

Verkündet am 17. September 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2322 088

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

In dem Rechtsstreit

1. des Gastwirts Friedrich W [REDACTED].
 2. seiner Ehefrau Sofie W [REDACTED] geb. D [REDACTED]
- beide in K [REDACTED], F [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Therese S [REDACTED] geb. K [REDACTED] in
J [REDACTED] bei K [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 17. September 1957 un-
ter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann so-
wie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr.
Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Köln vom
9. August 1956 und der Antrag auf Gewährung
einer Räumungsfrist werden auf Kosten der Be-
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

114

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks H [REDACTED] [REDACTED], Ecke K [REDACTED] in K [REDACTED]. Das Gebäude auf diesem Grundstück war im Kriege zerstört worden. Nachdem die Klägerin im Jahre 1949 mit der Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück begonnen hatte, verpflichtete sie sich in einem "Vorvertrag" vom 9. Dezember 1949, den Beklagten bestimmte Räume gegen Leistung eines Baukostenzuschusses zu vermieten. Unter Bezugnahme auf diesen Vorvertrag schlossen die Parteien am 1. Oktober 1950 einen als "Pachtvertrag" bezeichneten Vertrag, inhaltlich dessen die Klägerin den Beklagten im einzelnen bezeichnete Wirtschaftsräume zur Führung und zum Betriebe einer Schank-Gastwirtschaft gegen einen monatlichen Pachtzins von 550,--DM auf 20 Jahre verpachtete. Die Beklagten hatten außerdem der Klägerin einen zinslosen Baukostenzuschuß von 35.000 DM zu gewähren, wovon 11.660,60 DM als verlörener Zuschuß galten, während 23.333,34 DM durch Verrechnung von monatlich 137,50 DM auf die Miete getilgt werden sollten. Um diesen Baukostenzuschuß leisten zu können, hatten die Beklagten von zwei Brauereien Darlehen von je 17.500 DM aufgenommen, zu deren Sicherung die Klägerin den Brauereien einen Grundschuldbrief von 35.000 DM zur Verfügung gestellt hatte. Nach § 6 Abs.2 des Vertrages ist die Gaststätte als gediegenes, gut bürgerliches Lokal zu führen. Weiter ist in § 6 Abs.3 den Beklagten die Verpflichtung auferlegt, in der Gaststätte nichts zu dulden, "was gegen die guten Sitten oder gegen gesetzliche oder polizeilichen Bestimmungen verstößt, durch die die Konzession gefährdet werden könnte". In § 7 des Vertrages ist bestimmt, daß die Beklagten nicht berechtigt sind, die Schankerlaubnis auf ein anderes Grundstück zu verlegen. § 10 Nr.1 und 2 lautet wörtlich:

"Verpächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis mit sofortiger Wirkung fristlos aufzuheben, falls Pächter

- 1) gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstoßen, insbesondere die Pachtzahlung nicht pünktlich leisten und die Geschäftsräume im Hinblick auf den Charakter als gediegen gut bürgerliche Gaststätte beanstandet wird,
- 2) gegen die ihnen obliegenden polizeilichen Vorschriften über die Führung der Gaststätte verstoßen, so daß die erteilte Schankerlaubnis beeinträchtigt oder gefährdet sein könnte,
- 3)".

Die Beklagten eröffneten die Gaststätte und führten sie unter der Bezeichnung: "E[REDACTED]". Das Lokal war mit polizeilicher Genehmigung zunächst bis 7 Uhr früh, später bis 5 Uhr geöffnet. Die polizeiliche Erlaubnis war den Beklagten unter der Auflage erteilt worden, daß nach Eintritt der allgemeinen Polizeistunde (2 Uhr) der Schankbetrieb nur für Gaststättenangestellte ausgeübt werden dürfe, Deren Verbände hatten nämlich die Gaststätte "E[REDACTED]" zu ihrem Verkehrslokal bestimmt.

Der Vertrag vom 1. Oktober 1950 wurde durch einen Zusatzvertrag vom 1. Februar 1951 dahin ergänzt, daß den Beklagten zusätzlich noch der im Kellergeschoß befindliche Versammlungsraum (das sogenannte "Sälchen") vermietet werde. Der zweite Absatz dieses Zusatzvertrages hat folgenden Wortlaut:

"Unter Berücksichtigung der erheblichen Mehrkosten für die Erstellung der Räumlichkeiten der bisherigen Gaststätte wird ein einheitlicher Pachtzins für alle den Eheleuten W[REDACTED] (Beklagte) verpachteten Räumlichkeiten in Höhe von insgesamt 600 DM monatlich, vierteljährlich im voraus zahlbar vereinbart."

Weiter war in dem Zusatzvertrage bestimmt, daß die Beklagten neuerlich einen Baukostenzuschuß in Höhe von etwa 5.000 DM zu gewähren hatten, die ebenfalls zu ei-



/ ' N

nem Drittel als verlorener Zuschuß galten, während der Restbetrag durch Abzug weiterer 50,--DM monatlich von der Miete amortisiert werden sollte. Die Beklagten zahlten diesen weiteren Baukostenzuschuß und entrichteten ab 1. April 1951 den erhöhten Zins.

In den Verhandlungen, die dem Abschluß des Vertrages vom 1. Oktober 1950 vorausgegangen waren, war ausweislich eines Vermerkes im Bautagebuch darüber Einigkeit zwischen den Parteien erzielt worden, daß in einem späteren Bauabschnitt anschließend an das "Sälchen" im Kellergeschoß drei Kegelbahnen ausgebaut werden sollten. Der beklagte Ehemann hatte darauf die Einrichtung für die drei Kegelbahnen zur Lieferung im August 1950 bestellt. Zur Einrichtung der Kegelbahnen kam es jedoch nicht. Vielmehr teilte die Klägerin den Beklagten am 21. August 1952 mit, daß sie den Raum im Kellergeschoß, der für die Kegelbahnen vorgesehen war, für ihren eigenen Betrieb, die Mützenfabrik I. [REDACTED] benötige, deren sofortiger Ausbau wegen eines alliierten Auftrages erforderlich sei.

Die Beklagten traten darauf durch Schreiben vom 27. September 1952 von dem Zusatzvertrag vom 1. Februar 1951 mit der Begründung zurück, daß das "Sälchen" für sie nur in Verbindung mit dem Kegelbahnen-Raum von Interesse gewesen sei, und drohten der Klägerin Schadensersatzansprüche an. Ab 1. Oktober 1952 zahlten sie nur noch einen Zins von 550,--DM monatlich, abzüglich der Amortisationsquoten.

Am 30. Oktober 1953 kam es bei einem Streit wegen der Einlagerung von Kegelbahnteilen in den ursprünglich zur Aufnahme der Kegelbahnen bestimmten, sodann aber für die Mützenfabrik ausgebauten Raum zu Tätlichkeiten zwischen dem Sohn der Beklagten einerseits und dem Schwiegersohn der Klägerin, Notar M. [REDACTED]-S. [REDACTED],

sowie ihrem Enkel Dr. C. andererseits. Anschließend fand ein Wortwechsel statt, an dem sich auch die inzwischen hinzugeeilten Beklagten beteiligten und in dessen Verlauf Schimpfworte fielen.

Kurz darauf, nämlich am 7. November 1953, ließ die Klägerin den Beklagten durch den Gerichtsvollzieher ein Schreiben zustellen, in dem sie wegen Verletzung der sich aus § 6 Abs. 2 des Vertrages vom 1. Oktober 1950 ergebenden Verpflichtung die sofortige Räumung der Gastwirtschaft und der mitverpachteten Nebenräume verlangte.

Da die Beklagten die Räumung ablehnten, hat sie Klage auf Räumung und Herausgabe der im einzelnen bezeichneten Wirtschaftsräume erhoben und diese außer auf die Verletzung des § 6 des Pachtvertrages auch auf das Verhalten der Beklagten und ihrer Familienangehörigen am 30. Oktober 1953 und auf Zahlungsverzug mit einem Teil des Zinses in Höhe von wenigstens 3.000 DM gestützt.

Die Beklagten halten sich lediglich zur Räumung des "Sälchens", jedoch nur Zug um Zug zur Zahlung von 5.000 DM sowie Zurverfügungstellung eines ordnungsgemäßen Wein- und Vorratskellers mit Zugang für verpflichtet. Sie haben hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht an den übrigen Räumen geltend gemacht und den Hilfsantrag gestellt, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung von 36.000 DM sowie Freistellung von ihren Verpflichtungen gegenüber den Darlehensgebern, die die Mittel für den Baukostenzuschuß zur Verfügung gestellt hatten, zur Räumung zu verurteilen und ihnen außerdem eine Räumungsfrist zu gewähren. Überdies haben sie Widerklage auf Feststellung erhoben, daß die Klägerin zum Ersatz allen Schadens verpflichtet sei, den die Beklagten dadurch erlitten hätten und noch erleiden würden, daß die Klägerin die Zurverfügungstellung des für die Kegelbahnen vorgesehenen Raumes verweigert habe. Schließlich haben sie mit einer Eventual-

/12

widerklage Verurteilung der Klägerin dahin begehrt, ihnen im Falle der Räumung des "Sälchens" 5.000 DM zu zahlen und einen ordnungsmäßigen Wein- und Vorratskeller zur Verfügung zu stellen sowie im Falle der Räumung der übrigen Gastwirtschaftsräume 36.000 DM zu zahlen und sie von den erwähnten Darlehensverpflichtungen freizustellen.

Das Landgericht hat die Beklagten durch Teilurteil zur Räumung bis zum 31. Januar 1955 verurteilt und die Entscheidung über die Widerklage und die Eventualwiderklage vorbehalten.

Am 10. Februar 1955 - nachdem die Beklagten gegen das Urteil Berufung eingelegt hatten - eröffnete ihr Schwiegersohn, der bis dahin in ihrem Betrieb als Geschäftsführer tätig gewesen war, auf dem an das Grundstück der Klägerin grenzenden Grundstück K [REDACTED], dessen kriegszerstörtes Gebäude bis zum ersten Obergeschoß inzwischen wieder aufgebaut worden war, ein Hotel mit Gaststätte, zu der auch Kegelbahnen gehören. Er führt mit Einverständnis der Beklagten diese Gaststätte unter der Bezeichnung: "E [REDACTED]". Die Beklagten teilten der Klägerin unter dem 9. März 1955 mit, daß sie sich entschlossen hätten, nach einer vorläufigen kleinen Renovierung eine totale Umgestaltung ihrer Gaststätte vorzunehmen. Die Klägerin antwortete hierauf mit Schreiben vom 16. März 1955, daß sie sich gegen jede eigenmächtige Veränderung und eine totale Umgestaltung des Lokals ohne ihre Zustimmung entschieden verwahre. Die Beklagten ließen dennoch eine Tanzfläche in dem Lokal einbauen und nahmen andere Veränderungen in den Räumen vor. Sie führen es seitdem als Nachtlokal mit Tanzmöglichkeit unter der Bezeichnung "Sevilla".

Die Klägerin hat ihr Räumungsbegehren nunmehr auch auf diese Vorgänge gestützt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision wenden sie sich weiterhin gegen ihre Verurteilung zur Räumung der Gaststätte und berufen sich außerdem auf ihr bereits in den Tatsacheninstanzen geltend gemachtes Zurückbehaltungsrecht. Außerdem beantragen sie die Bewilligung einer Räumungsfrist.

Die Klägerin erstrebt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Die Rüge der unvorschriftsmäßigen Besetzung des Berufungsgerichts durch Mitwirkung des Landgerichtsrats S. - W. an der in dieser Sache getroffenen Entscheidung ist nicht begründet. Wie der erkennende Senat im Urteil vom 14. Mai 1957 - VIII ZR 246/56 - (Justizverwaltungsblatt 1957, 107), das sich auf denselben Richter und denselben Senat des Berufungsgerichts bezieht, näher dargelegt hat, ist die Einberufung des Landgerichtsrats S. - W. als Hilfsrichter an das Berufungsgericht und seine Beschäftigung mit der Erledigung bürgerlicher Rechtsstreitigkeiten jedenfalls in der hier maßgebenden Zeit (Mai bis August 1956) nicht zu beanstanden. Die Ausführungen der Revision geben dem erkennenden Senat keine Veranlassung, von dieser Entscheidung abzugehen. Er hält vielmehr an seiner Ansicht fest.

2. Ebensowenig kann die Verfahrensrüge der Verletzung des § 128 ZPO in Verbindung mit § 310 Abs. 1 ZPO Erfolg haben. Die Revision will eine Verletzung der angeführten Vorschriften daraus herleiten, daß die letzte mündliche Verhandlung vor dem Berufungsgericht, in der auch

Zeugen vernommen worden sind, am 26. Mai 1956 stattgefunden hat, während das Urteil erst am 9. August 1956 verkündet worden ist. Sie meint, es bestehe die Möglichkeit, daß die sich weitgehend mit Fragen der Beweiswürdigung beschäftigende Entscheidung des Berufungsgerichts auf einer Verletzung des Grundsatzes der Mündlichkeit beruhen könne, weil die Mitglieder des Senats des Berufungsgerichts sicherlich nicht in der Lage gewesen seien, vom 28. Mai bis 9. August 1956 ein frisches Gedächtnis über die Verhandlung und Beweiserhebung vor dem Senat zu behalten.

Die Revision übersieht bei diesem Vorbringen, daß es keinesfalls darauf ankommen kann, ob die mitwirkenden Richter noch am Tage der Verkündung des Urteils ein "frisches Gedächtnis" an die Vorgänge in der letzten mündlichen Verhandlung gehabt haben. Auch vom Standpunkt der Revision aus müßte es auf alle Fälle genügen, wenn ihre Erinnerung im Zeitpunkt der Beratung des Urteils noch ausreichend frisch war. Wann aber die Beratung erfolgt ist, steht nicht fest. Die Revisionsbegründung enthält hierüber keine Angaben. Auch aus den Gerichtsakten ist das Datum nicht zu ersehen. In der Unterlassung eines entsprechenden Vermerks über den Zeitpunkt der Beratung liegt kein Rechtsverstoß. Denn das Gericht oder der Vorsitzende sind nicht verpflichtet, den Tag, an dem die Beratung der zu verkündenden Entscheidung stattgefunden hat, aktenkundig zu machen. Der Gesetzgeber hat über den Zeitpunkt der Beratung eines nicht im Anschluß an die Verhandlung verkündeten Urteils keine Regeln aufgestellt, er hat lediglich durch die Ordnungsvorschrift des § 310 Abs.1 ZPO bestimmt, daß der Termin für die Verkündung des Urteils sofort, d.h. am Schluß der mündlichen Verhandlung, anberaumt und nicht über eine Woche hinaus angesetzt werden soll. Im Hinblick auf den Ordnungscharakter dieser

Vorschrift ist es anerkannten Rechts, daß für den rechtlichen Bestand des Urteils die Hinzögerung seiner Verkündung über diese Frist hinaus in keinem Falle von Bedeutung ist (RG JW 1938, 692 - insoweit in RGZ 156, 314 nicht abgedruckt; Stein-Jonas-Schönke, ZPO 18. Aufl. vor § 214 Anm. VI 1 und § 310 Anm. II 1 a).

Die Rüge der Verletzung des Grundsatzes der Mündlichkeit muß überdies daran scheitern, daß ausweislich des Protokolls vom 28. Mai 1956 eine mündliche Verhandlung zur Sache stattgefunden hat, wie die Revision selbst nicht verkennt. Der Grundsatz der Mündlichkeit der Verhandlung ist also von dem Berufungsgericht beachtet worden. § 128 ZPO zwingt das Gericht nicht, die mündliche Verhandlung nochmals zu eröffnen, wenn die Verkündung einer Entscheidung aus irgendwelchen Gründen für längere Zeit ausgesetzt werden muß. Zudem hat die Revision es unterlassen, zur Begründung ihrer Rüge auszuführen, was die Beklagten erklärt hätten, wenn die Parteien zu einem späteren Zeitpunkt nochmals mündlich hätten verhandeln können, so daß der Vorschrift des § 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO nicht Rechnung getragen ist.

3. Das Berufungsgericht ist im Gegensatz zum Landgericht der Auffassung, daß der Streit vom 30. Oktober 1953 nicht ohne weiteres die Auflösung des Vertrages rechtfertige. Es hält das Räumungsverlangen der Klägerin in erster Linie jedoch deshalb für begründet, weil die Beklagten gegen ihre Verpflichtung verstoßen hätten, die Gaststätte als gediegenes, gut bürgerliches Lokal zu führen und nichts zu dulden, was mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Auf Grund einer eingehenden Beweiswürdigung ist es zu dem Ergebnis gelangt, in dem Lokal hätten ständig bis in die jüngste Zeit hinein Prostituierte verkehrt und nach Kunden gesucht, ohne daß die Beklagten, die dies bemerkt hätten, hiergegen eingeschritten seien. Die Revi-

/12

sich wendet sich gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts mit eingehender Begründung. Sie hat insbesondere eine ganze Reihe von Verfahrensrügen erhoben. Es kann indes dahingestellt bleiben, ob das angefochtene Urteil insoweit einer rechtlichen Nachprüfung standhält. Das Berufungsgericht hat nämlich seine Entscheidung weiter damit begründet, daß das Räumungsverlangen der Klägerin auch deshalb gerechtfertigt sei, weil die Beklagten mit der entscheidenden Veränderung des Charakters der Gastwirtschaft im März 1955 den Boden des Vertrages verlassen hätten. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision können keinen Erfolg haben.

4. Im einzelnen führt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang aus: Im Pachtvertrage sei zwar über Ausgestaltung und Namen der Gastwirtschaft nichts näheres gesagt worden. Hieraus könne aber schon im Hinblick auf die Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Vertrages nicht geschlossen werden, daß es den Beklagten völlig habe überlassen bleiben sollen, welche Art von Gastwirtschaft sie in den Räumen führen wollten. Mit der Umgestaltung der Schankwirtschaft in ein Nachtlokal hätten sich die Beklagten selbst die Möglichkeit genommen, diese Vertragsbestimmung in dem Sinne, wie sie gemeint gewesen sei, einzuhalten. Nach aller Erfahrung werde vom Publikum zwar eine die ganze Nacht geöffnete Wirtschaft möglicherweise noch als gut bürgerlich angesehen. Bei einem Lokal, das - wie das "S [REDACTED]" - bis zum frühen Morgen Musik und die Möglichkeit zum Tanzen biete, das in seiner ganzen Aufmachung einem der üblichen Barbetriebe gleiche und mit der farbigen Innenausstattung sowie der dämmerigen Beleuchtung eine der erotischen Annäherung günstige Kulisse schaffe, pflege das Publikum nicht mehr von einem gut bürgerlichen Lokal zu sprechen. Selbst wenn das "S [REDACTED]" vorzugsweise von gutem Publikum besucht werden sollte - was aber nach der Überzeugung des Berufungsge-

richts tatsächlich nicht der Fall sei -, stelle es daher kein geädiegenes, gut bürgerliches Lokal im Sinne des Pachtvertrages dar.

5. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die eigenmächtige Umgestaltung eines Lokals durch den Mieter oder Pächter eine Verletzung des mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Vertrages darstellen könne, ist zutreffend. Insoweit erhebt auch die Revision keine Angriffe. Ob nun, wenn der Vertrag hierüber keine Bestimmungen enthält, ein Gastwirt gegenüber dem Grundstückseigentümer berechtigt ist, die von ihm in den gemieteten oder gepachteten Räumen betriebene Gastwirtschaft ohne Zustimmung des Eigentümers umzugestalten und in ein Lokal anderer Art umzuwandeln, ist nach Treu und Glauben sowie unter Berücksichtigung der Verkehrssitte zu beurteilen. Grundsätzlich endet jedenfalls das Recht des Gastwirts, über den Verwendungszweck der Gastwirtschaft zu bestimmen, dort, wo der gesamte Verwendungszweck der Gastwirtschaft beeinträchtigt oder wesentlich verändert wird und dies ungünstige Rückwirkungen für den Grundstückseigentümer äußern kann. (BGH Urteil vom 9. Januar 1954 - VI ZR 50/53 - LM BGB-§ 550 Nr. 1). Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung nicht verkannt. Es stellt mit Recht darauf ab, daß hier durch die Umgestaltung aus einer Schankwirtschaft ein typisches Nachtlokal mit Tanzgelegenheit geworden ist, dessen Aufmachung ihm den Charakter eines der üblichen Barbetriebe verleiht, und gelangt ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis, daß es sich bei der Gaststätte "S [REDACTED]" nicht um ein gut bürgerliches Lokal handelt.

6. Die Revision wendet sich gegen die wiedergegebenen, weitgehend auf tatsächlichem Gebiet liegenden Erwägungen des Berufungsgerichts mit einer Reihe von Rügen.

a) Sie meint, das Berufungsgericht habe dem Umstande nicht genügend Rechnung getragen, daß die Gaststätte in einer Gegend von K. liege, die "das Gegenteil von einem Villenviertel darstelle" und in der es "oft recht lebhaft zugehe". Indes hat das Berufungsgericht, worauf die Revision selbst hinweist, an anderer Stelle des angefochtenen Urteils ausdrücklich betont, es möge schwierig sein, eine die ganze Nacht hindurch geöffnete Gaststätte "in jener Gegend" so zu führen, daß sie als gediegene, gut bürgerliche Wirtschaft angesprochen werden könne. Hat es aber in anderem Zusammenhang die örtliche Lage der Gastwirtschaft in Betracht gezogen, so besteht kein Anhalt für die Annahme, daß es bei seinen hier in Frage stehenden Erörterungen diesen Umstand in seiner Bedeutung verkannt hat.

b) Die Revision vermißt weiter eine Berücksichtigung der "veränderten Verhältnisse". Sie erläutert diese Rüge dahin: Vor dem ersten Weltkriege sei eine Bar in Deutschland für gut bürgerliche Kreise allgemein ein Ort der Anstößigkeit gewesen. In der seither verflossenen Zeit, in der die Abgeschlossenheit der verschiedenen Länder weitgehend aufgehört habe, habe indes der Ausdruck "Bar" viel von diesem Beigeschmack verloren. Im Ausland sei eine Bar vielfach nur ein Schanklokal, das gelte jetzt auch in Deutschland.

Diesem Gedankengang kann nicht gefolgt werden. Es kommt nicht darauf an, welche Art von Schankbetrieb im Ausland unter dem Begriff "Bar" verstanden wird, sondern maßgebend sind die Verhältnisse in Deutschland, wo das anständige und ehrbare Publikum ganz unabhängig von seiner sozialen Zugehörigkeit einen Barbetrieb in der Art des "S." entgegen der Ansicht der Revision auch heute noch nicht als gediegenes und gut bürgerliches Lokal

anzusehen pflegt. Etwas anderes mag gelten für Barbetriebe, wie sie jetzt auch in Deutschland vielfach in großen Hotels eingerichtet sind, in denen gutes Publikum verkehrt, das die Gelegenheit benutzt, um in aufgelockerter Umgebung abends einen Trunk einzunehmen. Bei dem "S [REDACTED]" handelt es sich aber nach den den erkennenden Senat bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts nicht um eine derartige Bar, sondern um einen der üblichen Amüsierbetriebe, der entgegen der Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Vertrages von den Beklagten in den Räumen der Klägerin geführt wird.

c) Ebensowenig kann der Hinweis der Revision Erfolg haben, daß der Gastwirt sich dem Zeitgeschmack anpassen und dem Bedürfnis der Bevölkerung, "auch in kleinem Rahmen" zu tanzen, Rechnung tragen müsse. Die Revision übersieht, daß die Beklagten die Verpflichtung übernommen haben, die Gaststätte als gediegenes und gut bürgerliches Lokal zu führen. Diesen Anforderungen genügen sie nicht, wenn sie der Gaststätte den Anstrich als Nachtlokal geben, das in seiner Aufmachung und Innenausstattung nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keineswegs seriös ist.

d) Wenn die Revision zu Gunsten der Beklagten daraus etwas herleiten will, daß die Klägerin gegen die Ausdehnung der Konzession auf Nachtbetrieb bis 5 oder 7 Uhr morgens nicht widersprochen habe, so läßt sie dabei außer acht, daß die Verlängerung oder Aufhebung der Polizeistunde für die ursprünglich von den Beklagten in den Räumen betriebene Schankwirtschaft nur deshalb erfolgt ist, weil die Gaststätte Verkehrslokal der Gaststättenangestellten war, und daß nach dem Wortlaut der Genehmigungsurkunde nach Eintritt der allgemeinen Polizeistunde (d.h. nach 2 Uhr) der Schankbetrieb nur

für Gaststättenangestellte ausgeübt werden durfte. Schon aus diesem Grunde entfallen die von der Revision aus der Duldung der Verlängerung oder Aufhebung der Polizeistunde durch die Klägerin gezogenen Schlüsse, so daß es keinen Rechtsfehler darstellt, wenn das Berufungsgericht in dem angefochtenen Urteil auf diesen Umstand nicht besonders eingegangen ist.

e) Entgegen der Auffassung der Revision hätten der ursprünglich geplante Einbau und die Inbetriebnahme der Kegelbahnen den Charakter des Lokals nicht geändert. Kegelbahnen befinden sich gerade in gut bürgerlichen Lokalen, in denen anständiges Publikum verkehrt. Auch wenn durch den Betrieb der Kegelbahnen zusätzlich Lärm erzeugt worden wäre, würde hierdurch die Gastwirtschaft ihre Eigenschaft als gut bürgerliches Lokal nicht verloren haben.

f) Das Vorbringen der Beklagten auf Seite 2 ihres Schriftsatzes vom 25. Mai 1956, auf das sich die Revision beruft, bezieht sich ersichtlich auf den bereits oben unter d) erörterten Umstand, daß die Klägerin gegen die Verlängerung oder Aufhebung der Polizeistunde für die ursprünglich in den Räumen betriebene Schankwirtschaft keinerlei Widerspruch erhoben hat. Die Behauptung, daß die Klägerin mit der während des Rechtsstreits erfolgten Umwandlung der unter dem Namen "Em Latänche" betriebenen Schankwirtschaft in das Tanzlokal "Sevilla" mit seiner in dem Berufungsurteil näher beschriebenen Ausstattung einverstanden gewesen sei, ist aus dem angeführten Schriftsatz nicht zu entnehmen, sie würde auch mit dem Verhalten der Klägerin, die der Umwandlung des Lokals im Schreiben vom 16. März 1955 ausdrücklich widersprochen und ihr Räumungsbegehren in der Folgezeit auch mit diesem eigenmächtigen Vorgehen der Beklagten begründet hat, nicht zu vereinbaren sein.

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Beklagten durch die ohne Einwilligung der Klägerin vorgenommene Umgestaltung der ihnen überlassenen Räume und die Umwandlung der Schankwirtschaft in ein Nachtlokal mit Tanz gegen die Bestimmung des § 6 Abs.2 des Vertrages vom 1. Oktober 1950 verstoßen haben, läßt sich somit aus Rechtsgründen nicht beanstanden.

6. Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß es sich hierbei um einen schwerwiegenden Verstoß handelt, der der Klägerin nach § 10 Nr.1 des Pachtvertrages das Recht zur fristlosen Kündigung gab. Für den Hauseigentümer ist es keineswegs gleichgültig, welcher Art das Lokal ist, das von seinem Mieter oder Pächter in seinen Räumen geführt wird. Ausweislich des Pachtvertrages hat die Klägerin, worauf das Berufungsgericht zutreffend abstellt, ersichtlich Wert darauf gelegt, eine gediegene, gut bürgerliche Gaststätte in ihrem Hause zu haben. Diesen Charakter hat die Gaststätte nach der ohne Einwilligung der Klägerin erfolgten Umstellung des Betriebes nicht mehr. Unter diesen Umständen kann der Revision nicht zugegeben werden, daß das auf die eigenmächtige Veränderung des Betriebes gestützte Räumungsverlangen der Klägerin wider Treu und Glauben verstößt. Vielmehr ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht diesen Verstoß der Beklagten gegen den Vertrag vom 1. Oktober 1950 als erheblich angesehen und angenommen hat, er sei so bedeutungsvoll, daß er das Räumungsbegehren rechtfertige.

Da es sich um eine Verletzung des § 6 Abs.2 (nicht Abs.3) des Vertrages handelt, wodurch die Beklagten, wie das Berufungsgericht mit Recht bemerkt, den Boden des Vertrages verlassen und es sich selbst unmöglich

gemacht haben. das Lokal entsprechend der erwähnten Vertragsbestimmung zu führen, ist die Rüge der Revision gegenstandslos, daß eine Beanstandung des Betriebes der Beklagten durch eine zuständige Stelle nicht erfolgt sei.

7. Eine Abmahnung vor der fristlosen Kündigung hat das Berufungsgericht im Hinblick auf die Vereinbarung in § 10 des Vertrages vom 1. Oktober 1950 nicht als erforderlich angesehen. Ob diese Ansicht zutreffend ist, kann auf sich beruhen bleiben. Eine solche Abmahnung, in der auf die hier in Frage stehende Vertragswidrigkeit deutlich hingewiesen ist, liegt jedenfalls, wie das Berufungsgericht zutreffend in einer Hilferwägung ausgeführt hat, in dem Schreiben der Klägerin vom 16. März 1955 und in dem Vorbringen unter 5 auf Seite 11 der Berufsungsbeantwortung vom 15. April 1955. Dort ist ausdrücklich die Umgestaltung des bisher als "Em Latänche" geführten Gastwirtschaftbetriebes in das Lokal "Sevilla" gerügt und zum Ausdruck gebracht, daß die Klägerin hiermit nicht einverstanden sei. Die Beklagten haben dennoch den die Rechte der Klägerin in erheblichem Maße gefährdenden vertragswidrigen Gebrauch der Räume fortgesetzt, so daß angesichts ihres Verhaltens auch die Voraussetzungen für das gesetzliche Kündigungsrecht aus § 553 BGB gegeben sind.

8. Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten an den Räumen hat das Berufungsgericht im Hinblick auf die Vorschrift des § 556 Abs.2 BGB verneint. Bei dieser Vorschrift handelt es sich zwar, wie die Revision richtig hervorhebt, um nachgiebiges Recht. Der Vertrag zwischen den Parteien enthält aber keine von § 556 Abs.2 BGB abweichende Regelung. Auch die Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben kann entgegen der Auffas-

sung der Revision nicht zu dem Ergebnis führen, daß den Beklagten wegen ihrer angeblichen Gegenforderungen ein Zurückbehaltungsrecht zusteht. Wenn die Revision darauf abhebt, daß die Beklagten einen recht erheblichen Baukostenzuschuß geleistet haben, so läßt sie außer acht, daß die Beklagten den für die ursprünglichen Räume gegebenen Zuschuß nicht aus ihrem eigenen Vermögen aufgebracht, sondern hierzu Brauereidarlehen aufgenommen haben, zu deren Sicherung die Klägerin einen Grundschuldbrief zur Verfügung gestellt hat. Zudem ist nichts dafür vorgetragen worden, daß die Klägerin sich in ungünstigen Vermögensverhältnissen befindet und die Gegenforderungen der Beklagten, falls ihnen solche zustehen sollten, gefährdet sind. Es mag zwar zutreffen, worauf die Revision ebenfalls hinweist, daß die Beklagten darüber hinaus wesentliche Opfer gebracht haben, um das Lokal einzurichten, und daß die Gaststätte ihre Existenzgrundlage darstellt. jedoch darf nicht außer Betracht bleiben, daß die Beklagten es gewesen sind, die sich in grober Weise vertragswidrig verhalten haben und deshalb die Gaststätte räumen müssen. Es kann unter den gegebenen Umständen der Klägerin nicht zugemutet werden, die Klärung der Gegenforderungen der Beklagten abzuwarten und diese bis zur endgültigen Entscheidung über ihre Forderungen in dem Besitz der Gastwirtschaft zu belassen. Dem Berufungsgericht ist daher auch darin zu folgen, daß den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht an den Räumen nicht zusteht.

9. Das Verlangen der Beklagten auf Widerruf der Kündigung gemäß § 8 Abs.1 GRMG hat das Berufungsgericht deshalb für unbegründet gehalten, weil der Klägerin nach § 9 Abs.1 Nr.1 GRMG die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit Rücksicht auf ihr Recht zur Kündigung

ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden könne. Dem ist zuzustimmen, ohne daß es auf die von der Revision erwähnte Rechtsfrage ankommt, ob § 9 Abs.1 Nr.1 GRMG, wie Roquette (Die kleine Mietreform, 2.Aufl. § 9 GRMG Anm.2) annimmt, auch dann eingreift, wenn die fristlose Kündigung nicht durch eine Gesetzesvorschrift, wohl aber durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung gerechtfertigt ist. Wie bereits oben unter 7 ausgeführt ist, ergeben nämlich die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, daß auch die Voraussetzungen für eine Kündigung des Vertrages durch die Klägerin wegen vertragswidrigen Gebrauches der Gastwirtschaftsräume gemäß § 553 BGB vorgelegen haben.

Die Revision muß daher zurückgewiesen werden.

Angesichts des grob vertragswidrigen Verhaltens der Beklagten und der langen Dauer des Rechtsstreits ist es nicht gerechtfertigt, den Antrag der Beklagten auf Zubilligung einer Räumungsfrist zu entsprechen.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97
ZPO.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner