

82. 1. Kann der Vermieter (Verpächter) nach § 554 BGB. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist auch dann kündigen, wenn es sich um unerhebliche Teile einer Zinsrate handelt?

2. Kann der Pächter eines Wirtschaftsantwefens, der durch arglistige Täuschung über den Ertrag zum Abschlusse des Pachtvertrags bestimmt worden ist, Änderung der Vertragsbedingungen, insbesondere Ermäßigung des Pachtzinses verlangen?

III. Zivilsenat. Urk. v. 19. März 1915 i. S. R. (Bekl.) w. St. (Pl.).
Rep. III. 565/14.

I. Landgericht Guben.

II. Kammergericht Berlin.

Der Kläger, der sein Wirtschaftsantwesen für drei Jahre vom 1. Januar 1913 ab an den Beklagten verpachtet hatte, verlangte die Zahlung des voraus zahlbaren Pachtzinses von 1062,50 *M* für das zweite Vierteljahr 1913 und später wegen Nichtzahlung des Zinses für das zweite und dritte Vierteljahr 1913 die Räumung des Antwefens. Der Beklagte bezahlte noch vor der Zustellung der Räumungsklage für das dritte Vierteljahr 1037,55 *M* und berief sich wegen des Restes auf Gegenansprüche, die er zur Aufrechnung stellte, wurde aber in der ersten Instanz zur Zahlung und zur Räumung verurteilt. Das Berufungsgericht wies seine Berufung in der Räumungssache

zurück, ermäßigte aber den Zahlungsanspruch auf 194,50 *M.* Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil, soweit es zuungunsten des Beklagten ergangen war, aufgehoben.

Aus den Gründen:

(Es wird zunächst für erforderlich erklärt, zu prüfen, ob nicht aus der im Pachtvertrage vorgesehenen Einräumung eines Vorkaufrechts im Hinblick auf § 313 BGB. die Nichtigkeit des ganzen Vertrags zu folgern sei. Dann heißt es:)

Der Räumungsanspruch ist aber auch, die Gültigkeit des Pachtvertrags vorausgesetzt, nach § 554 BGB. nicht mit der im Berufungsurteile gegebenen Begründung zu rechtfertigen. Die Vorschrift des § 554 darf nicht dazu führen, den Mieter auch dann einer fristlosen Kündigung auszusetzen, wenn es sich nur um unerhebliche Teile einer Mietzinsrate handelt (vgl. RGZ. Bd. 82 S. 54). Es würde gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn der Vermieter auch auf einen geringfügigen Rückstand sich berufen dürfte. Das Berufungsgericht verneint einen Verstoß gegen Treu und Glauben nur deshalb, weil es den Betrag von 10 *M.*, mit dem nach seiner Annahme der Beklagte für das dritte Vierteljahr mindestens im Rückstande war, dem Rückstande für das zweite Vierteljahr einfach hinzurechnet und dann den Gesamtbetrag für nicht gering erklärt. Das entspricht nicht dem Sinne des § 554 BGB. Das Gesetz fordert ausdrücklich Verzug mit der Entrichtung von zwei Raten. Die Frage, ob ein Teilrückstand zu geringfügig ist, um eine Kündigung zu rechtfertigen, ist daher nach dem Verhältnis des rückständigen Teilbetrags zu der betreffenden Rate, nicht nach dem Gesamtbetrage der Rückstände aus beiden Raten zu beurteilen. Daß aber ein Betrag von 10 *M.* gegenüber einem Zinsbetrage von 1062,50 *M.* so geringfügig ist, daß nach Treu und Glauben der Vermieter zur Begründung der fristlosen Kündigung sich auf einen solchen Rückstand nicht stützen darf, ist ohne weiteres anzuerkennen. Es bedarf daher nur noch der Würdigung, welchen Einfluß die weiteren Gegenforderungen auf die Rechtmäßigkeit der Kündigung haben.

Den auf arglistige Täuschung über den Ertrag der Fremdenbeherbergung gestützten Einwand des Beklagten weist das Berufungsgericht mit der Begründung zurück, daß eine vertragliche Zusicherung nicht vorliege, aus unerlaubter Handlung aber nicht das Erfüllungs-

sondern nur das negative Vertragsinteresse verlangt werden könne, und daß der Beklagte einen Anspruch nach dieser Richtung nicht schlüssig erhoben habe. Dieses Verfahren ist zu beanstanden. Der durch unerlaubte Handlung Getäuschte darf nicht Schaden leiden. Er muß so gestellt werden, wie wenn die Täuschung nicht erfolgt wäre. Hat er sich durch die Täuschung bestimmen lassen, einen Vertrag unter anderen Bedingungen, insbesondere zu einer höheren Vertragsleistung, abzuschließen, als sonst geschehen wäre, so kann er Änderung der Bedingungen, hier Ermäßigung des Pachtzinses verlangen (Differenzklage).

Vgl. Mommsen, Erörterungen aus dem Obligationenrecht, Heft 2 Anhang I § 3; Dernburg, Pandekten 8. Aufl. Bd. 1 § 92 Nr. 4 b; Geppert in Iherings Jahrb. Bd. 64 S. 437 flg., insbes. S. 442, 444, 448, 454, 457.

Nun hatte allerdings der Beklagte seinen Ersatzanspruch in den Vorinstanzen nicht nach dieser Richtung näher begründet, vielmehr in die Form eines zur Aufrechnung gestellten Anspruchs gelleidet. Er hatte aber immerhin zum Ausdruck gebracht, daß er nur durch arglistige Täuschung zur Bewilligung eines so hohen Pachtzinses bestimmt worden sei, und daß er eben wegen dieser Täuschung den Pachtzins um 570 *M* für das Vierteljahr, 1140 *M* für die beiden ersten Vierteljahre ermäßigt wissen wollte. War dies unter dem vom Beklagten angewendeten rechtlichen Gesichtspunkte nicht zulässig, so mußte ihm das Gericht Gelegenheit geben, seine Behauptungen unter dem richtigen Gesichtspunkte zu ergänzen und seinen Schaden in der richtigen Form zu begründen. Indem das Berufungsgericht den Einwand des Beklagten als nicht schlüssig begründet zurückwies, verstieß es gegen § 139 *RPD*."