

025 36  
V ZR 229/55

Verkündet am 13. Juni 1956  
Hoffmeister, Justizange-  
stellter als Urkundsbeam-  
ter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der R[REDACTED]-Brauerei AG in D[REDACTED], vertreten durch den  
Vorstand Dr. Wilhelm A[REDACTED] in D[REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisions-  
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Stadtobersekretär Gustav S[REDACTED] in B[REDACTED], G[REDACTED]-  
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisions-  
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 9. Juni 1956 unter Mitwir-  
kung der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Groß-  
mann, Dr. Spieler und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-  
senats des Oberlandesgerichts in Hamm vom  
13. Oktober 1955 wird auf Kosten der Be-  
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Grundstück H [REDACTED] straÙe [REDACTED] in B [REDACTED] ist Eigentum einer Erbgemeinschaft, zu der der Kläger, ein mittlerer Kommunalbeamter, gehört. Für sie verwaltet er das Grundstück, auf dem sich eine Gastwirtschaft befindet. Diese war bis zum 31. Dezember 1952 an Frau P [REDACTED] verpachtet. Durch schriftlichen Vertrag vom 20. Dezember 1952 hat der Kläger sie im eigenen Namen der Beklagten zunächst für die Zeit vom 1. Januar 1953 bis zum 31. Dezember 1957 verpachtet. Als Pachtzins wurde der Betrag von 18 DM je Hektoliter verkauften Bieres, mindestens aber 300 DM monatlich vereinbart. Ferner heißt es in dem Vertrag:

- § 8: Der Pächter ist berechtigt, ohne Zustimmung des Verpächters das Pachtobjekt weiter zu verpachten oder anderen zu überlassen. Er ist auch befugt, seine Rechte aus diesem Pachtvertrage an einen Dritten abzutreten oder zum Gegenstand eines Gesellschaftsvertrages zu machen.
- § 11: Falls der Pächter eine ihm nach diesem Vertrage obliegende Verpflichtung nicht erfüllt, ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen ....

Bei Fertigung der Urkunde ist ein gedrucktes Formblatt benutzt worden, das der Beklagten für die Niederschrift von Verträgen dient, durch die sie vorkommendenfalls eine Gastwirtschaft verpachtet. Der Wortlaut des Formblattes ist durch Streichungen dem von den Parteien verfolgten umgekehrten Zweck angepaßt. § 8 des Formblattes hat folgenden Wortlaut:

"Der Pächter hat den Wirtschaftsbe-  
trieb während der ganzen Dauer  
des Pachtvertrages selbst zu

- 3 -

f ü h r e n u n d i s t n i c h t b e r e c h t i g t ,  
ohne Zustimmung des Verpächters das verpachtete  
Objekt weiter zu verpachten oder anderen zu über-  
lassen. Er ist auch n i c h t befugt, seine  
Rechte aus diesem Pachtvertrag an einen Dritten  
abzutreten oder zum Gegenstand eines Gesellschafts-  
vertrages zu machen."

(Die von den Parteien vorgenommenen Streichungen sind  
hier durch Sperrdruck hervorgehoben).

Während des Jahres 1953 hat Frau P. die Gastwirt-  
schaft als Unterpächterin der Beklagten weiter betrieben.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1954 gab die Beklagte die  
Gastwirtschaft dem Gastwirt G. in Unterpacht, der sie  
erst am 15. Januar 1954 tatsächlich übernommen hat und seit-  
dem auf Grund einer von ihm der Beklagten gegenüber über-  
nommenen Verpflichtung durch Frau H. als Kastellanin  
führen läßt.

G. hat auch eine eigene Gastwirtschaft. Sie be-  
findet sich etwa 200 m von der ihm unterverpachteten Gast-  
wirtschaft (im folgenden als Wirtschaft S. bezeich-  
net) entfernt in einer anderen Straße. G. bezieht ver-  
einbarungsgemäß das in seiner eigenen Wirtschaft verkaufte  
Bier seit Anfang 1954 von der Beklagten. Er ließ diese Wirt-  
schaft bis zum 31. März 1955 durch den Kastellan F. füh-  
ren; seitdem führt er sie persönlich.

Der Kläger macht geltend, die Unterverpachtung an  
seinen Konkurrenten G. verstoße auf das Schwerste gegen  
Treu und Glauben. Deshalb hat er der Beklagten das Pacht-  
verhältnis fristlos gekündigt.-



Er hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die Wirtschaft S [REDACTED]  
[REDACTED] an ihn herauszugeben,  
hilfsweise festzustellen, daß die Beklagte nicht  
berechtigt sei, diese Wirtschaft an G [REDACTED] unter-  
zuverpachten.

Zunächst hat er ferner beantragt, sie zur Zahlung  
von rückständigem Pachtzins in Höhe von 620 DM an ihn zu  
verurteilen. Nachdem sie diesen Betrag bezahlt hatte, hat  
er indessen den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache  
für erledigt erklärt, ohne daß die Beklagte dem widerspro-  
chen hätte. Im übrigen hat sie beantragt,

die Klage abzuweisen,  
zur Begründung auf § 8 des Pachtvertrages verwiesen und  
dazu behauptet, sie habe bei den dem Abschluß des Pacht-  
vertrages vorausgehenden Verhandlungen den Wunsch des Klä-  
gers, bei der Auswahl eines etwaigen Unterpächters mitzu-  
bestimmen, ausdrücklich zurückgewiesen und eindeutig er-  
klärt, daß sie hinsichtlich der Unterverpachtung vom Klä-  
ger völlig unabhängig sein wolle.

Nach Vernehmung von Zeugen über die Geschäftsgebarung  
in der Gastwirtschaft vor und nach deren Unterverpachtung  
an Gräwe hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Es meint,  
die Beklagte sei zwar trotz des § 8 des Pachtvertrages bei  
der Auswahl des Unterpächters nicht völlig frei gewesen,  
sie habe jedoch die Interessen des Klägers, soweit sie sie  
habe berücksichtigen müssen, nicht verletzt, indem sie an  
G [REDACTED] unterverpachtet habe.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Klägers nach dessen Hauptantrag zur Klage erkannt. Es hat in der Unterverpachtung an Gräwe einen Vertrauensbruch und damit einen Grund zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Kläger gesehen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung gegen das Urteil des Landgerichts weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht leitet die Befugnis zur fristlosen Kündigung des Pachtverhältnisses durch den Kläger aus den §§ 553, 581, 242 BGB her. Es hat dazu im wesentlichen Folgendes erwogen:

Ein längere Zeit währendes Pachtverhältnis über eine Gastwirtschaft erfordere ein vertrauensvolles Zusammenwirken der Vertragspartner. Jeder Partner müsse sich darauf verlassen können, daß seine wirtschaftlichen Belange vom anderen im Rahmen einer vernünftigen Wirtschaftsführung gewahrt und nicht in allzu buchstabengetreuer Anwendung des Vertragswortlautes gröblich mißachtet würden.

Die im § 8 des Pachtvertrages getroffene, vom üblichen abweichende Regelung sei offenbar darauf zurückzuführen, daß die Beklagte als Großbrauerei und Aktiengesellschaft eine von ihr gepachtete Gastwirtschaft nicht selbst betreiben wolle. Deshalb sei auch für den Kläger wohl schon bei Vertragsschluß klar gewesen, daß die Beklagte die Gastwirt-

schaft nur durch einen Unterpächter betreiben werde. Der Bedeutung der Beklagten entspreche es, daß sie - wie sie es darstelle - bei Vertragsschluß mit Betonung Wert darauf gelegt habe, in der Auswahl des Unterpächters frei und vom Kläger unabhängig zu sein, um nicht lästigen Erörterungen mit ihm ausgesetzt zu sein. Der Kläger habe die von der Beklagten gewünschte Regelung umsomehr gut zu heißen vermocht, als er sich habe darauf verlassen können, daß die Beklagte schon im eigenen Interesse nur einen tüchtigen Bewerber als Unterpächter auswählen werde.

Indessen stelle der § 8 keinen uneingeschränkten Freibrief für die Beklagte dar. Auch die Erfüllung einer derartig klaren und unzweideutig gefaßten Bestimmung stehe unter dem Gesetz von Treu und Glauben. Das bedeute, daß in manchen selbst von einem vorsichtigen Verpächter nicht voraussehbaren Fällen eine Unterverpachtung nicht durch § 8 gedeckt sei. So sei es hier.

Möge G. auch - entgegen den Behauptungen des Klägers - ein fachlich tüchtiger und persönlich tadelfreier Gastwirt sein, so habe die Beklagte ihm doch die Wirtschaft S. deshalb nicht als Unterpächter anvertrauen dürfen, weil er in 200 m Entfernung eine eigene Gastwirtschaft betreibe, die er nach menschlichem Ermessen sein Leben lang als Existenzgrundlage werde pflegen und seinen Erben werde hinterlassen wollen. In solcher Lage müsse ernsthaft in Rechnung gestellt werden, daß G. die ihm durch die Unterverpachtung der Wirtschaft S. gegebene Möglichkeit ausnutze und daß dabei die Wirtschaft S. zu kurz kommen werde.

In welchem Umfang die Wirtschaften G [REDACTED] und S [REDACTED] Konkurrenzbetriebe seien, sei nicht eigentlich entscheidend. Beide seien übliche Großstadtwirtschaften, deren Besucher nicht so seßhaft seien, daß nicht im Laufe der Jahre ein Wechsel möglich sei. Wie die Beklagte selbst ausführe, bedeute es nichts besonderes, daß z.B. Vereine ihre Stammlokale wechselten; das könne auf sehr verschiedenen Gründen beruhen. G [REDACTED] brauche das Abwandern von Vereinen oder einzelnen zahlungskräftigen Stammkunden von dem untergepachteten in den eigenen Betrieb durchaus nicht in nachweisbarer Form zu veranlassen. Es genüge, daß er das Abwandern in praktisch kaum greifbarer Weise fördere und so den untergepachteten Betrieb schädige und dem eigenen Vorteil bringe. Solches Verhalten sei umso aussichtsreicher, als nach der eigenen Darstellung der Beklagten die Wirtschaft G [REDACTED] in einem neuen Hause liege und besser eingerichtet sei als die Wirtschaft S [REDACTED], die ein alter Fachwerkbau sei.

Mindestens in diesem Sinne bestehe ein Konkurrenzverhältnis. Es wirke sich nur zum Nachteil der Wirtschaft S [REDACTED] aus; denn deren Interessen könnten durch die von G [REDACTED] abhängigen Kastellanin H [REDACTED] durchaus nicht so gewahrt werden, wie es G [REDACTED] zugunsten seiner eigenen Wirtschaft vermöge.

Danach sei schon ungewiß, ob die Wirtschaft S [REDACTED] während der Pachtzeit ihre angestammte Kundschaft halten werde. Noch weniger sei gesichert, daß etwa für diese Wirtschaft vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten so ausgeschöpft würden, wie das ein durch Rücksichtnahme auf einen eigenen

Betrieb nicht gehemmter Unterpächter versuchen würde. Vielmehr bestehe die Gefahr, daß solche Entwicklungsmöglichkeiten beschnitten würden.

Ob G. [REDACTED] bereits in dieser Weise tätig geworden sei, sei unerheblich. Es genüge die Befürchtung, daß er derartige Ziele während des Restes der Pachtzeit und besonders gegen deren Ende verfolgen werde und daß die ernste Besorgnis einer Gefährdung der Wirtschaft S. [REDACTED] begründet sei. Solcher Aussicht tatenlos zuzusehen, sei dem Kläger nicht zuzumuten.

Die Beklagte habe auch vermöge ihrer wirtschaftlichen Erfahrung die Gefährdung der Wirtschaft S. [REDACTED] von vornherein erkannt. Darauf deute schon hin, daß sie G. [REDACTED] verpflichtet habe, die Wirtschaft durch eine Kastellanin zu führen. Diese Vorsorge sei freilich unzulänglich, weil eine Kastellanin allenfalls den Rückgang der Wirtschaft S. [REDACTED] aufhalten, aber durchaus nicht den Wettbewerb gegenüber der Wirtschaft G. [REDACTED] frei ausnutzen könne. Der Umstand, daß die Wirtschaft G. [REDACTED] ebenfalls durch einen Kastellan geführt werde, könne dagegen nicht ins Feld geführt werden, weil G. [REDACTED] bezüglich seiner eigenen Wirtschaft zur Einstellung eines Kastellans nicht verpflichtet sei und sie denn ja auch seit dem 1. April 1955 selbst führe.

Die Aufsicht der Beklagten über die Wirtschaft Stuckmann vermöge deren Benachteiligung nicht zu verhindern, zumal der Beklagten nichts an der Feststellung von Tatsachen gelegen sein könne, aus denen der Kläger Schadensersatzansprüche gegen sie herzuleiten vermöge. Der Kläger habe bei Vertragsschluß annehmen dürfen, daß die Interessen der Be-

klagten und die von ihm vertretenen Interessen in gleicher Richtung verliefen und daß daher § 8 des Vertrages für ihn tragbar sei. Wie die Dinge sich durch die Unterverpachtung der Wirtschaft S [REDACTED] an G [REDACTED] und durch die Belieferung der Wirtschaft G [REDACTED] mit dem Bier der Beklagten gestaltet hätten, sei es indessen für die Beklagte nun nicht mehr besonders wichtig, welchen Bierumsatz sie in der Wirtschaft S [REDACTED] erziele, wenn dort nur der Mindestpachtzins herausgewirtschaftet werde. Diese Verkehrung der Interessenlage habe die Beklagte dadurch ausgelöst, daß sie mit G [REDACTED] in der geschilderten doppelten Weise vertragliche Verbindung eingegangen sei. Das sei dem Kläger gegenüber ein Vertrauensbruch, der ihn zur Auflösung des Pachtverhältnisses berechtige. § 8 des Pachtvertrags zwingt den Kläger nicht zur Übernahme des Risikos einer Existenzgefährdung, die durch eine im Wirtschaftsleben ganz ungewöhnliche und überraschende Art der Unterverpachtung geschaffen werde.

Der Behauptung der Beklagten, sie habe dem Kläger bei den Vertragsverhandlungen mit besonderer Betonung erklärt, daß sie unter keinen Umständen die Auswahl des Unterpächters von einer Zustimmung des Klägers abhängig machen werde, brauche nicht nachgegangen zu werden; denn auch, wenn die Beklagte das hervorgehoben haben sollte, so seien damit die für die Handlungsfreiheit der Beklagten gezogenen Grenzen zwar hinausgeschoben, aber nicht beseitigt. Darauf, ob - wie die Beklagte behauptet - während der bisherigen Pachtzeit aus der Wirtschaft S [REDACTED] der höchstmögliche Bierumsatz herausgeholt worden sei, komme es nicht an, weil für den Kläger die Geschehnisse nicht nur der Vergangenheit, sondern auch der Zukunft von Bedeutung seien

und weil die Gestaltung der Zukunft nicht abgeschätzt werden könne.

Unerheblich sei auch, ob die fristlose Kündigung auf die verspätete Pachtzinszahlung für die Monate Januar und Februar 1954 gestützt werden könne.

II. Die Revision bemängelt in erster Linie, das Berufungsgericht habe die in § 8 des Pachtvertrages getroffene Regelung einer Auslegung unterzogen (§ 157 BGB). Dafür biete indessen diese im angefochtenen Urteil mit Recht als klar und eindeutig bezeichnete Vertragsbestimmung keinen Anlaß, die Auslegung hätte deshalb unterbleiben müssen.

Die Rüge geht fehl. Zwar trifft es zu, daß eine völlig unmißverständliche Vertragsbestimmung, wie sie in § 8 enthalten ist, der Auslegung im Sinne einer Umänderung ihres Inhalts nicht zugänglich ist. Das Berufungsgericht hat indessen den § 8 durchaus nicht ausgelegt. Vielmehr hat es seinen Erwägungen den Umstand zugrunde gelegt, daß die Beklagte nach dem Vertrag bei der Auswahl eines Unterpächters den Kläger in keiner Weise zu beteiligen brauchte.- Etwas anderes aber ist es, daß die Beklagte durch § 242 BGB verpflichtet ist, daß durch den Pachtvertrag begründete Schuldverhältnis so abzuwickeln, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, kommt es also darauf an, ob und in welchem Umfang die Beklagte unter diesem Gesichtspunkt gehalten ist, bei der Auswahl des Unterpächters auf die Belange des Klägers Rücksicht zu nehmen. Gerade ein für mehrere Jahre vereinbartes Pacht-

verhältnis begründet zwischen den Vertragsparteien eine Vertrauensbeziehung, innerhalb deren es jedenfalls dann nicht angeht, daß der Pächter bei einer von ihm ergriffenen wesentlichen Maßnahme, wie z.B. einer Unterverpachtung, das dringende Interesse des Verpächters hintansetzt, wenn eine unumgängliche Notwendigkeit für die getroffene Regelung nicht ersichtlich ist. An der Erfüllung der so umrissenen Treupflicht hat die Beklagte es in hohem Maße fehlen lassen, indem sie die Gastwirtschaft S. [REDACTED] gerade dem Gastwirt G. [REDACTED] unterverpachtete.

Entgegen der Auffassung der Revision kann selbstverständlich aus der in § 8 getroffenen Regelung nicht etwa entnommen werden, daß der Kläger von vornherein darauf verzichtet habe, etwas gegen die Beklagte zu unternehmen, falls sie im Zusammenhang mit der Unterverpachtung etwa die Treupflicht verletzen sollte. Der Inhalt des § 8 im Verträge im Gegensatz zum Inhalt des § 8 auf dem gedruckten Formblatt zeigt, daß der branchenfremde Kläger bewußt in einem gerade im Rahmen eines Pachtverhältnisses ungewöhnlichen Umfang (vgl dazu § 596 Abs 1 in Verbindung mit § 549 Abs 1 BGB) der Beklagten Vertrauen entgegen gebracht hat. Dem entspricht eine erhöhte Rechtspflicht der Beklagten, von den ihr durch den Kläger eingeräumten Befugnissen <sup>nicht</sup> so Gebrauch zu machen, daß das Ergebnis dem in sie gesetzten Vertrauen offensichtlich widerspricht. Dem § 8 ist nichts dafür zu entnehmen, daß der Kläger solchem Vertrauensmißbrauch ausgeliefert sein sollte, ohne sich dagegen wehren zu können.

Ebensowenig verfängt der Hinweis der Revision, daß der Unterpächter naturgemäß ein Gastwirt sein müsse. Nicht das ist das Entscheidende für den der Beklagten zu machen-

den Vorwurf, sondern der Umstand, daß der Unterpächter G. ein selbständiger Gastwirt ist, der obendrein seinen eigenen nur 200 m weit entfernten (wenn auch in einer anderen Straße liegenden) Betrieb zunächst durch einen Kastellan, also einen weisungsgebundenen Arbeitnehmer, führen ließ und seit geraumer Zeit sogar persönlich führt. Das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang noch darauf hinweisen können, daß G. die Wirtschaft von seinen Eltern übernommen hat und daß im Umkreis um die Wirtschaft S. sich keine Gastwirtschaft befindet, die ihr so nahe liegt, wie die Wirtschaft G.

Daß der Kläger einen anderen Unterpächter der Wirtschaft S. nicht hindern könnte, nach Ablauf des Unterpachtverhältnisses in der Nähe eine eigene Gastwirtschaft aufzumachen oder die Wirtschaft G. zu übernehmen, mag der Revision zugegeben werden. Doch ist daraus nichts Wesentliches für die Beurteilung des dem Rechtsstreit zu Grunde liegenden Sachverhältnisses zu entnehmen. Hier handelt es sich nämlich darum, daß bereits während des zwischen den Parteien bestehenden Pachtverhältnisses vom Pächter eine derart ungewöhnliche Lage herbeigeführt worden ist.

Entscheidend ist, daß der Kläger selbst unter gar keinen Umständen dem G. die Wirtschaft S. verpachtet haben würde, weil das - wie keiner näheren Erläuterung bedarf - der einfachsten wirtschaftlichen Überlegung vollständig widersprochen hätte. Das hätte auch die Beklagte davon abhalten müssen, ihm diese Wirtschaft unterzuverpachten, zumal nichts dafür dargetan ist, daß sie keine andere sonst geeignete Person hätte finden können.

Daß sie möglicherweise den G. deshalb als Unterpächter in Kauf genommen hat, weil sie ihn nur auf dieser Grundlage als Bierabnehmer für seine eigene Wirtschaft zu verpflichten vermochte, ist unerheblich. Dieser eigennützige Gesichtspunkt mußte gegenüber dem, was für den Kläger auf dem Spiel stand, zurücktreten; besonders wenn dabei noch berücksichtigt wird, daß es für die Beklagte als große Brauerei zweifellos von sehr geringer Bedeutung war, ob sie G. als Dauerkunden gewann oder nicht.

Die Beklagte hat auch gewußt, daß sie sich dem Kläger gegenüber ins Unrecht setzte, indem sie G. als Unterpächter verpflichtete. Einmal liegt das für jeden auf der Hand, der sich - wie die Beklagte - im Wirtschaftsleben als Wettbewerber betätigt. Hinzu kommt, daß die ungewöhnliche von G. ihr gegenüber übernommene Verpflichtung, Frau H. in der Wirtschaft S. als Kastellanin zu beschäftigen, als der Versuch angesehen werden muß, den von ihr herbeigeführten Zustand nach außen nicht allzusehr in Erscheinung treten zu lassen, daß G. die Wirtschaft S. führt, obwohl er der ihr räumlich nächstgelegene Wettbewerber des Klägers ist. Indessen ist diese Maßnahme nicht geeignet, den von der Beklagten begangenen Verstoß gegen die Treupflicht auch nur in seiner Wirkung auszugleichen. Denn Frau H. ist nicht in der Lage, sich ihrem Arbeitgeber G. gegenüber durchzusetzen, wenn er - für sie vielleicht gar nicht erkennbar - darauf ausgehen sollte, die Wirtschaft S. nicht mit der Kraft zu führen, die ein Unterpächter aufwenden würde, der nicht der unmittelbarste Wettbewerber des Klägers ist.

Dabei bedarf es keiner Erörterung, ob G. sich etwa bereits so verhalten hat oder doch künftig so verhalten wird. Wie das Berufungsgericht richtig erkannt und im einzelnen entwickelt hat, genügt es vielmehr, daß die Wirtschaften G. und S. in ihrem Kundenkreis, ihrem sonstigen Charakter und der Größenordnung der in ihnen erzielten Bierumsätze nicht offensichtlich grundlegend voneinander verschieden sind und daß deshalb durch die Unterverpachtung der Wirtschaft S. an G. die ernste Besorgnis des Klägers begründet ist, dieser Unterpächter werde - wenn auch vielleicht nur unbewußt - die in dem Unterpachtobjekt liegenden Entwicklungsmöglichkeiten nicht voll ausnutzen, ja sogar hemmen. Entgegen der Auffassung der Revision braucht ein Verpächter angesichts solcher von ihm mit Recht gehegten Befürchtungen nicht abzuwarten, ob der Unterpächter das Unterpachtobjekt etwa absichtlich vernachlässigt, was nachzuweisen ohnehin schwerlich würde gelingen können.

Neben der Sache liegt daher auch die Meinung der Revision, der allgemeine Rückgang des Bierumsatzes in Gastwirtschaften zeige, daß der Umsatzrückgang in der Wirtschaft S. nicht dem G. zur Last gelegt werden dürfe. Denn es kommt für die Frage, ob der Kläger den G. als Unterpächter hinnehmen muß, nicht so sehr darauf an, wie er die Unterpacht geführt hat, als vielmehr darauf, daß die dringende Gefahr besteht, er werde - obwohl oder vielleicht auch weil er ein erfahrener und regsamer Gastwirt sein mag - nach Lage der Sache dazu neigen, sie mindestens künftig zum Nachteil des Klägers zu führen.

Aus demselben Grunde kann auch der Revision nicht darin beigespflichtet werden, daß das Berufungsgericht das Ergebnis der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme nicht berücksichtigt habe; einer Beweisaufnahme, die nach Auffassung der Beklagten von G. das Bild eines ungeliebten Mannes bietet, der schon deshalb mit seiner eigenen Wirtschaft der des Klägers keine ernsthafte Konkurrenz machen könne.

Nachdem von der Rechtsprechung anerkannten Grundsatz, der übrigens in § 11 Satz 1 des Pachtvertrages in sehr weitreichender Form zum Inhalt der Vereinbarungen der Parteien geworden ist, dürfen Dauerschuldverhältnisse, die - wie das vorliegende - das persönliche vertrauensvolle Zusammenarbeiten der Parteien erfordern, aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt werden. Es war ein grober Vertrauensbruch und damit ein Grund zur fristlosen Kündigung, daß die Beklagte mit dem Gastwirt G. den Unterpachtvertrag über die Wirtschaft S. geschlossen hat.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Dr. Rothe