

Verkündet
am 13. November 1964
Becker, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Konditormeisters Gerhard B [REDACTED] in W [REDACTED]
[REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers,
Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Architekten Heinz F [REDACTED] in W [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungs-
beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. November 1964 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern
und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Oldenburg vom 10. April 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der beklagte Konditormeister hat an seinem nach dem Krieg ererbten Trümmergrundstück nach dem Scheitern eigener Aufbaupläne am 16. Januar 1959 den klagenden Architekten ein Erbbaurecht mit einem jährlichen Erbbauzins von 723 DM und mit zehnjährigen Rücktrittsrecht des Beklagten bestellt; der Kläger verpflichtete sich dabei zur Bebauung, u.a. mit Konditorei- und Wohnräumen, und zu deren Vermietung an den Beklagten.

Der Kläger hat daraufhin auf dem Grundstück ein mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet und mit Verträgen vom 1. Oktober/30. November 1959 zwei Stockwerke davon an den Beklagten vermietet; als Mietzins wurden jährlich zusammen rund 12 500 DM sowie eine Heizungsumlage von rund 1 200 DM vereinbart.

Am 29. Dezember 1959 hat der Beklagte das Grundstück an den Kläger für 30 000 DM verkauft; Auflassung und Grundbuchumschreibung sind erfolgt. Den Kaufpreis hat der Kläger in Höhe von rund 6 800 DM bezahlt und im übrigen verrechnet, und zwar rund 18 400 DM gemäß gesonderten privatschriftlichen Vereinbarungen vom selben Tag mit übernommenen Altbelastungen des Grundstücks (rund 4 700 DM) und mit zwei ihm vom Beklagten gleichzeitig gewährten zinslosen Baudarlehen (10 000 + 3 700 DM), den Rest einseitig mit rückständigen Mietzinsbeträgen, Zinsen und Grundbuchkosten.

- 3 -

In der Folgezeit hat der Kläger dem Beklagten wiederholt, zuletzt unterm 30. September 1960, wegen angeblicher Zahlungsrückstände an Miete nebst Heizungsumlage und Zinsen (zuletzt beziffert auf rund 16 000 DM) das Mietverhältnis gekündigt.

Der Beklagte hält seine sämtlichen Rechtsgeschäfte mit dem Kläger wegen Sittenwidrigkeit sowie Anfechtung infolge Irrtums und arglistiger Täuschung für nichtig, die Mietkündigung für unbegründet und seine Passivlegitimation wegen Übernahme der Konditorrolle durch eine Kommanditgesellschaft für nicht gegeben.

Der Kläger begehrt mit der Klage Herausgabe und Räumung der Mieträume, der Beklagte mit dem bisher verbeschiedenen Teil der Widerklage die Feststellung, daß der Erbbauvertrag, der Kaufvertrag, der Vertrag über die Art der Tilgung des Kaufpreises, die Darlehensverträge und die beiden Mietverträge nichtig, hilfsweise rechtsunwirksam seien.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben und die Widerklage im genannten Umfang abgewiesen. Räumungsfrist wurde vom Landgericht (Oktober 1961) kurz gewährt (rund 1 Monat für Gewerberäume und rund 2 Monate für Wohnung), vom Oberlandesgericht (April 1962) nicht.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine bisherigen Anträge auf Klagabweisung, Zuerkennung der Widerklage im aberkannten Umfang sowie Räumungsfrist weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

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



Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

Zur Klage führt das Berufungsgericht aus:

Der Beklagte sei trotz Gründung einer Kommanditgesellschaft passivlegitimiert; denn die Kommanditgesellschaft sei rechtlich nicht entstanden, weil sie nicht ins Handelsregister eingetragen worden sei (§§ 123 Abs. 1, 161 HGB); auf ihren Geschäftsbeginn komme es nicht an, weil sie kein Grundhandelsgeschäft im Sinn von § 1 HGB betreiben sollte. Das Mietverhältnis sei rechtswirksam gekündigt, weil der Beklagte unstreitig seit April 1960 keinen Mietzins für die Wohnung und nur wenige Beträge für die gewerblichen Räume gezahlt habe (§ 554 BGB). Mieterschutz bestehe wegen der Zusammengehörigkeit der Wohnräume und der mietwerthöheren Geschäftsräume nicht (§ 5 GRMG). Der Kläger könne daher sowohl als Vermieter (§ 556 BGB) wie - mangels eines Besitzrechts des Beklagten - als Eigentümer (§ 985 BGB) die Mieträume zurückverlangen.

Hieran ist die Bejahung der Passivlegitimation im Ergebnis nicht zu beanstanden. Zwar ist zweifelhaft, ob die Verneinung eines Grundhandelsgewerbes zutrifft (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Aber es fehlt an einer Feststellung, daß die Kommanditgesellschaft ihre Geschäfte begonnen habe (vgl. § 123 Abs. 2 HGB; das Landgericht hatte ausdrücklich das Gegenteil festgestellt, dort Urteil S. 23), und eine einschlägige Re-

visionsrüge ist nicht erhoben.

Im übrigen hängt die Begründetheit der Klage zunächst von der Wirksamkeit der mit der Widerklage umkämpften Verträge ab. Bei Nichtigkeit der Mietverträge entfällt der Herausgabeanspruch aus Vertrag (§ 556 BGB), bei Nichtigkeit des Erbbauvertrags und des Grundstücksübereignungsvertrags der dahingehende dingliche Anspruch (§ 11 Abs. 1 ErbbauVO, § 985 BGB), bei Nichtigkeit sämtlicher Verträge ein Herausgabeanspruch überhaupt. Ein (dinglicher oder schuldrechtlicher) Herausgabeanspruch könnte durch die vom Beklagten ins Feld geführten Gegenansprüche auf Aufwendungs- und Schadensersatz (vgl. dazu Urteil des Landgerichts S. 24/25) beeinträchtigt sein; insoweit kommt hier zwar mangels Gleichartigkeit keine Aufrechnung in Betracht (§ 387 BGB), wohl aber nach dem zutreffenden Hinweis der Revision (Begründung S. 13) ein Zurückbehaltungsrecht, das der Beklagte in den Vorinstanzen zwar nicht ausdrücklich, aber dem Sinne nach geltend gemacht hat. Bei Gültigkeit, aber inhaltlicher Änderung der Mietverträge (§ 242 BGB, unten II 2) kann der Umfang der Mietzinsrückstände und damit die Wirksamkeit der Kündigung in Frage gestellt sein. Das Berufungsgericht hat hierüber keine tatsächlichen Feststellungen getroffen; ob sie nötig sind, hängt vom Erfolg der Revision hinsichtlich der Widerklage ab (unten II, III).

II.

Die Widerklage haben die Vorinstanzen hinsichtlich des Erbbauvertrags als unzulässig, im übrigen im

erkannten Umfang als unbegründet abgewiesen.

Das Berufungsgericht führt dazu aus: An einer Feststellung der Nichtigkeit des Erbbauvertrags habe der Beklagte kein rechtliches Interesse (§ 256 ZPO), weil dieser Vertrag für die Wirksamkeit der späteren Verträge ohne Bedeutung sei. Für Nichtigkeit der Mietverträge seien keine Umstände vorgetragen. Beim Grundstücksübertragungsvertrag sei der Preis angemessen; selbst wenn damals ein weit höherer Preis zu erzielen gewesen wäre, würde daraus noch nicht folgen, daß der vereinbarte Preis wucherisch gering gewesen sei. Auch die Verrechnung des Kaufpreises mit Gegenposten sei unbedenklich. Es sei nicht angängig, alle Verträge der Parteien als "ein einheitliches Geschehen" zu sehen, da Inhalt, wirtschaftlicher Zweck und Situation der Parteien jeweils verschieden gewesen seien. Daß der Kläger den Beklagten in einem in allen Einzelheiten vorgeplanten Manöver habe um sein Grundstück bringen wollen, sei nicht erwiesen. Wenn die Parteien schon im Mai 1959 die Möglichkeit ins Auge faßten, daß der - abgesehen vom Grundstück mittellose - Beklagte seine Abänderungswünsche hinsichtlich des Bauvorhabens "mit dem Grundstück zahlen" solle, so sei dies nicht abwegig, sondern durchaus verständlich und sachgerecht gewesen. Der Beklagte möge jeweils bei Eingehung von Verpflichtungen über seine eigene Leistungsfähigkeit geirrt und die Gewinnchancen seines Konditoreibetriebs überschätzt haben; das begründe aber noch nicht die Anfechtung der Verträge

wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung.

Diese Ausführungen werden von der Revision mit Erfolg angegriffen.

1. Unrichtig ist die Verneinung eines Feststellungsinteresses hinsichtlich der Nichtigkeit des Erbbauvertrags (§ 256 ZPO).

Daß die Unwirksamkeit dieses Vertrags für die Wirksamkeit der späteren Verträge (Mietverträge und Übereignungsvertrag mit Nebenvereinbarungen) ohne Bedeutung sei, ist zwar in dem Sinne richtig, daß eine Unwirksamkeit des Erbbauvertrags die Rechtswirksamkeit der späteren Verträge nicht rechtsnotwendig mitbeseitigt. Sie kann aber von Bedeutung sein einmal für einen Grundbuchberichtigungsanspruch und zum andern für die vom Beklagten geltend gemachten Schadensersatzansprüche und damit - über seine Aufrechnung - für die Höhe seiner Mietrückstände und für die Wirksamkeit der Kündigung der Mietverträge, die der Klage zugrunde liegt. Das Berufungsgericht begründet denn auch seine Auffassung von der Bedeutungslosigkeit des Erbbauvertrags im wesentlichen mit Erwägungen, die sich auf dessen eigene Wirksamkeit beziehen (s. unten). Dann ist es aber unrichtig, dem Interesse des Beklagten an einer rechtskraftfähigen Feststellung über die Wirksamkeit dieses Ausgangsvertrags die rechtliche Bedeutung abzusprechen; vielmehr ist ein rechtliches Interesse dieser Art im Sinn von § 256 ZPO zu bejahen.

Deshalb war der prozeßabweisende Teil des Berufungsurteils aufzuheben.

Der Rechtsstreit ist insoweit auch noch nicht zur Endentscheidung reif, so daß Zurückverweisung geboten war. Das Berufungsurteil enthält allerdings auch Ausführungen zur Sachfrage: die Nichtigkeit des Erbbauvertrags dränge sich nicht auf; der Beklagte sei nicht durch Abspeisung mit einem unverhältnismäßig geringen Erbbauzins in eine finanziell hoffnungslose Lage geraten; von dem angeblich zu geringen Erbbauzins sei er deswegen nicht betroffen worden, weil dessen Zahlung nach dem Erbbauvertrag erst am 1. Januar 1960 beginnen sollte und der Beklagte das Grundstück bereits am 29. Dezember 1959 verkauft habe; die Vereinbarung des pü-ten Anfangstermins für den Erbbauzins sei nicht unbillig, sondern wirtschaftlich vernünftig und gerecht, weil das Grundstück erst nach seiner Bebauung eine Rendite habe abwerfen können. Aber abgesehen davon, daß die verfahrensrechtliche Verwertbarkeit dieser Ausführungen im Hinblick auf den Charakter der angefochtenen Entscheidung als Prozeßurteil ausgeschlossen ist (BGHZ 4, 58, 60; 11, 222, 224), sind sie auch inhaltlich nicht erschöpfend. Bei der nunmehrigen sachlichen Prüfung wird das Berufungsgericht zu beachten haben, daß ein sofortiger Beginn der Erbbauzinszahlungen deswegen innerlich gerechtfertigt sein kann, weil dem Bauherrn der Boden zur Bebauung schon von der Begründung des Erbbaurechts an zur Verfügung steht (für seine Zwecke auch stehen muß) und die fi-

nanzielle Überbrückung der Zeit bis zur Fertigstellung und Nutzbarkeit des Gebäudes Sache des Bauherrn und nicht desjenigen ist, der ihm den Boden zur Verfügung stellt. Infolgedessen kann es auch auf die Angemessenheit der Höhe des Erbbauzinses ankommen, den das vom Berufungsgericht bei der Würdigung des Kaufpreises befolgte Gutachten Höpken selbst als objektiv um etwa das Doppelte zu niedrig bezeichnet (jährlich 723 DM statt richtig 2 100 DM, GA 96/97).

Bei der erneuten Berufungsverhandlung wird der Beklagte auch Gelegenheit haben, die hier einschlägigen Beweisangebote zu wiederholen, deren Nichtbeachtung die Revision rügt.

2. Soweit das Berufungsgericht sachlich-rechtlich über die Widerklage entschieden hat, nämlich hinsichtlich der Mietverträge und des Übereignungsvertrags einschließlich der Vereinbarung über die Kaufpreistilgung und der Darlehensverträge, führt es aus: In Bezug auf die Mietverträge habe der Beklagte keine Umstände vorgetragen, aus denen sich ihre Nichtigkeit ergäbe; in sie seien zwar einzelne Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages aufgenommen worden, diese wären aber selbst bei Nichtigkeit des Erbbaurechtsvertrages gemäß § 141 BGB wirksam geworden. Beim Grundstücksübertragungsvertrag sei der Preis ausweislich der Gutachten angemessen; selbst wenn objektiv damals ein weit höherer Grundstückspreis zu erzielen gewesen wäre, würde daraus noch nicht der Wuchercharakter des Geschäfts folgen; auch wenn ein weiteres

Gutachten zu anderer Bewertung käme, könnte das Ergebnis in Zweifel nur sein, daß die Frage, ob der Kaufpreis wucherisch sei, ungeklärt bleibe. Auch die Verrechnung des Kaufpreises mit Gegenposten sei unbedenklich.

Die zum letzteren Punkt in Bezug genommenen Ausführungen des landgerichtlichen Urteils besagen (dort S. 15-17): Bei den Vereinbarungen vom 29. Dezember 1959 über die Gewährung von Baudarlehen handle es sich zwar wirtschaftlich um die zinslose Stundung eines Kaufpreisteils von 13 700 DM; denn der Beklagte, der bereits einen Monat zuvor den endgültigen Mietvertrag geschlossen hatte und bereits eingezogen war, habe keine Veranlassung gehabt, dem Kläger nachträglich noch ein Baudarlehen zu gewähren, wie es bei Mietabschluß über Räume in Neubauten üblich sei. Die Stundung als solche wäre keine vom Üblichen abweichende Besonderheit gewesen, obwohl der Beklagte den Verkauf des Grundstücks gerade deswegen vorgenommen habe, weil er für die Einrichtung seines Betriebs Geldmittel brauchte; denn er habe die - tatsächlich auch wahrgenommene - Möglichkeit gehabt, den gestundeten Kaufpreisteil zur Sicherung eines Bankkredits zu verwenden; es wäre auch nicht unangemessen gewesen, wenn die Verzinsung des gestundeten Forderungsteils niedriger gewesen wäre als die Verzinsung des Bankkredits; die Zinslosigkeit habe allerdings für den Beklagten (bei einem angemessenen Zinssatz von 5 % und unter Berücksichtigung der vereinbarten Tilgungsdauer von 12 1/2 Jahren) den Kaufpreis wirtschaftlich um 2 500 bis 3 000 DM auf etwa 27 000 DM verringert; aber auch ein

solcher Kaufpreis habe noch nicht in auffälligem Mißverhältnis zur Leistung des Beklagten gestanden.

Das Berufungsgericht hat bei seiner Würdigung jedoch nicht beachtet, daß der Beklagte in ausführlichem Sachvortrag behauptet und unter Zeugenbeweis gestellt hatte, der Kläger habe von vornherein die Vermögenslosigkeit und geschäftliche Ungewandtheit des Beklagten gekannt und im Hinblick darauf die Rolle eines Beraters und Vertrauensmannes (Treuhanders) des Beklagten nicht nur in bautechnischer Beziehung übernommen (GA 298/300). Das Berufungsgericht hat zwar (Urteil S. 9) als wahr unterstellt, daß der Beklagte auf dem Gebiet des Grundstücksrechts (gemeint wohl: in Grundstücksgeschäften) unerfahren und überdies leichtsinnig gewesen sei und auf Grund der Vorverhandlungen mit dem Kläger diesem besonderes Vertrauen geschenkt habe. Diese Unterstellung erschöpft jedoch den genannten Tatsachenvortrag des Beklagten nicht. Es ist nicht auszuschließen, daß der Tatrichter bei dessen voller Berücksichtigung in Verbindung mit den sonstigen Umständen zur Bejahung der Sittenwidrigkeit beim einen oder anderen Vertrag oder bei allen Verträgen gekommen wäre. Die Unterlassung der Beweiserhebung ist daher eine Verletzung des § 286 ZPO, auf der das angefochtene Urteil beruht.

Sollte der Erbbauvertrag gegen die guten Sitten verstoßen haben, so hätte der Kläger zur Zeit der Gebäudeerrichtung und der Raumvermietung an den Be-

klagten kein Recht zur Benutzung des Grundstücks gehabt; das konnte für die Wirksamkeit der Mietverträge unter dem Gesichtspunkt des Fehlens der Geschäftsgrundlage von Bedeutung sein, sei es, daß sie dadurch überhaupt hinfällig oder doch in ihrem Inhalt beeinflußt wurden (§ 242 BGB). Ein etwaiger Sittenverstoß des Klägers beim Abschluß des Erbbauvertrags konnte auch geeignet sein, beim Grundstücksübereignungsvertrag die bereits vom Landgericht gesehenen Bedenken gegen die Art und Weise der Kaufpreistilgung (ganz überwiegend Verrechnung, zum großen Teil mit neu vereinbarten zinslosen Mieterdarlehen) zu verstärken.

Nach allem bedarf die Sache auch hinsichtlich der späteren Verträge noch weiterer tatsächlicher Aufklärung. Deshalb war bezüglich der Widerklage auch insoweit, als das Berufungsgericht zur Sache entschieden hat, das angefochtene Urteil aufzuheben und der Rechtsstreit wie geschchen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III.

Dasselbe gilt aber auch für die Klage. Denn bei der - im gegenwärtigen Rechtszug zu unterstellenden - Nichtigkeit der Verträge oder eines Teils

von ihnen bedürfen sowohl die Wirksamkeit der Kündigung als auch die Frage des Zurückbehaltungsrechts der erneuten Prüfung und neuer tatrichterlicher Feststellungen (oben I).

Dr. Augustin Schuster Dr. Piepenbrock
 Dr. Mattern Offterdinger