassung rechtlich unter dem Gesichtspunkt zu würdigen sein, ob sie ihre Nachfolgerin als Mieterin war oder ob sie etwa die Stellung einer Vermieterin gemäß § 571 BGB - sei es unmittelbar, sei es als Mutter der minderjährigen Grundstückseigentümer - erworben hatte. In letzter Beziehung wird auch in Betracht zu ziehen sein, welche Bedeutung dem Umstand zukommt, daß die Kinder der Beklagten unter Vormundschaft standen, wie sich aus dem Vortrag der Berufungsbegründung ergibt.

Sollte der Beklagten danach die Stellung einer Vermieterin im Verhältnis zur Klägerin bei Abschluß der Vereinbarung vom 14. Oktober 1950 zugekommen sein, so würden preisrechtliche Bedenken gegen die Gültigkeit nach § 29 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 1. BtG entfallen. Bei dieser Sachlage käme es nicht darauf an, ob der Vermieter auch nach früherem Recht schon in der Lage war, sich wirksam zu einer solchen Leistung an den weichen Mieter zu verpflichten (vgl. hierzu Roquette, 1. BtG, 1955, § 29 Nr. 32; Schütz, 1. BtG, 1955, § 29 Anm. 5; Amtliche Begründung zum Entwurf eines Ersten Bundesmietengesetzes, BTDrucks 2. Wahlperiode 1953, Nr. 1110 S. 50 r.Sp. zu § 21, jetzt 29). Wäre die Beklagte dagegen nur die Nachfolgerin der Klägerin als Mieterin geworden, so würde ein Preisverstoß nur bei Vorliegen der Voraussetzungen der Nr. 1 bis 3 des § 29 Abs. 2 1. BtG als geheilt anzusehen sein. Der bisherige Vortrag der Parteien gibt allerdings keinen Anhalt, daß diese Voraussetzungen erfüllt sein könnten.

VI. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner