

13
Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 339 ff

2202 045

Die Vereinbarung einer Verfallklausel kann dem Versprechen
einer Vertragsstrafe gleichzusetzen sein.

BGH, Urt. v. 27. Juni 1960 - VII ZR 101/59 - OLG Düsseldorf

Verkündet
an 27. Juni 1960
Woitscheck
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 Ingenieurs Karl K [REDACTED], L [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Franziska St [REDACTED] geb. H [REDACTED], I [REDACTED]
[REDACTED], v [REDACTED] Ke [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1960
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Winkelmann,
Rietschel, Dr. Heimann-Trosien, Erbel und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 20. März 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entschei-
dung, auch über die Kosten der Revision, an das Beru-
fungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Vorerbin ihres im Jahre 1956 verstorbenen Ehemannes, Theodor St. (Erblasser). Dieser war Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein durch Kriegseinwirkungen beschädigtes Gebäude stand. Er vermietete es durch Vertrag vom 1. August 1948 auf die Dauer von 10 Jahren an "die Firma Karl K." zur Einrichtung eines Betriebs der Kleineisenindustrie. Der Mietzins betrug zunächst 300 DM, später 350 DM monatlich.

Nach Nr. 5 des Vertrags übernahm die Firma K. "die Gesamtkosten der Instandsetzung und kleinere Umbauten und Veränderungen"; dafür brauchte sie im Jahre 1948 keine Miete zu zahlen. Ferner war in Nr. 8 bestimmt, daß alle vom Mieter fest in das Gebäude eingebauten Teile nach Ablauf der Mietzeit nicht mehr entfernt werden durften; wenn der Vermieter vor Ablauf von 10 Jahren die Aufhebung des Vertrages forderte, so hatte er die "Gesamtkosten des Umbaus" zu bezahlen sowie Schadensersatz zu leisten; wenn der Mieter vor Beendigung der Mietzeit freiwillig auszog, so sollte er nicht berechtigt sein, "irgendwelche Forderungen zu stellen".

Die Firma K. war eine Kommanditgesellschaft, deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte war. Er baute das Grundstück für seine Zwecke aus und verwendete dafür nach seiner Behauptung rund 54.000 DM. Bei Beschaffung der erforderlichen Mittel war ihm der Erblasser behilflich. Er bestellte auf seinem Grundstück für die Sparkasse in L. eine Grundschuld von 25.000 DM. Die Sparkasse gewährte gegen diese Sicherheit dem Beklagten ein Darlehen von 10.000 DM und dem Erblasser ein solches von 15.000 DM; dieser leitete den Betrag an den Beklagten und dessen Ehefrau als Darlehen weiter. Der Erblasser und die Eheleute K. verbürgten sich der Sparkasse gegenüber jeweils für das dem anderen gewährte Darlehen.



Am 22. Dezember 1948 verpflichteten sich die Eheleute K [REDACTED], an den Erblasser 6 % von 25.000 DM für dessen "Entgegenkommen" zu entrichten. Ferner schlossen die Beteiligten am 14. Juli 1949 einen notariellen Vertrag. Darin übernahmen die Eheleute K [REDACTED] gegenüber dem Erblasser die volle Haftung für den gesamten von der Sparkasse gewährten Kredit von 25.000 DM nebst Zinsen. Nr. III dieses Abkommens lautet:

"Erfüllen Eheleute Karl K [REDACTED] ihre Verbindlichkeiten aus dieser Urkunde nicht, dann ist Herr Theodor St [REDACTED] berechtigt, den Grundstücksmietvertrag vom 1. August 1948 fristlos zu kündigen. Der im Punkt 8 dieses Mietvertrags vereinbarte Anspruch der Eheleute K [REDACTED] auf Erstattung der Gesamtkosten des von Kiesel vorgenommenen Steinbaues entfällt alsdann".

Der Beklagte geriet im Laufe des Jahres 1951 in Zahlungsschwierigkeiten. Die Kommanditgesellschaft stellte im Juli jenes Jahres den Betrieb ein; die Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen lehnte das Amtsgericht am 14. November 1951 mangels Masse ab.

Da der Beklagte mit den ihm obliegenden Zahlungen von Miete sowie von Zinsen und Tilgung der Darlehen in Rückstand geriet, kündigte ihm der Erblasser das Mietverhältnis am 30. August 1951 fristlos. Seit dem 1. November 1951 hat er das Grundstück mit den von dem Beklagten geschaffenen Veränderungen und Einrichtungen anderweit vermietet.

In einem Vorprozeß hat der Erblasser gegen den Beklagten ein rechtskräftiges Urteil über einen Betrag von 1.706 DM nebst Zinsen erwirkt. Es handelte sich dabei um die für die Zeit vom 1. August bis zum 31. Oktober 1951 rückständige Miete sowie um Zinsen, die der Beklagte dem Erblasser am 22. Dezember 1948 für die Kapitalbeschaffung zugesagt hatte.

Die Klägerin hat an die Sparkasse in L [REDACTED] für die Darlehen von 25.000 DM insgesamt 19.489,82 DM an Zinsen und

Kapital gezahlt. Hiervon verlangt sie von dem Beklagten unter Berufung auf den notariellen Vertrag vom 14. Juli 1949 mit der Klage einen Teilbetrag von 10.000 DM nebst Zinsen.

Der Beklagte hat Klageabweisung erbeten. Er hat u. a. geltend gemacht, daß durch die vorzeitige Auflösung des Mietvertrags die Geschäftsgrundlage weggefallen sei. Vorsorglich hat er mit Gegenansprüchen aufgerechnet, darunter mit einer Forderung auf Ersatz seiner Aufwendungen für den Umbau.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß dem Beklagten keine Gegenforderungen zustehen. Insbesondere hält sie etwaige Ersatzansprüche wegen seiner Verwendungen gemäß der Nr. III des notariellen Vertrags für ausgeschlossen.

Das Landgericht hat den Beklagten durch Teilurteil zur Zahlung von 7.519,82 DM nebst Zinsen verurteilt. Seine Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage, soweit er unterlegen ist. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Oberlandesgericht verneint mit rechtlich nicht zu beanstandender Begründung den von dem Beklagten behaupteten Wegfall der Geschäftsgrundlage. Die Revision greift diese Ausführungen nicht mehr an.

II. Der Beklagte hat die Ansicht vertreten, die Bestimmung der Nr. III des notariellen Vertrags enthalte die Ver-

einbarung einer Vertragsstrafe. Diese bestehe darin, daß er bei einer von ihm zu vertretenden vorzeitigen Kündigung des Vermieters jeglichen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen verlieren sollte. Auf ein solches Rechtsverhältnis sei der § 340 BGB anzuwenden. Da die Klägerin die Strafe verlangt habe, sei ihr mit der Klage geltend gemachter Erfüllungsanspruch gemäß dem Abs. 1 S. 2 jener Vorschrift ausgeschlossen.

Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß die fragliche Nr. III unter den darin angegebenen Voraussetzungen einen vollständigen Verfall aller dem Beklagten zustehenden Ersatz- und Bereicherungsansprüche vorsehe. Es könne dahinstehen, so führt es weiter aus, ob die Nr. III als Versprechen einer Vertragsstrafe aufzufassen sei; denn selbst wenn man dies annehme, sei ein Fall des § 341 Abs. 1 BGB gegeben, so daß die Klägerin die Strafe neben der Erfüllung verlangen könne.

Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision sind begründet.

1) Die Frage, ob ein Fall, wie der vorliegende, nach den §§ 339 ff BGB beurteilt werden kann, ist im Schrifttum streitig (u. a. Staudinger, vor § 339 Anm. II 2).

Der Senat trägt keine Bedenken, sie zu bejahen. Zwar könnte der Wortlaut der §§ 339 und 342 BGB dagegen sprechen; denn der Beklagte hat für den Fall der Vertragsuntreue nur einen Verzicht auf eigene Ansprüche zugesagt, nicht jedoch, wie es die genannten Bestimmungen vorsehen, die Zahlung einer Geldsumme oder eine andere "Leistung". Inhaltlich und ihrem Zweck nach steht aber eine Verfallklausel dieser Art der echten Vertragsstrafe doch so nahe, daß mindestens eine entspre-

chende Anwendung der §§ 339 ff BGB geboten ist (RGZ 68, 41; Warn. 1918 Nr. 163; HRR 1934 Nr. 1349; ferner aus dem Schrifttum u. a. Eneccerus-Lehmann, Schuldrecht, 15. Bearbeitung, § 37 Anm. I; Erman vor § 339 Anm. 4).

2) Das Oberlandesgericht begründet die Anwendung des § 341 BGB wie folgt:

Der Erblasser, der Beklagte und seine Ehefrau hätten beabsichtigt, den Erblasser von jeglicher Haftung gegenüber der Sparkasse freizustellen. Deswegen habe das Ehepaar K. zugesagt, deren Ansprüche rechtzeitig zu erfüllen; zur besonderen Sicherung der Innehaltung ihrer Verpflichtungen habe es für den Fall der Vertragsuntreue auf alle Ersatzansprüche wegen der Umbauten verzichtet. Die Folgen einer Vertragsverletzung hätten unter diesen Umständen nicht zum Untergang des dem Erblasser zustehenden Darlehensanspruchs führen sollen. Denn der Erblasser hätte, wenn er sich in der Nr. III des Vertrags seines Erfüllungsanspruchs begeben hätte, seine Inanspruchnahme durch die Sparkasse erleichtert.

a) Diese Begründung trägt nicht das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gelangt ist.

Es übersieht, daß auch bei Anwendung des § 340 Abs. 1 BGB weder die Vertragsverletzung des Mieters noch die Kündigung des Vermieters ohne weiteres ein Erlöschen des Erfüllungsanspruchs zur Folge hatten. Vielmehr hätte der Erblasser jetzt erst zu entscheiden gehabt, ob er von dem Beklagten die Erfüllung des notariellen Vertrags, also die Begleichung der Darlehensforderung, oder den Verzicht auf Ersatz der Bauaufwendungen verlangen wollte. Das hätte in seinem freien Ermessen gestanden. Wählte er die Erfüllung, so hätte er sich allerdings der Gefahr ausgesetzt, dem Beklagten gemäß den §§ 547, 951 BGB zu haften; zu einer "Erleichterung seiner eigenen In-

anspruchnahme" durch die Sparkasse hätte das aber mindestens dann nicht geführt, wenn er sich, wie dies das Oberlandesgericht angenommen hat, durch ein Aufrechnungsverbot gesichert hatte.

b) Das Oberlandesgericht wird danach erneut zu prüfen haben, ob sich die Parteien nicht doch der Regel des § 340 Abs. 1 BGB unterwerfen wollten.

Hierbei wird es in jedem Falle einer Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile bedürfen, die sich für die Beteiligten ergaben; insbesondere wird eine Feststellung der Strafhöhe, also des dem Beklagten nach der Vorstellung der Parteien möglicherweise zustehenden Ersatzanspruchs, dessen Verfall vorgesehen war, unerlässlich sein (vgl. u. a. LM UWG § 17 Nr. 2; RGZ 70, 439; Palandt § 340 Anm. 1).

III. Bei der neuen Verhandlung und Entscheidung wird das Oberlandesgericht folgendes zu beachten haben:

1) Das Berufungsgericht hat sich bisher nur damit befaßt, ob die Nr. III des notariellen Vertrags wegen Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) nichtig ist.

Unter Umständen bedarf es auch einer Prüfung gemäß dem § 138 Abs. 1 BGB. Die fragliche Vereinbarung würde, wenn sie den von dem Oberlandesgericht angenommenen Sinn haben sollte, als sog. mißbilligte Klausel anzusehen sein (vgl. hierzu BGH NJW 1958, 2109, 2110; 1959, 2163; Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 109; Bettermann MdR 1959, 297, 298 Anm. a. E.). Ob sie die Nichtigkeit nach dem § 138 Abs. 1 BGB zur Folge hat, wird ohne ins einzelne gehende Erörterung der Sachumstände jedoch nicht entschieden werden können.

2) Es ist nicht ausgeschlossen, daß die Nr. III des notariellen Vertrags einen anderen Sinn hat, als das Oberlandesgericht annimmt.

Die Bestimmung verweist auf die in der Nr. 8 des Mietvertrags vom 1. August 1948 vereinbarte Verfallklausel. Dort heißt es zwar, der Mieter sei nicht berechtigt, irgendwelche Forderungen zu stellen, wenn er vor Ablauf von 10 Jahren ausziehe. Möglicherweise haben aber die Parteien hierbei nur an solche Forderungen gedacht, die sich aus den in der Nr. 5 erwähnten "Instandsetzungsarbeiten, kleineren Umbauten und Veränderungen" ergaben. Sollte dies der Fall gewesen sein, so könnte es sowohl für die Entscheidung, ob der § 340 Abs. 1 oder der § 341 BGB anwendbar ist, wie auch unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit erheblich sein.

3) Soweit es auf die rechtliche Möglichkeit ankommen sollte, die Vertragsstrafe nach dem § 343 BGB herabzusetzen, wird das Oberlandesgericht zu klären haben, ob der Beklagte den notariellen Vertrag in seiner Eigenschaft als persönlich haftender Gesellschafter der Kommanditgesellschaft und damit als Kaufmann oder aber als Privatperson abgeschlossen hat (vgl. u.a. RGZ 119, 64, 67; RG JW 1913, 436).

Hierbei wird zu beachten sein, daß es insoweit nur auf den Zeitpunkt der Abgabe des Versprechens und nicht auf den der Verwirkung der Strafe ankommt (LM § 343 Nr. 1 d). In diesem Zusammenhange könnte auch die Zusammensetzung der Kommanditgesellschaft und der Zeitpunkt ihrer Gründung wesentlich sein.

4) Das nach Ansicht des Oberlandesgerichts vereinbarte Aufrechnungsverbot in Nr. I des notariellen Vertrags bezieht sich nach seinem Wortlaut nur auf das Darlehen von 15.000 DM, das der Erblasser dem Beklagten und seiner Ehefrau gewährt hat.

Von diesen Darlehen sind aber nach der Auskunft der Sparkasse vom 18. Dezember 195 nur 5.115,30 DM in der Klageforderung enthalten. Der Rest entfällt auf das Darlehen von 10.000 DM, das in der Nr. 2 des Vertrags nicht behandelt wird.

5) Schließlich wird das Berufungsgericht die Abrechnung nachzuprüfen haben. Bereits das Landgericht hatte der Klägerin 160,28 DM zu viel zugesprochen.

IV. Das angefochtene Urteil ist somit aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten der Revision zu entscheiden haben wird.

Dr. Winkelmann

Rietschel

Heimann-Trosien

Erst

Dr. Vogt