

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2229 075

BGB §§ 125, 139, 566

Ist mit einem wegen Nichtbeobachtung der Schriftform nur als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen geltenden Mietvertrag ein anderes Rechtsgeschäft (hier Kaufvertrag) zu einem einheitlichen Vertrag verbunden, so kann sich aus der hinsichtlich der Vertragsdauer teilweise unwirksamen Nichtabrede die Nichtigkeit des ganzen Vertragswerkes ergeben.

BGH, Urt. v. 6. März 1963 - VIII ZR 89/62 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

VIII ZR 89/62

Verkündet am 6. März 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Walter Br [REDACTED] in K [REDACTED], O [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Elisabeth L [REDACTED] geb. T [REDACTED] in M [REDACTED],
Sch [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 6. März 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom
2. Februar 1962 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

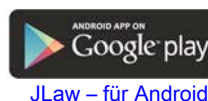
Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Hausgrundstücks in K■■■■■, in dem von seinem im ■■■■■ 1959 verstorbenen Bruder eine Pension betrieben worden war. Am 7. Februar 1959 schloß der Kläger über diesen Betrieb einen schriftlichen "Kauf- und Mietvertrag" mit der Beklagten. Darin heißt es (Nr. 1), der Kläger vermietet "die 2. und 3. Etage mit Ausnahme seiner eigenen Wohnung und des Zimmers Nr. 22, insgesamt 26 Räume einschließlich Empfangsraum und Küche sowie das gesamte Nebengelaß" an die Beklagte. Nach Nr. 2 sollte die Dauer des Mietvertrages 10 Jahre betragen. Der nächste Satz lautet: "Der Mietvertrag ist seit dem 1. Februar 1959 als abgeschlossen zu betrachten und endet daher das Mietverhältnis am 1.II.1968". Bei Nichtkündigung ist eine automatische Verlängerung um (jeweils) ein Jahr vorgesehen. In Nr. 3 ist der Mietpreis mit 650 DM monatlich eingesetzt. Gleichzeitig verkaufte der Kläger (Nr. 4 des Vertrages) der Beklagten "die gesamte wirtschaftliche Nutzung aus der Vermietung der beiden Etagen sowie das vorhandene Inventar so wie es steht und geht zum Kaufpreis von DM 40 000 (vierzigtausend)". Unter Nr. 5 Abs. 1 ist festgelegt: "Der Kaufpreis wird, soweit Inventar verkauft ist, durch das Inventarverzeichnis belegt. Im Übrigen der Kaufpreis aus dem sonstigen Werte". Ein Inventarverzeichnis ist damals nicht aufgestellt. Nach Abs. 2 Nr. 5 hatte die Beklagte auf den Kaufpreis 25 000 DM anzuzahlen, die bezahlt sind. Die restlichen 15 000 DM sollten in monatlichen Raten von 600 DM - beginnend am 1. März 1959 - geleistet werden. Dazu ist ergänzend bestimmt: "Die letzte Rate wird somit am 1. Juli 1961 fällig". Außerdem trat die Beklagte dem Kläger zur Sicherung für den restlichen Kaufpreis ihren monatlichen, durch eine

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Reallast gesicherten Geldrentenanspruch von 500 DM gegen ihren (geschiedenen) Ehemann ab. Das Inventar blieb bis zur völligen Bezahlung des Kaufpreises Eigentum des Klägers (Nr. 6 Satz 1). Es heißt alsdann weiter: "Die Vertragsparteien sind sich aber darüber einig, daß automatisch durch ihre jetzige Einigung und Besitzübergabe das Eigentum übergeht, sobald der Restkaufpreis getilgt ist". Zur gewerblichen Verwertung des Inventars ohne Genehmigung des Klägers war die Beklagte nach dem Vertrage nicht berechtigt. Der Kläger behielt sich jedoch (Nr. 7) das Recht vor, falls die Beklagte ihre Vertragsrechte an Dritte verwerten sollte, zum Verwertungspreis in den Verwertungsvertrag einzutreten. Der Vertrag ist von beiden Parteien unterschrieben. Gleichfalls am 7. Februar 1959 unterzeichnete die Beklagte eine Erklärung folgenden Inhalts:

"Ich verpflichte mich hiermit, an Herrn Br [REDACTED] (Kläger) monatlich 150 DM in Worten: Einhundertfünfzig für Sonderleistungen zu zahlen".

Außer der Anzahlung von 25 000 DM leistete die Beklagte auf das Inventar weitere 4 800 DM in acht Monatsraten von je 600 DM. Bis einschließlich November 1959 zahlte sie dem Kläger einen monatlichen Mietzins von 800 DM.

Im Oktober 1959 nahm die Sittenpolizei wegen Aufenthalts von Dirnen und Zuhältern in den Pensionsräumen eine "Razzia" vor, über die die Krefelder Tageszeitungen berichteten. Gegen die Beklagte wurde inzwischen Anklage wegen Kuppelerei erhoben.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 1959 kündigte der Kläger den "Pachtvertrag" vom 7. Februar 1959 fristlos

und verlangte Räumung der Pension bis zum 27. Dezember 1959. Die Beklagte wies diese Kündigung mit Schreiben vom 31. Dezember 1959 als unbegründet und auch als verspätet zurück und kündigte ihrerseits den Pachtvertrag fristlos. Gleichzeitig machte sie Rückgewähr- und Schadensersatzansprüche aus dem Kaufvertrag über das Inventar geltend. Kurz darauf zog sie aus. Das Inventar blieb zurück.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit verlangt der Kläger Zahlung des Mietzinses für den Monat Dezember 1959 in Höhe von 800 DM, Zahlung der im November und Dezember 1959 fällig gewordenen Kaufpreistraten von je 600 DM für das Inventar in Höhe von insgesamt 1 200 DM und die Erstattung von Anwaltskosten in Höhe von 813,90 DM, insgesamt Zahlung von 2 813,90 DM.

Die Beklagte erhob Widerklage auf Feststellung, daß der Kauf- und Mietvertrag vom 7. Februar 1959 ungültig oder nicht abgeschlossen sei, hilfsweise, daß er aufgelöst sei, sowie auf Verurteilung des Klägers zur Rückzahlung eines Teilbetrages von 3 000 DM nebst Zinsen aus der auf das Inventar geleisteten Anzahlung.

Das Landgericht wies durch Teil- und Grundurteil die Klage in Höhe der beiden Kaufpreistraten von je 600 DM = 1 200 DM ab und stellte auf die Widerklage fest, daß der Miet- und Pachtvertrag vom 7. Februar 1959 nichtig ist. Den Rückzahlungsanspruch der Beklagten gegen den Kläger erklärte es dem Grunde nach für gerechtfertigt. Wegen des Anspruchs auf Zahlung von 800 DM (Miete oder Nutzungsentschädigung für Dezember 1959) und der Zahlung von 813,90 DM Anwaltskosten ist der Rechtsstreit noch im ersten Rechtszuge anhängig.

Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg. Das Berufungsgericht stellte nur klar, daß sich das auf die Widerklage ergangene Grundurteil auf einen Betrag von 3 000 DM beschränkt.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Abweisung der Widerklage und seinen Zahlungsanspruch, soweit er vom Landgericht abgewiesen worden ist, weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht geht davon aus, der Mietvertrag entbehre der Schriftform der §§ 580, 566 BGB i.V. mit § 126 Abs. 2 BGB. Die Miete habe nämlich nicht nur, wie im schriftlichen Vertrag festgelegt sei, 650 DM, sondern 800 DM betragen sollen; durch die von der Beklagten allein unterzeichnete Zusatzzerklärung vom selben Tage sei die Schriftform nicht gewahrt worden. Weiter legt er dar, die Nichtwahrung der Form des § 566 BGB führe zwar noch nicht ohne weiteres zur Nichtigkeit des ganzen Mietvertrages, dieser gelte vielmehr als für unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 566 Satz 2 BGB). Nichtig sei jedoch die Vereinbarung einer Mietzeit von mehr als einem Jahre. Das habe hier zur Folge, daß der als einheitlicher Vertrag anzusehende "Kauf- und Mietvertrag" rechtsunwirksam (nichtig) sei, weil nicht anzunehmen sei, daß die Parteien, keinesfalls aber die Beklagte, den Kaufvertrag auch im Falle eines auf nur unbestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses abgeschlossen haben würden (BU 11). Es hält auch die Berufung der Beklagten auf die Nichtigkeit des Vertrages nicht für arglistig.

Danach kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die Feststellungswiderklage der Beklagten sei begründet und die Klage auf Zahlung von zwei weiteren Kaufpreisen unbegründet.

Es nimmt an, zwischen den Parteien müsse eine Ausgleichung nach Bereicherungsgrundsätzen, insbesondere hinsichtlich des Inventars, erfolgen. Unter Berücksichtigung der Anzahlung von 25 000 DM, der weiteren Zahlungen von 4 800 DM und der Tatsache, daß der Obergerichtsvollzieher a.D. B. den Verkaufswert des zurückgebliebenen Inventars noch mit rund 15 400 DM geschätzt habe, kommt es zu dem Schluß, es stehe mit für ein Grundurteil hinreichender Sicherheit fest, daß für die Beklagte noch irgend ein Aktivposten bleibe (BU 13).

B.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers. Auch die Verfahrensrügen der Revision können keinen Erfolg haben.

I. Zur Schriftform.

Die Revision versucht vergeblich darzulegen, daß die Schriftform als gewahrt angesehen werden müsse.

1.) Zwar ist diese Form für langfristige Mietverträge, wie die Revision zutreffend ausführt, deshalb eingeführt worden, um dem in den Mietvertrag nach § 571 BGB eintretenden Grundstückserwerber die Möglichkeit zu verschaffen, sich über den Umfang und den Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten, auch ist auf diesen Sinn und Zweck der Vorschrift des § 566 BGB bei ihrer Auslegung Bedacht zu

nehmen (Urteil des erkennenden Senats vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61 - LM BGB § 566 mit Nachweisen). Der erkennende Senat hat in dieser Entscheidung betont, daß bei langfristigen Pacht- oder Mietverträgen die Beobachtung der Formvorschrift kein rechtsbegründender Umstand schlechthin sei, sie sichere der Vereinbarung nicht erst den rechtlichen Bestand überhaupt und habe damit im Ergebnis nur die Bedeutung einer rechtssichernden und rechtserweiternden Tatsache (vgl. Roquette, Mietrecht 5. Aufl. S. 97). Dazu ist aber vom Senat hervorgehoben, alles ändere nichts daran, daß bei langfristigen Miet- und Pachtverträgen das gesetzliche Verbot der bloßen Mündlichkeit bestehe und daß damit auch auf sie die allgemeinen Vorschriften über die Schriftform und über das Zustandekommen der Verträge zur Anwendung zu bringen sind. Schließlich ist noch darauf verwiesen, daß der oben näher erörterte Zweck gefährdet würde, wenn bei solchen Verträgen das Gesetz nachsichtig gehandhabt würde (RGZ 105, 60, 62). Hier waren die Parteien, wie das Berufungsgericht feststellt, sich zwar darüber einig geworden, daß das monatliche Entgelt für die (reine) Gebrauchsüberlassung (= die eigentliche Miete) 800 DM betragen sollte. In den beiderseits unterzeichneten Mietvertrag ist aber ausdrücklich nur eine Miete in Höhe von 650 DM eingesetzt. Der weitere Betrag von 150 DM ist als Entgelt "für Sonderleistungen" getarnt in die nur von der Beklagten unterschriebene einseitige Erklärung vom 7. Februar 1959 aufgenommen. Was darunter zu verstehen war, ergibt sich aus der Erklärung nicht. Der Revision kann schon deshalb nicht darin beigetreten werden, daß ein etwaiger Erwerber hier durch Mietvertrag und Zusatzerklärung zuverlässig darüber unterrichtet werden konnte, was er an Feiner Miete zu beanspruchen

hatte. Daß aber die Höhe der Miete zu den wesentlichen Vertragsvorschriften gehört, die unter die Schriftform des § 566 BGB fallen, ist vom Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei angenommen worden.

2. Der Revision ist auch darin nicht zu folgen, daß die Schriftform hier deshalb als gewahrt angesehen werden müsse, weil der Kläger jederzeit die Erklärung vom 7. Februar 1959 auch selbst noch habe unterschreiben können. Die Schriftform wird zwar als beobachtet angesehen, wenn der Vermieter die vom Mieter unterzeichnete Urkunde über den Mietvertrag nachträglich unterzeichnet, ohne dem Mieter davon Kenntnis zu geben, falls anzunehmen ist, daß der Mieter auf die Erklärung der schriftlichen Annahme seines Vertragsangebotes stillschweigend verzichtet (Soergel-Siebert BGB 9. Aufl. § 566 Anm. 16 unter Hinweis auf KG KGBI 1931, 133). Ob dem uneingeschränkt beizutreten ist, kann dahingestellt bleiben. Voraussetzung ist jedenfalls, daß in der Urkunde ein Vertragsangebot gemacht wird, das noch unterschrieben werden soll. Eine solche Fallgestaltung liegt aber hier nicht vor. Nach dem festgestellten Sachverhalt waren sich die Vertragsparteien vielmehr gerade darüber einig, daß der richtige Mietbetrag in die von beiden Teilen zu unterzeichnende Vertragsurkunde nicht aufgenommen werden sollte. Über die zusätzliche Zahlung, die zwar Miete sein sollte, aber als Gegenleistung für Sonderleistungen des Vermieters getarnt war, sollte nur eine von der Beklagten unterschriebene einseitige Erklärung schriftlich niedergelegt werden.

3. Ob den Parteien damals bewußt gewesen ist, daß bei einer solchen Handhabung der Formvorschrift des § 566 in Verbindung mit § 126 BGB nicht genügt worden ist, ist

unerheblich. Die Beklagte handelt auch nicht ohne weiteres arglistig, wenn sie sich auf den Formmangel beruft; denn er ist unstreitig darauf zurückzuführen, daß der Kläger - aus steuerlichen Gründen - eine entsprechende Formulierung gewünscht hat.

II. Zur Nichtigkeit des Vertrages.

Die Revision greift auch vergeblich die Auffassung des Berufungsgerichts an, infolge - teilweiser - Nichtwahrung der Schriftform des § 566 BGB müsse hier in Anwendung von §§ 139, 125 BGB von der Nichtigkeit des ganzen Vertragswerkes ausgegangen werden.

1. Nach § 566 Satz 2 BGB hat allerdings die Nichtbeobachtung der Form nicht die Nichtigkeit des Mietvertrages selbst zur Folge, sondern nur, daß der Vertrag statt für die vorgesehene Laufzeit als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt mit der Maßgabe, daß eine Kündigung nicht für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Jahres zulässig ist. Das ändert aber nichts daran, daß seine Rechtswirksamkeit hinsichtlich der Laufzeit beschränkt ist und daß insoweit eine Teilnichtigkeit des Vertrages vorliegt, die nur kraft Sonderbestimmung nicht Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge hat. Wenn nur ein Mietvertrag für sich in Betracht kommt, wird zwar eine Ausnahme von § 566 Satz 2 BGB auch für den Fall nicht anerkannt, daß die Parteien einen Vertrag von nur einjähriger Dauer nicht gewollt haben und niemals abgeschlossen haben würden, weil § 566 Satz 2 BGB als eine der allgemeinen Vorschrift des § 139 BGB vorgehende und ihre Anwendung ausschließende Sondervorschrift anzusehen ist (RGZ 86, 30, 33, 34; RG JW 1929, 318 und 3226; Staudinger/Kiefersauer BGB 11. Aufl. § 566 Nr. 18). Wenn

aber, wie hier, ein gemischter Vertrag, nämlich ein "Kauf- und Mietvertrag" vorliegt, wird durch die Ausnahmevorschrift des § 566 Satz 2 BGB der § 125 BGB, der die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts bei Nichtbeobachtung der gesetzlichen Schriftform vorschreibt, und ebenso auch der § 139 BGB, der besagt, daß bei Nichtigkeit eines Teiles eines Rechtsgeschäfts das ganze Rechtsgeschäft nichtig ist, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil angenommen sein würde, nicht völlig ausgeschaltet, sondern nur eingeschränkt (Staudinger aaO Nr. 17; RG JW 1907, 166 = Recht 1907 Nr. 574). Danach ist das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß sich in den Fällen, in denen die teilweise unwirksame Mietabrede, nämlich hier hinsichtlich der Vertragsdauer, mit einem anderen Rechtsgeschäft zu einem einheitlichen Vertrage verbunden ist, aus der Anwendung von § 139 BGB die Nichtigkeit des ganzen Vertragswerkes ergeben könne (BU 10, 11).

Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen auch seine Auffassung von der Nichtigkeit des Gesamtvertrages.

a) Es führt aus, schon die Zusammenfassung der Miet- und Kaufabreden in einer Urkunde spreche dafür, daß es sich um ein einheitliches Geschäft gehandelt habe. Die Einheitlichkeit entnimmt es weiterhin der Abhängigkeit des einen Geschäfts von dem anderen. Den engen Zusammenhang des Kauf- und Mietvertrages vom 7. Februar 1959 sieht es dadurch als dargetan an, daß die Beklagte als Mieterin vom Kläger als Vermieter das zur Ausstattung der gemieteten Pensionszimmer benötigte Inventar gekauft habe. Die Annahme, daß die Parteien den Kauf im Falle eines auf unbestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses geschlossen haben würden,

hält das Berufungsgericht nicht für gerechtfertigt; denn die Beklagte hätte sich, so legt es dar, nicht zu dem käuflichen Erwerb des Inventars verstanden, wenn sie beim Vertragsschluß erkannt hätte, das Mietverhältnis sei wegen des Formverstosses schon nach einjähriger Dauer kündbar. Nur im Zusammenhang mit dem Betribe der Pension sei das Inventar für sie von Interesse gewesen; denn in der Pension habe sie ihr gesamtes Barkapital investiert und darüber hinaus dem Kläger auch noch ihren Rentenanspruch gegen ihren geschiedenen Ehemann verpfändet. Auch hätten ihre Aufwendungen nur dann amortisiert werden und Früchte tragen können, wenn ihr zur Bewirtschaftung der Pension eine Mietzeit von nahezu zehn Jahren gesichert gewesen sei. Auch bei Mitnahme des Inventars hätte eine frühzeitige Räumung der Pension eine erhebliche wirtschaftliche Einbuße für sie bedeutet. Aus diesen Gründen müsse angenommen werden, daß die Beklagte das Inventar nicht gekauft hätte, wenn ihr nicht der Besitz der Räume für etwa 10 Jahre in rechtsverbindlicher Weise vertraglich gesichert gewesen wäre.

b) Die Revision greift auch diese Auffassung und die dazu getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts vergeblich an.

aa) Für die Frage, ob die Beklagte den Kaufvertrag abgeschlossen haben würde, wenn ihr bekannt gewesen wäre, daß der Mietvertrag infolge Formmangels als nur für unbestimmte Zeit abgeschlossen galt, kommt es auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages an. Entgegen der Auffassung der Revision steht die Tatsache, daß sich die Beklagte schon kurz nach Vertragsabschluß durch die Aufnahme von Zuhältern und Dirnen in ihren Pensionsbetrieb der Ge-

fahr einer fristlosen Kündigung aus wichtigen Gründe aussetzte, wodurch auch ein formgerechter zehnjähriger Mietvertrag zur Auflösung hatte gebracht werden können, der Feststellung des Berufungsgerichts nicht entgegen, die Beklagte würde das Inventar nur bei Abschluß eines zehnjährigen Vertrages, nicht aber bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag gekauft haben.

bb) In diesem Zusammenhang ist auch unerheblich, ob der Kläger nicht daran gedacht haben würde, der Beklagten den Vertrag wegen des - von ihm nicht erkannten - Formmangels vorzeitig zu kündigen, sowie daß er die Kündigung nur wegen des "Kuppeleibetriebes" ausgesprochen haben mag. Beides ändert nichts daran, daß der Mietvertrag infolge des vom Kläger herbeigeführten Formmangels tatsächlich als nur für unbestimmte Zeit abgeschlossen galt. Zwar hätte die Beklagte einer etwaigen Kündigung des Klägers, soweit sie sich auf diesen Formmangel stützte, worauf die Revision verweist, möglicherweise entgegenhalten können, die Kündigung bedeute eine unzulässige Rechtsausübung, weil er den Formmangel durch seine "steuerlichen Wünsche" herbeigeführt habe. Das steht aber der Feststellung des Berufungsgerichts nicht entgegen, daß die Beklagte den Kaufvertrag ohne einen formgerechten zehnjährigen Mietvertrag nicht abgeschlossen haben würde. Dabei ist wesentlich, daß sich die Beklagte einem etwaigen Grundstückserwerber gegenüber, der den Sachverhalt nicht kannte, bei einer solchen Kündigung nicht auf Arglist würde berufen können (Urteil des erkennenden Senats vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61 aaO Leisatz 2).

cc) Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht sei nicht darauf eingegangen, daß das Inventar auf jeden Fall vom Kläger verkauft und von der Beklagten gekauft worden wäre, ohne Rücksicht auf die Dauer des Mietvertrages, also auch bei einer Mietdauer gemäß § 566 BGB. Es hat im Gegenteil ausdrücklich festgestellt, die Beklagte hätte das Inventar nicht gekauft, wenn ihr nicht der Besitz der Räume für etwa zehn Jahre in rechtsverbindlicher Weise vertraglich zugesichert gewesen wäre (BU 12).

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang einen Verstoß gegen § 286 ZPO rügt, greift sie im Ergebnis die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts an. Unerheblich ist nämlich, ob der Kläger das Inventar auch bei Abschluß eines Vertrages für unbestimmte Zeit verkauft haben würde. Nach der Regel des § 139 BGB kommt es auf den mutmaßlichen Willen beider Geschäftsparteien an, wobei derjenige die tatsächlichen Grundlagen darlegen und beweisen muß, der sich auf die Gültigkeit beruft. Daß die Beklagte das Inventar nicht gekauft haben würde, hat das Berufungsgericht aber ausdrücklich festgestellt. Demgegenüber ist unerheblich, daß sie das Inventar, wenn sie es nicht vom Kläger erworben hätte, sich anderweit hätte besorgen müssen und sich dann diesem Verkäufer gegenüber nicht darauf hätte berufen können, falls ihr Mietvertrag vor Ablauf von zehn Jahren durch einfache Kündigung beendet hätte. Schließlich ist auch ohne Bedeutung, ob die Beklagte das Inventar im Jahre 1959 einem nicht vernommenen, dafür benannten Zeugen Meinhold für 50 000 DM zum Verkauf angeboten hat. Daraus brauchte das Berufungsgericht keinen Schluß gegen eine Verknüpfung des Kaufvertrages mit dem

Mietvertrag zu ziehen. Zwar war der Beklagten eine gewerbliche Verwertung (des Inventars) ohne Genehmigung des Klägers nicht gestattet (Nr. 6). Andererseits hatte sich dieser aber das Recht vorbehalten, falls die Beklagte ihre Vertragsrechte an Dritte verwertete, zum Verwertungspreis in den Verwertungsvertrag einzutreten (Nr. 7), eine Bestimmung, die gegen seinen Vortrag spricht, er habe auf alle Fälle das Inventar endgültig "loswerden" wollen.

3. Der Revision ist zuzugeben, daß Fälle denkbar sind, in denen sich ein Käufer und Mieter, der Anlaß dazu gegeben hat, daß der mit dem Kaufvertrag eng zusammenhängende Mietvertrag fristlos gekündigt wird, sich dem Vermieter gegenüber nicht mehr auf - ursprüngliche - Nichtigkeit des bis dahin als gültig behandelten einheitlichen Vertrages berufen kann. Das Berufungsgericht hat jedoch ohne Rechtsirrtum aus tatrichterlichen Erwägungen verneint, daß hier der Kläger der Berufung auf die Nichtigkeit mit dem Einwand des Treueverstosses begegnen kann. Dazu ist oben schon darauf hingewiesen, daß allein der Kläger die unzureichende schriftliche Niederlegung des Vertrages veranlaßt hat, weil er dadurch steuerliche Vorteile zu erlangen hoffte, wobei unerheblich ist, ob er sie tatsächlich hat erreichen können.

Das Berufungsgericht hat zwar nicht aufgeklärt, inwieweit die Beklagte bei der Ausübung des Pensionsbetriebes (durch Aufnahme von Dirnen und Zuhältern) gegen ihre Mieterpflichten verstoßen hat; es hat aber die entsprechenden Behauptungen des Klägers erkennbar unterstellt, auch, daß ihm die Beklagte damit einen Grund zur fristlosen Kündigung gegeben hat. Trotzdem brauchte es bei dem sonst festgestellten Sachverhalt die Berufung der

Beklagten auf Nichtigkeit des Vertrages nicht als arglistig anzusehen. Daß es dabei wesentliches Parteivorbringen außer acht gelassen hätte, ergibt sich nicht.

Nach dem Vertrage war nicht nur das Inventar, sondern auch "die gesamte wirtschaftliche Nutzung aus der Vermietung der beiden Etagen" (Nr. 4) für 40 000 DM verkauft. Tatsächlich genutzt hat die Beklagte die Pension jedoch nur rund 11 Monate. Auf das Inventar waren immerhin - außer der Anzahlung von 25 000 DM - noch 4 800 DM = insgesamt 29 800 DM bezahlt, so daß nur noch ein Rest von 10 200 DM blieb. Nach der vom Kläger selbst veranlaßten Schätzung des Gerichtsvollziehers Büskens hat das zurückgebliebene Inventar immerhin noch einen Verkaufswert von 15 426,60 DM. Dafür, daß der Gerichtsvollzieher dabei nicht den Minderwert durch die Benutzung in dem "Dirnen- und Zuhälterbetrieb" mit in Rechnung gestellt hat, besteht kein Anhalt. Eine Abrechnung nach Bereicherungsgrundsätzen setzt auch nicht notwendig voraus, daß der Kläger das Inventar etwa selbst in Gebrauch nimmt. Es kann auch anderweit verwertet werden.

Das Berufungsgericht brauchte nach allem nicht davon auszugehen, daß die Berufung der Beklagten auf die Nichtigkeit des Vertrages zu einem unbilligen Ergebnis führen müßte, zumal unstreitig ist, daß der Kläger die Pension zu dem gleichen Mietzins anderweit hat vermieten können.

C.

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

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner