

V e r k ü n d e t
am 2. Juli 1959
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 Gastwirts O. F. in H., Sülmer Straße 57,

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Schneider -

gegen

den Gastwirt H. K. in H., Salzstraße 9
und dessen Ehefrau L. K. in H., Salzstraße 9,

Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Krille -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1959 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom
18. Dezember 1958 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 17. Februar 1955 haben die Kläger dem Beklagten im Hause Sülmer Straße 57 in H [REDACTED] gelegene, für den Betrieb einer Gaststätte und Bar eingerichtete Räume für die Zeit vom 1. April 1955 an verpachtet. Die Parteien haben im § 11 des Vertrages vereinbart, daß das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres, erstmals aber zum 1. April [gemeint: 31. März] 1963 gekündigt werden könne, daß jedoch die Kläger fristlos zu kündigen befugt seien, falls der Beklagte gegen eine Bestimmung des Vertrages verstoße und das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortsetze. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 hat der Beklagte Kalk- und Leimfarbanstriche an Decken und Wänden auf seine Kosten alle zwei Jahre erneuern zu lassen. In § 17 ist bestimmt, daß der Beklagte für die Erfüllung aller seiner Verbindlichkeiten aus dem Vertragsverhältnis den Klägern eine Barkaution in Höhe von 10 000 DM zu leisten habe.

Der Beklagte hat die Kaution nicht geleistet. Er hat erst im Herbst 1957 nur den im ersten Stockwerk des Hauses, nicht dagegen den in dessen Erd- und Kellergeschoß liegenden Teil der gepachteten Räume durch Neuanstrich herrichten lassen, obwohl die Kläger ihn bereits seit Anfang Mai 1957 wiederholt aufgefordert hatten, seiner Verpflichtung aus § 8 des Vertrages nachzukommen.

Die Kläger haben dem Beklagten unter dem 9. Juli 1957 das Pachtverhältnis fristlos gekündigt und ihn aufgefordert, ihnen die gepachteten Räume spätestens am 20. Juli 1957 zurückzugeben. Der Beklagte hat das nicht getan. Die Klage ist

- 3 -

auf Verurteilung zur Räumung und Rückgabe gerichtet. Zu ihrer Begründung haben die Kläger weiter angeführt, der Beklagte habe sich wiederholt seinem weiblichen Personal gegenüber in den Pachträumen erhebliche Übergriffe zum Teil geschlechtlicher Natur zu Schulden kommen lassen; das deswegen gegen ihn durchgeführte Strafverfahren sei in der Öffentlichkeit in H. [REDACTED] bekannt geworden und habe dazu geführt, daß er zu einer erheblichen Gefängnisstrafe ohne Zubilligung einer Bewährungsfrist rechtskräftig verurteilt worden sei.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrag erkannt. Die Berufung ist zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger wollen das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Kündigung im Hinblick auf die Einlassung des Beklagten, nach der die Parteien darüber einig geworden sind, daß es der Kautionsleistung nicht mehr bedürfe, auf die unterbliebene Sicherheitsleistung gestützt werden kann.

Im übrigen hat das Berufungsgericht erwogen, den Klägern sei die Befugnis zur fristlosen Kündigung aus dem sonstigen Verhalten des Beklagten sowohl nach den Bestimmungen des Pachtvertrages, als auch nach den gesetzlichen Bestimmungen erwachsen.



Denn der Beklagte habe seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Renovierung der Pachträume zuwidergehandelt und ihr nicht einmal nach mehrfacher Aufforderung vollständig entsprochen. Selbst wenn man dem Beklagten eine gewisse Zeitspanne für die Durchführung der Arbeiten nach Ablauf der beiden ersten Pachtjahre zubilligen wolle, sei doch die Verzögerung bis zum Herbst 1957 nicht gerechtfertigt, insbesondere nicht dadurch, daß er Maler für die vorhergehende Zeit nicht habe verpflichten können; denn das würde vermieden worden sein, wenn er sich rechtzeitig darum bemüht hätte.

Ferner habe der Beklagte im Jahre 1955 in den Pachträumen Personal anstößig behandelt. Er habe seine damalige Angestellte, die Bardame A. B., in Gegenwart seines Kellners an sich gezogen, so daß sie auf seinem Schoß gelegen habe, und habe sie dann an der Brust und an den Oberschenkeln betastet. Er habe ferner seine damalige Angestellte und Geliebte, die Kellnerin S. S., in Gegenwart vieler Personen verschiedentlich in gewalttätiger Weise mißhandelt, indem er sie geschlagen, geboxt, mit den Füßen getreten und mit dem Schlüsselbund beworfen habe, so daß sie Beulen, blutunterlaufene Augen, geschwollene Lippen und blaue Hautmale davongetragen habe; er habe sie auch gegen ihren Willen eingesperrt. Er habe schließlich versucht, seine damalige Angestellte, die Bedienungsfrau M. L., zu notzüchtigen. Durch dieses Verhalten des Beklagten, das insbesondere durch das gegen ihn durchgeführte Strafverfahren aber auch sonst in der Öffentlichkeit bekannt geworden sei, habe der Ruf der gepachteten Gaststätte gelitten. Daß dies schon unter den Vorgängen des Beklagten der Fall gewesen sei, entlaste diesen nicht, denn die Kläger seien auch gegen jene mit der Räumungsklage vorgegangen. Wenn der Beklagte behaupte, die Zahl der Gäste sei nicht zurückgegangen, er

erziele gute Umsätze, so sei das nicht entscheidend. Vielmehr könne den Klägern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses schon deshalb nicht zugemutet werden, weil zu befürchten sei, daß das Verhalten des Beklagten mindestens einen Teil von Personen, die sonst als Gäste eingekehrt wären, von einem Besuch der Gaststätte abgehalten haben würde und weil den Klägern gerade an solchen Gästen gelegen sein müsse, zumal sie selbst in H. eine Gaststätte betrieben und durch den schlechten Ruf des Pachtbetriebes ihr eigenes Ansehen als Gastwirte gefährdet werde.

II. a) Der Räumungs- und Rückgabeanspruch ist schon deshalb begründet, weil den Klägern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zuzumuten und daher die fristlose Kündigung gerechtfertigt ist. Das Verhalten, das der Beklagte sich im Jahre 1955 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mehreren seiner weiblichen Angestellten gegenüber in den Pächträumen hat zu Schulden kommen lassen, und den Umstand, daß dieses Verhalten durch das gegen den Beklagten durchgeführte, mit seiner rechtskräftigen Verurteilung zu einer erheblichen Gefängnisstrafe abgeschlossene Strafverfahren in der Öffentlichkeit H. bekannt geworden ist, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum als wichtigen Grund gewertet, der nach den dazu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen (BGB RGRK 11. Aufl. § 553 Anm. 2, Palandt BGB 18. Aufl. § 553 Anm. 1 und Staudinger BGB 11. Aufl. § 553 Nr. 11) die Kläger zur fristlosen Kündigung befugte. Daß sie davon erst im Juli 1957 Gebrauch gemacht haben, ist unerheblich; denn erst Ende November 1956 war durch die Zeitungsberichterstattung über die damalige Verhandlung vor dem Schöffengericht einigermaßen Sicheres über das Verhalten des Beklagten bekannt geworden. Daß die Kläger dennoch weiterhin länger als ein halbes Jahr zugewartet haben, bevor sie sich zur

Kündigung entschlossen, kann ihnen der Beklagte entgegen der Auffassung der Revision nicht mit der Begründung entgegenhalten, daß die Kläger danach sein Verhalten nicht als besonders schwerwiegend angesehen hätten. Denn der Beklagte hat die ihm zur Last gelegten Taten immer nachdrücklich abgestritten; deshalb war es sinnvoll, daß die Kläger erst gekündigt haben, nachdem am 1. Juli 1957 die Strafkammer auf die Berufung des Beklagten das Urteil des Schöffengerichts im wesentlichen bestätigt hatte.

Der Revision kann ferner auch nicht in der Auffassung gefolgt werden, die Kläger hätten durch ihr Verlangen nach Erneuerung der Pachträume im Mai 1957 zu erkennen gegeben, daß sie das Pachtverhältnis nicht als durch die Taten des Beklagten und deren Wiederhall in der Öffentlichkeit beeinflußt betrachteten. Denn mit diesem Verlangen machten sie einen ihnen nach dem Pachtvertrag zustehenden, bereits am 1. April 1957 fällig gewordenen Anspruch geltend, dessen Bestand durch die Kündigung nicht berührt werden konnte. Die Auffassung der Revision, die Kläger hätten ihre etwaige Kündigungsbefugnis verwirkt, weil sie den Beklagten durch Geltendmachung dieses Anspruchs zu Aufwendungen veranlaßt hätten, ist daher unbegründet.

Schließlich ist bedeutungslos, ob die Zahl der Besucher der Gaststätte und der Bar infolge des Verhaltens des Beklagten zurückgegangen ist oder nicht; denn er hat nicht vorgetragen, das Pachtobjekt habe von vornherein einen so schlechten Ruf gehabt, daß es durch seine Taten praktisch nicht gelitten habe.

b.) Aber auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Räumungs- und Rückgabeanspruch der Kläger gemäß §§ 8

und 11 des Pachtvertrages begründet ist, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision rügt, das Verhalten des Beklagten bezüglich der Renovierungsarbeiten rechtfertige - gemessen an der in § 553 BGB getroffenen Regelung - die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses schon deshalb nicht, weil dadurch die Pächträume nicht "erheblich gefährdet" worden seien. Indessen übersieht die Revision, daß § 553 BGB nachgiebiges Recht enthält, also im Verhältnis der Parteien zueinander wirksam durch die in §§ 8 und 11 des Pachtvertrages enthaltenen Bestimmungen ersetzt worden ist, nach denen es auf den hervorgehobenen, im Gesetz vorgesehenen Gesichtspunkt nicht ankommt. Wie das angefochtene Urteil erkennen läßt, hat das Berufungsgericht in der unstreitig an den Beklagten am 13. Mai 1957 gerichteten Aufforderung des Klägers eine Abmahnung im Sinne von § 11 des Pachtvertrages erblickt; ein Rechtsirrtum ist insoweit nicht ersichtlich. Wenn der Kläger damals der Bitte des Beklagten um kurzen Aufschub wegen der Ende Mai und Anfang Juni 1957 bevorstehenden Feiertage (Himmelfahrt und Pfingsten) nicht widersprochen haben sollte, so läßt das den Charakter der Aufforderung als Mahnung unberührt. Der Malermeister C. mag - wie er als Zeuge bekundet hat - von dem Beklagten bereits im März oder April 1957 verpflichtet worden sein, einige Pachträume in Kürze zu renovieren; damit hat indessen der Beklagte seine Vertragspflicht nicht erfüllt. Insbesondere ist der Beklagte nicht dadurch entlastet, daß Christmann damals den Auftrag nicht als besonders dringlich angesehen haben mag und ihm deshalb erst im Herbst 1957, also nach der Kündigung entsprochen hat, nachdem der Beklagte ihn erst während des Rechtsstreits Anfang Oktober 1957 darauf hingewiesen hatte, daß er (der Beklagte) verpflichtet sei, die Malerarbeiten ausführen zu lassen. S., der Hausverwalter

der Kläger, hat übrigens - entgegen der Meinung der Revision - als Zeuge nichts bekundet, woraus entnommen werden könnte, daß die Kläger sich zu irgend einer Zeit mit der Renovierung von nur einigen Pachträumen zufrieden gegeben hätten. Nach seiner Aussage hat der Kläger vielmehr im Mai 1957 vom Beklagten die "im Vertrag vorgesehenen Renovierungsarbeiten" verlangt. Wenn der Zeuge weiter ausgesagt hat, daß "die Renovierungsarbeiten ... inzwischen durchgeführt worden" seien, so bedarf es keiner Erörterung, ob das den Schluß zulassen könnte, daß er sämtliche Arbeiten gemeint hat, zu deren Vornahme der Beklagte nach dem Vertrag verpflichtet ist; denn der Beklagte hat vor dem Berufungsgericht zugegeben, daß er nur die Räume im ersten Stockwerk hat renovieren lassen.

Die Revision bemängelt noch, daß das Berufungsgericht die Behauptung des Beklagten nicht berücksichtigt hat, es sei im Gastwirtsgewerbe alte Übung, Renovierungen im Winter und im Frühjahr nicht auszuführen. Der Angriff geht deshalb fehl, weil die vom Beklagten in dem Pachtvertrag ohne eine derartige Einschränkung übernommene Erneuerungsverpflichtung am 1. April 1957 fällig geworden ist und diese Verpflichtung durch eine etwaige Übung nicht berührt worden ist, vom Gastwirt aus freiem Entschluß beabsichtigte Instandsetzungen nicht um diese Zeit vorzunehmen.

c) Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Messner