

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 138, 311, 546 BGB

- 1. Die Parteien eines Mietvertrags können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat.**
- 2. In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.**
- 3. In diesen Fällen kann ein Mietaufhebungsvertrag jedoch dann sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und den Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt (vgl. KG ZMR 1988, 137 f.).**
- 4. Eine gemeinsame (subjektive) Schädigungsabsicht der vertragsschließenden Parteien reicht zur Annahme einer Sittenwidrigkeit allein noch nicht aus. Erforderlich ist außerdem, dass der Vertrag die Rechtsstellung des Dritten tatsächlich verschlechtert. Ein für den Dritten objektiv nicht nachteiliges Rechtsgeschäft erfüllt den Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB nicht.**
- 5. Ein Mietaufhebungsvertrag ist nicht bereits deshalb sittenwidrig, weil dadurch dem Untervermieter die durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vermittelte Möglichkeit genommen wurde, das Mietobjekt zu gewerblichen Zwecken zu nutzen.**

BGH, Urteil vom 18.04.2018; Az.: XII ZR 76/17

Tatbestand:

Die klagende Stadt verlangt von dem beklagten Verein die Räumung und Herausgabe des Galopprennbahngeländes in Frankfurt am Main. Widerklagend begehrt der Beklagte die Feststellung der Unwirksamkeit eines zwischen der Klägerin als Vermieterin und der F.H. GmbH als Mieterin des Rennbahngeländes geschlossenen Mietaufhebungsvertrags und eines zwischen der Klägerin und dem Zeugen H. als alleinigem Gesellschafter der F.H. GmbH geschlossenen Vertrags über die Übertragung der Geschäftsanteile an der GmbH auf die Klägerin.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Galopprennbahngeländes in Frankfurt am Main nebst aufstehender Gebäude. In einem Grundstückskaufvertrag aus dem Jahr 1937 hatte die Klägerin erklärt, sie sei "bemüht, den Rennverein in seinen Zielen - Erhaltung der Pferderennen in F. und damit Förderung der deutschen Vollblutzucht - zu unterstützen". Im Jahr 1979 vermietete die Klägerin das Rennbahngelände an den "Renn-Klub F.", der einen Teil des Geländes an einen Golf-Club untervermietete und im Jahr 2008 in Insolvenz fiel. Als Nachfolgeverein wurde im Jahr 2009 der "Renn-Verein F. e.V." gegründet. Um die Fortsetzung des Pferderennsports in Frankfurt am Main zu ermöglichen, wurde im allseitigen Einvernehmen und unter maßgeblicher Beteiligung des Zeugen H., der später bis August 2014 Präsident des Beklagten war, beschlossen, dass der "Renn-Verein F. e.V." das Rennbahngelände betreiben sollte. Zur Vermeidung finanzieller Risiken sollte die Stadt das Gelände aber nicht direkt an den Verein vermieten, sondern an eine zwischenzuschaltende GmbH, die ihrerseits einen mit dem Hauptmietvertrag im wesentlichen gleichlautenden Nutzungsüberlassungsvertrag mit dem Verein abschließen sollte. Dementsprechend gründete der Zeuge H. im Jahr 2010 als alleiniger Gesellschafter-Geschäftsführer die F.H. GmbH mit einem Stammkapital von 100.000,00 € und zum Betrieb und zur Entwicklung der Galopprennbahn Frankfurt am Main als Unternehmensgegenstand.

Mit Mietvertrag vom 6. September 2010 vermietete die Klägerin das Rennbahngelände als Pferde-, Golf- und Freizeitsportfläche an die F.H. GmbH. Nach § 2 dieses Mietvertrags sollte das Mietverhältnis rückwirkend zum 1. September 2009 beginnen, mindestens bis zum 31. August 2024 laufen und von der Mieterin dreimal um je fünf Jahre verlängert werden können. § 4 Nr. 1 Abs. 1 Satz 2 des Vertrags enthält die Verpflichtung der F.H. GmbH als Mieterin, jährlich mindestens fünf Renntage mit jeweils sechs Pferderennen (davon mindestens ein Listenrennen) zu veranstalten. Da die F.H. GmbH nicht Mitglied im "Direktorium für Vollblutzucht und Rennen e.V." war und daher keine konzessionierten Pferderennen durchführen konnte, wurde in § 4 Nr. 4 des Mietvertrags Folgendes vereinbart:

"Der Mieter kann mit dem Renn-Verein F. e.V. einen Durchführungsvertrag schließen, um seine Verpflichtungen nach § 4 Nr. 1 Satz 2 zu erfüllen. Die Verpflichtungen des Mieters gegenüber der Vermieterin bleiben hiervon unberührt. Der Mieter hat Überschüsse, die er aus der Nutzung des Mietgegenstandes - gleich welcher Art und welcher Rechtsgrundlage - zum Zwecke des Unterhalts des Mietgegenstandes und der Durchführung des Rennbetriebs zu verwenden, soweit hierdurch die Gewinnerzielungsabsicht des Mieters nicht gefährdet wird. Zur Prüfung dieser Überschüsse und der entsprechenden Zahlungsverpflichtung hat der Mieter einmal jährlich seine beim zuständigen Finanzamt vorzulegende Bilanz gleichzeitig bei der Vermieterin/Liegenschaftsamt einzureichen. Die Stadt ist berechtigt, auf Verlangen alle bilanzrelevanten Unterlagen beim Mieter einzusehen oder einsehen zu lassen. Sie hat darüber hinaus das Recht, jedwede Kosten- oder Einnahmepositionen innerhalb eines halben Jahres nach Veröffentlichung der Bilanz zu beanstanden. Insbesondere ist die Stadt berechtigt, Gehälter oder sonstige Entschädigungsleistungen für Geschäftsführer und Mitarbeiter des Mieters auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. [...]"

Zur vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags enthält § 8 die folgenden Vereinbarungen:

"1. Der Vermieter kann diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

a) der Mieter ungeachtet einer Abmahnung fortgesetzt den Bestimmungen dieses Vertrages zuwiderhandelt, insbesondere seine Betreiberpflichtung verletzt,

b) der Mieter mit einer nach diesem Vertrag geschuldeten Leistung ganz oder teilweise länger als drei Monate in Verzug ist,

c) der Mieter seine Zahlungen einstellt.

2. Der Vermieter kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat ohne Einhaltung einer weiteren Räumungsfrist kündigen, wenn

a) die Gesellschaft des Mieters aufgehoben oder im Handelsregister gelöscht wird,

b) der Mieter seinen Sitz außerhalb der Stadt Frankfurt am Main verlegt,

c) der Mieter ohne Zustimmung der Vermieterin den Nutzungszweck des Mietgrundstücks oder seinen Gesellschaftszweck ändert,

d) der Mieter den Erwerb der Gesellschaftsanteile durch den Vermieter [...] vereitelt."

Nachdem der "Renn-Verein F. e.V." im Jahr 2010 ebenfalls in Insolvenz gefallen war, wurde am 16. September 2010 der - hier beklagte - "F. Renn-Klub e.V." mit dem satzungsmäßigen Zweck der Förderung des Galopprennsports in Deutschland und insbesondere in Frankfurt am Main gegründet. Die Eintragung in das Vereinsregister erfolgte am 16. März 2011. Diesem Verein übertrug die F.H. GmbH mit einem auf den 6. Dezember 2010 datierten Geschäftsbesorgungsvertrag ihre aus dem Mietvertrag mit der Klägerin resultierende Verpflichtung zur Durchführung von Pferderennen auf der Galopprennbahn. Nach § 4 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags sollte die F.H. GmbH dem Beklagten hierfür eine jährliche Vergütung von 216.000,00 € zahlen und daneben im Rahmen einer Überschusszuweisung jeglichen erwirtschafteten Überschuss, soweit dieser nicht für die Bildung von Rückstellungen erforderlich war, als Sonderzahlung an den Beklagten überweisen. Zur Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrags ist in dessen § 3 Folgendes vereinbart:

"1. Diese Vereinbarung wird ab dem 01.01.2011 wirksam und läuft bis 31.08.2024.

2. Diese Vereinbarung kann von beiden Parteien mit einer Frist von 2 Monaten zum 30.6. oder 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden."

Am 21. März 2014 unterzeichneten die Klägerin und der Deutsche Fußball-Bund (DFB) die Absichtserklärung, dass die Klägerin dem DFB das Rennbahngelände ab dem 1. Januar 2016 zur Errichtung einer Fußballakademie zur Verfügung stellen solle.

Am 24. März 2014 erhöhte der Zeuge H. das Stammkapital der F.H. GmbH von 100.000 € auf 2.000.000 €, wobei er den Differenzbetrag nicht - wie protokolliert - in bar einzahlte, sondern eine Umwandlung von Gesellschafterdarlehen vornahm.

Am 5. August 2014 schlossen die Klägerin, der Zeuge H. und die durch ihn vertretene F.H. GmbH einen notariell beurkundeten Kauf- und Abtretungsvertrag über die Geschäftsanteile des Zeugen H. an der F.H. GmbH sowie eine Vereinbarung über die Aufhebung des Mietvertrags zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH. Nach Nummer I.2 dieses Vertrags verkaufte der Zeuge H. alle Anteile an der F.H. GmbH an die Klägerin und trat diese Anteile an sie ab, wobei der Kaufpreis durch die in Nummer II.4 vorgesehene Zahlung abgegolten sein sollte. In Nummer II.1 hoben die Klägerin und die F.H. GmbH mit sofortiger Wirkung den zwischen ihnen bestehenden Mietvertrag auf. Nach Nummer II.3 sollte die Klägerin

dem Beklagten ein Angebot zur Weiternutzung des Rennbahngeländes bis Ende 2015 unterbreiten. Mit Nummer II.4 verpflichtete sich die Klägerin zur Zahlung von 2.980.000 € an den Zeugen H. persönlich. Nach dem Vertragswortlaut sollte diese Zahlung für die Übernahme der Gesellschaftsanteile des Zeugen H. an der F.H. GmbH, zum Ausgleich aller in das Rennbahngelände getätigten Investitionen und zur Verlustabdeckung aller für den Rennbetrieb aufgetretenen Defizite erfolgen.

Unter dem 4. März 2015 erklärte der Zeuge H. namens der F.H. GmbH gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2015. Mit Schreiben vom 29. Juni 2015 forderte ein Mitarbeiter der Klägerin den Beklagten zur Herausgabe des Rennbahngeländes zum 30. September 2015, hilfsweise zum 31. Dezember 2015 auf und erklärte vorsorglich nochmals die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zu diesen Zeitpunkten. Am 19. Januar 2016 löste ein Mitarbeiter der Klägerin den Zeugen H. als Geschäftsführer der F.H. GmbH ab.

Das Landgericht hat der Klage weitestgehend stattgegeben und die Zwischenfeststellungswiderklagen des Beklagten abgewiesen. Die vom Beklagten hiergegen eingelegte Berufung hat das Oberlandesgericht hinsichtlich der Klage zurückgewiesen. Bezüglich der Widerklage hat das Oberlandesgericht die erstinstanzliche Entscheidung teilweise abgeändert und die "Unwirksamkeit des Mietaufhebungsvertrags im Verhältnis zum Beklagten" festgestellt. Im Übrigen hat es die Berufung hinsichtlich der Widerklage verworfen.

Hiergegen richten sich die vom Oberlandesgericht zugelassenen Revisionen beider Parteien. Der Beklagte verfolgt mit seiner Revision den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Außerdem erstrebt er mit der Widerklage die Feststellung, dass auch der Geschäftsanteilskaufvertrag vom 5. April 2014 unwirksam ist. Die Klägerin möchte mit ihrer Revision die vollständige Abweisung der Widerklage erreichen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist unbegründet. Die Revision der Klägerin führt zur teilweisen Aufhebung und Abänderung des angegriffenen Urteils.

A.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner in juris veröffentlichten Entscheidung folgendes ausgeführt:

Ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks gemäß § 546 Abs. 2 BGB bestehe nicht, weil der Mietaufhebungsvertrag vom 5. August 2014 wegen Sittenwidrigkeit unwirksam sei. Der Klägerin sei ein Verleiten des Zeugen H. zum Vertragsbruch gegenüber dem Beklagten vorzuwerfen. Denn nach der Aufhebung des Mietvertrags habe die F.H. GmbH ihre Verpflichtung gegenüber dem Beklagten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 6. Dezember 2010 nicht mehr erfüllen können. Zwar reiche dies für sich genommen für die Annahme einer Sittenwidrigkeit noch nicht aus, weil die Klägerin gegenüber dem Beklagten keine unmittelbaren vertraglichen Pflichten getroffen habe. Hinzu komme aber, dass die Zahlung der 2.980.000,00 € an den Zeugen H. nur als ein "Entgelt" für dessen Einverständnis zur Aufhebung des Mietvertrags verstanden werden könne. Dieser Zahlung habe keine werthaltige Gegenleistung gegenübergestanden. Die formale

Übertragung der Gesellschaftsanteile an der F.H. GmbH auf die Klägerin sei ohne wirtschaftlichen Wert, weil die F.H. GmbH nach der Aufhebung des Mietvertrags ihren Geschäftszweck, nämlich die Veranstaltung von Pferderennen auf der Galopprennbahn in F., nicht mehr habe erfüllen können. Außerdem sei die Zahlung deshalb an den Zeugen H. direkt geleistet worden, um die Regelung in § 4 des Geschäftsbesorgungsvertrags zu umgehen, wonach die F.H. GmbH eventuelle Überschüsse an den Beklagten habe weiterleiten müssen.

Der Klägerin stehe aber ein Anspruch aus § 985 Abs. 1 BGB auf Herausgabe des Grundstücks zu, dem der Beklagte kein Recht zum Besitz entgegenhalten könne, weil der Geschäftsbesorgungsvertrag wirksam gekündigt worden sei.

Allerdings sei die von dem Zeugen H. im Namen der F.H. GmbH erklärte Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 4. März 2015 ebenfalls wegen Sittenwidrigkeit unwirksam. Denn diese Kündigung stehe in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietaufhebungsvertrags und der Zahlung der 2.980.000,00 €, weshalb sich die Sittenwidrigkeit dieser Rechtsgeschäfte auf die Wirksamkeit der Kündigungserklärung erstrecke.

Dies gelte jedoch nicht für die von einem Mitarbeiter der Klägerin am 29. Juni 2015 erklärte Kündigung. Die in diesem Schreiben enthaltene Aufforderung an den Beklagten, das Grundstück zum 30. September 2015, hilfsweise zum 31. Dezember 2015 herauszugeben, enthalte eine entsprechende Kündigungserklärung. Vorsorglich habe die Klägerin in diesem Schreiben auch eine erneute Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags erklärt. Diese Kündigung sei durch den Zeugen H. konkludent nachträglich genehmigt worden. Im Übrigen habe die Klägerin den Geschäftsbesorgungsvertrag auch durch die Klageerhebung in weiteren Verfahren vor dem Landgericht und vor dem Oberlandesgericht erneut konkludent gekündigt.

Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni und 31. Dezember eines Jahres sei auch grundsätzlich möglich gewesen. Dies ergebe sich aus einer entsprechenden Auslegung des § 3 Nr. 1 und 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags. Die in § 3 Nr. 1 vereinbarte Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrags bis zum 31. August 2024 erfordere es nicht, die Kündigungsmöglichkeit in § 3 Nr. 2 einschränkend auszulegen. Etwas Anderes ergebe sich auch nicht aus den Aussagen der erstinstanzlich vernommenen Zeugen.

Die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags durch die Klägerin sei nicht sittenwidrig oder nach § 242 BGB unwirksam. Der entscheidende Unterschied zwischen der von dem Zeugen H. und der von dem Mitarbeiter der Stadt erklärten Kündigungen bestehe darin, dass zwischen der Klägerin und dem Beklagten keine besonderen vereinsrechtlichen Verpflichtungen bestanden hätten.

Die Zwischenfeststellungswiderklage bezüglich der Unwirksamkeit des Mietaufhebungsvertrags sei zulässig und begründet. Die Zwischenfeststellungswiderklage bezüglich der Unwirksamkeit des Geschäftsanteilskaufs- und Übertragungsvertrags sei dagegen unzulässig, weil es an dem erforderlichen Feststellungsinteresse fehle. Sofern der Beklagte aus der Unwirksamkeit dieses Vertrags konkrete Ansprüche ableiten wolle, habe er diese mit einem Leistungsantrag geltend machen müssen.

B.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nur teilweise stand.

I.

Wie die Revision der Klägerin zu Recht beanstandet, tragen die getroffenen Feststellungen nicht die Beurteilung, dass der Mietaufhebungsvertrag vom 5. August 2014 wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB unwirksam ist.

1. Ob das vom Berufungsgericht festgestellte Verhalten der Klägerin als sittenwidrig anzusehen ist, ist eine Rechtsfrage, die der uneingeschränkten Überprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (vgl. BGH Urteile vom 15. Oktober 2013 - VI ZR 124/12 - NJW 2014, 1380 Rn. 7 mwN und vom 4. Juni 2013 - VI ZR 288/12 - NJW-RR 2013, 1448 Rn. 14 mwN).

2. Sittenwidrig ist ein Verhalten, das nach seinem Gesamtcharakter, der durch umfassende Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu ermitteln ist, gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (vgl. BGH Urteile vom 15. Oktober 2013 - VI ZR 124/12 - NJW 2014, 1380 Rn. 8 mwN und vom 4. Juni 2013 - VI ZR 288/12 - NJW-RR 2013, 1448 Rn. 14 mwN). Dafür genügt es im Allgemeinen nicht, dass der Handelnde vertragliche Pflichten oder das Gesetz verletzt oder bei einem anderen einen Vermögensschaden hervorruft. Vielmehr muss eine besondere Verwerflichkeit seines Verhaltens hinzutreten, die sich aus dem verfolgten Ziel, den eingesetzten Mitteln, der zutage tretenden Gesinnung oder den eingetretenen Folgen ergeben kann (vgl. BGH Urteil vom 19. Juli 2004 - II ZR 217/03 - NJW 2004, 2668, 2670). So begründet die Mitwirkung eines Dritten an dem Vertragsbruch einer Partei für sich genommen nicht den objektiven Tatbestand der Sittenwidrigkeit; es müssen vielmehr besondere Umstände hinzutreten, die sein Verhalten als sittenwidrige Schädigung erscheinen lassen. In dem Eindringen des Dritten in die Vertragsbeziehungen muss ein besonderes Maß an Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Geschädigten hervortreten. Dies ist etwa der Fall, wenn der Dritte eine Vertragspartei zum Vertragsbruch verleitet, kollusiv mit ihr zusammenwirkt oder die Verletzung vertraglicher - beispielsweise gesellschaftsrechtlicher - Treuepflichten bewusst unterstützt (BGH Urteil vom 15. Oktober 2013 - VI ZR 124/12 - NJW 2014, 1380 Rn. 8 mwN). Die Schwelle, von der ab der Einbruch in fremde Vertragsbeziehungen als Verstoß gegen die guten Sitten zu bewerten ist, darf jedoch nicht zu niedrig angesetzt werden (BGH Urteil vom 2. Juni 1981 - VI ZR 28/80 - NJW 1981, 2184, 2185).

3. Nach diesen Grundsätzen kann - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - der Abschluss des Mietaufhebungsvertrags vom 5. August 2014 nicht als sittenwidrig qualifiziert werden.

a) Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können die Parteien eines Mietvertrags unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden (Staudinger/Rolfs BGB [2018] § 542 Rn. 174; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 13. Aufl. Anhang zu § 542 BGB Rn. 1). Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat. In diesen Fällen kann ein Mietaufhebungsvertrag jedoch dann sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und den Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt (vgl. KG ZMR 1988, 137 f.). Eine gemeinsame (subjektive) Schädigungsabsicht der vertragsschließenden Parteien reicht zur Annahme einer Sittenwidrigkeit allein noch nicht aus. Erforderlich ist außerdem, dass der Vertrag die Rechtsstellung des Dritten

tatsächlich verschlechtert. Ein für den Dritten objektiv nicht nachteiliges Rechtsgeschäft erfüllt den Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB nicht (BGH Urteil vom 28. Oktober 2011 - V ZR 212/10 - NJW-RR 2012, 18 Rn. 10). Deshalb ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags dann nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann (vgl. Bub/Treier/Scheuer/Emmerich Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. V.A. Rn. 60).

b) Gemessen hieran ist der Mietaufhebungsvertrag nicht bereits deshalb sittenwidrig, weil dadurch dem Beklagten die durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vermittelte Möglichkeit genommen wurde, das Gelände zur Durchführung von Rennsportveranstaltungen zu nutzen.

aa) Im vorliegenden Fall bestanden sowohl für die Klägerin als auch für die F.H. GmbH vernünftige Gründe dafür, den Mietvertrag vorzeitig aufzuheben. Das Berufungsgericht hat insoweit zu Recht angenommen, dass die Klägerin als Eigentümerin grundsätzlich frei darüber entscheiden kann, wie sie das Rennbahngelände in der Zukunft nutzen will, und diese Entscheidung von den Gerichten nicht zu bewerten ist. Gerade im Hinblick darauf, dass der Rennbahnbetrieb in der Vergangenheit stets defizitär war, wie sich aus den verschiedenen Insolvenzen, zuletzt der Insolvenz des Renn-Vereins Frankfurt e.V., sowie aus der in dem Verfahren vorgelegten Budgetplanung des Beklagten für das Jahr 2016 ergibt, ist es nachvollziehbar, dass sich die Klägerin um eine andere wirtschaftliche Verwertung des Geländes bemühte.

Auch für die F.H. GmbH bestand nach den getroffenen Feststellungen ein vernünftiger Grund, das Mietverhältnis mit der Klägerin vorzeitig zu beenden. Die F.H. GmbH hatte in dem Mietvertrag weitreichende Pflichten übernommen, die zu erheblichen finanziellen Belastungen der Gesellschaft führten. Neben der Zahlung der jährlichen Miete und aller Nebenkosten (§ 3 des Mietvertrags) hatte sich die Gesellschaft unter anderem dazu verpflichtet, auf eigene Kosten sämtliche Gebäude auf dem Mietgrundstück in Dach und Fach zu unterhalten (§ 5 Abs. 1 des Mietvertrags), sowie zur Instandsetzung von sämtlichen Beschädigungen, die anlässlich des Rennbahnbetriebs am Mietgegenstand eintreten (§ 5 Abs. 2 des Mietvertrags). Zudem verzichtete die F.H. GmbH auf alle Schadensersatzansprüche gegen die Vermieterin und verpflichtete sich zudem, die Vermieterin von allen Schadenersatzansprüchen freizustellen, die Dritte im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgrundstücks gegen die Vermieterin geltend machen (§ 7 des Mietvertrags). Die zur Erfüllung dieser Pflichten erforderlichen finanziellen Mittel konnte die GmbH in der Vergangenheit aus dem Rennsportbetrieb nicht erwirtschaften. Nach den getroffenen Feststellungen war auch zum Zeitpunkt der Entscheidung, den Mietaufhebungsvertrag abzuschließen, nicht zu erwarten, dass dies in der Zukunft anders sein würde und die F.H. GmbH durch den Rennbahnbetrieb Einnahmen erzielen könnte, die zumindest die anfallenden Kosten decken. Dass sich der Zeuge H. als alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der F.H. GmbH unter diesen Voraussetzungen zur Beendigung des Mietverhältnisses entschloss, ist eine betriebswirtschaftliche Entscheidung, die nachvollziehbar ist und für sich genommen nicht als verwerflich beurteilt werden kann.

bb) Der F.H. GmbH stand nach § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags auch das Recht zu, den Geschäftsbesorgungsvertrag bereits vor Ablauf der in § 3 Nr. 1 des Vertrags bestimmten Laufzeit bis 31. August 2024 zu kündigen. Die Auslegung dieser Vertragsbestimmungen durch das Berufungsgericht dahin, dass den

Vertragsparteien trotz der in § 3 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags geregelten Laufzeit bis zum 31. August 2024 ein Recht zur ordentlichen Kündigung zum 30. Juni oder 31. Dezember eines jeden Jahres zustehen sollte, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

(1) Die Auslegung von Individualvereinbarungen ist grundsätzlich Sache des Tatrichters. Dessen Auslegung ist für das Revisionsgericht bindend, wenn sie rechtsfehlerfrei vorgenommen worden ist und zu einem vertretbaren Auslegungsergebnis führt, auch wenn ein anderes Auslegungsergebnis möglich erscheint. Die Auslegung durch den Tatrichter kann deshalb vom Revisionsgericht grundsätzlich nur darauf überprüft werden, ob der Auslegungstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, sonstige Erfahrungssätze oder die Denkgesetze verletzt sind oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (vgl. Senatsurteile vom 15. Oktober 2014 - XII ZR 111/12 - NZM 2015, 211 Rn. 38 mwN und BGHZ 195, 50 = NJW 2013, 44 Rn. 21 f. mwN).

(2) Die Auslegung von § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags durch das Berufungsgericht enthält keinen solchen relevanten Auslegungsfehler. Die Revision des Beklagten rügt insoweit ohne Erfolg, das Berufungsgericht habe anerkannte Grundsätze der Vertragsauslegung missachtet.

(a) Die Revision des Beklagten macht geltend, das Berufungsgericht habe die Reihenfolge der beiden Nummern des § 3 des Geschäftsbesorgungsvertrags verkannt und deshalb den anerkannten Auslegungsgrundsatz missachtet, dass dasjenige Verständnis vorzuziehen sei, bei dem einer Vertragsnorm tatsächliche Bedeutung zukomme, wenn sich die Regelung bei anderweitiger Auslegung als ganz oder teilweise sinnlos erweisen würde (vgl. BGH Urteil vom 7. März 2005 - II ZR 194/03 - NJW 2005, 2618, 2619).

Damit kann die Revision des Beklagten nicht durchdringen. Das Berufungsgericht hat insoweit ausgeführt, dass die in § 3 des Geschäftsbesorgungsvertrags getroffenen Regelungen einerseits zur Vertragslaufzeit bis zum 31. August 2024 und andererseits zu dem Recht beider Vertragsparteien, den Geschäftsbesorgungsvertrag halbjährlich mit einer Frist von zwei Monaten zum Halbjahresende zu kündigen, nicht widersprüchlich seien. Die beiden Bestimmungen könnten in dem Sinn verstanden werden, dass der Vertrag spätestens zum 31. August 2024 endet, wenn er nicht zuvor von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt worden sei. Dieses Auslegungsergebnis ist vertretbar und aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Revision des Beklagten ist bei diesem Verständnis der in § 3 des Geschäftsbesorgungsvertrags getroffenen Regelungen zur Laufzeit des Vertrags das in § 3 Nr. 2 enthaltene Kündigungsrecht auch nicht sinnlos. Zwar ist in § 3 Nr. 1 zunächst eine feste Laufzeit des Vertrags bis 31. August 2024 vereinbart und das Kündigungsrecht erst in Nr. 2 der Vertragsklausel geregelt. Doch trotz dieses Aufbaus der Regelung kann die vereinbarte Vertragslaufzeit als eine Höchstlaufzeit verstanden werden, zu der der Geschäftsbesorgungsvertrag spätestens enden soll, falls er nicht zuvor von einer der Vertragsparteien gekündigt worden ist. Diese Auslegung ist auch damit vereinbar, dass die in § 3 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags bestimmte Vertragslaufzeit der in dem Mietvertrag zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH vereinbarten Laufzeit entspricht. Denn dadurch wird sichergestellt, dass der Geschäftsbesorgungsvertrag spätestens zu dem Zeitpunkt endet, zu dem die in § 4 des Mietvertrags enthaltene Verpflichtung der F.H. GmbH, Rennsportveranstaltungen auf dem Mietgrundstück

durchzuführen, entfällt. Würde das in § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags geregelte Kündigungsrecht dagegen erst nach Ablauf der in Nr. 1 der Klausel festgelegten Laufzeit eingreifen, liefe das Kündigungsrecht leer. Anders als der zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH abgeschlossene Mietvertrag enthält der Geschäftsbesorgungsvertrag auch keine Verlängerungsoption, so dass er jedenfalls am 31. August 2024 beendet worden wäre. Für ein zeitlich erst danach geltendes Kündigungsrecht bestünde daher kein Bedürfnis.

(b) Soweit das Berufungsgericht zu der Auffassung gelangt ist, für die Ausübung des in § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags geregelten Kündigungsrechts bestünden keine weiteren Einschränkungen, ist dies ebenfalls revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht hat bei der Auslegung zu Recht zunächst an den Wortlaut von § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags angeknüpft (vgl. BGH Urteil vom 7. Februar 2002 - I ZR 304/99 - NJW 2002, 3248, 3249 mwN), der für die Ausübung des Kündigungsrechts keine weiteren Voraussetzungen vorsieht. Unter Beachtung des anerkannten Auslegungsgrundsatzes, dass die Auslegung von Willenserklärungen nicht an deren Buchstaben haften darf, sondern der wirklich erklärte Wille zu erforschen ist (vgl. BGH Urteil vom 7. Februar 2002 - I ZR 304/99 - NJW 2002, 3248, 3249 mwN), hat es sich danach die Frage gestellt, ob ein übereinstimmender Parteiwille festgestellt werden kann, der auf eine Einschränkung des Kündigungsrechts schließen lässt. Damit hat es auch erkannt, dass selbst ein klarer und eindeutiger Wortlaut einer Erklärung keine Grenze für die Auslegung anhand der Gesamtumstände bildet (vgl. Senatsurteil vom 19. Dezember 2002 - XII ZR 281/99 - NJW 2002, 1260, 1261 mwN). Auf der Grundlage dieser Auslegungsgrundsätze konnte das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des gesamten Prozessstoffes und des Ergebnisses der durchgeführten Beweisaufnahme einen entsprechenden übereinstimmenden Parteiwillen nicht feststellen. Hiergegen ist aus Rechtsgründen nichts zu erinnern.

Soweit die Revision des Beklagten dagegen einwendet, das Berufungsgericht habe nicht ausreichend berücksichtigt, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Geschäftsbesorgungsvertrags alle beteiligten Personen das gemeinsame Ziel der Fortsetzung des Rennbahnbetriebs verfolgt hätten und daher übereinstimmend davon ausgegangen seien, dass eine vorzeitige Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags nur zur Verfolgung dieses Ziels und daher nur unter engen Voraussetzungen zulässig sein sollte, kann sie damit nicht durchdringen. Zwar hat der Zeuge H. bei seiner Vernehmung durch das Berufungsgericht angegeben, dass er mit dem in § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags vereinbarten Kündigungsrecht aufgrund der Erfahrungen mit den in Insolvenz geratenen Vorgängervereinen des Beklagten ein Instrument in der Hand haben wollte, um notfalls die Reißleine ziehen zu können, falls der Beklagte wirtschaftlich unvernünftig handeln und damit die Existenz des Pferderennsports in Frankfurt am Main gefährden würde. Entgegen der Auffassung der Revision des Beklagten zwingen diese Angabe des Zeugen H., die letztlich nur seine Motivation für die Aufnahme des Kündigungsrechts in den Geschäftsbesorgungsvertrag beschreiben, nicht zu dem Schluss, dass das Kündigungsrecht entgegen dem Wortlaut des § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags von weiteren Voraussetzungen abhängig sein sollte.

Auch die zusätzlichen Ausführungen des Berufungsgerichts, insbesondere zur Bedeutung des Schreibens des Zeugen D. an den Zeugen L. vom 19. September 2014 und der Äußerung des Zeugen H. gegenüber dem Zeugen L. im Sommer 2014,

lassen keine Rechtsfehler erkennen. Soweit die Revision des Beklagten meint, hieraus würden sich ausreichende Anhaltspunkte für eine Auslegung des § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags ergeben, wonach das Kündigungsrecht inhaltlich beschränkt sein sollte, setzt sie in unzulässiger Weise ihre Bewertung des Beweisergebnisses an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts.

Schließlich hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen, dass auch das objektive Interesse der Parteien eine Auslegung des § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags dahingehend, dass das Kündigungsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn spezifisch rennsportbezogene Gründe dies rechtfertigen, nicht gebietet. Zwar dürften die beteiligten Parteien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- und des Geschäftsbesorgungsvertrags tatsächlich die gemeinsame Vorstellung verfolgt haben, durch diese Neugestaltung der Vertragsbeziehungen den Rennbahnbetrieb langfristig erhalten zu können. Das Berufungsgericht hat bei seinen Auslegungserwägungen jedoch zu Recht berücksichtigt, dass jedenfalls die F.H. GmbH im Hinblick auf die Erfahrungen aus dem defizitären Rennbahnbetrieb in den vergangenen Jahren, ein nachvollziehbares Interesse daran hatte, den Geschäftsbesorgungsvertrag auch vor der vereinbarten Höchstlaufzeit beenden zu können. Dafür spricht auch der Nachtrag 01 vom 14. Mai 2013 zum Geschäftsbesorgungsvertrag, in dem zur Klarstellung der in § 4 des Geschäftsbesorgungsvertrags getroffenen Vergütungsregelung ausdrücklich vereinbart wurde, dass die an den Beklagten zu zahlende Vergütung nur aus den von der F.H. GmbH erwirtschafteten Überschüssen geleistet werden kann und, sofern die F.H. GmbH keine Überschüsse erwirtschaften kann, der Zeuge H. persönlich zur Erfüllung des Geschäftsbesorgungsvertrags eintritt. Auch aus dieser Nachtragsvereinbarung wird deutlich, dass nach der Vorstellung der Vertragsparteien das wirtschaftliche Risiko des Rennbahnbetriebs von der F.H. GmbH und dem Zeugen H. getragen werden sollte.

(3) Das Berufungsgericht hat damit rechtsfehlerfrei § 3 Nr. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags dahingehend ausgelegt, dass der F.H. GmbH ein uneingeschränktes Kündigungsrecht zustand. Folglich hätte die F.H. GmbH zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietaufhebungsvertrags den Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 kündigen können. Deshalb führte der Mietaufhebungsvertrag nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Rechtsstellung des Beklagten, zumal sich die Klägerin in dem Mietaufhebungsvertrag verpflichtete, dem Beklagten ein Angebot zum Abschluss eines Nutzungsvertrags zu unterbreiten, das den Beklagten zur unentgeltlichen Nutzung des Rennbahngeländes bis zum 31. Dezember 2015, also weit über den nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt hinaus, berechtigt hätte. Unter diesen Umständen stellt der Abschluss des Mietaufhebungsvertrags trotz dessen Auswirkungen auf die Rechtsstellung des Beklagten kein sittenwidriges Rechtsgeschäft dar.

c) Im Hinblick auf diese Möglichkeit der F.H. GmbH, den Geschäftsbesorgungsvertrag mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 kündigen zu können, begründen auch die weiteren vom Berufungsgericht herangezogenen Umstände entgegen dessen Auffassung nicht den Vorwurf eines verwerflichen Verhaltens der Klägerin und der F.H. GmbH zum Nachteil des Beklagten.

aa) Das Berufungsgericht geht mehrfach in seinen Entscheidungsgründen davon aus, dass die im Jahr 2010 an den Vertragsverhandlungen beteiligten Personen gerade das besondere Interesse des insolventen Renn-Vereins F. bzw. des zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegründeten Beklagten an der Durchführung von Renntagen

verfolgt hätten. Diese Annahme wird weder von den getroffenen Feststellungen getragen noch ergibt sie sich aus dem Inhalt der abgeschlossenen Verträge. Das Berufungsgericht hat dabei die Rechtsstellung des Beklagten, die sich für ihn aus dem mit der F.H. GmbH abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag ergibt, nicht hinreichend gewürdigt.

Unstreitig war Anlass für eine Neuorganisation des Rennbahnbetriebs die im Jahr 2010 eingetretene Insolvenz des Renn-Vereins F., die den Verantwortlichen erneut gezeigt hatte, dass die Rennbahn in der bisherigen Art und Weise nicht kostendeckend betrieben werden konnte. Insbesondere der nachvollziehbare Wunsch der Klägerin, zukünftig einen solventen Mieter zu haben, stand einer erneuten Vermietung des Geländes an einen - noch zu gründenden - Verein entgegen. Deshalb entschlossen sich die beteiligten Personen zu einer Vermietung des Sportgeländes an eine Betreibergesellschaft, die das wirtschaftliche Risiko des Rennsportbetriebs übernehmen sollte. Dies zeigen insbesondere die in § 4 des Mietvertrags enthaltenen Regelungen zur Nutzung des Rennbahngeländes und zur Betriebsverpflichtung der F.H. GmbH, die nicht nur die Veranstaltung von Pferderennen erfassen, sondern der F.H. GmbH auch weitere Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks einräumen. Lediglich zur Erfüllung der in § 4 Nr. 1 des Mietvertrags enthaltenen Verpflichtung der F.H. GmbH, jährlich mindestens fünf Renntage zu veranstalten, war die Mitwirkung eines Vereins oder einer sonstigen Organisation notwendig, die die verbandsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Pferderennen erfüllt. Dass die F.H. GmbH trotz der Verpflichtung, eine jährliche Mindestanzahl an Rennsportveranstaltungen durchzuführen, von den Mietvertragsparteien als alleinige Betreiberin des Rennbahnbetriebs angesehen wurde, ergibt sich insbesondere aus der in § 4 Nr. 4 des Mietvertrags enthaltenen Regelung, wonach die F.H. GmbH zur Erfüllung ihrer vertraglichen Betriebspflicht einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit dem Beklagten abschließen konnte. Dies erhellt, dass die vertragschließenden Parteien entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bei der Neugestaltung der Vertragsbeziehungen im Jahr 2010 nicht das Interesse verfolgten, langfristig die Existenz des Beklagten als Rennsportverein zu sichern; es sollte vielmehr ein wirtschaftlicher Betrieb der Rennbahn in Frankfurt am Main gewährleistet werden.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde ebenfalls nicht in der Absicht abgeschlossen, die weitere Existenz eines Rennsportvereins in Frankfurt am Main zu sichern. Dafür spricht schon, dass der Beklagte erst nach Abschluss des Mietvertrags gegründet wurde und der zwischen der F.H. GmbH und dem Beklagten abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 6. Dezember 2010 nur die Verpflichtung des Beklagten enthält, die mietvertraglich von der F.H. GmbH geschuldeten Renntage gegen eine jährliche Vergütung von 216.000 € durchzuführen. Nutzungsrechte an dem Mietgegenstand waren dem Beklagten nach § 2 Nr. 2 des Vertrags nur an einem Büroraum eingeräumt, den die F.H. GmbH dem Beklagten unentgeltlich für seine Vereinszwecke zur Verfügung stellte. Zudem sollte dem Beklagten an den Renntagen kostenlos ein weiterer Raum für Mitglieder und Gäste zur Verfügung gestellt werden (§ 2 Nr. 3 des Geschäftsbesorgungsvertrags). Ein darüberhinausgehendes eigenes Recht des Beklagten, das Rennbahngelände für Vereinszwecke zu nutzen, sah der Geschäftsbesorgungsvertrag nicht vor. Damit unterschied sich die Rechtsstellung des Beklagten nach der von den Beteiligten im Jahr 2010 gewählten Vertragsgestaltung ganz wesentlich von der Rechtsstellung der bisherigen Rennsportvereine, die selbst Mieter des Rennbahngeländes waren und daher ein umfassendes eigenes Nutzungsrecht an der Galopprennbahn hatten. Eine vergleichbare Rechtsstellung, die es dem Beklagten ermöglicht hätte, über die

durch den Geschäftsbesorgungsvertrag geschuldeten Rennveranstaltungen hinaus im Rahmen seines Vereinszwecks den Mietgegenstand zu nutzen und eigene Rennen oder sonstige Veranstaltungen durchzuführen, vermittelte der Geschäftsbesorgungsvertrag dem Beklagten nicht. Auch wenn der in § 2 Nr. 2 der Satzung des Beklagten vom 23. Juni 2016 unter anderem definierte Vereinszweck, Pferderennen durchzuführen, vornehmlich Veranstaltungen auf der Galopprennbahn in Frankfurt am Main erfassen sollte, konnte der Beklagte diesen Vereinszweck von vornherein nur im Rahmen seiner Verpflichtung aus § 1 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags verfolgen. Durch die Aufhebung des zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH abgeschlossenen Mietvertrags wurden diese Verpflichtung des Beklagten und die Möglichkeit, dafür das vereinbarte Entgelt zu vereinnahmen, zwar gegenstandslos. Dem Beklagten stand jedoch aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags weder ein Anspruch gegen die F.H. GmbH auf Durchführung der in § 1 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags genannten Rennsportveranstaltungen noch auf eine weitergehende Nutzung des Rennbahngeländes zu. Gegenüber der Klägerin bestanden ebenfalls keine vertraglichen Beziehungen, die den Beklagten zu einer Nutzung des Rennbahngeländes berechtigt hätten. Der in § 2 Nr. 2 der Satzung des Beklagten festgelegte Vereinszweck, Pferderennen zu veranstalten, war somit von dem Zeitpunkt der Gründung des Vereins an auf der streitgegenständlichen Galopprennbahn nur im Rahmen des kündbaren Geschäftsbesorgungsvertrags möglich. Mit der Aufhebung des Mietvertrags und dem damit verbundenen mittelbaren Wegfall der Verpflichtung des Beklagten, für die F.H. GmbH jährlich mehrere Rennsportveranstaltungen durchzuführen, haben die Klägerin und die F.H. GmbH daher nicht in verwerflicher Weise den Bestand des Beklagten gefährdet oder sogar vernichtet. Es hat sich vielmehr lediglich das Risiko verwirklicht, das durch die von den Beteiligten gewählte Vertragsgestaltung von vornherein für den Beklagten bestand (vgl. BGH Urteil vom 24. April 1997 - I ZR 210/94 - NJW 1998, 76, 77).

bb) Etwas Anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der Zeuge H. zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietaufhebungsvertrags Präsident des Beklagten war und ihm in dieser Funktion Treuepflichten gegenüber dem Beklagten oblagen. Der Zeuge H. war gleichzeitig auch als Alleingesellschafter und Geschäftsführer zur Wahrung der Interessen der F.H. GmbH verpflichtet, die letztlich die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag über das Rennbahngelände und die Verluste aus dem Rennbahnbetrieb tragen musste. Obwohl den Mitgliedern des Beklagten die Alleingesellschafter- und Geschäftsführerstellung des Zeugen H. bekannt war, unterzeichnete die damalige Präsidentin des Beklagten den Geschäftsbesorgungsvertrag und wurde der Zeuge H. im Jahr 2012 zum Präsidenten des Beklagten gewählt. Unter diesen Umständen verstieß die Entscheidung des Zeugen H. als Geschäftsführer der F.H. GmbH, sich aus dem defizitären Rennbahnbetrieb zurückzuziehen und den Mietaufhebungsvertrag zu schließen, nicht in einer so gravierenden Weise gegen die ihn als Vorstand der Beklagten treffenden Pflichten, dass der Abschluss des Mietaufhebungsvertrags als ein verwerfliches Handeln gegenüber dem Beklagten angesehen werden kann, der die Sittenwidrigkeit des Mietaufhebungsvertrags begründen würde.

cc) Unter Berücksichtigung der vorgenannten Umstände bei der im Rahmen der Prüfung des § 138 Abs. 1 BGB erforderlichen umfassenden Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck des Rechtsgeschäfts rechtfertigen auch die von der Klägerin in dem Geschäftsanteilskauf- und Mietaufhebungsvertrag vom 5. August 2014 gegenüber dem Zeugen H. eingegangenen Zahlungsverpflichtungen nicht die Annahme der Sittenwidrigkeit des Mietaufhebungsvertrags.

(1) Das Berufungsgericht qualifiziert die von der Klägerin nach dem notariellen Vertrag vom 5. August 2014 an den Zeugen H. zu leistende Zahlung in Höhe von insgesamt 2.980.000,00 € insgesamt allein als Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile an der F.H. GmbH, dem keine angemessene Gegenleistung entgegenstände, zumal die Geschäftsanteile an der GmbH nach der Aufhebung des Mietvertrages wertlos geworden seien. Das Berufungsgericht sieht deshalb in dieser Zahlungsverpflichtung einen sachlich nicht gerechtfertigten verdeckten finanziellen Anreiz gegenüber dem Zeugen H., mit dem dieser unter bewusster Inkaufnahme der existenziellen Schädigung des Beklagten zu einem Vertragsbruch diesem gegenüber verleitet worden sei.

Soweit mit der Zahlung an den Zeugen H. ein Ausgleich für Investitionen in das Rennbahngelände gewährt werden sollte, habe der Zeuge H. hierauf keinen Anspruch gehabt. Schließlich sei durch die Zahlung dieses Geldbetrags an den Zeugen H. persönlich der Anspruch des Beklagten nach § 4 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags auf Auszahlung eines von der F.H. GmbH erzielten Überschusses vereitelt worden.

(2) Diese Annahme des Berufungsgerichts zum Zweck der von der Klägerin an den Zeugen H. zu erbringenden Zahlungen wird weder von den getroffenen Feststellungen noch vom Inhalt der geschlossenen Verträge getragen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die von der Klägerin zu leistenden Zahlungen von insgesamt 2.980.000,00 € seien allein als Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile an der F.H. GmbH zu qualifizieren, wird vom Inhalt des notariellen Vertrags vom 5. August 2014 nicht getragen. Dort wird ausdrücklich zwischen dem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag (Teil I des Vertrags) und dem Mietaufhebungsvertrag (Teil II des Vertrags) unterschieden. Auch die Vergütungsregelung in Ziffer II.4. des Vertrags trennt zwischen dem Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der GmbH und der an den Zeugen H. zu erbringenden Ausgleichszahlung. Zwar sieht Ziffer II.4. Satz 1 des Vertrags vor, dass die Klägerin einmalig einen Betrag in Höhe von 2.980.000,00 € an den Zeugen H. zu zahlen hat. Aus dem weiteren Inhalt der Vertragsklausel wird jedoch deutlich, dass die Vertragsparteien trotzdem zwischen dem Kaufpreis für die Geschäftsanteile und dem an den Zeugen H. zu zahlenden Ausgleich für die getätigten Investitionen in das Rennbahngelände und zur Verlustabdeckung unterscheiden wollten. Dies zeigt insbesondere die in Ziffer II.4. Satz 2 des notariellen Vertrags dem Zeugen H. auferlegte Verpflichtung, über die von ihm getätigten Investitionen und Defizite nach kaufmännischen Gesichtspunkten Rechnung zu legen und die in Ziffer II.4. Satz 3 enthaltene Verpflichtung des Zeugen H. zur Rückzahlung des überschüssigen Betrags, falls der Zahlungsbetrag nicht belegt wird.

Soweit das Berufungsgericht zur Begründung der Verwerflichkeit des Handelns der Klägerin darauf abstellt, dass die Zahlung von 2.980.000,00 € als Gegenleistung allein für den Erwerb der Gesellschaftsanteile im Hinblick auf deren etwaigen Verkehrswert völlig übersetzt sei, berücksichtigt es erneut nicht, dass ein beträchtlicher Teil dieser Zahlung nach dem Willen der Vertragsschließenden Parteien als Ausgleichszahlung an den Zeugen H. für die von ihm in der Vergangenheit erbrachten Investitionen und Verlustabdeckungen dienen sollte und der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile daher nicht dem gesamten Zahlbetrag entspricht. Außerdem fehlt es für die Annahme des Berufungsgerichts, die von der Klägerin erworbenen Gesellschaftsanteile hätten nach der Aufhebung des Mietvertrags keinen wirtschaftlichen Wert mehr, an tragfähigen Feststellungen. Das Berufungsgericht hätte im Rahmen der Prüfung des § 138 Abs. 1 BGB jedoch nur

bei einer ordnungsgemäßen Ermittlung des Verkehrswerts der von der Klägerin erworbenen Gesellschaftsanteile an der F.H. GmbH Schlüsse auf die Bewertung der Gegenleistung ziehen dürfen. Zur Ermittlung des Verkehrswerts der Gesellschaftsanteile hätte sich das Berufungsgericht aber entweder der Hilfe eines Sachverständigen bedienen müssen oder es hätte in den Entscheidungsgründen darlegen müssen, woraus es die Sachkenntnis bezieht, diese Bewertung selbst vornehmen zu können. Weitere Feststellungen sind jedoch insoweit nicht veranlasst. Denn das vom Berufungsgericht angenommene Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung könnte im vorliegenden Fall die Sittenwidrigkeit des Mietaufhebungsvertrags nicht begründen.

Schließlich führt das Berufungsgericht auch nicht aus, weshalb die F.H. GmbH nach der Aufhebung des Mietvertrags erheblichen Schadensersatzansprüchen des Beklagten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag ausgesetzt sein sollte, in welcher Höhe derartige Schadensersatzansprüche des Beklagten bestehen sollten und inwieweit sich dies auf den Verkehrswert der Gesellschaftsanteile auswirken könnte.

Bei einer Gesamtwürdigung der Begleitumstände, die zum Abschluss des Mietaufhebungsvertrags geführt haben, lässt auch die Tatsache, dass der notarielle Vertrag vom 5. August 2014 nur Zahlungsansprüche des Zeugen H. persönlich beinhaltet, nicht den Schluss zu, dass sich die Klägerin damit die Bereitschaft des Zeugen H. zum Abschluss des Mietaufhebungsvertrags in einer sittlich zu missbilligen Art und Weise erkaufen wollte.

Wie das Berufungsgericht selbst ausführt, steht die Gegenleistung für den Verkauf der Gesellschaftsanteile an der F.H. GmbH allein dem Zeugen H. als bisherigem Inhaber der Gesellschaftsanteile und Verkäufer zu. Insoweit lässt sich daher aus der Zahlung des Kaufpreises an den Zeugen H. für die Bewertung des Verhaltens der Vertragsparteien nichts ableiten.

Gleiches gilt aber auch für die Ausgleichszahlung, die die Klägerin nach Ziffer II.4. des notariellen Vertrags an den Zeugen H. persönlich zu erbringen hatte. Wie sich aus dem Wortlaut dieser Vertragsbestimmung ergibt, sollte diese Zahlung dem Ausgleich aller getätigten Investitionen und zur Verlustabdeckung aller für den Rennbetrieb seit 2009 aufgetretenen Defizite dienen. Nach den getroffenen Feststellungen hat der Zeuge H. in der Vergangenheit durch den Einsatz eigener Geldmittel für eine Aufrechterhaltung des Rennsportbetriebs Sorge getragen und notwendige Investitionen auf dem Rennbahngelände (mit-)finanziert. Dies stellt der Beklagte auch nicht in Abrede. Mit der Vereinbarung dieser Ausgleichszahlung wollten die Vertragsparteien erkennbar diesem Umstand Rechnung tragen, so dass sich aus der Verpflichtung der Klägerin, diese Ausgleichszahlung an den Zeugen H. persönlich und nicht an die F.H. GmbH als Partei des Mietaufhebungsvertrags zu erbringen, nicht auf ein verwerfliches Verhalten der Klägerin schließen lässt. Ob der Zeuge H. einen Anspruch auf Ausgleich der von ihm erbrachten Investitionen gegen die Klägerin hatte, ist insoweit ohne entscheidende Bedeutung.

Dass mit dieser Ausgleichszahlung auch nur tatsächlich von dem Zeugen H. in der Vergangenheit erbrachte Leistungen abgegolten werden sollten, zeigt die in Ziffer II.4 Satz 2 des notariellen Vertrags enthaltene Verpflichtung des H., wonach dieser über die von ihm getätigten Investitionen und Defizite gegenüber der Klägerin nach kaufmännischen Gesichtspunkten Rechnung zu legen und gegebenenfalls die empfangenen Leistungen zurückzuzahlen hat. Aufgrund dieser Verpflichtung des Zeugen H. zur Rechnungslegung kann allein aus der Höhe der vereinbarten

Ausgleichszahlung ebenfalls nicht auf ein verwerfliches Verhalten der Klägerin geschlossen werden. Ob mittlerweile tatsächlich eine solche Abrechnung erfolgt ist, kann dahinstehen. Denn für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Mietaufhebungsvertrags ist entscheidend, dass der Zeuge H. zu einer solchen Rechnungslegung vertraglich verpflichtet worden ist und die Höhe der an ihn gerichteten Zahlung davon abhängt, dass er seine in der Vergangenheit erbrachten Investitionen und Zahlungen belegen kann.

Schließlich wird entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durch die unmittelbar an den Zeugen H. zu erbringenden Zahlungen auch nicht der Anspruch des Beklagten auf Auszahlung eines von der F.H. GmbH erwirtschafteten Überschusses aus § 4 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags vereitelt. Nach dieser Regelung traf die F.H. GmbH zwar die Verpflichtung, jeglichen erwirtschafteten Überschuss, soweit dieser nicht für die Bildung von Rückstellungen erforderlich ist, als Sonderzahlung an den Beklagten zu überweisen. Um einen von der F.H. GmbH erwirtschafteten Überschuss im Sinne dieser Bestimmung handelt es sich jedoch bei beiden Zahlungen nicht. Für den Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile bedarf dies keiner weiteren Begründung. Aber auch die Ausgleichszahlung an den Zeugen H. ist kein Überschuss, der aus der Tätigkeit der F.H. GmbH im Zusammenhang mit dem Rennbahnbetrieb erwirtschaftet worden ist, da sie lediglich dem Ausgleich von Investitionen des Zeugen H. dient, die dieser persönlich erbracht hat. Daher kann dahinstehen, ob § 4 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags, wie die Klägerin meint, als Gewinnabführungsvertrag entsprechend § 291 AktG mangels Eintragung in das Handelsregister formunwirksam ist.

4. Danach kann das angegriffene Urteil keinen Bestand haben, soweit darin festgestellt wird, dass im Verhältnis zum Beklagten das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH gemäß Mietvertrag vom 6. September 2010 über die Pferdesportfläche gemäß den Ziffern 1 und 2 des Tenors des Urteils des Landgerichts vom 16. Dezember 2016 durch den zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH geschlossenen Mietaufhebungsvertrag vom 6. August 2014 als nicht beendet gilt. Das Berufungsurteil war insoweit auf die Revision der Klägerin aufzuheben und die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.

II.

Die Revision des Beklagten ist unbegründet.

1. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen, soweit er vom Landgericht zur Räumung und Herausgabe des Rennbahngeländes verurteilt worden ist. Dabei kann dahinstehen, ob - wie vom Berufungsgericht angenommen - der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 6. Dezember 2010 wirksam gekündigt worden ist. Da der Mietaufhebungsvertrag vom 5. August 2014 nicht sittenwidrig war und damit der zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH abgeschlossene Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt sein Ende fand, war der Beklagte unabhängig von der Wirksamkeit einer Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags schon nach § 546 Abs. 2 BGB zur Räumung und Herausgabe des Rennbahngeländes verpflichtet.

Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern, dem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat. Die Voraussetzungen dieses Anspruchs sind nach der wirksamen Aufhebung des zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH

abgeschlossenen Mietvertrags erfüllt. Mit der Aufhebung des Mietvertrags ist auch die Besitzberechtigung des Beklagten an dem Gelände, die sich bis dahin nur aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag abgeleitet hat, entfallen. Zudem bestehen zwischen der Klägerin und dem Beklagten auch keine vertraglichen Beziehungen, die den Beklagten gegenüber der Klägerin zum Besitz an dem Rennbahngelände berechtigen oder einen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags begründen würden (vgl. Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Krüger Gewerberaummieta § 546 BGB Rn. 48).

2. Die Revision des Beklagten hat im Ergebnis auch insoweit keinen Erfolg, als sie im Wege der Widerklage die Feststellung erreichen will, dass der zwischen der Klägerin und dem Zeugen H. abgeschlossene Vertrag über den Kauf der Geschäftsanteile an der F.H. GmbH vom 5. August 2014 unwirksam ist. Insoweit hat das Berufungsgericht zu Recht die Auffassung des Landgerichts bestätigt, dass dieser Feststellungsantrag unzulässig ist. Rechtsfehlerhaft ist allerdings die damit verbundene Verwerfung der Berufung des Beklagten als unzulässig.

a) Das Berufungsgericht hat die Unzulässigkeit der auf die Unwirksamkeit des Geschäftsanteilskaufvertrags bezogenen Zwischenfeststellungswiderklage des Beklagten damit begründet, dass es insoweit an einem Begehren auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses fehle. Sofern der Beklagte aus der Unwirksamkeit dieses Vertrags konkrete Ansprüche ableiten wolle, habe er diese mit einem Leistungsantrag geltend machen müssen. Im Übrigen kämen bezogen auf die Wirksamkeit des Geschäftsanteilerwerbs grundsätzlich mehrere Rechtsverhältnisse in Betracht, deren Bestehen oder Nichtbestehen festzustellen sein könnten. Es sei Sache des Beklagten zu formulieren, welches konkrete Begehren er mit seinem Antrag verfolgen wolle.

b) Diese Ausführungen halten jedenfalls im Ergebnis den Angriffen der Revision des Beklagten stand. Dieser Antrag der Feststellungswiderklage des Beklagten ist unzulässig, weil er nicht auf die Feststellung eines Rechtsverhältnisses iSv § 256 Abs. 1 und 2 ZPO gerichtet ist.

aa) Gegenstand einer Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO oder einer Zwischenfeststellungsklage gemäß § 256 Abs. 2 ZPO kann hier nur das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses sein. Damit sind die aus einem konkreten Lebenssachverhalt entstandenen Rechtsbeziehungen von Personen zu Personen oder von Personen zu Sachen gemeint. Dabei steht der Erhebung der Feststellungsklage zwar grundsätzlich nicht entgegen, dass der Beklagte an diesem Rechtsverhältnis nicht beteiligt ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann auch ein Drittrechtsverhältnis Gegenstand einer Feststellungsklage sein (BGHZ 123, 44 = NJW 1993, 2539, 2540 mwN). Das gilt ebenso für die Zwischenfeststellungsklage, sofern das zu klärende Rechtsverhältnis für die Entscheidung der Hauptsache präjudiziell ist und die Entscheidung über den Streitgegenstand hinaus Bedeutung gewinnen kann (BGH Urteil vom 5. Mai 2011 - VII ZR 179/10 - NJW 2011, 2195 Rn. 20 mwN). Nicht zulässig sind jedoch nach der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung gefestigten Auffassung Feststellungen zur Klärung einzelner Vorfragen oder Elemente eines Rechtsverhältnisses (BGH Urteil vom 5. Mai 2011 - VII ZR 179/10 - NJW 2011, 2195 Rn. 19 mwN).

bb) Ausgehend von diesen Rechtsgrundsätzen ist die auf die Unwirksamkeit des Geschäftsanteilskaufs- und Übertragungsvertrags bezogene Zwischenfeststellungswiderklage des Beklagten unzulässig, weil sie nicht auf die

Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses gerichtet ist. Der Beklagte möchte mit diesem Antrag vielmehr ohne Bezug auf eine konkrete Rechtsbeziehung zwischen ihm und der Klägerin eine gerichtliche Entscheidung über eine Rechtsfrage erreichen. Dies kann nicht zum Gegenstand einer Feststellungs- oder Zwischenfeststellungsklage gemacht werden.

c) Allerdings hätte das Berufungsgericht die Berufung des Beklagten insoweit nicht als unzulässig verwerfen dürfen.

aa) Die Zulässigkeit der Berufung ist eine Prozessvoraussetzung, von der das gesamte weitere Verfahren nach Einlegung der Berufung, also auch noch das Verfahren in der Revisionsinstanz, in seiner Gültigkeit und Rechtswirksamkeit abhängt. Sie ist deshalb auch vom Revisionsgericht unabhängig von den Anträgen der Parteien von Amts wegen zu prüfen. Dabei hat es den für die Frage der Zulässigkeit der Berufung maßgebenden Sachverhalt selbständig festzustellen und zu würdigen, ohne an Feststellungen des Berufungsgerichts gebunden zu sein (BGH Urteil vom 10. Februar 2011 - III ZR 338/09 - NJW 2011, 926 Rn. 7 mwN).

Hier hat das Berufungsgericht in dem angegriffenen Urteil nicht begründet, warum es die Berufung des Beklagten für unzulässig hält, soweit sich das Rechtsmittel gegen die Abweisung der Widerklage richtet. Fehlende Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben sich aus dem Akteninhalt nicht. Die Berufung ist vielmehr gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und auch im Übrigen zulässig.

bb) Von einer Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht ist abzusehen, weil Entscheidungsreife im Sinne des § 563 Abs. 3 ZPO gegeben ist. Das angefochtene Urteil ist auf die Revision der Klägerin lediglich dahin zu ändern, dass die Berufung des Beklagten gegen die landgerichtliche Entscheidung insoweit nicht verworfen, sondern zurückgewiesen wird.

Das Senatsurteil vom 18. April 2018 wird wegen einer offensichtlichen Unrichtigkeit dahin berichtigt, dass im Entscheidungsausspruch der zweite Absatz entfällt und der Tenor daher wie folgt lautet:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. Juli 2017 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Klägerin entschieden wurde. Insoweit wird die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 16. Dezember 2016 zurückgewiesen.

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. Juli 2017 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.