

V e r k ü n d e t

am 21. März 1962

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2227 008

Versäumnisurteil

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

I n d e m R e c h t s s t r e i t

des Holzgroßhändlers Gustav W _____ in D_____,
W_____,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

gegen

den Gärtner Wilhelm F _____ in H_____, U_____
straße _____,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt
Dr. _____ in Ha_____, He_____straße _____,

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 21. März 1962 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der
Bundesrichter Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und
Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 27. Oktober 1960 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hatte als Bombengeschädigter ein Aufbaudarlehn beantragt. Damit wollte er einen Betrieb zur Fabrikation von Tischlerplatten einrichten und betreiben. Zu diesem Zwecke pachtete er durch schriftlichen Vertrag vom 24. Juni 1954 Räume auf dem Anwesen der Gebrüder Hei [REDACTED] in J [REDACTED] O [REDACTED] (L [REDACTED]) für die Zeit vom 1. Juli 1954 bis 30. Juni 1964. Nach einem Zusatzabkommen vom gleichen Tage sollte er eine Pachtvorauszahlung für ein Vierteljahr leisten. Die Gebrüder Hei [REDACTED] traten wegen Nichtleistung der versprochenen Zahlung mit Schreiben vom 10. Juli 1954 vom Vertrage zurück. Trotzdem will der Kläger seinen Plan, ein Unternehmen auf dem Hei [REDACTED] Anwesen zu errichten, weiter verfolgt haben. Am 9. Juli 1954 hatte er sich vom Beklagten 700 DM geliehen und diesem zur Sicherung dieser Darlehnsforderung eine ihm zustehende Hypothekenforderung von 7500 DM an einem Grundstück in H [REDACTED] unter Übergabe des Hypothekenbriefes abgetreten. Der Beklagte ist Eigentümer einer an das Hei [REDACTED] Grundstück angrenzenden Grundstücksfläche. Um sich zu der geplanten Fertigungsstätte einen leichteren Zugang zu sichern und um einen zusätzlichen Holzlagerplatz zu bekommen, mietete der Kläger vom Beklagten dessen Grundstück auf zehn Jahre. Darüber verhält sich ein vom 21. Juli 1954 datierter Mietvertrag. Der am 1. August 1954 beginnende Vertrag sollte erstmalig am 1. August 1963 zum 31. Juli 1964 gekündigt werden können. Die Kündigung sollte nur durch eingeschriebenen Brief

erfolgen (§ 3). Der Mietzins von 60 DM war monatlich im voraus zahlbar (§ 4). Nebenabreden sollten nur Gültigkeit haben, wenn sie schriftlich abgeschlossen wurden (§ 6). Bei einem Zahlungsverzug mit mehr als vier Monatsraten sollte der Beklagte berechtigt sein, die Gesamtmiete für die restliche Mietzeit sofort zu fordern; bei Zahlungsverzug sollten 8 % Verzugszinsen berechnet werden (§ 10). "Für die Erfüllung" des Mietvertrages trat der Kläger seine Hypothek, deren Brief der Beklagte bereits seit dem 9. Juli 1954 in Händen hatte, "unwiderruflich" an den Beklagten ab" (§ 9).

Im Januar 1955 wurde der Antrag des Klägers auf Gewährung eines Lastenausgleichsdarlehns abgelehnt. Der Kläger nahm weder das Hei [REDACTED] Anwesen noch das vom Beklagten gemietete Grundstück in Besitz. Er zahlte diesem auch keinen Mietzins.

Am 18. März 1957 zahlte der Kläger das Darlehn nebst Zinsen dem Beklagten zurück. Dieser lehnte die gleichzeitig vom Kläger geforderte Rückgabe des Hypothekenbriefes unter Hinweis auf den Mietvertrag vom 21. Juli 1954 ab, der vom Kläger noch nicht erfüllt sei. Dieser vertrat die Ansicht, der Beklagte müsse ihm die Hypothekenforderung unter Rückgabe des Hypothekenbriefes zurückabtreten, Zug um Zug gegen Entgegennahme der allenfalls geschuldeten Mietzinsen in Höhe von 210 DM nebst Verzugszinsen. Er hält den Mietvertrag wegen Wuchers für nichtig, meint auch, durch Versagung des Lastenausgleichsdarlehns, dessen Bewilligung Geschäftsgrundlage

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



für den Abschluß des Vertrages gewesen sei, sei diese Grundlage in Fortfall gekommen und seien weitere Mietzinsansprüche des Beklagten entfallen.

Beim Landgericht hat der Kläger Verurteilung des Beklagten zur Zurückabtretung der der Hypothek zugrundeliegenden Forderung und Herausgabe des Hypothekenbriefes Zug um Zug gegen Zahlung von 210 DM nebst 8 % Zinsen (jeweils von 35 DM monatlich mit verschiedenen Zinsbeginnterminen) begehrt. Dabei ist er davon ausgegangen, er schulde Miete für sechs Monate (1. August 1954 bis einschließlich Januar 1955) mit 60 DM, der Beklagte müsse sich jedoch darauf je monatlich 25 DM anrechnen lassen, die er von den Gebrüdern Hei [REDACTED] für die Benutzung des Grundstücks erhalte. Das Landgericht hat den Beklagten zur Zurückabtretung und Herausgabe des Hypothekenbriefes verurteilt, jedoch Zug um Zug gegen Zahlung von 1020 DM nebst 8 % Zinsen (jeweils auf 60 DM mit verschiedenen Zinsbeginnterminen). Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos.

Mit seiner Revision begehrt der Beklagte weiterhin in erster Reihe vollständige Klageabweisung, in zweiter Reihe Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 7200 DM nebst 8 % Zinsen von 720 DM ab 1. Februar 1955 und von weiteren je 720 DM ab 1. Februar jedes folgenden Jahres bis zum Zahlungstag.

Der Kläger war im Revisionsrechtszug nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht geht mit dem Landgericht davon aus, im § 9 des Mietvertrages sei trotz des Gebrauchs der Worte "für die Erfüllung dieses Vertrages" werde die Hypothek abgetreten, eine Abtretung der Hypothekenforderung nur zur Sicherung der Ansprüche des Beklagten aus dem Mietvertrag gemeint gewesen. Diese Auslegung enthält keinen Rechtsirrtum zu Lasten des Beklagten.

II. Das Berufungsgericht sieht den Mietvertrag vom 21. Juli 1954 als rechtswirksam abgeschlossen an. Es verneint insbesondere eine Nichtigkeit des Vertrages wegen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 138 BGB). Für die Ausnutzung einer Notlage des Klägers bei Bemessung des Mietzinses hat es keinen hinreichenden Anhalt gesehen. Die Bestimmung des § 10, die Mietzinsforderung für die gesamte Laufzeit des Vertrages solle sofort fällig werden, falls der Mieter mit mehr als vier Monatsraten im Zahlungsverzuge sei, hält es zwar für ziemlich hart. Es meint aber, weil diese Verzugsfolge an eine viermonatliche Nichtzahlung der Miete und damit an eine an sich schon schwerwiegende Vertragsverletzung geknüpft sei, sei die Grenze der Sittenwidrigkeit oder des Wuchers noch nicht überschritten.

Auch diese Auffassung ist nicht rechtsirrig.

III. Das Berufungsgericht ist schließlich weiter der Meinung, der Kläger könne Zug um Zug gegen Zahlung der von ihm aus dem Mietvertrag dem Beklagten noch geschuldeten Beträge die im Streitfalle vom Gericht zu ermitteln seien, Rückabtretung der Hypothekenforderung und Herausgabe des Hypothekenbriefes verlangen. Auch insoweit enthalten seine Ausführungen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten; denn § 1223 BGB ist entsprechend auch auf die Sicherungsabtretung und die Sicherungsübereignung anwendbar (BGB RGRK 10. Aufl. § 1223 Anm. 4 mit Nachweisen, RGZ 92, 280, 281; Soergel 9. Aufl. § 1223 BGB Anm. 12 ; Palandt BGB 21. Aufl. § 1223 Anm. 4).

Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern das Berufungsgericht, wie die Revision meint, den § 1223 BGB verletzt haben soll.

B.

Das Berufungsgericht hat hiernach seine Entscheidung zutreffend darauf abgestellt, ob der Kläger, der das Urteil des Landgerichts nicht angegriffen hat, dem Beklagten aus dem Mietvertrag noch mehr als einen Betrag von 1020 DM nebst entsprechenden Zinsen schuldet, von deren Zahlung Zug um Zug dieses Gericht die Verurteilung des Beklagten zur Rückabtretung der Hypothekenforderung und Herausgabe des Hypothekenbriefes abhängig gemacht hat.

I. Das Berufungsgericht stellt fest, bei Abschluß des Mietvertrages seien beide Parteien davon ausgegangen, der Kläger, der beabsichtigt habe, auf dem Hei [REDACTED] Grundstück die Fabrikation von Tischlerplatten aufzunehmen und dazu ein Lastenausgleichsdarlehn beantragt habe, werde dieses Darlehn erhalten. Es stellt weiter fest, der Beklagte habe gewußt, daß der Kläger eigene Mittel nicht besaß, mit denen er unabhängig von dem erwarteten Darlehn, die beabsichtigte Fabrikation hätte eröffnen können. Es legt dar, mit der Ablehnung des Darlehnsantrages hätten nicht nur die Pläne für das Aufziehen der geplanten Fabrikation, sondern auch alle auf eine Beteiligung anderer Personen gesetzten Hoffnungen zunichte werden müssen. Das habe der Beklagte als Großkaufmann erkannt. Mit der Ablehnung des Darlehns habe das gemietete Grundstück des Beklagten für den Kläger jeden Wert verloren, so daß damit die Grundlage für vertragliche Beziehungen der Parteien entfallen sei. Es stellt fest, der Kläger habe dem Beklagten im Laufe des Jahres 1955 mitgeteilt, daß ihm das beantragte Darlehen nicht bewilligt sei. Er habe ihn damit vom Fortfall der Geschäftsgrundlage unterrichtet. Darin erblickt das Berufungsgericht eine Kündigung des Vertrages und in der Tatsache, daß der Beklagte dem Kläger trotzdem an dem Zehnjahresvertrag festhalten will, eine unzulässige Rechtsausübung. Es meint weiter, der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, daß im Vertrage (§ 3) nach Ablauf der festen Mietzeit nur schriftliche Kündigung durch eingeschriebenen Brief vorgesehen gewesen sei.

II. Die Revision rügt hierzu mit Recht, daß das Berufungsgericht den Vortrag des Beklagten in den Schriftsätzen vom 5. Februar 1960 S.4, 5 (und 13. Juni 1960 S. 15, 16) übergegangen hat, nach dem die im Januar 1955 erfolgte Ablehnung des Lastenausgleichsdarlehens ohne Einfluß auf die Durchführung des streitigen Mietvertrages gewesen sein soll. Der Kläger soll danach schon alsbald nach der am 10. Juli 1954 erfolgten Kündigung des Mietvertrages durch die Brüder Hei [REDACTED] an einem anderen Ort, nämlich in W [REDACTED] von der Firma M [REDACTED], ein anderes Grundstück für die von ihm geplante Tischlerplattenfabrikation gemietet haben, um nach Bewilligung des Darlehens dort eine Fabrikation aufzunehmen. Damit sei auch bereits das Interesse des Klägers an dem vom Beklagten gemieteten Grundstück entfallen. Den hierfür im Schriftsatz vom 5. Februar 1960 angetretenen Beweis hat das Berufungsgericht nicht erhoben. In dem Schriftsatz vom 28. Juli 1960 hat sich der Beklagte zum Beweise dafür, daß sich der Kläger nach der im Jahre 1954 erfolgten Ablehnung seines ersten Darlehensgesuches um weitere Miet- und Pachtobjekte bemüht habe, auf die Akten des Lastenausgleichsamts bezogen. Diese Akten hat das Berufungsgericht zwar beigezogen; sie sind aber erst nach Erlaß des Berufungsurteils eingegangen und vom Berufungsgericht nicht mehr verwertet worden.

Die Revision rügt zutreffend, daß das Berufungsgericht auf den angeführten Vortrag hätte eingehen und die hierzu erbotenen Beweise hätte erheben müssen. Wenn sich nämlich als richtig erweisen sollte, daß der Kläger schon vor der endgültigen Ablehnung

seines Kreditgesuches im Januar 1955 für die von ihm geplante Fabrikation ein anderes Grundstück an einem anderen Ort gemietet hatte und sich demgemäß von da ab sein Kreditgesuch auf dieses andere Projekt bezog, so hätte der Kläger selbst seinen Darlehensantrag für das zunächst geplante Projekt auf dem Grundstück Hei [REDACTED] aufgegeben und auf das neue Vorhaben auf dem Grundstück M [REDACTED] umgestellt. Der Kläger hätte in diesem Falle die Nichtbewilligung eines Kredits für das Projekt Hei [REDACTED] selbst zu vertreten, so daß er hieraus dann auch nicht das Recht herleiten könnte, sich wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage von dem mit dem Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag loszusagen. Ein solches Recht gäbe ihm bei einer solchen Sachlage auch nicht die im Januar 1955 erfolgte Ablehnung seines Kreditgesuches, das sich, wenn der Vortrag des Beklagten richtig ist, dann gar nicht mehr auf das alte, hier in Rede stehende Projekt Hei [REDACTED], sondern auf das neue Vorhaben M [REDACTED] bezogen hätte und dessen Scheitern deshalb auf die Durchführung des hier streitigen Mietvertrages ohne Einfluß gewesen wäre. Der Kläger wäre dann also in jedem Falle an diesen Vertrag weiter gebunden.

C.

Schon die Ausführungen zu B II müssen zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht führen, ohne daß es eines Eingehens auf das weitere Vorbringen der Revision bedurfte. Dem Beklagten kann es überlassen

bleiben, dieses Vorbringen in der neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht zu wiederholen. Das Revisionsgericht kann darüber nicht abschließend entscheiden, weil es dazu weiterer Erörterungen tatsächlicher Art bedarf, insbesondere, soweit es sich um die Würdigung des Inhaltes der Lastenausgleichsakten handelt.

Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann