

BUNDESGERICHTSHOF

2126 022

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 60/66

Verkündet am
11. Oktober 1967
Klett,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Geschäftsinhabers Arnold M a [REDACTED] sen.
in M [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Immobilienmakler Hermann S t [REDACTED]
in M [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr.
[REDACTED] und Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Dr. Weber

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 2. Februar 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des in der F[]-straße Nr. [] in M[] gelegenen Hotels Sch[], das er durch Vertrag vom 16. Dezember 1957/16. Januar 1958 an den Beklagten verpachtete. Das Pachtverhältnis begann am 31. Januar 1958 und sollte am 31. Januar 1973 enden, falls nicht der Beklagte von dem ihm eingeräumten Optionsrecht auf weitere fünf Jahre Pachtzeit Gebrauch machte. Hinsichtlich der Kündigung war in Nr. 6 Abs. 6 des Pachtvertrages folgendes vereinbart:

"Der Pächter ist berechtigt, bei einem wichtigen Grunde fristlos zu kündigen,

- a) wenn der Pächter gegen die Vorschrift des § 553 BGB verstößt,

- 3 -

- b) wenn der Pächter länger als 2 Monate mit der Pachtzinszahlung ganz oder teilweise in Verzug gerät und den Pachtrückstand nicht innerhalb von 14 Tagen nach Zugang einer schriftlichen Mahnung und Inverzugsetzung durch eingeschriebenen Brief zahlt."

Da es bereits kurze Zeit nach Pachtbeginn zu Zwistigkeiten zwischen den Parteien kam und der Beklagte mit einer Pachtzinszahlung von 6.000 DM in Rückstand geriet, kündigte der Kläger den Pachtvertrag fristlos mit Schreiben vom 21. Juli 1958. Seine Räumungsklage wurde jedoch rechtskräftig abgewiesen. Auf das Urteil des erkennenden Senats vom 10. Juli 1961 (VIII ZR 181/60) wird Bezug genommen.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger erneut Räumung des verpachteten Hotels. Er hat vorgetragen, der Beklagte habe nach Erlass des Berufungsurteils in der ersten Räumungssache durch eine Reihe von Strafanzeigen und durch andere feindselige Handlungen das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien so nachhaltig zerrüttet, daß ihm, dem Kläger, ein Festhalten an dem Pachtvertrage nicht mehr zugemutet werden könne. Außerdem habe der Beklagte trotz Abmahnung Zimmer an zweifelhafte Frauen vermietet und damit den vertragswidrigen Gebrauch des Hotels fortgesetzt.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Räumung. Der Beklagte legte Berufung ein und stellte den Hilfsantrag, ihn nur Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung von 150.000 DM zur Räumung zu verurteilen. Seine Berufung blieb ohne Erfolg. Auf die Berufung des Klägers verkürzte das Berufungsgericht die dem Beklagten gewährte Räumungsfrist und erklärte das Urteil für vorläufig vollstreckbar.



Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Wie im zweiten Rechtszuge bestreitet der Beklagte auch in der Revisionsinstanz die Prozeßfähigkeit des Klägers. Das Berufungsgericht führt zu dieser Frage aus: Der Beklagte könne nicht behaupten, daß in irgendeinem der zahlreichen Verfahren der Parteien die Geschäftsunfähigkeit oder die beschränkte Geschäftsfähigkeit des Klägers festgestellt worden sei. Es bestehe daher kein Anlaß, den vom Beklagten benannten Landgerichtsarzt Dr. Schneider als Sachverständigen zu vernehmen, oder die den Kläger betreffenden Akten der Staatsanwaltschaft beim Landgericht München I beizuziehen. Entgegen der Meinung des Beklagten ließen sich auch aus der Zahl der vom Kläger gegen den Beklagten anhängig gemachten Zivil- und Strafverfahren und aus dem vom Kläger häufig vorgenommenen Anwaltswechsel keine Bedenken gegen die Prozeßfähigkeit des Klägers herleiten. Auch der Antrag des Beklagten, das Berufungsverfahren bis zum Vorliegen des Ergebnisses der Untersuchung über den Geisteszustand des Klägers auszusetzen, erweise sich damit als ungegründet.

Auch der erkennende Senat sieht keinen hinreichenden Anhalt für die Annahme einer dauernden Geistesstörung, die die freie Willensbestimmung des Klägers und damit seine Prozeßfähigkeit ausschlösse.

II.

Das Berufungsgericht sieht in der Klage vom 15. Mai 1962 eine neue fristlose Kündigung, die es in erster Linie unter dem in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatz einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde würdigt. Hierzu führt es aus:

Die Besonderheit des Pachtverhältnisses bringe es mit sich, daß die Parteien in enge Berührung zueinander kämen, zumal dem Kläger ein Zimmer im Hotel eingeräumt sei und er auch im Nachbarhause sein Maklergewerbe betreibe. Als Verpächter eines Hotels müsse der Kläger auch darauf bedacht sein, daß der Pächter das Hotel so führe, daß dessen Ruf nicht leide; deshalb sei ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen Verpächter und Pächter unerlässlich. Dieses Vertrauensverhältnis sei hier in erheblichem Maße gestört. Das sei zwischen den Parteien unstreitig. Beide Parteien trügen Schuld an den aufgetretenen Zwistigkeiten. Wen das größere Verschulden treffe, lasse sich nicht feststellen. Auf alle Fälle habe der Beklagte noch nach der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht in der ersten Räumungssache dazu beigetragen, das feindselige Verhältnis erheblich zu verschärfen, indem er in drei Fällen Strafanzeige gegen die Ehefrau des Klägers (Meineidsanzeige), gegen den Kläger und seine Ehefrau (Anzeige wegen Nötigung) und den Kläger allein (wegen Verabredung zu einem Sprengstoffverbrechen) erstattet habe. Außerdem habe sowohl der Beklagte selbst als auch sein Anwalt die Annahme von Schreiben des Klägers verweigert. Es könne nicht verkannt werden, daß auch der Kläger keine Gelegenheit versäumt habe

um den Beklagten mit Straf- und Zivilverfahren zu überziehen und ihm auch sonst Schwierigkeiten zu bereiten. Beide Parteien hätten durch ihre gehässige Gesinnung das Einvernehmen gestört. Ihre Feindschaft habe einen solchen Grad erreicht, daß ihre geschäftliche Verbindung unerträglich geworden sei. Da ein überwiegendes Verschulden des Klägers nicht festgestellt werden könne, sei ihm nach Treu und Glauben ein weiteres Festhalten am Verträge nicht mehr zuzumuten.

III.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts halten im Ergebnis entgegen den Revisionsangriffen einer rechtlichen Nachprüfung stand. Es ist insbesondere nicht rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht einen Kündigungsgrund auch dann für gegeben erachtet, wenn den Kläger an den ausgebrochenen Streitigkeiten und der Störung des persönlichen Verhältnisses der Parteien ein Mitverschulden trifft.

1. Ein Miet- oder Pachtvertrag trägt in erster Linie rein vermögensrechtlichen Charakter. Er erfordert nicht ohne weiteres, wie das beim Dienst- und Gesellschaftsvertrag der Fall ist, ein auf einem besonderen Vertrauensverhältnis gegründetes Zusammenarbeiten der Vertragspartner. Nicht selten treten aber auch die Kontrahenten von Miet- oder Pachtverträgen, verursacht durch besondere tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse, zueinander in so enge Berührung, daß ein Vertrauensverhältnis unerlässlich ist und daß Störungen dieses Verhältnisses dahin führen können, daß dem einen oder dem anderen Teil ein Festhalten am Verträge nicht mehr

zuzumuten ist. In einem solchen Falle gewährt die Rechtsprechung das Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde (vgl. RGZ 94, 234, 236; 150, 193, 160; RG HRR 1933, Nr. 344; JW 1937, 1146; BGH LM BGB § 553 Nr. 6; Urteil des erkennenden Senats vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60 -; Urteil des BGH vom 27. Februar 1963 - V ZR 100/61 = NJW 1963, 1451; Urteil vom 20. September 1965 - VIII ZR 143/63 = DB 1965, 1853). Besondere persönliche Beziehungen, deren Störung zu einem außerordentlichen Kündigungsrecht führen, können dadurch bedingt sein, daß Pächter und Verpächter auf demselben Grundstück wohnen oder auf andere Art in einer nicht vermeidbaren Weise ständig miteinander in Berührung kommen. Daß das Berufungsgericht im vorliegenden Fall ein durch feindliche Gesinnung und entsprechende Handlungen verletzbares, aber notwendiges Vertrauensverhältnis der Parteien annimmt, ist entgegen den Angriffen der Revision nicht rechtsirrig. Die Revision sieht die von der Rechtsprechung hierfür aufgestellten Voraussetzungen, daß ein ständiges friedliches Zusammenwirken der Vertragsparteien unumgänglich sein müsse, zu eng. Wenn die Parteien des Rechtsstreits auch keine partiarische, sondern eine feste Pachtvergütung vereinbart haben (Nr. 8 des Pachtvertrages), wenn also auch nicht etwa eine monatliche Abrechnung stattzufinden hatte, so hat das Berufungsgericht dennoch ohne Rechtsirrtum besondere persönliche Beziehungen der Parteien festgestellt, die ein Vertrauensverhältnis voraussetzen. Mit Recht weist es darauf hin, daß jede Pachtung eines großen Hotels gegenüber sonstigen Pachtverträgen engere persönliche Beziehungen der Vertragspartner mit sich bringe, weil hier besondere Anforderungen an die Obhutspflicht und die Pflege des Pachtobjekts zu stellen sind.

Ein Hotel kann so geführt werden, daß seine Erträgnisse auch für die Zeit nach Beendigung der Pachtzeit gesichert sind. Es kann aber auch heruntergewirtschaftet werden. Bei gespannten persönlichen Verhältnissen, wie sie hier bei den Parteien mit der Zeit aufgetreten waren, kann sich beim Verpächter der Verdacht festsetzen, der Pächter werde Haus und Inneneinrichtung vernachlässigen und dem Verpächter auf diese Weise Schaden zufügen. Daran ändert entgegen der Ansicht der Revision der Umstand nichts, daß im vorliegenden Fall der Beklagte das Inventar käuflich erworben hat. Denn wie sich aus Nr. 5 des Pachtvertrages ergibt, hatte der Beklagte hinsichtlich der Pflege und Erhaltung der Pachtgegenstände eine ganze Reihe von Sonderpflichten übernommen. Die Revision geht auch fehl, wenn sie die Ansicht des Berufungsgericht bekämpft, die durch die Unterbringung des Maklerbüros des Klägers im Nachbarhaus und durch die Überlassung eines Hotelzimmers als Aufenthaltsraum des Klägers geschaffene räumliche Nähe der Lebenskreise der Parteien sei ohne Bedeutung für ihre persönlichen Verhältnisse. Das Berufungsgericht mißt dem Umstand keine Bedeutung bei, daß der Kläger das Hotel nicht zu betreten braucht, um zu dem für ihn reservierten Zimmer zu gelangen, sondern dieses von dem Nachbarhaus aus erreichen kann. Es ist kein Rechtsirrtum, wenn das Berufungsgericht auch bei dieser Lage eine unmittelbare Nachbarschaft annimmt, die keine offene Feindschaft verträgt, ohne daß daraus unzuträgliche Verhältnisse entstehen. Zu Unrecht meint die Revision, Reibungen zwischen den Parteien hätten in diesem Punkte deshalb nicht eintreten können, weil das Recht des Klägers, das Hotel zu besichtigen, im Pachtvertrage geregelt gewesen

sei. Sie übersieht, daß im Pachtvertrage (Nr. 10) das Besichtigungsrecht nur für den Fall der Kündigung geregelt war. Mit Recht vertritt das Berufungsgericht aber den Standpunkt, daß der Kläger nicht darauf verzichten konnte, das Hotel unabhängig hiervon des öfteren zu betreten, um festzustellen, ob der Beklagte seine Verpflichtungen zur ordnungsmäßigen Führung und zur pfleglichen Behandlung von Haus und Inventar nachkam.

2. Der Ansicht der Revision, daß sich der Kläger auf ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde deshalb nicht berufen könne, weil es in Nr. 6 des Pachtvertrages bei der Aufzählung der möglichen Kündigungsgründe nicht genannt sei, ist nicht zu folgen. Es kann dahinstehen, ob ein solches Kündigungsrecht von den Vertragsparteien überhaupt ausgeschlossen werden kann (vgl. § 554 a Satz 2 BGB). Daraus, daß es im Pachtvertrag nicht ausdrücklich aufgeführt wird, brauchte das Berufungsgericht jedenfalls nicht den von der Revision für richtig gehaltenen Schluß zu ziehen.

IV.

Das Berufungsgericht stellt seine Entscheidung darauf ab, daß der Beklagte durch Handlungen, die nach der letzten mündlichen Verhandlung des Berufungsgerichts in der ersten Räumungssache liegen, schuldhaft zur Verschärfung des persönlichen Verhältnisses beigetragen habe.

Es kann dahinstehen, ob nicht auch auf vorher liegende Ereignisse zurückgegriffen werden könnte, die die Parteien nicht zum Gegenstand des früheren Prozesses gemacht hatten.

Denn die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen erkennen, daß ihm schon diejenigen Handlungen des Beklagten, die einwandfrei in eine spätere Zeit fallen, ausreichen, dem Kläger einen wichtigen Grund zur Kündigung zuzubilligen. Hierunter fallen die folgenden vom Berufungsgericht erörterten Vorgänge:

1. Die Revision bestreitet nicht, daß die Anzeige gegen den Kläger und seine Ehefrau wegen versuchter Nötigung nach Erledigung des ersten Räumungsrechtsstreites erstattet wurde. Vergebens wendet sie sich aber gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe den Kläger und seine Ehefrau im wesentlichen nur aus seiner feindlichen Gesinnung heraus angezeigt, als nicht ausreichend begründet. Es lag im tatrichterlichen Ermessen des Berufungsgerichts, aus den ganzen Umständen des Falles und aus der sonst vom Beklagten gezeigten gehässigen Gesinnung diesen Schluß zu ziehen, nachdem das Verfahren eingestellt worden ist. Ohne Rechtsirrtum geht das Berufungsgericht davon aus, daß sich der Beklagte in diesem Falle einer Handlung schuldig gemacht hat, die zur weiteren Vertiefung der Spannungen zwischen den Parteien beigetragen hat.

2. Der Anzeige gegen den Kläger wegen angeblicher Verabredung zu einem Sprengstoffverbrechen lag die durch eine eidesstattliche Versicherung des Privatdetektivs von Eichstätt belegte Behauptung des Beklagten zugrunde, der Kläger habe zwei polnische Staatsangehörige gedungen, um die Kesselanlage des Hotels in die Luft zu sprengen.

Diese eidesstattliche Versicherung war falsch. Dieses Verfahren wurde eingestellt. Auch hier bekämpft die Revision ohne Erfolg die Feststellung des Berufungsgerichts, die Anzeige sei leichtfertig erstattet worden. Die auf tatsächlichem Gebiete liegende Würdigung des Berufungsgerichts enthält keinen Rechtsfehler. Seine Erwägung, der Kläger habe in der Berufungsinstanz gegen die entsprechenden Feststellungen des Landgerichts keine Einwendungen erhoben, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

V.

Die Frage, ob bei dieser vom Berufungsgericht festgestellten Sachlage der Schluß auf eine so nachhaltige Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses gerechtfertigt ist, daß dem Kläger die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden konnte, liegt weitgehend auf tatsächlichem Gebiet, so daß in der Revisionsinstanz nur eine beschränkte Nachprüfung möglich ist. Ein Rechtsirrtum des Berufungsgerichts ist nicht erkennbar. Die fristlose Kündigung des Klägers ist daher schon aus diesem Grunde gerechtfertigt.

VI.

Das Berufungsgericht stützt seine Entscheidung auch auf § 553 BGB. Einen vertragswidrigen Gebrauch der Pacht-sache sieht es darin, daß der Beklagte trotz Abmahnung durch den Kläger das Hotel als Absteigequartier für zweifelhafte Frauen weitergeführt hat. Vergebens versucht die Revision darzutun, daß hier deshalb kein ver-

tragswidriger Gebrauch im Sinne der angezogenen Bestimmung vorliege, weil der Kläger das Hotel vor der Verpachtung in derselben Weise geführt habe. Der Beklagte habe jedenfalls eine derartige Behauptung aufgestellt, der das Berufungsgericht unter Verletzung des § 286 ZPO nicht nachgegangen sei. Die Rüge ist nicht begründet. Selbst wenn hiervon auszugehen wäre, liegt ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts nicht vor. Denn hätte sich der Kläger früher so verhalten, wie es der Beklagte behauptet, so hätte dieser gleichwohl nicht den Schluß daraus ziehen dürfen, daß ihm das Vermieten von Zimmern zu Unzuchtszwecken nach dem Pachtvertrage gestattet sei. Eine solche Gestattung wäre gemäß § 138 BGB nichtig gewesen. Auch die Einrede der Arglist könnte der Beklagte nicht erheben, nachdem er aus der von der Revision nicht bestrittenen Abmahnung mit aller Deutlichkeit ersehen hatte, daß der Kläger mit einer solchen Art der Hotelführung durch den Beklagten nicht einverstanden war. Die übrigen Angriffe der Revision bewegen sich auf tatsächlichem Gebiet. Sie sind nicht geeignet, einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts aufzuzeigen.

VII.

Auch die Angriffe der Revision gegen die Zurückweisung des Hilfsantrags (Verurteilung Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung von 150.000 DM) sind nicht begründet. Die Entscheidung des Berufungsgerichts steht im Einklang mit Nr. 13 des Pachtvertrages, wonach dem Pächter, wenn wie hier der Verpächter die Übernahme von Einrichtungen ablehnt, wahlweise das Recht zusteht, die

Einrichtungen zu entfernen oder sie dem Verpächter entschädigungslos zu überlassen. Der Ansicht der Revision, der Kläger habe die Einrichtungen dadurch, daß er sie bei der Räumung nicht selbst entfernte, im Sinne der Vertragsbestimmung übernommen, ist nicht zu folgen.

VIII.

Das Berufungsgericht hat nach alledem den Beklagten mit Recht zur Räumung verurteilt. Die Revision erweist sich als unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl Dr. Messner Dr. Weber