

26. Verleßt der Pächter die Treupflicht gegenüber dem Verpächter, wenn er die erforderliche behördliche Genehmigung dazu nachsucht, nach Ablauf der Pachtzeit das bisher in den Pächträumen betriebene Geschäft im eigenen Hause fortzuführen, obwohl die Erteilung der Genehmigung dazu führen muß, daß ein solcher Geschäftsbetrieb in den Räumen des Verpächters nicht fortgeführt werden darf?

RGW. §§ 242, 581 ffg.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 29. September 1938 i. S. L. (Kl.) w. H. (Bekl.). IV 98/38.

I. Landgericht Bonn.

II. Oberlandesgericht Köln.

Am 25. Oktober 1927 schloß der Mehger E. L., ein Bruder des Klägers, mit dem Beklagten und dessen Ehefrau einen von den Parteien als Mietvertrag bezeichneten Vertrag des Inhalts, daß E. L. dem Beklagten und dessen Ehefrau die „im Hause Mehlem, R.-Straße 56 befindliche Mehgerei, bestehend im Parterre aus Ladenlokal, Zimmer und Küche, Wurstküche und den dazu gehörigen Immobilien, sowie auf der ersten Etage bestehend aus 4 Zimmern, nach der Straßenfront zu“, zum „ausschließlichen Gebrauch vermietete“. Das monatliche Entgelt wurde für die Wintermonate auf 200 RM., für die Sommermonate auf 250 RM. bestimmt. Durch einen weiteren Vertrag vom 1. November 1927 verkaufte E. L. an den Beklagten die gesamte bewegliche Wurstküche und Ladeneinrichtung zu einem Gesamtpreis von 1000 RM. Der Vertrag vom 25. Oktober 1927, der zunächst auf 5 Jahre abgeschlossen war und dann noch einmal um weitere 5 Jahre verlängert wurde, lief im Oktober 1937 ab, nachdem der Kläger 1934 als Erbe seines verstorbenen Bruders an dessen Stelle in das Vertragsverhältnis eingetreten war. Inzwischen hatte der Beklagte ein Nachbarhaus erworben und sich alsbald gemäß der Verordnung zur Regelung des Verkehrs mit Schlachtvieh vom 27. Februar 1935 (RGW. I S. 301) um die Genehmigung bemüht, in seinem Hause die Mehgerei betreiben zu dürfen. Der Vorsitzende der Hauptvereinigung der deutschen Viehwirtschaft verlagte durch Bescheid vom 14. Mai 1937 die Genehmigung mit der Begründung, daß der „Verlegungsantrag“ des Beklagten als Antrag auf „Neuerichtung einer Mehgerei“ behandelt werden müsse und daß für die

Neuerichtung kein Bedürfnis vorhanden, vielmehr eine Gefährdung bestehender Betriebe und eine Überfetzung des Gewerbezweigs zu befürchten sei. Der Beklagte erhob dagegen die Schiedsfrage beim Schiedsgericht der deutschen Viehwirtschaft in Berlin. In der mündlichen Verhandlung des Schiedsgerichts vom 6. August 1937 vertrat das Schiedsgericht, nachdem der Sachverhalt vorgebracht worden war, die Auffassung, daß „als Inhaber der zur Zeit im Hause Mainzer Straße 164 (Eigentümer L.) betriebenen Fleischerei“ der Schiedskläger (der jetzige Beklagte) anzusehen sei. Es kam daher zu einem Vergleich, in dem sich die Schiedsbeklagte (Hauptvereinigung der deutschen Viehwirtschaft) mit einer Verlegung des Fleischereibetriebes in das Haus Mainzer Straße 160 — das Grundstück des Beklagten — einverstanden erklärte.

Mit der Klage begehrt der Kläger die Feststellung, daß der Beklagte zum Ersatz des ihm — dem Kläger — aus dem Vergleich entstandenen und noch entstehenden Schadens verpflichtet sei. Er sieht in dem Vorgehen des Beklagten eine Vertragsverletzung und eine unerlaubte Handlung. Seinen — angeblich der Höhe nach noch nicht feststehenden — Schaden begründet er damit, daß ihm selbst, nachdem sich der Beklagte seinen eigenen Metzgereibetrieb habe genehmigen lassen, jetzt der Betrieb der alten Metzgerei nicht mehr werde gestattet werden. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht dagegen die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Aus den Gründen:

Das Berufungsurteil verneint eine Schadenersatzpflicht des Beklagten mit folgender Begründung:

Zu bejahen sei die Frage, ob sich der Beklagte trotz seiner Vertragsbeziehungen zum Kläger um die Genehmigung eines Fleischereibetriebes in dem von ihm erworbenen Nachbarhaus habe bemühen dürfen. Die grundsätzlich bestehende Gewerbefreiheit sei durch den Pachtvertrag der Parteien nicht zum Nachteil des Beklagten eingeschränkt worden. Es sei auch einem früheren Pächter nach allgemeinem Recht, etwa nach § 242 BGB., im Regelfall nicht verwehrt, in der Nachbarschaft der bisherigen Räume fortan im eigenen Hause ein Gewerbe zu betreiben. Daß hier das Gegenteil ausdrücklich vereinbart gewesen wäre, behaupte der Kläger selbst nicht.

Die vom Reichsgericht in der Entscheidung JW. 1936 S. 1830 Nr. 6 vertretene Auffassung, daß der Mieter einer Gastwirtschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses eine Gastwirtschaft in seinem in der Nähe gelegenen Haus eröffnen und sich um die dafür erforderliche Genehmigung selbst dann bemühen dürfe, wenn die Erlangung der Schankerlaubnis für die neue Wirtschaft voraussichtlich die Verjagung der Schankerlaubnis für den neuen Mieter der alten Gasträume mit sich bringen werde, führe auch hier dazu, eine Vertragsverletzung des Beklagten zu verneinen. Ebensovienig sei der Klageanspruch begründet unter dem Gesichtspunkt, daß der Beklagte die ihm erteilte Genehmigung erschlichen oder sie in einer seinen vertraglichen Pflichten oder der allgemeinen Rechtsordnung widersprechenden Weise erlangt habe. Die Erteilung der Genehmigung beruhe darauf, daß das Schiedsgericht den Beklagten als „Inhaber“ der auf Grund des Pachtvertrags betriebenen Fleischerei angesehen habe. Es sei in keiner Weise zu erkennen, daß und inwieweit der Beklagte das Schiedsgericht bei dieser Beurteilung irreführt haben könne, denn der Begriff „Inhaber eines Betriebes“ sei hier zweifellos nicht nach bürgerlich-rechtlichen Anschauungen, sondern im Sinne der Marktordnungsbestimmungen zu beurteilen mit der Folge, daß die Frage der Inhaberschaft sich vorwiegend nach der Persönlichkeit des Gewerbetreibenden richte. Demgemäß sei offenbar der für das Schiedsgericht entscheidende Gesichtspunkt gewesen, daß der Beklagte mit Rücksicht auf die erfolgreiche Führung des bisherigen Betriebes als zuverlässig und würdig für die weitere Zulassung zur Versorgung des Marktes auf seinem Gebiet anzusehen gewesen sei. Dann aber könne der Beklagte die ihm erteilte Genehmigung keiner von ihm herbeigeführten Irreführung des Schiedsgerichts zu verdanken haben.

Die auf Verletzung sachlichen Rechts und der verfahrensrechtlichen Bestimmung des § 286 ZPO. gestützte Revision ist begründet.

Der Kläger gründet den Schadensersatzanspruch, dessen Feststellung er begehrt, sowohl auf Vertragsverletzung wie auf unerlaubte Handlung. Was die Frage der Vertragsverletzung anlangt, so ist auszugehen von dem Inhalt des Vertrages vom 25. Oktober 1927, der, wie auch das Berufungsurteil annimmt, trotz seiner Bezeichnung als Mietvertrag rechtlich als Pachtvertrag anzusehen ist. Denn die den Gegenstand des Pachtvertrages bildenden Räume waren, wie sich ohne weiteres aus dem genannten Vertrag in Verbindung mit dem

Vertrag von 1. November 1927 ergibt, nach ihrer baulichen Eigenart, ihrer inneren Einrichtung und Ausstattung geeignet, die Gewinnung von Nutzungen (bürgerlichen Früchten) aus den so eingerichteten Räumen und dem darauf zu stützenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Daß der Beklagte die Ausstattung vom Verpächter käuflich erworben hat, steht anerkanntermaßen der Annahme eines Pachtverhältnisses nicht entgegen. Dagegen ist das Berufungsgericht offenbar in Auslegung des Vertrags zu der Überzeugung gelangt, daß Gegenstand des Pachtvertrags nicht das Geschäft war, das Mehlgereiterunternehmen als solches, sondern die Räume. Hierbei handelt es sich um eine tatsächliche Würdigung der Vereinbarung. War aber nicht das Unternehmen selbst verpachtet, so läßt sich auch nicht — wie es das landgerichtliche Urteil getan hatte und die Revision wieder zur Erwägung stellt — der Schadenserzagsanspruch des Klägers damit begründen, daß der Beklagte das Fleischereigeschäft als solches, also nicht nur die Räume, bei Vertragsende habe zurückgeben müssen. Der Gesichtspunkt einer auf Verschulden des Beklagten beruhenden teilweisen Unmöglichkeit der Rückgabe des Pachtgegenstandes scheidet also aus. In Frage kommt vielmehr nur — und davon geht das Berufungsgericht ersichtlich aus — eine positive Vertragsverletzung des Beklagten im Sinne einer Verletzung der sich aus dem Pachtvertrag für ihn ergebenden Treupflicht. Wenn das Berufungsgericht eine derartige Vertragsverletzung im Hinblick auf die Ausführungen des erkennenden Senats in der Entscheidung JW. 1936 S. 1830 Nr. 6 ohne weiteres verneint, so ist das rechtlich zu beanstanden. Was die Bezugnahme auf diese Entscheidung anlangt, so muß der Revision jedenfalls zugegeben werden, daß die Erörterung des Berufungsgerichts in diesem Punkt nicht erschöpfend ist und die Stellungnahme des Reichsgerichts nur unvollständig und einseitig wiedergibt. Denn der erkennende Senat hat in der genannten Entscheidung trotz der vom Berufungsgericht allein angeführten Bemerkungen die Schadenserzagspflicht des Mieters bejaht, weil der Senat eine Verletzung der Vertragspflicht und des sich aus dem Mietvertrag ergebenden Treuverhältnisses und einen Verstoß gegen die guten Sitten auf Seiten des Mieters darin gesehen hat, daß sich dieser die neue Schankerlaubnis, die er während der Vertragsdauer nachsuchte, durch den Verzicht auf die ihm erteilte Schankerlaubnis für die Mieträume sicherte. Indem er sich durch den Verzicht überhaupt erst die Möglichkeit für die Er-

öffnung der neuen Wirtschaft schuf und so den Wettbewerb seines Vermieters bei dem Versuch zur Erlangung der Schankerlaubnis ausschaltete, habe er — so sagt das reichsgerichtliche Urteil — bewußt gegen Anstand und Billigkeit verstoßen. Nun hat allerdings hier der Beklagte nicht einen dem dortigen Verzicht auf die Schankerlaubnis entsprechenden Verzicht ausgesprochen. Denn hier beruhte der Gewerbebetrieb, den der Beklagte in den Räumen ausübte, nicht auf einer besonderen Konzession und demgemäß konnte der Beklagte auch nicht auf sie verzichten. Mit Recht wirft aber die Revision die Frage auf, ob aus dem Grundgedanken der früheren Entscheidung heraus eine Verletzung der Treupflicht nicht auch schon darin zu sehen ist, daß hier der Beklagte die „Geschäftsverlegung“ nachsuchte, obgleich die Erteilung der Genehmigung den Fortbetrieb einer Fleischerei in den Räumen des Klägers unmöglich machen mußte. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Die Beantwortung der Frage hängt von den besonderen Umständen des Falles ab. Als Grundsatz, der sich aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben herleitet, muß aber gelten, daß es dem Pächter nicht gestattet ist, aus der Stellung heraus, die ihm erst der Pachtvertrag gegeben hatte, hinterrücks dem Verpächter — der hier an dem Schiedsgerichtsverfahren nicht beteiligt war — die Möglichkeit zu nehmen, die Pachtträume künftig in der bisherigen Weise zu verwerten, d. h. in ihnen den bisherigen Gewerbebetrieb fortzuführen oder fortführen zu lassen. Handelt der Pächter vorsätzlich oder fahrlässig dieser Unterlassungspflicht zuwider, so macht er sich Schadensersatzpflichtig. Seine Beschränkung findet der genannte Grundsatz ohne weiteres dadurch, daß es, abgesehen von besonderen Vertragsbestimmungen, entscheidend allein darauf ankommt, was nach Treu und Glauben Rechtens ist. Infolgedessen kann es dem Pächter z. B. dann nicht verwehrt sein, ohne Rücksicht auf die Belange des Verpächters sich um die Genehmigung zur Eröffnung eines eigenen Geschäftsbetriebes dieser Art zu bemühen, wenn der Verpächter dem Pächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht oder nur unter unbilligen Bedingungen zugesehen wollte. Das gleiche wird auch für den Fall zu gelten haben, daß es sich bei dem von dem Pächter in den Pachtträumen betriebenen Geschäft um einen im wesentlichen von ihm selbst geschaffenen Betrieb handelte. In einem solchen Fall mußte das Interesse des Verpächters, seine Räume auch künftig als

Geschäftsräume für den Betrieb des in Betracht kommenden Gewerbes zu bewerten, dem sittlich berechtigteren Interesse des Pächters weichen, das durch eigene Tätigkeit geschaffene Geschäft mit dem mehr oder weniger örtlich bedingten, durch eigene Arbeit erworbenen Kundenkreis nach Ablauf der Pachtzeit fortzuführen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch hier der Sachverhalt aufzuklären. Es wird sowohl auf das Vorbringen des Beklagten ankommen, daß ihm vom Kläger für die Verlängerung des Pachtvertrags unbillige Bedingungen gestellt seien — wobei gegebenenfalls auch festzustellen sein wird, ob sich der Beklagte im Verhandlungsweg um die Herbeiführung einer Einigung auf einer für ihn annehmbaren Grundlage bemüht hat —, wie vor allem auch auf seine schon in dem Genehmigungsverfahren aufgestellten und im jetzigen Rechtsstreit wiederholten Behauptungen, daß er nicht in einen im Gang befindlichen Fleischereibetrieb eingetreten sei, sondern den völlig lahmgelegten Geschäftsbetrieb in den Räumen des Klägers neu aufgebaut habe. Dagegen kommt es auf die Tatsache, daß dem Beklagten — und zwar im Vergleichswege — die Genehmigung für die von ihm beantragte Geschäftsverlegung erteilt worden ist, nicht entscheidend an. Denn selbst wenn damit das Vorliegen der Voraussetzungen für eine bloße Geschäftsverlegung bindend festgestellt sein sollte, so stand dabei doch keineswegs die privatrechtliche Frage zur Entscheidung, ob der Beklagte dem Kläger gegenüber im Hinblick auf den bestehenden Pachtvertrag zur Verlegung des Unternehmens befugt sei.

Auf die Frage einer Haftung aus § 826 BGB. braucht nicht eingegangen zu werden, da der Beklagte, falls die Voraussetzungen sittenwidrigen Verhaltens gegeben sein sollten, nach dem oben Gesagten in jedem Fall auch vertraglich haftbar wäre.