

Verkündet am 27. Februar 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2229 057

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Anton S c h [REDACTED] in K [REDACTED],
Schl [REDACTED] gasse [REDACTED] - [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma D [REDACTED] U [REDACTED]-Brauerei Aktiengesellschaft,
vertreten durch ihren Vorstand, 1. Dipl.-Kfm. Walter
He [REDACTED], 2. Ger.-Ass.o.D. Helmuth B [REDACTED], 3. Dipl.-Kfm.
Kurt Schö [REDACTED] in D [REDACTED], Rh [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 6. Februar 1963 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision des Klägers im
übrigen wird das Urteil des 4. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Köln vom 10. März 1961 auf
die Revision insoweit aufgehoben, als es auf die
Berufung der Beklagten das die Beklagte zur
Zahlung von 7 500 DM nebst Zinsen verurteilende
Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Köln
vom 14. November 1958 unter entsprechender
Abweisung der Klage abgeändert, den Antrag des
Klägers auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung

von weiteren 5 352,40 DM nebst gestaffelten Zinsen von insgesamt 12 852,40 DM abzüglich unter Vorbehalt gezahlter 12 852,40 abgewiesen und dem Kläger mehr als 4/5 der Kosten der beiden ersten Rechtszüge auferlegt hat.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den Kosten der Revision werden dem Kläger 4/5 auferlegt. Die Entscheidung über die weiteren Kosten der Revision wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks K■■■■, H■■■■ Straße ■■■■. Dieses Grundstück und das angrenzende ursprünglich nicht im Eigentum des Klägers stehende Grundstück M■■■■gasse ■■/■■ sind einheitlich bebaut. Das Grundstück M■■■■gasse ■■/■■, auf dem für die beklagte Brauerei eine Grundschuld von 20 000 DM eingetragen stand, wurde im Jahre 1951 zwangsversteigert. In einer mit "Pachtvertrag" überschriebenen Urkunde vom 27. Juni 1951 erklärte sich die Beklagte bereit, in dem am nächsten Tage anstehenden Versteigerungstermin keine Gebote abzugeben, sofern nur der Kläger Gebote abgeben sollte. Für den Fall, daß dem Kläger der Zuschlag erteilt wurde, verpachtete er die Grundstücke mit sämtlichen darin befindlichen Räumen an die Beklagte bis zum 30. Juni 1981 mit einem Optionsrecht für diese von weiteren 10 Jahren zu einem Pachtzins von 2 500 DM monatlich. Falls der Gesamtumsatz unter 300 000 DM jährlich sank, sollten über Neufestsetzung bzw. Ermäßigung des Pachtpreises neue Vereinbarungen getroffen werden. Die Beklagte war zur Unterverpachtung berechtigt und verpachtete die Grundstücke durch Vertrag vom selben Tage an die Gastwirtseheleute Peter und Gertrud En■■■■ fest bis zum 30. Juni 1956 weiter. Diese betrieben damals bereits in den Fachräumen eine Gastwirtschaft. Der Kläger versteigerte sodann das Grundstück M■■■■gasse ■■/■■.

Im Jahre 1952 erwarb der Kläger auch das Nachbargrundstück H■■■■ Straße ■■■■. In einem mit "Nachtrag" überschriebenen Verträge vom 28. Januar 1953 vereinbarten die Parteien darauf, daß die auf den bisher ver-

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
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

pachteten Grundstücken und dem Grundstück H. Straße neu errichteten gewerblichen Räume, die mit den bisher vorhandenen Räumlichkeiten zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengeschlossen waren, ebenfalls an die Beklagte verpachtet wurden, jedoch nur für die Zeit bis zum 30. Juni 1956. Der Pachtzins für das Gesamtobjekt wurde auf 4 000 DM monatlich festgelegt. In § 4 Abs. 4 - 6 des Vertrages hieß es wörtlich:

"Für die Zeit nach dem 30. Juni 1956 werden die Parteien in erneute Verhandlungen über die Höhe des Pachtzinses für das neue Objekt eintreten. Dabei sollen die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse und der Überblick über den Gang des Geschäftes in den zurückliegenden Jahren eine Grundlage bilden.

Kommt eine Einigung zwischen den Vertragspartnern nicht zustande, so ist der Verpächter berechtigt, die wirtschaftliche Einheit des Gesamtpachtobjektes mit Ausnahme der Räume im ersten Obergeschoß wieder aufzuheben.

Das Vertragsverhältnis über das bisherige Pachtobjekt bleibt dann bestehen. ..."

Die Vereinbarungen des ersten Vertrages sollten im übrigen weiterhin gelten. Die Beklagte verpachtete auch die neu hinzukommenden Räume an die Eheleute En. unter. Die Betriebsführung durch den Ehemann En. gab in der Folgezeit Anlaß zu Beanstandungen seitens beider Parteien.

In den Verhandlungen, die vor Ablauf der im Nachtrag vorgesehenen Pachtzeit eingeleitet wurden, verlangte der Kläger eine erhebliche Erhöhung des Pachtzinses

für die hinzugekommenen Räume. Zu dessen Bewilligung war die Beklagte nicht bereit, so daß es nicht zu einer Fortsetzung des Pachtverhältnisses über alle Räume kam. Die Beklagte hatte vorsorglich den Unterpachtvertrag mit En [REDACTED] zum 30. Juni 1956 gekündigt. Im Verlaufe der Verhandlungen fand am 16. Mai 1956 eine Besprechung zwischen dem Kläger und dem damaligen Prokuristen, jetzigen Vorstandsmitglied Dr. Schm [REDACTED] der Beklagten statt, über deren Verlauf dieser einen Aktenvermerk gefertigt hat. In diesem Aktenvermerk heißt es:

"Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß das Vertragsverhältnis mit Herrn En [REDACTED] über den alten Teil nicht verlängert werden soll. ...

Bei der heutigen Besprechung ist vorbehaltlich der Genehmigung des Vorstandes folgende Übereinstimmung erzielt worden:

Herr Sch [REDACTED] (Kläger) ist damit einverstanden, daß der zwischen uns bestehende Pachtvertrag über den alten Teil des Objekts zum 30. Juni 1956 aufgehoben wird. Herr Sch [REDACTED] wird die Gaststätte in eigener Regie oder nach seiner eigenen Entscheidung führen und unser Bier weiter ausschänken."

Der Vorstand der Beklagten versagte indes die Genehmigung zu diesem Abkommen. In der Folgezeit verlängerte die Beklagte den Vertrag mit En [REDACTED] über die ursprünglichen Räume sowie die Räume im ersten Obergeschoß auf 10 Jahre. Die übrigen hinzugekommenen Räume wurden dem Kläger, wenn auch verspätet, zur Verfügung gestellt.

Der Kläger erblickt in der Unterverpachtung an En [REDACTED] eine unbefugte Gebrauchsüberlassung. Außerdem ist er der Ansicht, daß er ab 1. Juli 1956 eine Pacht von monatlich 5 000 DM für die von der Beklagten innegehaltenen Räume zu verlangen habe.

Er hat mit der Klage Zahlung eines Teilbetrages von 7 500 DM nebst Zinsen sowie Räumung und Herausgabe der der Beklagten überlassenen Grundstücksteile verlangt und hilfsweise die Verurteilung der Beklagten begehrt, es zu unterlassen, die Pachträume an En [REDACTED] oder dessen Familienangehörige als Unterpächter zu überlassen. Nach Klageerhebung hat der Kläger mit Schreiben vom 24. April 1958 eine Mieterhöhung auf 6 500 DM monatlich ab 1. Juni 1958 auf Grund der Vorschriften des 1. Bundesmietengesetzes beansprucht.

Das Landgericht hat die Beklagte zu der geforderten Zahlung verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Mit der Berufung hat der Kläger das Räumungsbegehren und den Hilfsantrag weiterverfolgt. Er hat darüberhinaus Zahlung weiterer 11 452,40 DM nebst Zinsen verlangt. Das Berufungsgericht hat seinen Anträgen nicht entsprochen und auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfange abgewiesen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Verurteilung der Beklagten nach seinen im Berufungsrechtszuge gestellten Anträgen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nur zum Teil begründet.

1.) Im Gegensatz zum Berufungsgericht, das angenommen hat, die Vereinbarungen der Parteien im Vor-spruch zu dem Pachtvertrag vom 27. Juni 1951 stellten kein gegen § 138 BGB oder § 270 PrStGB verstoßendes Bietungsabkommen dar, vertritt die Revision die Auf-

fassung, diese Vereinbarungen seien nichtig, und ihre Unwirksamkeit habe auch die Nichtigkeit des Pachtvertrages zur Folge. Sie beruft sich in diesem Zusammenhang auf im Prozeß vorgetragene Behauptungen, daß der Kläger durch den Erwerb des Grundstücks M. [REDACTED] - gasse [REDACTED] in der Zwangsversteigerung zu einem niedrigen Preise einen Riesengewinn gemacht habe, und ergänzt dieses Vorbringen durch die weitere Behauptung, die sie gemäß § 139 ZPO in den Rechtsstreit einführen will, daß der Kläger den Zuschlag für einen Betrag von nur 42 273,15 DM erhalten habe, während die Gläubiger eingetragener Rechte, darunter auch die Beklagte mit ihrer Grundschuld von 20 000 DM, ausgefallen seien.

Diese Rüge ist nicht geeignet, der Revision zum Erfolge zu verhelfen. Sie übersieht, daß dem Kläger die arglistige Ausnutzung seines eigenen sittenwidrigen Verhaltens nicht zum Vorteil gereichen darf. Ein Vertragsteil kann sich nicht auf die Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes berufen, bei dessen Abschluß er mitgewirkt und das der Vertragsgegner für gültig gehalten hat, wenn er damit treuwidrig handelt (Weber bei Staudinger, BGB 11. Aufl. § 242 Anm. D 323 und 417 mit weiteren Nachweisen). Wenn von dem eigenen Vorbringen des Klägers ausgegangen wird, hat hier gerade das eigene sittenwidrige Verhalten des Klägers, mag auch die Beklagte ihn dabei unterstützt haben, dazu geführt, daß er auf Kosten der dinglichen Gläubiger, darunter auch der Beklagten, einen hohen Vermögensvorteil erzielt hat. In einem solchen Falle verstößt es gegen Treu und Glauben, daß der Kläger sich durch Berufung auf die Nichtigkeit des abgeschlossenen Pacht-

vertrages von den Verpflichtungen lösen will, die er eingegangen ist, um den Vorteil zu erlangen. Selbst wenn also der Pachtvertrag entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichtig sein sollte, könnte sich mithin der Kläger gegenüber der Beklagten auf die Nichtigkeit nicht berufen, sondern er muß sich so behandeln lassen, als ob der Pachtvertrag wirksam ist.

Aus diesem Grunde bedarf es keines Eingehens auf die Einzelheiten des Vorbringens der Revision zu dieser Rüge. Muß sich aber der Kläger an dem Pachtvertrag festhalten lassen, so kann er jedenfalls für die Zeit, bevor seine Pachterhöhungserklärung nach dem Ersten Bundesmietengesetz wirksam geworden ist, d.h. für die Zeit vor dem 1. Juni 1958, eine höhere Pacht als die vertraglich vereinbarte für die ursprünglichen Räume nicht verlangen.

2.) Anders als das Landgericht hat sich das Berufungsgericht nicht davon zu überzeugen vermocht, daß in Bezug auf eine Pachtzahlung für die zusätzlichen Räume und Raumteile im ersten Obergeschoß, die auch nach der Trennung an die Beklagte verpachtet bleiben, eine Vertragslücke vorliege, die dahin ausgefüllt werden müsse, daß die Beklagte hierfür eine zusätzliche Pacht zu entrichten habe. Unter Verwertung eines Erfahrungssatzes schließt es vielmehr aus dem Wortlaut des Vertrages und den Zeugenaussagen, daß die Beklagte diese Räume ohne Pachterhöhung erhalten sollte, falls es zu der im Vertrage vom 28. Januar 1953 vorgesehenen Trennung kam.

a) Die Revision wendet sich gegen den im Urteil des Berufungsgerichts enthaltenen Gedanken, auf die Größe der Fläche der zusätzlichen Raumteile könne nichts Entscheidendes gestützt werden, da es sich um Nebenräume

handele, die nicht gleich wertvoll seien wie der Ausschank und das Lokal. Sie meint, der Pachtzins für die zusätzlichen Räume sei nach dem im ersten Rechtszuge eingeholten Sachverständigengutachten auf monatlich zwischen 471,46 und 558,80 DM zu bemessen gewesen. Ein solcher Unterschiedsbetrag sei nicht unerheblich.

Ob bereits dieser Hinweis der Revision zum Erfolge verhelfen könnte, bedarf keiner Entscheidung, denn sie erweist sich insoweit bereits aus einem anderen Grunde als gerechtfertigt.

b) Erfolg beschieden sein muß nämlich dem Angriff der Revision gegen die einen angeblichen Erfahrungssatz verwertenden Ausführungen des Berufungsgerichts, der Vertrag sei von geschäftsgewandten und auf ihren Vorteil bedachten Partnern getätigt worden, die nach der Lebenserfahrung gewiß zum Ausdruck gebracht hätten, daß für die zusätzlichen Raumteile zur Altpachtung, wenn altes und neues Objekt wieder getrennt werden sollten, dann aber auch eine zusätzliche Pacht zu vereinbaren und zu zahlen sei, sofern es einverständlich gewollt gewesen wäre. Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts liegt allerdings nicht darin, daß es den von ihm angenommenen Erfahrungssatz nicht vorher mit den Parteien erörtert hat, worin die Revision eine Verletzung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs erblicken will, sondern der Rechtsverstoß des Berufungsgerichts geht in eine andere Richtung. Es ist anerkannt, daß Erfahrungssätze revisibel sind. Der erkennende Senat hat daher den vom Berufungsgericht angenommenen, von der Revision bekämpften Erfahrungssatz auf seine Richtigkeit nachzuprüfen. Diese Prüfung führt hier zu dem Ergebnis, daß

der von dem Berufungsgericht angewandte Erfahrungssatz tatsächlich nicht besteht. Die Lebenserfahrung, die der erkennende Senat auf Grund zahlreicher von ihm entschiedener Rechtsstreitigkeiten gewonnen hat, geht vielmehr dahin, daß auch gewiegte Kaufleute trotz aller Bemühungen, die von beiden Teilen zu erbringenden Leistungen in allen Einzelheiten erschöpfend zu regeln, um Meinungsverschiedenheiten hierüber nach Möglichkeit auszuschließen, häufig ihre gegenseitigen Verpflichtungen nur lückenhaft schriftlich festlegen, und daß derartige Lücken gerade in den Fällen nicht einmal selten anzutreffen sind, in denen sich die Absprache erst auf einen in der Zukunft liegenden Zeitraum bezieht, für den auf Grund der in der Zwischenzeit gewonnenen Erfahrungen und der eingetretenen Entwicklung eine neue Regelung ins Auge gefaßt war. Kann aber der vom Berufungsgericht zugrunde gelegte, in Wahrheit nicht bestehende Erfahrungssatz bei der Entscheidung nicht verwertet werden, so kann dem Berufungsgericht auch nicht in seiner Würdigung gefolgt werden, nach den Regeln der Lebenserfahrung müsse davon ausgegangen werden, die Parteien hätten in dem Vertrage eine Vereinbarung dahin getroffen, daß im Falle der Trennung der alten von den neuen Pachträumen für die dann entsprechend dem Vertrag zu den alten Räumen hinzukommenden Flächen im ersten Obergeschoß eine zusätzliche Pacht gezahlt werden sollte, wenn zwischen ihnen hierüber Einverständnis bestanden hätte. Daran ändert auch nichts, daß die Räume im ersten Obergeschoß, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, für den Betrieb der Gaststätte in dem früheren Umfange notwendig waren. Wie die Revision mit dem Recht geltend macht, wäre es ganz ungewöhnlich, wenn sich der Verpächter

von Geschäftsräumen in allerbesten Lage einer Großstadt dazu bereit finden würde, zusätzliche Räume, auch wenn deren Grundfläche nur 50 bis 70 qm beträgt, ohne jede Vergütung für einen langen Zeitraum dem Pächter zur Verfügung zu stellen. Irgend ein Anhalt, der ein solches besonders Entgegenkommen des Klägers erklären könnte, ist hier von dem Berufungsgericht nicht aufgezeigt worden.

Schon aus diesem Grunde muß daher das Berufungsurteil aufgehoben werden, soweit es dem Kläger die von ihm verlangte zusätzliche Pacht für die Räume im ersten Obergeschoß nebst den von dem Kläger verlangten Zinsen aberkannt hat. In diesem Umfange muß die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, da insoweit weitere tatsächliche Aufklärung erforderlich ist. Auf die weiteren von der Revision in diesem Zusammenhange erhobenen Rügen braucht nicht mehr eingegangen zu werden, da sie selbst dann, wenn sie begründet wären, ebenfalls nur zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht führen würden. Der Kläger ist im übrigen nicht gehindert, sein zum Gegenstand der Revisionsbegründung gemachtes Vorbringen dem Berufungsgericht in der ohnehin erforderlichen neuen Verhandlung zu unterbreiten.

3.) Ob der Kläger eine Pachterhöhung auf Grund des 1. Bundesmietengesetzes verlangen kann, ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts in diesem Verfahren nicht zu entscheiden, so daß zu der von der Revision angegriffenen, nicht unbedenklichen Annahme des Berufungsgerichts, ein Ausschluß der Pachterhöhung ergebe sich aus den Umständen, nicht Stellung genommen zu werden braucht.

Allerdings hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers in der letzten mündlichen Verhandlung im zweiten Rechtszuge am 20. September 1960 erklärt, die Klage werde "hinsichtlich der Mieterhöhung gemäß den Ausführungen auf Seite 4 der Klageschrift hilfsweise" auf die Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes und des 1. Bundesmietengesetzes gestützt. Insoweit handelt es sich aber um eine verfahrensrechtliche Willenserklärung, die von dem erkennenden Senat selbst ausgelegt werden muß. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß nach der eigenen Erklärung des Prozeßbevollmächtigten des Klägers in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat, gegen die der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten keine Einwendungen erhoben hat, im vorliegenden Rechtstreit keine Mieterhöhungsansprüche für die Zeit ab 1. Juni 1958 geltend gemacht werden sollen. Diese Erklärung stimmt überein mit den Angaben in der Berufungsbegründungsschrift des Klägers auf Seite 2 und im Schriftsatz des Klägers vom 20. September 1960 auf Seite 2.

Bei dieser Sachlage trägt der erkennende Senat keine Bedenken, auch die von dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers zu Protokoll vom 20. September 1960 abgegebene Erklärung dahin zu verstehen, daß sie sich nur auf die Zeit bis zum 31. Mai 1958 beziehen sollte. Für die Zeit vor dem 1. Juni 1958 kann aber eine Pacht- oder Mieterhöhung nach dem 1. Bundesmietengesetz schon deshalb nicht verlangt werden, weil das Schreiben des Klägers vom 24. April 1958, mit dem die Mieterhöhung auf Grund dieses Gesetzes verlangt wird, wenn es eine der Vorschriften des § 18 1. BMG entsprechende Mieterhöhungserklärung enthält, was das Berufungsgericht offen läßt,

nur zur Folge haben kann, daß die Miete für die Zeit nach dem 1. Juni 1958 erhöht wird. Das Geschäftsraummietengesetz gewährt für sich allein bei laufenden Verträgen keine Mieterhöhung.

Zur Klarstellung sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß nach der Auslegung, die der erkennende Senat der verfahrensrechtlichen Erklärung des Prozeßbevollmächtigten des Klägers im zweiten Rechtszuge gegeben hat, eine Forderung auf erhöhte Miete oder Pacht für die Zeit nach dem 1. Juni 1958 in diesem Rechtsstreit überhaupt nicht geltend gemacht ist. Die Rechtskraft des von dem erkennenden Senat teilweise bestätigten Berufungsurteils, soweit es die Zahlungsklage abweist, bezieht sich daher nicht auf solche Ansprüche, die eine Pacht- oder Mieterhöhung für die Zeit nach dem 1. Juni 1958 zum Gegenstand haben.

4.) Die Abweisung des Räumungsbegehrens des Klägers und seines Hilfsantrags durch das Berufungsgericht läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

a) Selbst wenn der Kläger für die Zeit bis zum 31. Mai 1958 eine höhere Pacht als die von der Beklagten bezahlte verlangen könnte, läßt sich sein Räumungsbegehren auf Zahlungsverzug der Beklagten in dieser Zeit nicht stützen. Dasselbe gilt auch für den Fall, daß die Beklagte mit Rücksicht auf die Mieterhöhungserklärung des Klägers für die Zeit nach dem 1. Juni 1958 eine nach den Vorschriften des 1. Bundesmietengesetzes erhöhte Pacht zu zahlen haben sollte. Verzug setzt Verschulden voraus. Angesichts des Umstandes, daß die Beklagte eine Reihe von beachtlichen Gründen für ihre Weigerung, eine erhöhte Pacht zu zahlen, vorgetragen hat und das Berufungsgericht

ihrem Vorbringen gefolgt ist, muß ihr jedenfalls zugute gehalten werden, daß sie sich bisher in entschuldbarem Rechtsirrtum hinsichtlich ihrer Zahlungspflicht befand.

b) Nach Ansicht des Berufungsgerichts war die Beklagte zur Überlassung der Pachträume an En [REDACTED] befugt. Die von der Revision hiergegen erhobenen Bedenken sind nicht begründet.

aa) Die Tatsache, daß die Beklagte in ihrem von dem Berufungsgericht berücksichtigten Schreiben vom 19. Februar 1954 an En [REDACTED] ihr Befremden über den schlechten Zustand des Pachtobjekts geäußert und ihn zur Beseitigung von Mängeln aufgefordert hat, hinderte das Berufungsgericht nicht an seiner auf Grund des unstreitigen Parteivortrags getroffenen Feststellung, En [REDACTED] sei ein erfolgreicher Bierwirt, zumal der von dem Berufungsgericht ausdrücklich befragte Kläger Anstände aus der letzten Zeit gegen En [REDACTED] nicht vorzubringen vermochte.

bb) Eine vertragliche Vereinbarung des Inhalts, daß die Beklagte 1956 nicht berechtigt gewesen sei, weiter an En [REDACTED] unterzuverpachten, hat das Berufungsgericht nicht feststellen können. Es hat in diesem Zusammenhange die vorliegenden Urkunden, insbesondere die Aktennotiz des Dr. Schm [REDACTED] vom 16. Mai 1956 und den Brief des damaligen Vertreters der Beklagten, des inzwischen verstorbenen Rechtsanwalts E [REDACTED], an den Kläger vom 4. Juli 1956 gewürdigt. In diesem Schreiben, in dem Rechtsanwalt E [REDACTED] dem Kläger namens der Beklagten Einigungsvorschläge unterbreitete, ist im vorletzten Absatz darauf hingewiesen, daß die Lage, die sich nach Räumung des neuen Teils durch En [REDACTED] ergeben werde,

für den Kläger wahrscheinlich nicht besonders günstig sein dürfte. Der letzte Satz des Schreibens lautet:

"Wenn eine Einigung nicht zustande kommen kann, dürfte es zweckmäßig sein, darüber zu sprechen, wie gegen En [REDACTED] vorgegangen werden soll wegen Räumung".

Das Berufungsgericht hat erwogen, dieses Schreiben brauche nicht zwangsläufig in dem vom Kläger vorgetragenen Sinne verstanden zu werden, daß die Beklagte En [REDACTED] in jedem Falle auf Räumung verklagen werde, geschweige denn müsse. Auch für die Räumung der Neupacht habe sich die Notwendigkeit einer Räumungsklage gegen En [REDACTED] ergeben können. Aber selbst dann, wenn Rechtsanwalt E [REDACTED] die Räumung der Altpacht durch En [REDACTED] gemeint haben sollte, würde in diesem Schreiben nicht die gewollte und für die Beklagte verbindliche Abrede liegen, gegen En [REDACTED] auf Räumung zu klagen.

Der Ansicht der Revision, die diese Auslegung des Schreibens mit Rücksicht auf den Inhalt seines Schlusssatzes für unmöglich hält, kann nicht gefolgt werden. Gerade die Gedankenverbindung zwischen den beiden letzten Absätzen des Schreibens läßt die Auslegung zu, daß es den von dem Berufungsgericht für möglich gehaltenen Sinn gehabt hat. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht diesem Schreiben keinen zwingenden Anhaltspunkt für die von ihm aus anderen Gründen abgelehnte Verpflichtung der Beklagten entnommen hat, nicht weiter an En [REDACTED] unterzuverpachten. Die Revision will das Schreiben vom 4. Juli 1956 allerdings auch als Bestätigung früherer Schreiben der Beklagten ansehen, in denen diese die genannte Verpflichtung übernommen habe. Die Revision hat es indes unterlassen, der-

artige Schreiben zu bezeichnen, so daß sie schon aus diesem Grunde mit ihrer Verfahrensrüge nicht durchzudringen vermag.

c) Ist somit nicht dargetan, daß der Beklagten die weitere Unterverpachtung an En [REDACTED] verboten gewesen ist, so ergibt sich daraus weiter, daß auch dem mit dem Hilfsantrag verfolgten Unterlassungsanspruch, durch den der Beklagten die Möglichkeit genommen werden soll, die Räume an En [REDACTED] und dessen Familienangehörige zu überlassen, nicht entsprochen werden kann.

Die Revision kann daher nur Erfolg haben, soweit der Kläger mit ihr den Antrag auf zusätzliche Pacht für die Räume im ersten Obergeschoß für die Zeit bis zum 31. Mai 1958 weiterverfolgt. Im übrigen muß sie zurückgewiesen werden.

Mit Rücksicht auf sein Unterliegen sind dem Kläger 4/5 der Kosten sämtlicher Rechtszüge bereits jetzt aufzuerlegen, während die Entscheidung über die weiteren Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Revision von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt und daher dem Berufungsgericht zu übertragen ist.

Senatspräsident Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl
ist beurlaubt, ortsabwesend und
daher an der Beifügung seiner
Unterschrift verhindert.

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann