

2352 010

48

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung

Gesetz: BGB §§ 276, 249

Rechtssatz: Veranlasst der Pächter durch ein vertrags-
widriges Verhalten die ausserordentliche
Kündigung des auf unbestimmte Zeit abge-
schlossenen Pachtvertrages durch den Ver-
pächter, so kann dieser den entgangenen
Pachtzins nur bis zu dem Tage als Schadens-
ersatz fordern, zu dem nach dem Vertrag erst-
mals eine Kündigung möglich ist.

Aktenzeichen: VI ZR 177/53

Urt. des BGH. v. 18. Dezember 1954 OLG Frankfurt (Main)

48

VI ZR 177/53

Verkündet am 18. Dezember 1954
[redacted], Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Alois G^ä[redacted] in F[redacted],
J[redacted]strasse [redacted], jetzt K[redacted]-K[redacted]-Strasse [redacted],

Klägers, Berufungsklägers und Revisions-
klägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

den Kaufmann Siegfried Ge[redacted] in F[redacted],
J[redacted]strasse [redacted],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revi-
sionsbeklagten,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Meiß sowie der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Hanebeck, Dr. Bode und
Dr. Hauß

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt (Main) vom 19. Mai 1953 wird zurückgewie-
sen.

Die Kosten der Revision werden dem Kläger auf-
erlegt.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger betrieb seit mindestens 1949 in der näheren Umgebung der B. W. in F. Zeitschriftenhandel und die Annahmestelle FM der Sportwetten-GmbH Hessen (im folgenden Totogesellschaft genannt). Er verlegte sein Geschäft unmittelbar an eine verkehrsreiche Strassenbahnhaltestelle, als er durch Vertrag vom 15. August 1950 von der B. -Brauerei AG die Erlaubnis erhielt, auf deren dort gelegenen Grundstück einen Verkaufskiosk zu errichten und zu benutzen. Hierfür zahlte er monatlich 30 DM. Als sich ihm die Gelegenheit bot, eine noch vorteilhaftere Totoannahmestelle am Hauptbahnhof F. zu übernehmen, verpachtete er den Kiosk an der B. W. zunächst an Herrn M., der den Zeitschriftenhandel fortführte und sich durch Vertrag mit der Totogesellschaft die Annahmestelle FM übertrugen liess. Nach der Lösung des mit M. bestehenden Vertragsverhältnisses verpachtete der Kläger den Verkaufskiosk am 1. Dezember 1950 an den Beklagten. Der Vertrag der Parteien enthält u.a. folgende Bestimmungen:

1. Herr G. als Eigentümer des auf dem Grundstück Bo. L. str. aufgestellten Verkaufskioskes verpachtete diesen an Herrn Siegfried Ge.
2. In dem Kiosk können vom Pächter auf eigene Rechnung vorgehalten werden:
Zeitungen, Zeitschriften, Romane etc.
Papierwaren, Kinderspielsachen, Feuerwerkskörper etc.
Schokolade und Süßwaren
Totoannahmestelle des Hessen-Toto.
3. Der Pachtvertrag kann mit einmonatiger Frist von jeder der beiden Vertragsparteien auf den Monatsletzten durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden, wobei das Postaufgabedatum massgebend ist.

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



5. Ausser der von Bi [redacted] direkt erhobenen Pacht von monatlich DM 30,- zahlt Herr Ge [redacted] bis zum 30.4.1951 weitere DM 10,- an Herrn G [redacted]. Dieser Betrag wird ab 1.5.1951, nachdem die Anfangsinvestitionen des Herrn Ge [redacted] überbrückt sind, nach beiderseitiger Vereinbarung erhöht. Elektrische Beleuchtung und Heizung geht zu Lasten des Pächters (Ge [redacted]). Veränderungen des Kioskes können nur im Einvernehmen mit Herrn G [redacted] vorgenommen werden und gehen nach einem Jahr, bei Kündigung durch Herrn Ge [redacted] zum Kündigungstermin, in den Besitz des Herrn G [redacted] über (ich. el. Installation, Reklame etc.).
6. Herr Ge [redacted] wird für die laufende Instandhaltung des Kioskes Sorge tragen und ihn dem Strassenbild anpassen (sauberer Anstrich, Reklame etc.). Weiter verpflichtet sich Herr Ge [redacted], die Lieferantenrechnungen laufend zu bezahlen und keine Rückstände auflaufen zu lassen.
7. Für die Annahmestelle FM [redacted] schliesst Herr Ge [redacted] (Beklagter) im eigenen Namen einen Vertrag mit der Staatl. Sportwetten-GmbH Hessen, Wiesbaden, ab. Die Wettbestimmungen und sonstigen Anordnungen der Hauptstelle Ffm. bzw. der Direktion sind genau zu befolgen; da die Toto-Aannahme Hauptbestandteil des Geschäftes bleiben soll, ist für möglichste Ausdehnung Sorge zu tragen. Falls die Annahmestelle durch Verschulden des Herrn Ge [redacted] aufgekündigt werden sollte, ist diese Kündigung gleichbedeutend mit einer Aufkündigung dieses Vertrages.

Später einigten sich die Parteien dahin, dass ab 1. Dezember 1951 25 % der dem Beklagten zufallenden 3 1/2 %igen Toto-Provision als Pachtzins gezahlt werden sollten. Da die Totoumsätze seit Beginn des Pachtverhältnisses ausserordentlich gestiegen waren, ergab sich bei dieser Berechnungsart ein Pachtzins von etwa 230 DM monatlich, der indessen kaum 10 % des vom Beklagten erzielten Reingewinns ausmachte.

Der Leiter der Hauptstelle F [redacted] der Totogesellschaft, Li [redacted], mit dem der Kläger bald darauf über die Angelegenheit sprach, hielt die Pachtzinserhöhung für ungerechtfertigt. Li [redacted], der mit dem Kläger verfeindet ist, regte bei dem Brauereidirektor Bi [redacted] an, den Stand-

platz unmittelbar an den Beklagten zu verpachten. Auf Veranlassung Li[REDACTED] sprach der Beklagte bei Direktor Bi[REDACTED] vor. Er bot für den Fall, dass dem Kläger gekündigt werde, die Zahlung von monatlich 250 DM für die Überlassung des Standplatzes an. Darauf kündigte die Bi[REDACTED]-Brauerei am 5. Dezember 1951 dem Kläger. Dieser erreichte jedoch, dass die Brauerei die Kündigung zurücknahm. Nunmehr kündigte der Kläger seinerseits am 14. Dezember 1951 dem Beklagten den über den Kiosk abgeschlossenen Pachtvertrag fristlos, eventuell auf den 31. Januar 1952. Drei Tage später richtete Li[REDACTED] an den Kläger ein Schreiben, in dem er die Pachtzinserhöhung und die vom Kläger ausgesprochene Kündigung missbilligte und anfragte, ob der Kläger dem Beklagten den Kiosk weiterhin zum alten Pachtzins überlassen wolle. Ferner heisst es in dem Schreiben u.a.

"Ihnen ist bekannt, dass lediglich die Direktion und die Hauptstellen bestimmen, wer wo eine Annahmestelle betreibt. Ich darf vorsorglich darauf hinweisen, dass Herr Ge[REDACTED] in diesem Falle meiner Unterstützung sicher sein kann, dass ich auch weiterhin für ihn in Wiesbaden dieselbe Unterstützung anfordern werde. Sie verlangen über ihren Rechtsanwalt, dass Herr Ge[REDACTED] den Kiosk mit sofortiger Wirkung zu räumen hat. Ich weiss nicht, ob Sie sich Gedanken darüber gemacht haben, in welcher Weise Sie die Staatliche Sportwetten-GmbH Hessen schädigen. Oder sind Sie etwa der Meinung, dass die Annahmestelle FM [REDACTED] wieder in ihren Besitz übergehen wird, oder an eine Person, die von Ihnen vorgeschlagen wird?"

Auf die vom Kläger erhobene Räumungsklage erkannte der Beklagte mit Schriftsatz vom 28. Januar 1952 den Räumungsanspruch für den 31. Januar 1952 an. Er räumte auch an diesem Tage und siedelte in einen anderen Kiosk über, den er inzwischen einige Meter entfernt auf einem Nachbargrundstück hatte aufstellen lassen. Dabei nahm er das von ihm angeschaffte Inventar (drei Regale, einen Verkaufs-

tisch und ein Reklameschild) sowie eine Lichtleitung mit, die der Kläger gelegt hatte, die aber vom Beklagten bezahlt worden war. Seitdem betreibt der Beklagte in dem neuen Kiosk die Toto-Annahmestelle und den Zeitschriftenverkauf.

Der Kläger bemühte sich im Februar 1952 sogleich darum, für einen künftigen Pächter seines Kioskes die Erlaubnis zum Betrieb einer Toto-Annahmestelle zu erhalten. Das wurde jedoch von der Direktion der Totogesellschaft mit der Begründung abgelehnt, dass die B. W. bereits mit vier Annahmestellen besetzt sei. Der Kläger hat bisher die Errichtung einer Toto-Annahmestelle nicht erreichen können. Sein Kiosk stand längere Zeit unbenutzt.

Der Kläger hat den Beklagten für den entstandenen Schaden verantwortlich gemacht, weil dieser gegen die Treupflicht des Pächters verstossen (positive Vertragsverletzung), schuldhaft und rechtswidrig in das Geschäftsunternehmen des Klägers eingegriffen (§ 823 Abs 1 BGB) und durch sittenwidriges Handeln das Vermögen des Klägers geschädigt habe (§ 826 BGB). Der Beklagte habe, so hat der Kläger vorgetragen, nach der vereinbarten Pachtzinserhöhung planmässig darauf hingearbeitet, ihn um die Früchte des Kioskgeschäftes zu bringen. Durch den Besuch bei der B. Brauerei habe er den Kläger von dem Standplatz an der B. W. verdrängen wollen. Darin liege ein so schwerer Verstoß gegen die Treupflicht des Pächters, dass der Kläger berechtigt gewesen sei, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen. Nach dem Misslingen des ersten Planes habe der Beklagte die günstige Neuverpachtung des Kioskes vereitelt, indem er die ganze bisherige Kundschaft in sein auf dem Nachbargrundstück errichtetes Geschäft mitgenommen und Totogeschäfte seines Pachtnachfol-

gers im Kiosk des Klägers unmöglich gemacht habe, obwohl gerade die Toto-Annahmestelle nach Ziffer 7 des Pachtvertrages Hauptbestandteil des Geschäfts habe bleiben sollen. Der Beklagte könne nicht für sich in Anspruch nehmen, dass er das Geschäft durch eigene Arbeit aufgebaut habe. Die ausserordentliche Umsatzsteigerung während seiner Pachtzeit beruhe nur darauf, dass der Hessische Fussballtoto einen ungeahnten Aufschwung genommen habe. Das lasse sich auch bei anderen Annahmestellen nachweisen. Ebensowenig könne der Beklagte geltend machen, dass der Kläger die Fortsetzung der Pacht von unbilligen Bedingungen abhängig gemacht habe. Bei der ausgezeichneten Geschäftslage und den hohen Umsätzen sei der Pachtzins von monatlich 230 DM nicht überhöht gewesen. Die ursprüngliche Vereinbarung von nur 40 DM monatlich sei von vornherein zeitlich begrenzt gewesen und habe auf einem persönlichen Entgegenkommen beruht; der Kläger habe damals den Beklagten für die Fussballmannschaft seines Sportvereins gewinnen wollen.

Ferner hat der Kläger vorgebracht, er habe den Kiosk auch deshalb nicht alsbald in Gebrauch nehmen können, weil der Beklagte am 31. Januar 1952 ohne vorherige Ankündigung geräumt und das Inventar sowie die elektrische Leitung mitgenommen habe. Die Herausgabe dieser Gegenstände ist vom Kläger in einem anderen Rechtsstreit geltend gemacht worden, der noch im Berufungsrechtszug schwebt.

Mit der gegenwärtigen Klage hat der Kläger von dem Beklagten Zahlung von 1090 DM verlangt und zwar 690 DM als Pachtzins für die Monate Februar bis April 1952 (3 x 230 DM) und 400 DM als Teilersatz für den Verlust seines Unternehmens.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und geltend gemacht, der Hauptstellenleiter Li[REDACTED] habe von

sich aus bei der Bi[REDACTED]-Brauerei vorgesprochen und darauf hingewirkt, dass die Platzüberlassung an den Kläger gekündigt werde. Er, der Beklagte, habe gefürchtet, in diesem Falle seine Existenz zu verlieren. Nur darum habe er nach einer Aufforderung durch Li[REDACTED] bei Direktor Bi[REDACTED] vorgesprochen und ihm mitgeteilt, dass er eventuell selbst einen Pachtvertrag mit der Brauerei abschliessen und einen höheren Pachtzins zahlen wolle. Alles weitere habe sich daraus ergeben, dass der Kläger selbst ihm gegenüber gekündigt habe. Da der Pachtvertrag keine Konkurrenzklausel enthalte, sei nichts dagegen einzuwenden, dass er sein Geschäft in einen benachbarten Kiosk verlegt habe. Bei Pachtbeginn sei die Toto-Annahmestelle völlig heruntergewirtschaftet und unrentabel gewesen. Ihr Aufblühen sei in erster Linie auf seinen Fleiss und sein geschäftliches Geschick zurückzuführen. Ein Vergleich mit anderen Annahmestellen ergebe, dass deren Umsatz lange nicht so stark gestiegen sei. Da sich der später erzielte hohe Gewinn also keineswegs organisch aus der Aufbauarbeit des Klägers entwickelt habe, sei dessen Verlangen, bei eigenem Aufwand von 30 DM monatlich 230 DM als Pacht zu erhalten, auf eine unbillige Ausbeutung des Beklagten hinausgelaufen. Vor allem habe der Kläger dem Beklagten ohne triftigen Grund gekündigt und ihn dadurch gezwungen, in einem anderen Raum das Geschäft zu betreiben, wenn er nicht seine mühsam aufgebaute Existenz habe verlieren wollen. Die Toto-Annahmestelle habe auch im Grunde nichts mit dem Kiosk des Klägers zu tun, sondern sei ihm, dem Beklagten, persönlich übertragen worden. Da er sich im Totogeschäft bewährt habe, sei von der Totogesellschaft Wert darauf gelegt worden, dass er die Annahmestelle weiterhin betreibe. Selbst wenn er auf ihre Fortführung verzichtet hätte, würde dem Kläger dies aller Wahrscheinlichkeit nach nichts genutzt haben, weil nach dem Vorgefallenen keine Aussicht bestanden habe, dass die Annahmestelle entgegen der Stellungnahme Li[REDACTED]s einem

vom Kläger vorgeschlagenen Pächter übertragen worden wäre. Der Kläger sei nie gehindert gewesen, den Kiosk zu anderen Zwecken zu verpachten. Nach der schriftlichen Anerkennung des Räumungsanspruchs habe kein Anlass bestanden, dem Kläger noch besonders mitzuteilen, dass der Kiosk am 31. Januar 1952 geräumt werde. Das Inventar habe er, der Beklagte, mitnehmen dürfen, weil es sich hierbei nicht um "Veränderungen des Kioskes" im Sinne von Ziffer 5 des Pachtvertrages gehandelt habe. Da es sich um verhältnismässig geringwerte, jederzeit ersetzbare Stücke gehandelt habe, sei auch nicht einzusehen, wieso dem Kläger durch die Entfernung dieser Gegenstände ein über ihren Sachwert hinausgehender Vermögensschaden entstanden sein solle.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers, mit der er sein Klagebegehren weiterverfolgt. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. 1. Das Berufungsgericht hat unterstellt, der Beklagte habe bei dem Brauereidirektor Bi [REDACTED] bewusst darauf hingewirkt, dass die Brauerei dem Kläger die weitere Überlassung des Platzes kündige. Es meint, ein solches Verhalten des Beklagten sei, wenn es bewiesen werde, vertragswidrig und nicht damit zu entschuldigen, dass der Hauptstellenleiter Li [REDACTED] den Plan ausgeheckt habe und der

Beklagte zunächst nur zögernd darauf eingegangen sei. Gleichwohl glaubt das Berufungsgericht, dass der Kläger aus dieser etwaigen Vertragsverletzung des Beklagten keine Schadensersatzansprüche herleiten könne. Zur Begründung hat es ausgeführt:

Die von der Bi-Bräuerei ausgesprochene Kündigung sei bereits nach wenigen Tagen zurückgenommen worden, so dass als schädliche Folge zunächst nur eine Verstimmung des Klägers und eine Erschütterung seines Vertrauens zum Beklagten übrig geblieben sei. Dass der Kläger dies zum Anlass genommen habe, seinerseits dem Beklagten den Pachtvertrag über den Kiosk zu kündigen, was zum Auszug des Beklagten und letztlich zum späteren Vermögensschaden geführt habe, beruhe auf dem freien Entschluss des Klägers, für den eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses durch das Geschehene keineswegs unzumutbar geworden sei. Unter diesen Umständen könne aus dem Besuch des Beklagten bei Direktor Bi- billigerweise keine Schadensersatzpflicht mehr hergeleitet werden, möge auch ein Kausalzusammenhang mit den späteren Ereignissen im strengen Sinne zu bejahen sein.

2. Entgegen der Ansicht der Revision ist das Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gelangt, rechtlich nicht zu beanstanden.

Ist das Vorbringen des Klägers richtig, so würde der Beklagte, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, schuldhaft gegen die Pflichten verstossen haben, die ihm aus dem Pachtvertrag dem Kläger gegenüber oblagen. Hat er durch sein vertragswidriges Verhalten die ausserordentliche Kündigung des Verpächters veranlasst, so sind die durch ein Leerstehen der Räume entstehenden Schäden zwar unmittelbar auf die vom Verpächter erklärte Kündigung,

mittelbar aber auf seine vertragswidrige Handlung zurückzuführen, die den Verpächter zur ausserordentlichen Kündigung bestimmt hat. Das entspricht seit der Entscheidung RGZ 76, 367 der in Rechtsprechung und Rechtslehre herrschenden Meinung (vgl Staudinger BGB 10. Aufl § 553 Anm II 2 mit Hinweisen). Der Verpächter kann den Ersatz dieser Schäden bei einem Verträge von bestimmter Dauer aber nur bis zu dem Zeitpunkt fordern, zu dem der Vertrag nach der Vereinbarung der Parteien sein Ende gefunden hätte, denn der Verpächter hatte von vornherein nur bis zu diesem Zeitpunkt Anspruch auf den Pachtzins. Eine ähnliche Einschränkung muss gelten, wenn bei einem Vertrag von unbestimmter Dauer für beide Teile ein Recht zur Kündigung unter Einhaltung einer bestimmten Frist vereinbart ist. Auch in einem solchen Falle hat der Verpächter einen Vertrag, der ihm den Pachtzins nur in beschränktem Maße, nämlich jeweils nur bis zum nächsten Kündigungstermin sichert. Es geht nicht an, dem Verpächter auf dem Wege des Schadensersatzes praktisch so zu stellen, als wenn er einen langfristigen und gesicherten Pachtvertrag gehabt hätte, während tatsächlich jederzeit eine kurzfristige Kündigung seines Pächters hätte hinnehmen müssen, der sich in der Wahl des Kündigungszeitpunktes nur nach seinen eigenen Interessen zu richten brauchte. Daher ist es gerechtfertigt, ihm den entgangenen Pachtzins nur bis zu dem Tage als Schadensersatz zu gewähren, auf den nach dem Vertrag erstmals hätte gekündigt werden können.

In dem zur Entscheidung stehenden Fall konnten die Parteien den Pachtvertrag mit einmonatiger Frist zum Ende eines jeden Monats kündigen (§ 3 des Vertrages). Da der Kläger nach seiner Kündigung vom 14. Dezember 1951 noch bis einschliesslich Januar 1952 den Pachtzins erhalten hat, kann er wegen des hier in Rede stehenden, als

wahr unterstellten Sachverhalts über diesen Zeitpunkt hinaus den entgangenen Pachtzins auch dann nicht im Wege des Schadensersatzes fordern, wenn man davon ausgeht, dass ihm bei diesem Sachverhalt ein Recht zur fristlosen Kündigung zugestanden hätte.

II. Aber auch aus anderen Rechtsgründen lässt sich der vom Kläger geltend gemachte Anspruch nicht herleiten.

1. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Beklagte sei nach Pachtende nicht verpflichtet gewesen, ausser dem Kiosk auch die Toto-Annahmestelle FM [REDACTED] nach §§ 556, 581 Abs 2 BGB als Pachtgegenstand an den Kläger zurückzugeben, denn Pachtgegenstand sei nach Wortlaut und Sinn des Vertrages nur der Kiosk als solcher gewesen. Die Toto-Annahmestelle sei dem Beklagten von der Totogesellschaft übertragen worden; nur diese habe entscheiden können, ob und wie lange sie dem Beklagten verblieb.

Zu seiner Annahme, Gegenstand des Pachtvertrages seien nicht das Geschäft, sondern nur die Räume gewesen, ist das Berufungsgericht auf Grund einer Auslegung des Vertrages gelangt. Diese Auslegung lässt keinen Rechtsirrtum erkennen und bindet daher den erkennenden Senat. Hat der Kläger aber dem Beklagten kein geschäftliches Unternehmen zur Nutzung überlassen, so lässt sich ein Schadensersatzanspruch des Klägers nicht damit begründen, dass der Beklagte nicht die Räume, sondern auch das Geschäft bei Vertragsende habe zurückgeben müssen.

2. Ebensowenig kann unter diesen Umständen gesagt werden, dass der Beklagte in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Klägers eingegriffen habe und

daher nach § 823 Abs 1 BGB schadensersatzpflichtig sei. Die in dem verpachteten Kiosk betriebene Toto-Annahmestelle war dem Beklagten von der Totogesellschaft übertragen worden und daher sein eigenes Geschäft. Der Kläger hat selbst ein Totogeschäft am Bahnhof betrieben. Dass der Beklagte ihn in dieser gewerblichen Betätigung beeinträchtigt habe, behauptet der Kläger selbst nicht.

3. Die Revision hat unter Hinweis auf die Entscheidung RGZ 117, 176 um Prüfung gebeten, ob der Beklagte nicht gegen ein stillschweigendes Konkurrenzverbot verstossen habe und deshalb verpflichtet sei, dem Kläger Schadensersatz zu leisten.

Dass die Parteien für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages ein Wettbewerbsverbot nicht ausdrücklich vereinbart haben, ist unstreitig. Aber auch für die Annahme eines stillschweigenden Verbots dieser Art sind keine Anhaltspunkte gegeben. In der vom Reichsgericht entschiedenen Sache, auf die sich die Revision beruft, (RGZ 117, 176 (1807)) hatten die Parteien beim Verkauf eines kaufmännischen Geschäfts mit Kundschaft vereinbart, dass der Verkäufer als Gegenwert für seine Leistung u.a. 10 Jahre lang am Verkaufswert der während dieser Zeit abgesetzten Waren mit einem bestimmten Hundertsatz anteilsberechtiget sein sollte. In diesem Falle hat das Reichsgericht mit Recht angenommen, dass der Verkäufer, der zunächst im Geschäft des Käufers mittätig war, nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen sei, nach seinem Ausscheiden solange jede Wettbewerbstätigkeit gegenüber dem Käufer des Geschäfts zu unterlassen, als er gewinnbeteiligt sein und bleiben wollte. Dagegen spricht im vorliegenden, ganz anders gelagerten Falle nichts dafür, dass der Kläger als Verpächter der Räume nach Treu und Glauben habe erwarten können, der Beklagte werde nach einer vom

Kläger ausgesprochenen Kündigung nicht in anderen Räumen das gleiche Geschäft weiterbetreiben. Zwar hat der Kläger in Ziffer 7 des Vertrages dem Beklagten zur Pflicht gemacht, die Wettbestimmungen und Anordnungen der Totogesellschaft genau zu befolgen und für eine Ausdehnung des Totogeschäfts zu sorgen, weil die Toto-Annahmestelle der Hauptbestandteil des Geschäfts bleiben solle. Das lässt erkennen, dass der Kläger die Absicht hatte, auch nach Beendigung des mit dem Beklagten abgeschlossenen Pachtvertrages das Totogeschäft in seinem Kiosk weiterbetreiben zu lassen. Auf der anderen Seite ist aber zu beachten, dass der Beklagte sich mit der Übernahme der Toto-Annahmestelle eine Existenzgrundlage schaffen wollte und geschaffen hat. Ferner fällt ins Gewicht, dass nach der Feststellung des Berufungsgerichts nur die Totogesellschaft die Annahmestellen vergibt. Unter diesen Umständen konnte der Kläger nicht damit rechnen, dass der Beklagte nach einer vom Kläger ausgesprochenen Kündigung des Pachtvertrages das als Existenzgrundlage aufgebaute Geschäft auch dann aufgeben werde, wenn die Totogesellschaft bereit war, ihm die Annahmestelle zu belassen.

4. Auch aus dem Grundgedanken der Entscheidung RGZ 158, 180 184 kann entgegen der Ansicht der Revision eine Schadensersatzpflicht des Beklagten nicht mit der Erwägung hergeleitet werden, der Beklagte habe aus dem Gesichtspunkt der nachwirkenden Treuepflicht das Geschäft nicht auf dem Nachbargrundstück weiterbetreiben und dadurch die Fortführung des Totogeschäfts im Kiosk des Klägers unmöglich machen dürfen.

Allerdings hat das Reichsgericht in der angeführten Entscheidung den aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben herzuleitenden Grundsatz aufgestellt, dass es dem Päch-

ter nicht gestattet sei, aus der Stellung heraus, die ihm erst der Pachtvertrag gegeben habe, hinterrücks dem Verpächter die Möglichkeit zu nehmen, die Pachträume künftig in der bisherigen Weise zu verwerten, d.h. in ihnen den bisherigen Geschäftsbereich fortzuführen oder fortführen zu lassen. Das Reichsgericht hat diesen allgemeinen Grundsatz aber in seinen weiteren Ausführungen in verschiedener Hinsicht eingeschränkt, insbesondere ausgesprochen, dass er nicht gelte, wenn der Verpächter dem Pächter die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugestehen wolle. Das Berufungsgericht hat mit Recht diesen Ausnahmefall hier für gegeben erachtet und ohne Rechtsirrtum ausgeführt, der Kläger könne, nachdem er dem Beklagten das Pachtverhältnis gekündigt habe, nicht erwarten, dass dieser aus Rücksicht auf die Belange des Klägers seine eigene Existenzgrundlage aufgebe.

Insoweit scheidet auch § 826 BGB als rechtliche Stütze der Klage aus, denn die Verfolgung des eigenen Interesses ist auch dann, wenn sie einem anderen zum Schaden gereicht, für sich betrachtet noch keine gegen die guten Sitten verstossende Handlung, denn niemand hat die Pflicht, sein eigenes erlaubtes Interesse dem eines anderen nachzusetzen und die Ausnutzung einer durch die Verhältnisse gebotenen Sachlage zum eigenen Vorteil zu unterlassen, auch wenn damit die Schädigung eines anderen verbunden ist (RG WarnRspr 1919 Nr 63). Vielmehr erfordert die Anwendung des § 826 BGB, dass besondere Umstände hinzutreten, die die Handlungsweise entweder ihrem Ziele nach oder wegen der angewandten Mittel nach dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden zu einer sittlich verwerflichen machen. Das Vorhandensein solcher Umstände ist nicht festgestellt. Insbesondere ist die Annahme der Revision, das Verhalten des Beklagten habe den Ruin des Klägers herbeige-

führt, nicht gerechtfertigt, denn es ist unstreitig, dass der Kläger ein gutgehendes Totogeschäft am Bahnhof betreibt

5. Soweit der Kläger sich darauf stützt, dass der Beklagte den Räumungstermin nicht angezeigt und unberechtigt Inventarstücke mitgenommen habe, scheiden Ansprüche auf Ersatz des entgangenen Pachtzinses bei dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt ebenfalls aus. Hat wie hier der Verpächter sofort und eventuell zu einem bestimmten Termin das Vertragsverhältnis gekündigt, so besteht keine Rechtspflicht des Pächters, ihm den Tag der Räumung mitzuteilen. Hinsichtlich der mitgenommenen Gegenstände hat das Berufungsgericht Ersatzansprüche verneint, weil der Kläger trotz Hinweises des Beklagten nicht dargetan habe, wieso und in welcher Höhe ihm dadurch ein Schaden entstanden sein solle, der über den Wert der im anderen Rechtsstreit herausverlangten Gegenstände hinausgehe. Diese Ausführungen geben zu rechtlichen Bedenken keinen Anlass.

III. Da hiernach die vom Kläger geltendgemachten Schadensersatzansprüche aus keinem der in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkte begründet sind, haben die Vor-

instanzen mit Recht die Klage abgewiesen. Daher war die Revision des Klägers mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Meiß Dr. Gelhaar Hanebeck

Dr. Bode Dr. Haus