

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 288/63

URTEIL

Verkündet am

1. Juli 1965

Pohl,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1.) des Inhabers einer Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt
Josef K [REDACTED] in Ka [REDACTED], B [REDACTED] strasse [REDACTED],
- 2.) seiner Ehefrau Gertrud K [REDACTED] geborene B [REDACTED],
ebenda,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Hugo S [REDACTED] Persönlich GmbH in
M [REDACTED], W [REDACTED] Strasse [REDACTED], gesetzlich ver-
treten durch ihren Geschäftsführer, den Kaufmann
Hugo S [REDACTED] in M [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Heimann-Trosien, Rietschel, Erbel, Hubert Meyer und Dr. Vogt für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 21. Februar 1963 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 11./21. Juni 1956 schlossen die beklagten Eheleute einen Tankstellenvertrag mit der P [REDACTED] GmbH. In diesen Vertrag ist die Klägerin anstelle der P [REDACTED] eingetreten. Die Klägerin hat die Tankstelle inzwischen an ihre Tochtergesellschaft, die T [REDACTED] Tankstellen GmbH, verpachtet.

In dem Tankstellenvertrag, der bis zum 31. Dezember 1981 fest vereinbart war, übernahmen die Beklagten als Handelsvertreter ("Stationär") von P [REDACTED] die Lagerung und den Vertrieb von Kraft- und Schmierstoffen und sonstigen P [REDACTED]-Erzeugnissen. Sie vermieteten (Ziff. 2 des Vertrages) an P [REDACTED] das dem beklagten Ehemann gehörende Grundstück Ka [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], zur Errichtung und zum Betrieb einer Tankstelle mit Nebeneinrichtungen und An- und Abfahrtswegen gemäß dem (dem Vertrag als Bestandteil beigelegten)

Lageplan. Der Mietzins (Ziff. 2 Abs. 2) wie überhaupt alle Forderungen der Beklagten gegenüber P [REDACTED] (Ziff. 7 Abs. 2 Satz 1) galten durch die in Ziff. 7 vereinbarte Vergütung (Provision) als abgegolten. Bauliche Veränderungen bedurften der Zustimmung von P [REDACTED] (Ziff. 8). In Ziff. 9 Abs. 2 heißt es weiter:

"Bei vertragswidrigem Verhalten des Stationärs ist P [REDACTED] nach erfolgloser Abmahnung zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt. ... Auf Verlangen von P [REDACTED] läßt eine etwaige Auflösung des Handelsvertretervertrages die Grundstücksmiets nach Ziff. 2 unberührt. In diesem Fall ist durch P [REDACTED] ein angemessener Mietzins zu entrichten. ..."

Nachdem die Klägerin mit Schreiben vom 25. März 1961 die Beklagten wegen Vernachlässigung des Tankstellenbetriebs abgemahnt hatte, kündigte sie mit Schreiben vom 25. April 1961 unter Aufrechterhaltung der Grundstücksmiets. Dem widersprachen die Beklagten.

Die Klägerin hat Klage auf Besitzeinräumung des vermieteten Grundstücksteils erhoben.

Die Beklagten haben jegliche Vertragsverletzung bestritten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Während des Berufungsrechtszugs hat die T [REDACTED]-Tankstellen GmbH mit Schreiben vom 31. Juli 1962 den Handelsvertretervertrag unter Aufrechterhaltung der Grundstücksmiets mit sofortiger Wirkung gekündigt, weil die Beklagten, wie sich erst im Prozeß herausgestellt habe, die vermietete



Grundstücksfläche fast zur Hälfte mit einer Werkhalle bebaut hätten. Auf diesen Grund hat die Klägerin nachträglich ihre Kündigung gestützt und dabei vorgetragen, infolge der Bebauung sei eine Wagenpflege an der Tankstelle nicht mehr möglich.

Die Beklagten haben vorsorglich ihrerseits den Mietvertrag gekündigt.

Das Berufungsgericht hat dem - in der Berufungsinanz neu formulierten - Klageantrag stattgegeben (vgl. S. 2, 7 des Berufungsurteils).

Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Es kann dahinstehen, ob der Tankstellenvertrag für das Revisionsgericht frei auslegbar ist. Denn auch bei eigener Auslegung gelangt der Senat zum selben Ergebnis wie das Berufungsgericht.

1.) Die Beklagten haben die Ansicht vertreten, der Tankstellenvertrag enthalte keine wirksame Vermietung des Grundstücksteils, weil es an der notwendigen Vereinbarung eines Mietzinses fehle.

Das Berufungsgericht führt dazu aus: Die Mietzinsvereinbarung liege darin, daß nach Ziff. 2 des Vertrages der Mietzins durch die unter Ziff. 7 vereinbarte Vergütung als abgegolten gelte. Die Parteien hätten zulässigerweise den

Mietzins als Teil der progressiven Umsatzvergütung vereinbart.

Dem ist zuzustimmen. Auf die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang noch angestellten zusätzlichen Erwägungen, gegen die die Revision sich wendet, kommt es nicht an. Insbesondere ist unerheblich, ob die im Tankstellenvertrag genannten Provisionssätze dieselben sind wie die, welche üblicherweise ohne Grundstücksvermietung vereinbart werden. Die Vertragschließenden waren an solche Sätze nicht gebunden, sondern in ihrer Vertragsgestaltung frei. Ihr Wille, die Provision enthalte zugleich eine Mietvergütung, kommt in Ziff. 2 des Vertrages eindeutig zum Ausdruck.

2.) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Grundstücks-miete könne bei Ende des Handelsvertreterverhältnisses von der Klägerin nur dann aufrechterhalten werden, wenn die Beklagten ihr einen wichtigen Grund für die Beendigung des Handelsvertreterverhältnisses gegeben hätten.

Die Revision hält diese Auslegung für unvereinbar mit dem Wortlaut der Ziff. 9 des Vertrages. Sie geht davon aus, daß eine Teilfortsetzung des Vertrages auf Verlangen der Klägerin bezüglich des Mietverhältnisses nach dem vertraglich erklärten Willen der Parteien stets erfolgen sollte, also auch bei einer Kündigung des Handelsvertreterverhältnisses seitens der Klägerin ohne Verschulden der Beklagten, ja sogar bei einer Kündigung der Beklagten aus wichtigem, von der Klägerin verschuldetem Grunde. Eine Vertragsbestimmung mit so weittragendem, den Beklagten nachteiligem Inhalt hält die Revision wegen sittenwidriger Knebelung für nichtig.

Die Rüge ist nicht begründet.

a) Es kann dahinstehen, ob der Auslegung des Berufungsgerichts oder der der Revision der Vorzug zu geben ist. Denn auch im letzteren Falle kann eine sittenwidrige Benachteiligung der Beklagten nicht eintreten. In den Fällen nämlich, in denen diese einen wichtigen Grund zur Kündigung des Handelsvertreterverhältnisses haben, steht ihnen dann, wenn es für sie unzumutbar ist, das Mietverhältnis ohne das Handelsvertreterverhältnis fortzusetzen, auch ein vertraglich nicht ausschließbares Recht zu, das Mietverhältnis ebenfalls aus wichtigem Grunde zu kündigen. Ein den Beklagten erwachsener wichtiger Kündigungsgrund wird sich also vielfach zugleich auf beide sachlichen Teilbereiche des Gesamtvertrages auswirken. Das wird insbesondere in Fällen gelten, in denen der Kündigungsgrund der Beklagten von der Klägerin verschuldet ist. Steht den Beklagten aber ein Recht zur Kündigung auch des Mietverhältnisses zu, so kommt das Optionsrecht der Klägerin gemäß Ziff. 9 des Vertrages nicht zum Zuge, gleichviel ob die Parteien das gewollt haben oder nicht. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde ist vertraglich nicht abdingbar.

b) Für den von der Revision erörterten Fall einer Kündigung der Klägerin aus wichtigem, jedoch von den Beklagten nicht verschuldetem Grunde gilt ebenfalls, daß die Beklagten ein Recht zu fristloser Kündigung des Mietverhältnisses dann haben, wenn ihnen unter den besonderen Umständen des Falles eine isolierte Fortsetzung der Grundstücksmieta nicht zugemutet werden kann. Dieses Kündigungsrecht genügt zur Wahrung ihrer berechtigten Interessen und schließt eine Sittenwidrigkeit des Vertrages aus.

c) Die Beklagten haben keinen Sachverhalt vorgetragen, der sie berechtigen könnte, das (auf Verlangen der Klägerin fortgesetzte) Mietverhältnis zu kündigen.

3.) Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Klägerin habe einen wichtigen Grund gehabt, das Handelsvertreterverhältnis (unter Aufrechterhaltung der Miete) zu kündigen. Es sieht den Grund darin, daß die Beklagten einen erheblichen Teil des vermieteten Grundstücksteils bebaut und damit einen Wagenpflagedienst an der Tankstelle unmöglich gemacht haben, obwohl sie u.a. für die Errichtung einer Waschhalle 1956 von der P [REDACTED] 15.000 DM Darlehen erhalten hatten. Das Berufungsgericht weist ferner darauf hin, daß der beklagte Ehemann mehrfach erklärt habe, er sei "nicht für 2 Pfennige an der Tankstelle interessiert".

a) Der Umstand, daß die Klägerin den Kündigungsgrund der "Bebauung" erst im Laufe des Rechtsstreits nachgeschoben hat, steht seiner Berücksichtigung nicht entgegen (BGH LM Nr. 10 zu § 626 BGB).

b) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats obliegt die Feststellung, ob ein bestimmter Sachverhalt einen wichtigen Kündigungsgrund darstellt, in erster Linie dem Tatrichter und ist dessen Würdigung vom Revisionsgericht nur beschränkt auf Rechtsfehler nachprüfbar.

Solche Verstöße läßt das Berufungsurteil - im Gegensatz zur Annahme der Revision - nicht erkennen.

aa) Sie macht geltend, die Beklagten seien sich z.Zt. der Bebauung nicht bewußt gewesen, daß die bebaute Fläche mitvermietet war.

Es ist jedoch nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht bei seiner Würdigung von einer Kenntnis der Beklagten und somit von einem vorsätzlichen Vertragsverstoß ausgegangen wäre. Es durfte auch eine fahrlässige Vertragsverletzung in diesem Punkte für so schwerwiegend erachten, daß sie für die Klägerin einen wichtigen Kündigungsgrund ergab. Diese ist nach der Sachlage in jedem Fall zu bejahen.

bb) Keine wesentliche Bedeutung brauchte das Berufungsgericht dem Umstand beizumessen, daß die Angestellten H■■■■, Hi■■■■ und N■■■■ der Klägerin, als sie die Tankstelle im Winter 1960/61 besuchten, die in der Revisionsbegründung behauptete Beseitigung der Waschhalle infolge des Neubaus nicht beanstandet haben. Ihr Besuch diente unstreitig anderen Zwecken. Es ist nicht festgestellt, daß ihnen bei ihren Besuchen die Abmessungen der vermieteten Teilfläche in Erinnerung waren und daß sie die Beseitigung der alten Waschhalle durch den Neubau bemerkt haben.

Daraus, daß die genannten Personen damals in dieser Richtung keine Beanstandung erhoben haben, brauchte das Berufungsgericht somit, im Gegensatz zur Ansicht der Revision, nicht zu folgern, die Klägerin habe die Bebauung nicht als vertragsstörend empfunden.

cc) Die Revision macht geltend, wegen des Reparaturbetriebes der Beklagten für Lastwagen habe deren Tankstellenkundschaft überwiegend ebenfalls aus Lastwagenhaltern bestanden. Diese beanspruchten aber üblicherweise keine Wagenpflege, so daß eine Waschhalle überflüssig gewesen sei.

Es ist nicht anzunehmen, daß das Berufungsgericht diesen Vortrag der Beklagten übersehen hat. Entscheidende Bedeutung brauchte es ihm nicht beizumessen. Unstreitig hatte die Purfina den Beklagten 15.000 DM Darlehen zur Errichtung eines

Tankwartraums und einer Wagenpflegehalle gewährt. Daraus durfte das Berufungsgericht auf ein erhebliches Interesse der Vermieterin daran schließen, daß an der Tankstelle auch eine Wagenpflege möglich sein sollte.

Der Umstand, daß die Beklagten bei Kündigung der Klägerin das Darlehen schon größtenteils zurückgezahlt hatten und die Rückzahlung des Restes anboten, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Das Berufungsgericht durfte trotzdem der Auffassung sein, die Vertragsverletzung der Beklagten wiege angesichts der Darlehensgewährung schwer.

Für die Annahme einer nachträglichen Vertragsänderung in dieser Beziehung fehlt jeder Anhaltspunkt.

dd) Auch wenn die Grundstücksfläche, soweit sie bebaut worden ist, bis dahin für Tankstellenzwecke praktisch nicht benutzt worden war, wie die Beklagten behauptet haben, so brauchte das Berufungsgericht daraus doch nicht zu schließen, der Tankstellenbetrieb sei durch die Bebauung nicht beeinträchtigt worden. Er war es jedenfalls für die Zukunft, weil die Bebauung die bis dahin gegebene Möglichkeit ausschloß oder mindestens erschwerte, den bebauten Grundstücksteil für Zwecke der Tankstelle nutzbar zu machen.

ee) Aus der Bemerkung der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen mit der P [REDACTED], die Tankstelle könne nur im Rahmen der durch die Reparaturwerkstätte bestimmten Möglichkeiten betrieben werden, folgert die Revision, es sei Geschäftsgrundlage des Vertrages geworden, daß die Beklagten ihre Werkstätte auch auf Kosten der Tankstelle baulich hätten erweitern dürfen.

Eine so weittragende Folgerung rechtfertigt der Vertrag nicht.

ff) Die Revision kann schließlich nichts zu ihren Gunsten daraus herleiten, daß die Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht verpflichtet waren, die Tankstelle außerhalb der Geschäftszeiten ihres Reparaturbetriebs offenzuhalten (worauf die Klägerin zunächst ihre Kündigung gestützt hatte). Das Berufungsgericht war nicht genötigt, daraus den Schluß zu ziehen, die Klägerin müsse sich auch eine Zweckentfremdung von rund der Hälfte der Mietfläche gefallen lassen.

4.) Da sämtliche Revisionsrügen nicht begründet sind und das angefochtene Urteil auch sonst keinen sachlichrechtlichen Fehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Heimann-Trosien

Rietschel

Erbel

Meyer

Vogt