

46. 1. Zum Begriffe der Vorteilsausgleichung.
 2. Hat der Pächter eines für Tag- und Nachtverkehr bestimmten Kaffeehauses einen Anspruch auf Pachtzinsermäßigung, wenn er infolge Herabsetzung der Polizeistunde und polizeilicher Beschränkung der bisherigen Musikerlaubnis einen Einnahmefall erleidet?

BOB. §§ 249, 537, 581.

III. Zivilsenat. Ur. v. 14. Juni 1918 i. S. R. (Bekl.) w. B. (Pl.).
 Rep. III. 72/18.

I. Landgericht Dresden.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte „vermietete“ dem Kläger durch Vertrag vom 20. November 1913 eine Anzahl Räume seines Hauses „zum Betriebe eines Cafés, einer Bobega und eines Hotels“. Der Kläger hielt sich für berechtigt, vom Beginne des Krieges an eine Herabsetzung des auf 67000 *M* vereinbarten Jahresmietzinses verlangen zu können, weil der Vermieter infolge der Beschränkung der Polizeistunde und der Musikerlaubnis nicht mehr in der Lage sei, die ihm, dem Kläger, überlassenen Räumlichkeiten zu dem vertragsmäßigen Gebrauch in dem Umfange zu gewähren, wie es von vornherein vorgeesehen worden sei und wie es nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem Wesen und Zwecke des Vertrags entspreche. Er verlangte daher Rückgewähr von 48000 *M* von der für die Zeit vom 1. August 1914 bis 31. Juli 1916 unter Vorbehalt voll gezahlten Miete und Einwilligung des Beklagten in eine entsprechende Minderung des Mietzinses für die folgenden Kriegsjahre.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht erklärte den Anspruch des Klägers, soweit er das Café betraf, dem Grunde nach für berechtigt. Auf die Revision des Beklagten wurde das erste Urteil wiederhergestellt.

Gründe:

„Einer Entscheidung der Frage, ob der Vertrag der Parteien als Miet- oder Pachtvertrag anzusehen sei, bedarf es im vorliegenden Falle nicht. Denn auch bei Annahme eines Pachtvertrags, von welcher das Oberlandesgericht ausgeht, ist die Revision begründet.

Der Beklagte hatte geltend gemacht, daß durch die Beschränkung der Polizeistunde und der Musikerlaubnis dem Kläger überhaupt kein Schaden entstanden sei, da — abgesehen von der Ersparnis an Licht und Heizung — infolge des jetzigen frühen Schlußes der Läden, Bureau- und Amtsräume der Besuch des Cafés während der Nachmittagsstunden im Vergleiche zu der Zeit vor dem Kriege bedeutend gewachsen sei. Das Berufungsgericht erachtet diesen Umstand für unerheblich, weil die durch ihn bewirkte Steigerung der Einnahmen, wenn auch auf Verhältnisse, die mit dem Kriege zusammenhängen, so doch nicht auf die polizeilichen Maßnahmen zurückzuführen sei, welche die Ausschaltung des Nachtverkehrs zur Folge gehabt hätten. Dem kann nicht beigeprägt werden. Die Verfolgung der Ersatzforderung eines Geschädigten darf nie zu dessen Bereicherung führen. Dieser Rechtsgedanke liegt auch der sogenannten Vorteilsausgleichung zugrunde. Danach ist ein Schaden im Rechtsinn insoweit nicht vorhanden, als die eingetretene Vermögensminderung durch einen Nutzen wieder aufgehoben wird, welchen das zugleich schädigende Ereignis für den Geschädigten mit sich gebracht hat. Unerläßliche Voraussetzung einer solchen Aufrechnung von Nachteilen und Vorteilen ist also, daß beide einer einheitlichen Quelle entspringen. Dabei ist indessen, wie das Reichsgericht wiederholt ausgesprochen hat, der Begriff der „Einheit“ nicht zu eng zu fassen, sondern überall da gegeben, wo die Schadensursache nach dem gewöhnlichen Laufe und der natürlichen Entwicklung der Dinge, wenn auch nur mittelbar und in Verbindung mit anderen für sich allein betrachtet selbständigen Ereignissen, mit dazu beigetragen hat, dem Geschädigten auch einen Nutzen zu verschaffen, mit diesem also in adäquatem Zusammenhange steht (vgl. RGZ. Bd. 80 S. 155, Bd. 84 S. 386 mit Nachw. sowie Urteil vom 15. Januar 1918 III. 395/17). Bei Prüfung des letzteren ist daher nicht die schadenstiftende Tatsache für sich allein, sondern sind vielmehr die Gesamtumstände des Falles und das wirtschaftliche Ergebnis zu berücksichtigen, welches diese in ihren verschiedenen Einzelwirkungen für das Vermögen des Schadenersatz Fordernden gehabt haben. Zweifelsfrei haben die obrigkeitlichen Maßnahmen, durch welche der Kläger sich benachteiligt fühlt, und diejenigen, welche nach der Behauptung des Beklagten diesen Nachteil wieder wettgemacht haben, im Kriege und in den durch ihn geschaffenen Bedürfnissen und Notwendigkeiten ihre gemeinsame Wurzel. Haben aber diese und die aus ihnen hervorgegangenen polizeilichen Anordnungen in ihrem Zusammenwirken — so sind die Ausführungen des Beklagten zu verstehen — eine Verschiebung der Verhältnisse derart herbeigeführt, daß einerseits jetzt zu den Gästen des Kaffeehauses Personen gehören, welche sich früher von ihm fernhielten, und andererseits diejenigen, welche sonst den späten Abend oder einen Teil der Nacht in ihm zuzubringen pflegten, nunmehr ihren Besuch auf

frühere Stunden verlegt haben, so würde es in hohem Grade unbillig sein, den Pächter die Vorteile des regeren Nachmittags- und Abendverkehrs ziehen zu lassen und ihm gleichzeitig ohne Rücksicht auf die vollen Schadenserfatz für das Ausbleiben von Nachtbesuchern zuzusprechen. Von diesen Gesichtspunkten aus hätte das Oberlandesgericht das Vorbringen des Beklagten würdigen und die erforderlichen Feststellungen treffen müssen. Deren Nachholung erübrigt sich jedoch, da sich die Klagenansprüche schon aus einem anderem Grunde als hinfällig erweisen.

Der erkennende Senat hat in mehreren vom Oberlandesgericht angezogenen Urteilen (vgl. RGZ. Bd. 87 S. 277, Bd. 88 S. 96, Bd. 89 S. 203) Ansprüche von Pächtern einer Tanz- oder Nachtwirtschaft auf Ermäßigung des Pachtzinses wegen polizeilicher Tanzverbote oder Beschränkungen der Polizeistunde auf Grund der §§ 537, 581 BGB. für begründet erklärt, weil nach dem Willen der damaligen Vertragsparteie die Pachtträume gerade in ihrer Eigenschaft als Tanz- oder Nachtlokale benutzt und genutzt werden und ausschließlich oder doch im wesentlichen in dieser Eigenschaft die Erträge abwerfen sollten, welche den Maßstab für die Bemessung der Gegenleistungen der Pächter abgegeben hatten. Durch die genannten Polizeiverordnungen waren sie dieser besonderen Eigenschaft und damit zugleich der Möglichkeit beraubt worden, als Gegenstand der vertraglichen Fruchtziehung zu dienen. So liegt die Sache hier indessen nicht. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist nicht ein Nachtcafé, sondern ein Café verpachtet worden, in welchem ein Verkehr in der Zeit von etwa 11 Uhr früh bis etwa 3 Uhr nachts erwartet wurde. Weber dem Vertrage noch den Ausführungen des Oberlandesgerichts ist zu entnehmen, daß gerade der Nachtbetrieb die alleinigen oder doch die hauptsächlichsten Einnahmen für den Pächter liefern sollte. Ein Unterschied zwischen Tag- und Nachtbetrieb ist in dieser Hinsicht nicht gemacht worden. Vielmehr sollte der Kaffeehausbetrieb als solcher für den Kläger eine Erverbsquelle bilden. Die Benutzung der Pachtträume zu musikalischen Veranstaltungen ist im Vertrag überhaupt nicht vorgehen. Mag sie vielleicht auch üblich und geeignet sein, die Zahl der Kaffeehausbesucher zu steigern, jedenfalls kann unter den geschilderten Umständen nicht davon gesprochen werden, daß die Beschränkung der Musikerlaubnis und die Kürzung der Polizeistunde den Pachtgegenstand zur vertraglichen Fruchtziehung untauglich gemacht haben. Die Möglichkeit, ihn als Kaffeehaus zu benutzen und zu nutzen, und dementsprechend die einer Fruchtziehung ist nach wie vor gegeben. Eine etwaige Minderung des Umsatzes aber und des Fruchtgenußumfangs infolge der von dem Verpächter nicht zu vertretenden polizeilichen Maßnahmen geht zu Lasten des Pächters, weil dadurch die Pacht Sache selbst nicht berührt und nicht mit einem Fehler im Sinne des § 537 BGB. behaftet wird (vgl. RGZ. Bd. 87 S. 279,

Bd. 90 S. 375). Mit einem durch die Kriegsverhältnisse hervorgerufenen Rückgange der Einnahmen müssen, wie viele andere Gewerbetreibende, auch die Pächter eines für den Tag- und Nachtverkehr zugleich bestimmten Kaffeehauses gegebenenfalls sich abfinden. Es wäre unbillig, ihn dem Verpächter und Hauseigentümer aufzubürden, der in derselben Weise wie vor dem Kriege Hypothekenzinsen zu zahlen, Grundstücksabgaben zu entrichten und in der Regel auch für eine dem Vertragszweck entsprechende Instandhaltung der Räume zu sorgen hat."