

6. Ist der Pächter von gewerblichen Räumen, der das in diesen betriebene Ladengeschäft käuflich übernommen hat, berechtigt, das Geschäft in ein von ihm gekauftes Nachbarhaus zu verlegen, obwohl während der Pachtdauer ergangene gesetzliche Bestimmungen und deren behördliche Handhabung es ausschließen, daß der Verpächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses in den verpachtet gewesenen Räumen wieder ein gleichartiges Geschäft betreiben kann?

RG. §§ 242, 556, 581.

II. Zivilsenat. Ur. v. 4. September 1940 i. S. G. (Kl.) w. U. (Bekl.).

II 30/40.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger betrieb in seinem Hause Nr. 284 in K. ein von seinen Eltern stammendes Lebensmittelgeschäft. Am 3. Juli 1925 schlossen die Parteien einen als Mietvertrag bezeichneten Vertrag, auf Grund dessen der Beklagte dieses Geschäft weiterführte. Nach diesem Vertrage „vermietete“ der Kläger in seinem Hause Nr. 284 an den Beklagten das ganze Unterhaus, bestehend aus Laden und Nebenräumen, auf die Dauer von zehn Jahren vom 1. September 1925 ab zu einem „Mietpreise“ von 275 RM. monatlich, der im Laufe

der Vertragszeit auf 240 RM. ermäßigt wurde. Die Vertragsdauer verlängerte sich einer im Vertrage getroffenen Vereinbarung entsprechend um fünf Jahre, also bis zum 31. August 1940, da der Kläger von dem Rechte, zum 31. August 1935 zu kündigen, verspätet Gebrauch machte. In § 5 des Vertrags war folgendes vereinbart: „Außer der genannten Miete zahlt Herr U. an Herrn F. für die Übernahme der Ladenräume ohne Kasse eine einmalige Abfindung von 4000 RM.“ Die genannte Ladenkasse wurde nachträglich durch besondere Abmachung an den Beklagten für 450 RM. verkauft. Der Kläger nahm 1926 ein Geschäft in B. in Betrieb, wohin er später auch verzog. Der Beklagte erwarb 1931 das neben dem Hause Nr. er Straße 284 in K. gelegene Haus Nr. 282, in dem ein Möbengeschäft betrieben wurde. Nachdem daselbst die Ladenräume freigeworden waren, wollte der Beklagte das Lebensmittelgeschäft 1938 dorthin verlegen und die Räume im Hause des Klägers untervermieten. Da dieser widersprach, kam es zu einem Rechtsstreit der Parteien über das vom Beklagten in Anspruch genommene Recht zur Kündigung nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Beklagte (dort Kläger) unterlag in beiden Rechtszügen. Nach Erlass des landgerichtlichen Urteils in jenem Rechtsstreit (7. Oktober 1938) verlegte der Beklagte das Lebensmittelgeschäft aus dem Hause des Klägers in sein Haus. Das Verlangen des Klägers auf Zurückverlegung des Lebensmittelgeschäfts lehnte der Beklagte mit der Begründung ab, er habe das Geschäft durch Vertrag vom 3. Juli 1925 käuflich übernommen. Dem ist der Kläger mit der vorliegenden Klage entgegengetreten. Das Landgericht hat unter Abweisung des auf Zurückverlegung des Geschäfts gerichteten Klageantrags festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet sei, dem Kläger den durch die Verlegung des Lebensmittelgeschäfts entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung des Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen und die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen, mit der dieser begehrte, dem Beklagten zu untersagen, das im Hause Nr. 284 betriebene Geschäft außerhalb dieses Hauses zu betreiben. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

(Der Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe das Geschäft samt Einrichtung an den Beklagten verkauft, wird bei-

getreten und die vom Berufungsgericht offen gelassene Frage, ob über die Räumlichkeiten ein Mietvertrag oder ein Pachtvertrag abgeschlossen sei, im letzteren Sinne beantwortet. Dann wird zu der Ansicht des Berufungsgerichts, die Klage sei unbegründet, wenn der Kläger dem Beklagten das Geschäft verkauft habe, ausgeführt:) Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß die Abmachung im § 5 des Vertrages gegenüber der Verpachtung der gewerblichen Räume, insbesondere im Hinblick auf die Höhe der vereinbarten Gegenleistungen, in den Hintergrund tritt. Wenn auch im Fall eines bloßen Geschäftsverkaufs der Käufer beim Fehlen einer ausdrücklichen oder stillschweigenden anderen Abrede mit dem gekauften Geschäft nach seinem Belieben schalten und walten kann, so entsteht doch hier, wo der Verkäufer dem anderen Teile zugleich als Verpächter gewerblicher Räume gegenübersteht, die Frage, ob die Pflichten des anderen Teiles als Pächters es ihm verbieten, das gekaufte Geschäft aus den gepachteten Geschäftsräumen heraus in ein ihm gehöriges Nachbarhaus zu verlegen, wenn dadurch die Verwertung der Geschäftsräume nach Ablauf der Pachtzeit zum Nachteil des Verpächters wesentlich beeinträchtigt wird. Nach den unbedenklichen, von der Revision insoweit auch nicht angegriffenen Ausführungen des Berufungsurteils konnte der Kläger bei Abschluß des Vertrages nach dem damaligen Stande der Gesetzgebung damit rechnen, daß er nach Beendigung der Pachtzeit selbst wieder ein Lebensmittelgeschäft in seinem Hause werde betreiben können, daß es dem Beklagten nicht möglich sein werde, dem Laden im Hause des Klägers den „ganzen Kundenkreis und die Chance“ zu entziehen, ja, daß er, der Kläger, von der erfolgreichen Führung des Geschäfts durch den tüchtigen Beklagten dann sogar eigenen Nutzen haben werde. Danach mußte der Kläger auch von vornherein mit der Möglichkeit rechnen, der Beklagte werde nach Ablauf der Pachtzeit das von ihm gekaufte „Geschäft“ in der Nähe des Hauses des Klägers fortbetreiben und mit ihm, dem Kläger, falls er in seinem Hause wieder selbst ein Lebensmittelgeschäft eröffnete, im Wettbewerb stehen. Wären die Verhältnisse unverändert geblieben, dann würde der Kläger dem Beklagten aus einem entsprechenden Verhalten nicht den Vorwurf einer vertragswidrigen Handlungsweise machen können. Die damals vorausgesetzte Sachlage hat sich nun dadurch geändert, daß während der Dauer des Pachtverhältnisses ergangene gesetzliche Bestimmungen

es den Parteien verbieten, jede neben der anderen ein Lebensmittelgeschäft in der in Frage kommenden Gegend zu betreiben. Das — verschiedentlich geänderte — Gesetz zum Schutze des Einzelhandels vom 12. Mai 1933 in der Fassung der Gesetze vom 15. Juli 1933, 27. Juni 1934 usw., knüpft die Errichtung und Übernahme, unter Umständen auch die Verlegung einer Verkaufsstelle an eine behördliche Genehmigung, die auf Grund bestimmter Richtlinien zu erteilen oder zu versagen ist. Nach den Richtlinien (vgl. Durchführungsverordnung vom 23. Juli 1934 — RGBl. I S. 726 —) kann die Genehmigung versagt werden, wenn durch die Errichtung usw. in der betreffenden Gegend eine außergewöhnliche Übersetzung erfolgen würde. Danach bereits war in Frage gestellt, ob der gleichzeitige Betrieb von zwei Lebensmittelgeschäften in zwei benachbarten Häusern behördlich zugelassen werden würde. Für die Revision muß zu Gunsten des Klägers unterstellt werden, daß diese Möglichkeit ausgeschlossen war. Nach Verlegung des Geschäfts des Beklagten aus dem Hause 284 in das Haus 282 ist zu der Durchführungsverordnung am 5. April 1939 ein Runderlaß des Reichswirtschaftsministers ergangen, dessen ursprüngliche Geltungsdauer verlängert worden ist. Die darin enthaltene Anweisung an die Genehmigungsbehörden schließt nun völlig aus, daß der Kläger die Genehmigung erhält, in seinem Hause Nr. 284 ein Lebensmittelgeschäft zu errichten, solange der Beklagte ein solches Geschäft im Nachbarhause 282 betreibt. Eine von den Parteien bei Vertragschluß nicht vorausgesehene Entwicklung allgemeiner Verhältnisse hat es also mit sich gebracht, daß ein Betrieb von Lebensmittelgeschäften durch beide Parteien in benachbarten Häusern nicht möglich ist und daß hierbei eine Partei der anderen weichen muß. Die Frage ist also, ob § 242 BGB. es dem Beklagten zur Pflicht machte, seine eigenen Belange denen des Klägers hintanzusetzen, oder ob er, um mit der Revision zu sprechen, umgekehrt berechtigt war, den Zustand herbeizuführen, daß sich das im Hause 284 betriebene Lebensmittelgeschäft beim Ablauf des Pachtverhältnisses nicht in den Pachtträumen, sondern in dem dem Beklagten gehörigen Nachbarhause 282 befand.

Das Reichsgericht hat sich in dem Urteil IV 98/38 vom 29. September 1938 (RGZ. Bd. 158 S. 180) mit einem ähnlich liegenden Falle befaßt, der sich vom vorliegenden allerdings dadurch unterscheidet, daß das in den verpachteten Geschäftsräumen betriebene

„Geschäft“ an den Pächter, der die Geschäftseinrichtung käuflich übernahm, nicht mitverkauft, auch nicht mitverpachtet worden war. In dem Urteil ist ausgesprochen, es hänge von den besonderen Umständen des Falles ab, ob der Pächter durch Nachsuchen der dort aus anderem Gesetzesgrund erforderlichen Genehmigung zur Verlegung des Geschäfts aus den Pachtträumen eine positive Vertragsverletzung (Treupflichtverletzung) begehe, wenn die Erteilung der Genehmigung dazu führe, daß ein gleichartiger Geschäftsbetrieb in den Pachtträumen unmöglich werde. Als Grundsatz müsse jedoch aus dem Gesichtspunkte von Treu und Glauben gelten, daß es dem Pächter nicht gestattet sei, aus der Stellung heraus, die ihm erst der Pachtvertrag gegeben habe, hinter dem Rücken des — am Genehmigungsverfahren nicht beteiligten — Verpächters diesem die künftige Verwertung der Pachtträume in der bisherigen Weise unmöglich zu machen. Dieser Grundsatz finde seine Beschränkung darin, daß es — abgesehen von etwaigen besonderen Vertragsbestimmungen — entscheidend allein darauf ankomme, was nach Treu und Glauben Rechtens sei. Im Anschluß hieran werden verschiedene Umstände erörtert, die für die Beantwortung der entscheidenden Frage von Bedeutung sein können.

Diese Grundsätze müssen auch im vorliegenden Falle gelten mit der Maßgabe, daß bei Abwägung des Für und Wider der Umstand, daß der Kläger bei der Verpachtung seiner gewerblichen Räume sein „Geschäft“ nach der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellung an den Beklagten verkauft hat, in gebührender Weise mitzubetrachten ist. Es ist aber, wie gesagt, nicht angängig, die Entscheidung allein hierauf abzustellen, weil eben nicht nur ein Geschäftsverkauf vorliegt, dieser vielmehr Teil eines einheitlichen Vertrages ist. Darin ist im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Vertragsabmachungen in der Hauptsache eine langfristige Verpachtung von gewerblichen Räumen enthalten, die einen besonderen Nutzungswert dadurch erlangt hatten, daß in ihnen seit Jahrzehnten ein Lebensmittelgeschäft betrieben wurde und daß dieses vom Beklagten auf Grund des Vertrages in den Pachtträumen weitergeführt werden konnte und weitergeführt worden ist. Wenn das Berufungsgericht bei Prüfung der für die Entscheidung des Rechtsstreits maßgeblichen Frage nicht berücksichtigt hat, daß die Parteien sich nicht nur als Verkäufer und Käufer, sondern vor allem auch als Ver-

pächter und Pächter gegenüberstehen, so hat es zwar keinen Verstoß nach Maßgabe des § 551 Nr. 7 B.P.D. begangen, wie die Revision anscheinend geltend machen will, jedoch das sachliche Recht verleßt. Diese Rechtsverletzung führt hier nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Das Revisionsgericht ist in der Lage, auf Grund des festgestellten oder zu Gunsten des Klägers zu unterstellenden Sachverhalts eine abschließende Entscheidung zu treffen, die mit dem Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gelangt ist, übereinstimmt (§ 563 B.P.D.).

Bei der gebotenen Abwägung der widerstreitenden beiderseitigen Belange muß zu Gunsten des Klägers unterstellt werden, daß der Beklagte nicht etwa durch die Beschaffenheit der Pachträume zu der Geschäftsverlegung gezwungen worden ist, weil er infolge dieser Beschaffenheit erhebliche Einbußen in seinem Umsatz erlitten hätte und dieserhalb weiteren Schädigungen, insbesondere im Hinblick auf den Wettbewerb des in der Nähe liegenden Lebensmittelgeschäfts der Firma St. ausgesetzt gewesen wäre. Denn zu diesem Punkte hat das Berufungsurteil keine Feststellungen getroffen. Aber auch wenn dieser vom Beklagten geltend gemachte Umstand außer Betracht bleibt, kann ihm nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden, dem Kläger zu weichen. Als dieser den Betrieb des von seinen Eltern überkommenen Lebensmittelgeschäfts im Zusammenhange mit einer vorteilhaften Verpachtung gegen besonderes Entgelt dem Beklagten käuflich überließ, war der Gang des Geschäfts nach den auf das Gutachten des Sachverständigen R. gegündeten Feststellungen des Berufungsgerichts so, daß es als verlustbringend zu bezeichnen war. Der an sich schon bescheidene „Reingewinn“ von 191 RM. im Monat erreichte nicht einmal den Raumnutzungswert des Ladens mit Nebenräumen, wie er in dem vereinbarten „Mietzins“ zum Ausdruck kommt. Der Beklagte hat den vom Kläger erzielten Umsatz um ein mehrfaches gesteigert, wie unstreitig ist. Das beruht, wie der Kläger selbst zugeben muß, zum großen Teil auf der Tüchtigkeit des Beklagten und seinem geschäftlichen Ruf. Der Beklagte würde diesen Erfolg seiner Arbeit zum Vorteil des Klägers verlieren, wenn er den Geschäftsbetrieb in seinem Hause aufgeben müßte. Ob der Kläger, der den Standpunkt vertritt, daß der Beklagte hierzu verpflichtet sei, in diesem Falle bereit sein würde, den Beklagten zu entschädigen, kann auf sich beruhen.

Der Kläger hat ein von ihm geführtes gleichartiges Geschäft in B. Dieses kann er weiterführen, während er die freierwerbenden, bisher an den Beklagten verpachteten Räume in seinem Hause in A. durch anderweitige Vermietung oder Verpachtung, wenn auch nicht gerade zum Betrieb eines Lebensmittelgeschäfts, angemessen nutzen kann. Die Nachteile, die er dadurch möglicherweise erleidet, daß er — vorerst wenigstens — nicht selbst ein Lebensmittelgeschäft in seinem Hause in A. betreiben kann, würden in keinem Verhältnis stehen zu dem Schaden, der dem Beklagten erwachsen würde, wenn er sein blühendes Lebensmittelgeschäft in der N.er Straße 282 schließen müßte. Die Kundschaft ist nach so langen Jahren dem Beklagten angestammt und nicht dem jetzt in B. und nicht mehr in A. wohnenden Kläger, dessen Name auch nicht in der Firma weitergeführt worden ist. Bei Berücksichtigung dieser Umstände ist dem Kläger zuzumuten, sich damit abzufinden, daß er sein Eigentum, das er vor fünfzehn Jahren durch langfristige Verpachtung und Verkauf gegen Entgelt aus der Hand gegeben hat, heute nicht so nutzen kann, wie er es möchte und wie er es sich seinerzeit bei Abschluß des Vertrags vorgestellt hat. Andererseits wäre es eine unbillige Härte für den Beklagten, wenn er diesen Nachteil durch ein erheblich größeres eigenes Opfer vom Kläger abwenden müßte.