

Verkündet
am 8. Juli 1964
Klett
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

des Fabrikanten Eduard Hach [REDACTED] in Wu [REDACTED]-Ba [REDACTED],
Fr [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma G [REDACTED]-K [REDACTED] Rh [REDACTED] Versicherungs-Gruppe
Aktiengesellschaft, vertreten durch ihren Vorstand: General-
konsul Dr. Hans G [REDACTED] in Kö [REDACTED], G [REDACTED]-Hochhaus,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 1. Juli 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel
und Dr. Mezger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 4. Mai 1962
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer des Hotels "Go [REDACTED] F [REDACTED]" in B [REDACTED] M [REDACTED]. Seit 1. Januar 1959 war sein früherer Hotelgeschäftsführer Kn [REDACTED] Pächter des Hotels. Dieser wollte die Pachtung im April 1960 aufgeben und eine Stellung als Hoteldirektor annehmen. Die Eheleute Ka [REDACTED] suchten Anfang März 1960 durch Zeitungsanzeige ein "Hotel-Restaurant bis zu 40 Betten" mit dem Bemerkten zu pachten: "Kapital für Kautiön und Übernahme des Kleininventars vorhanden". Das erforderliche Übernahmekapital sollte ihnen die Klägerin stellen. Der Beklagte bot ihnen mit Schreiben vom 9. März 1960 sein Hotel-Restaurant "mit etwa 30 Betten" an. Sie verhandelten mit ihm am 14. März 1960 in seiner Sch [REDACTED] Fabrik über einen Pachtvertrag und schrieben ihm am selben Tage, sie bäten für ihre Darlehensgeberin um schriftliche Angabe der Jahrespacht, der Höhe der Kautiön und ihrer Verzinsung, eines Vertragsentwurfes des zuletzt erzielten Jahresumsatzes und des Wertes des zu übernehmenden Warenbestandes. Der Beklagte entsprach diesem Verlangen mit Schreiben vom 16. März 1960, erklärte aber, den genauen Umsatz könne er nicht nennen, weil das Haus verpachtet gewesen sei. Die Eheleute Ka [REDACTED] suchten am Sonntag, den 20. März 1960, das Hotel auf, gaben sich jedoch dem Wunsche des Beklagten entsprechend nicht als Pachtbewerber zu erkennen. Sie speisten im Restaurant, auch ließ sich der Ehemann Ka [REDACTED] ein Zimmer im 1. Obergeschoß zeigen. Am selben Tage reisten sie wieder ab. Noch am Abend rief Ka [REDACTED] beim Beklagten an und teilte mit, das Hotel sage ihm zu. Am 21. März 1960 verhandelten die Eheleute Ka [REDACTED] erneut mit dem Beklagten, zunächst in seiner Fabrik in Sch [REDACTED] und anschließend in seiner Privatwohnung in W [REDACTED]-Ba [REDACTED]. Dabei wurden sie sich mit ihm über die Pachtung des "Go [REDACTED] F [REDACTED]" einig. Streitig ist, was über Zahl und Art der Hotelbetten besprochen wurde. Unstreitig ist, daß die Baubeschreibung zum Konzessionsgesuch vom 1. Juli 1941 und die dazu gehörenden Zeich-

- 3 -

nungen zur Einsicht vorgelegt wurden. Nach weiterem Schriftwechsel (Schreiben Ka vom 24. März und des Beklagten vom 25. März 1960) wurde der Vertrag am 28. März 1960 in Sch von den Beteiligten unterzeichnet. Dabei wurde unstreitig über die Hotelbetten nicht gesprochen. Gleichzeitig erkannte der Beklagte durch einen Vermerk auf ein an ihn gerichtetes Schreiben der Klägerin vom 23. März 1960 an, daß die Eheleute Ka ihre Ansprüche gegen ihn aus Zahlung der Kautions von 10 000 DM nebst Zinsen und "dem Abschluß des Pachtvertrages" an die Klägerin abgetreten hätten (GA 13). Nach dem Vertrage verpachtete der Beklagte "sein gesamtes Anwesen" des Hotels "Go F B E" "einschließlich Wirtschaftsgebäude", darin Wohnung einschließlich Bad, auf die Dauer von fünf Jahren (§ 1, 2). Der monatliche Pachtzins betrug 1 350 DM für die Monate April bis einschließlich September und 750 DM für die übrigen Monate, insgesamt jährlich 12 600 DM. Als Kautions waren 10 000 DM zu stellen (§ 4).

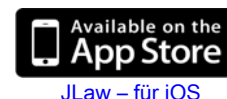
Am Tage nach Abschluß zahlte die Klägerin 16 000 DM an den Beklagten, davon 10 000 DM als Kautions, 4 500 DM als Übernahmepreis für Lebensmittel und Weine, 1 500 DM als Pacht für Monat April.

Der Pachtvertrag sollte mit Wirkung vom 1. April 1960 beginnen. Auf Wunsch des Beklagten wurde die Hotelübernahme erst für den 6. April 1960 vorgesehen. An diesem Tage trafen sich die Eheleute Ka mit dem Beklagten und seiner Frau im Hotel. Zunächst wurde die Pächterwohnung besichtigt. Bevor am Nachmittag die Inventaraufnahme begann, verabschiedeten sich der Beklagte und seine Ehefrau und fuhren nach Hause zurück. Zuvor hatte der Beklagte den bisherigen Pächter Kn beauftragt, für ihn an der Aufnahme teilzunehmen und etwaige Beanstandungen der Eheleute Ka in den Inventarverzeichnissen zu vermerken. Schon bald nach Beginn der Übergabeverhandlung brach

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



der Ehemann Ka■ die Übernahme ab. Er beanstandete den Zustand einiger Hotelzimmer und rügte außerdem die Unvollständigkeit des Inventars. Als es ihm nicht gelang, den Beklagten telefonisch zu erreichen, gab er folgendes Telegramm auf:

"Kann Hotel/^{so}nicht übernehmen. Erbitten sofortigen
Anruf

Ka■".

Nach dem Abendessen kam der Ehemann Ka■ in einer Unterhaltung mit Kn■ auch auf die Bettenzahl im Hotel zu sprechen. Als der Beklagte, der das Telegramm des Ehemannes Ka■ bei seiner Ankunft zu Hause vorgefunden hatte, im "Go■ F■" anrief, sprach er mit Knipschild und dem Ehemann Ka■. Dieser hielt ihm vor, daß die ihm angegebene Bettenzahl nicht zutreffe, und bat ihn um Rückkehr ins Hotel. Das lehnte der Beklagte ab. Die Eheleute Ka■ reisten am nächsten Tage ab, ohne das Hotel zu übernehmen.

Durch Schreiben des erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Klägerin vom 14. April 1960 forderten die Eheleute Ka■ den Beklagten auf, den ihm gezahlten Betrag von 16 000 DM an die Klägerin bis zum 20. April 1960 zurückzuzahlen. Sie vertraten die Auffassung, der Pachtvertrag sei noch nicht rechtswirksam geworden, weil die im § 8 vorgesehene Inventaraufnahme nicht erfolgt sei. Vorsorglich fochten sie den Vertrag wegen arglistiger Täuschung über die Zahl der vorhandenen Hotelbetten an und kündigten ihn hilfsweise fristlos, weil das Pachtobjekt nicht die vom Beklagten herausgestellten Voraussetzungen erfülle. Der Beklagte kam der Zahlungsaufforderung nicht nach. Er ließ das Hotel noch bis zum 30. April 1960 durch den bisherigen Pächter Kn■ weiterführen, der seine Stellung als Hoteldirektor zum 1. Mai 1960 antrat. Im Mai 1960 verkaufte er sein Hotelgrundstück einschließlich Inventar für 225 000 DM. Die Eheleute Ka■ pachteten ein anderes Hotel.

Die Klägerin verlangt Zurückzahlung der 16 000 DM. Der Beklagte hält den Vertrag für wirksam abgeschlossen und bestreitet, die Eheleute Ka[REDACTED] arglistig getäuscht zu haben. Diese hätten auch nicht das Recht, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen oder sich sonst von ihm "loszusagen". Gegenüber der Klagforderung macht er den Pachtzins für Monat April mit 1 350 DM und weiter aufrechnungsweise einen Schadensersatzanspruch geltend, der die restliche Klagforderung weit übersteige. Dazu behauptet er, infolge der Vertragsbrüchigkeit der Eheleute Ka[REDACTED] habe er das Hotel trotz seiner Bemühungen nicht mehr vor Saisonbeginn anderweit verpachten können und sei deshalb gezwungen gewesen, sein Grundstück weit unter Preis zu verkaufen.

Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt der Beklagte Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Daß die Klägerin den Klaganspruch aus abgetretenem Recht im eigenen Namen geltend machen kann (BU 9), wird von der Revision nicht in Abrede gestellt. Rechtlich unbedenklich ist es auch, wenn das Berufungsgericht davon ausgeht, der Pachtvertrag vom 28. März 1960 - sein rechtswirksames Zustandekommen unterstellt - habe auf jeden Fall durch die im Mai 1960 erfolgte Veräußerung des Hotels "Go[REDACTED] F[REDACTED]" und dessen Übergabe an den Käufer mindestens praktisch sein Ende gefunden; denn die Eheleute Ka[REDACTED] wollten das Hotel schon vorher nicht übernehmen, auch der Beklagte wollte und konnte nunmehr den Vertrag nicht mehr erfüllen. Daraus zieht das Berufungsgericht

rechtsirrtumsfrei den Schluß, daß der Beklagte die 16 000 DM grundsätzlich zurückzahlen muß, soweit ihm nicht Pachtzinsansprüche oder Schadensersatzansprüche aus der Nichterfüllung des Pachtvertrages durch die Eheleute Ka■ zustehen (BU 10), mit denen er auch der Klägerin gegenüber aufrechnen kann (§ 404 BGB).

2. Rechtlich unbedenklich ist auch die von der Revision nicht angegriffene Auffassung des Berufungsgerichts, das rechtswirksame Zustandekommen des Vertrages am 28. März 1960 könne nicht dadurch in Frage gestellt werden, daß es zu der in § 8 Abs. 2 des Pachtvertrages vorgesehenen Aufnahme eines Verzeichnisses der Inneneinrichtung des Hotels, die anlässlich seiner Übernahme am 6. April 1960 erfolgen sollte, nicht gekommen ist.

3. Das Berufungsgericht verneint weiter ohne Rechtsirrtum eine Nichtigkeit des Vertrages infolge Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§§ 123, 142 BGB). Dazu stellt es fest, der Vorwurf, der Beklagte habe auf den Erklärungswillen der Eheleute Ka■ durch Vorspiegelung falscher oder Unterdrückung wahrer Tatsachen (hinsichtlich Zahl, Verteilung und Verwendung der Betten) eingewirkt, könne nicht aufrechterhalten werden. Es sei nicht bewiesen, daß er volle Kenntnis über Zahl und Verteilung der Hotelbetten bei Vertragsabschluß gehabt habe und die Eheleute Ka■ hierüber habe täuschen wollen; denn er habe unwiderlegt vorgetragen, nicht gewußt zu haben, daß der Pächter Kn■ das bisher im Wirtschaftsgebäude untergebracht gewesene Hotelpersonal ins Dachgeschoß des Hotels aufgenommen und auf diese Weise die entsprechenden Räume der Vermietung an Hotelgäste entzogen gehabt habe.

4. Gleichwohl kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die Eheleute Ka■ hätten sich vom Vertrage lossagen können, weil der Beklagte gegen seine Verpflichtung zur Offenbarung von Umständen verstoßen habe, von denen er sich habe sagen

müssen, sie seien für die Eheleute Ka● erheblich. Dieses "Verschulden bei Vertragsschluß" führe dazu, daß sich die Eheleute Ka● nicht am Verträge festhalten zu lassen brauchten (BU 11). Sie müßten unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes (§ 249 BGB) so gestellt werden, wie sie stehen würden, wenn der Beklagte sie richtig aufgeklärt hätte. Dann hätten sie aber den Vertrag nicht abgeschlossen.

II.

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

1. Ob sich ein Pächter von einem rechtswirksam abgeschlossenen Pachtvertrag unter dem vom Berufungsgericht erörterten rechtlichen Gesichtspunkt des Schadensersatzanspruchs aus Verschulden seines Verpächters bei Vertragsabschluß "lossagen" kann, bedarf keiner Entscheidung, weil sich das Berufungsurteil aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 563 ZPO). Entgegen der Auffassung der Revision waren nämlich die Eheleute Ka● nach dem vom Berufungsgericht festgestellten und sonst unstreitigen Sachverhalt nicht verpflichtet, nun am Verträge festzuhalten. Sie konnten ihn vielmehr nach § 542 BGB fristlos kündigen, weil ihnen der vertragsmäßige Gebrauch des Pachtgegenstandes nicht gewährt wurde. Ihre Kündigung liegt darin, daß sie, als sie über die tatsächlich nur vorhandene Bettenzahl vom Pächter Kn● unterrichtet wurden, nunmehr endgültig erklärten, das Hotel nicht übernehmen zu wollen und am nächsten Tage abreisten.

2. Gegenstand des Pachtvertrages war hier ein Hotel mit 30 bei Abschluß des Vertrages vorhandenen Hotelgästebetten. Davon war schon in dem Angebotsschreiben des Beklagten vom 9. März 1960 die Rede (ca. 30 Betten). Da sich die Eheleute Ka●, wie das Berufungsgericht feststellt, dem Wunsche des Be-

klagten entsprechend, beim Besuche des Hotels als Gäste tarnen mußten, konnten sie sich in ihm nicht näher umsehen, insbesondere sich nicht über die Zahl und die Aufstellung der Hotelbetten unterrichten. Sie waren vielmehr insoweit auf die Angaben des Beklagten angewiesen, den sie auch ausdrücklich nach den Hotelbetten gefragt hatten. Diesor hat bei seiner Vernehmung als Partei am 25. September 1961 (GA 221), auf die das Berufungsgericht verweist, anlässlich der Pachtverhandlungen seine frühere Angabe über die Zahl der vorhandenen Hotelbetten (ca. 30) nicht eingeschränkt, sondern mit dem Bemerkten bestätigt, Ka. ■ könne 25 Betten als jederzeit vermietbar ansetzen, im vierten Geschoß seien noch vier Zimmer mit insgesamt 5 weiteren Betten, die wegen des Fehlens eines Aufzuges nur an Sportler vermietet werden könnten. An dieser Aussage muß sich der Beklagte festhalten lassen. Danach mußten die Eheleute Ka. ■ davon ausgehen, daß im Hotel 30 Gästebetten bereit standen, von denen allenfalls 5 beschränkt vermietbar waren. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, waren aber bei Vertragsabschluß und bei der vorgesehenen Hotelübernahme nur 22 Gästebetten vorhanden, die, wie folgt verteilt waren: im 1. Obergeschoß 6 Betten (2 Zweibett- und 2 Einbettzimmer) sowie im 2. und 3. Obergeschoß je 8 Betten (in je 3 Zweibett- und je 2 Einbettzimmern). Der Einlassung des Beklagten, zwei weitere Betten könnten hinzugerechnet werden, weil sie durch Umwandlung des einzigen im Hause vorhandenen Badezimmers in ein Doppelzimmer gewonnen werden könnten, folgt das Berufungsgericht nicht. Es hält eine solche Rückumwandlung des Badezimmers ohne Rechtsirrtum für nicht zumutbar, so daß nur von 22 Betten als Gästebetten ausgegangen werden kann. Die damals im Dachgeschoß aufgestellten sieben weiteren Betten waren, wie das Berufungsgericht ebenfalls feststellt, nicht als Gästebetten zu rechnen, weil sie schon längere Zeit vor Vertragsabschluß nicht mehr der Übernachtung von Gästen gedient hatten, sondern vom Personal be-

nutzt wurden. Aus welchem Grunde diese Umwandlung erfolgt war und ob der Beklagte es gewußt hatte oder hätte wissen müssen, ist unerheblich; denn das ändert nichts daran, daß den Eheleuten Ka am 6. April 1960 nur ein Hotel mit 22 alsbald vermietbaren Hotelgastbetten übergeben werden konnte. Das war kein Hotel zum vertragsmäßigen Gebrauch, der in der Vermietung von 30 Hotelbetten bestand, mögen davon auch 5 nur als beschränkt vermietbar bezeichnet worden sein. Auf die Übernahme eines solchen Hotels brauchten die Eheleute Ka sich nicht einzulassen. Sie konnten vielmehr alsbald fristlos kündigen, ohne daß es darauf ankam, ob ihnen hinsichtlich der "4 Zimmer mit den 5 Sportlerbetten" noch weitere Mängel verschwiegen worden sind.

3. Angesichts der hier getroffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts kann sich der Beklagte, wie die Revision meint, darauf berufen, die Eheleute Ka hätten ihm, bevor sie kündigten, erst eine Frist setzen müssen, um Abhilfe zu schaffen (§ 542 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Berufungsgericht hat nämlich in tatrichterlicher Würdigung des Sachverhaltes festgestellt, die Unterbringung des Personals aus den (besseren) an die Hotelzentralheizung angeschlossenen im Hotel selbst liegenden Räumen in die (schlechteren) früheren Personalzimmer im Wirtschaftsgebäude, die nur Ofenheizung hätten, ließe sich nur schwer, wenn überhaupt, rückgängig machen; denn es müßte auf gute Unterbringung des Hotelpersonals Wert gelegt werden. Hiernach bedurfte es hier deshalb keiner Bestimmung einer Frist, weil die Erfüllung des Vertrages infolge des die Kündigung des Vertrages rechtfertigenden Grundes (zu geringe Bettenzahl) für die Eheleute Ka am 6. April 1960 kein Interesse mehr hatte. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mußten sie damit rechnen, daß sie kein Personal bekommen oder halten können, wenn sie den Versuch machen, es anderweit unterzubringen. Außerdem stand die Saison, auch das Ostergeschäft, wie der Beklagte selbst vorträgt, unmittelbar

bevor. Schließlich hatten die Eheleute Ka nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch ihre Vorstellungen über die Rentabilität des Hotels notwendigerweise an die Zahl der Hotelbetten anknüpfen müssen, weil sie die Umsatzzahlen des Hotels (einschließlich Restaurant) nicht hatten erfahren können. Bei dem Verhältnis der Zahl der zum vertragsmäßigen Gebrauch vorausgesetzten 30 Betten zu den wirklich vorhandenen 22 Betten kann von einer nur unerheblichen Vorenthaltung des Gebrauchs im Sinne von § 542 Abs. 2 BGB auch dann keine Rede sein, wenn man davon ausgeht, daß die Eheleute Ka damit rechnen mußten, daß die 5 Betten in den Dachzimmern nur verhältnismäßig billig vermietet werden könnten.

4. Hatten aber die Eheleute Ka ein Recht zur fristlosen Kündigung, so kann der Beklagte gegenüber der schlüssigen Klagforderung weder mit Pachtzinsansprüchen noch mit einem Schadensersatzanspruch aufrechnen. Bei § 542 BGB kommt es nicht darauf an, ob dem Beklagten auch Verschulden bei Vertragsschluß vorzuwerfen ist. Deshalb ist auch für die Frage eines etwaigen Mitverschuldens der Eheleute Ka kein Raum.

5. Da das Berufungsurteil im übrigen keinen Rechtsirrtu
zum Nachteil des Beklagten enthält, ist seine Revision als
unbegründet zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezg