

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 581; MSchG §§ 1, 36

Rechtssatz: 1. Ein Vertrag, durch den die Bundesbahn einem Buchhändler gegen Entgelt erlaubt, sein Gewerbe auf einem Bahnhof allein auszuüben, steht rechtlich dem Pachtvertrag über ein Recht gleich.

2. Überlässt die Bundesbahn in dem Vertrag dem Buchhändler auf dem Bahnhof auch einige Plätze und Nebenräume für seinen Geschäftsbetrieb, so steht das Vertragsverhältnis dann nicht unter dem Bestandsschutz des Mieterschutzgesetzes, wenn die Überlassung gegenüber der Erlaubnis an Bedeutung völlig zurücktritt.

Aktenzeichen: V ZR 42/54

Urteil des BGH vom 15. Oktober 1954

OLG Frankfurt (Main)

V ZR 42/54

Verkündet am 15. Oktober 1954
Symalla, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle.

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

In dem Rechtsstreit

des minderjährigen Klaus K., Inhaber der Firma Adolf K., Bahnhofsbuchhandlung F. (M.), Hauptpersonenbahnhof, gesetzlich vertreten durch seinen Vormund, Rechtsanwalt Dr. B., F. (M.), G. str.,

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Eisenbahndirektion F. (M.),

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1954 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 10. Dezember 1953 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Adolf K. (M.), der Vater des minderjährigen Beklagten, hat mit der Klägerin unter dem 12. Oktober 1946/30. April 1947 einen schriftlichen Vertrag geschlossen, durch den er mit Wirkung vom 1. Dezember 1945 auf dem Hauptpersonenbahnhof F. (M.) drei Plätze auf dem Querbahnsteig, einen Verkaufsstand auf dem Bahnhofsvorplatz und drei Nebenräume im Bahnhofsgelände "zum Betrieb einer Bahnhofsbuchhandlung" gepachtet hat; zu dem Vertrag gehören u.a. ferner die "Allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der Nebenbetriebe der Deutschen Reichsbahn" - im folgenden als AB bezeichnet - und die "Besonderen Bedingungen für die Verpachtung der Bahnhofsbuchhandlungen" - im folgenden als BB bezeichnet -. Nach § 2 Abs 2 BB hat der Pächter "das alleinige Recht, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, andere Druckschriften und sonstige Gegenstände des Buchhandels im Bahnhof zu verkaufen". In § 3 des schriftlichen Vertrages und in § 1 Abs 1 BB heisst es, dass der Vertrag "auf unbestimmte Zeit abgeschlossen" wird. § 13 Abs 1 und 2 AB lautet:

- "1.) Jedem Vertragsteil steht das Recht zu, den Vertrag mit sechsmonatiger Frist zum Schluss eines Kalenderjahres zu kündigen, wenn nichts anderes vereinbart ist.....
- 2.) Das Vertragsverhältnis erlischt, wenn ein Pächter stirbt....."

Am 21. Oktober 1950 ist Adolf K. gestorben und von seiner Ehefrau sowie dem Beklagten beerbt worden. Am 1. November 1950 ist auch die Ehefrau gestorben; ihr Alleinerbe ist der Beklagte. Er betreibt die Bahnhofsbuchhandlung, die im Jahre 1950 einen Reingewinn von rund 92 000 DM erbracht hat, weiter.



Die Klägerin ist der Ansicht, dass er dazu nicht befugt sei, weil das Pachtverhältnis schon mit dem Tode Adolf K., spätestens aber infolge der von ihr vorsorglich am 1. Oktober 1951 und am 1. April 1952 ausgesprochenen Kündigungen beendet worden sei. Das Mieterschutzgesetz finde nämlich auf das Vertragsverhältnis von vornherein deshalb keine Anwendung, weil es im wesentlichen eine Rechtspacht zum Gegenstand habe. Übrigens entfalle der Mieterschutz auch mit Rücksicht auf die in § 32 Abs 1 MSchG zugunsten der Klägerin getroffene Sonderregelung. Deshalb nimmt die Klägerin ihn im Rechtsstreit auf Einstellung des Betriebs der Buchhandlung und auf Räumung der eingangs genannten Räume und Plätze in Anspruch. Ausserdem bittet sie, ihn zur Rechnungslegung für die Zeit vom 20. September 1951 bis zum Tage der Räumung und zur Abführung sämtlicher Einnahmen aus dem Betrieb der Bahnhofsbuchhandlung (unter Abzug der betriebsnotwendigen Ausgaben) an sie zu verurteilen. Sie hatte ihm nämlich unmittelbar nach dem Tode seiner Eltern auf die durch seinen damaligen Vormund Hugo K. ausgesprochene Bitte die Fortsetzung des Betriebes zur Abwicklung bis zum 30. Juni 1951 und dann bis zur zunächst für den 1. August 1951 vorgesehenen anderweitigen Vergebung der Buchhandlung im Wege der öffentlichen Ausschreibung gestattet. Am 20. September 1951 hat der Beklagte durch seinen jetzigen Vormund seine Auffassung dahin erklärt, dass das Pachtverhältnis durch den Tod Adolf K. nicht beendet worden sei. Die Klägerin meint, von diesem Tage an alle von dem Beklagten aus der Buchhandlung gezogenen Nutzungen für sich beanspruchen zu können.

Nach Auffassung des Beklagten kommt dem § 13 Abs 2 AB rechtliche Bedeutung nicht zu, weil er in unlösbarem Widerspruch zu den Bestimmungen in § 3 des schriftlichen Vertrages

und in § 1 Abs 1 BB stehe. Mindestens gelte das Pachtverhältnis gemäss §§ 568, 581 BGB als über den Tod Adolf K. hinaus auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Kündigung vom 1. Oktober 1951 sei nach dem Mieterschutzgesetz unwirksam. Übrigens seien die Wirkungen dieser Kündigung dadurch beseitigt, dass die Klägerin noch im November 1951 entsprechend ihrer im Vertrag vorgesehenen Befugnis den Pachtzins von 7 auf 11 % des Umsatzes erhöht habe. Nach dem Gesetz zur Regelung der Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke vom 25. Juni 1952 (BGBI I, S 338. /GRMG/) könne er Widerruf der Kündigung vom 1. April 1952 verlangen. Äusserstenfalls bezeichnet er beide Kündigungen als missbräuchliche Rechtsausübung und deshalb als unwirksam. In erster Linie beantragt er daher Klagabweisung.

Gegenüber dem Räumungsanspruch macht der Beklagte ferner vorsorglich ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Er leitet es daraus her, dass er eine Gegenforderung auf Erstattung des Zeitwertes des von seinem Vater insbesondere durch Errichtung von zwei kostspieligen Verkaufskiosken investierten Betriebsvermögens in Höhe von etwa 100 000 DM habe. Schliesslich bittet er hilfsweise, ihm eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren und der Klägerin den Ersatz der Umzugskosten sowie die Zahlung einer angemessenen Entschädigung für seine durch den Verlust der Räume veranlassten wirtschaftlichen Nachteile aufzugeben.

Das Landgericht hat über den Antrag der Klägerin, den Beklagten zur Abführung der Einnahmen unter Abzug der betriebsnotwendigen Ausgaben zu verurteilen, noch nicht entschieden, sondern ihn unter Auferlegung der Kosten des Rechtsstreits bisher nur verurteilt, den Betrieb der Bahnhofsbuchhandlung einzustellen, die genannten Plätze und

Räume zu räumen und für die Zeit vom 20. September 1951 bis zum Tage der Räumung Rechnung zu legen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten gegen dieses Urteil insoweit zurückgewiesen, als der Beklagte zur Einstellung des Geschäftsbetriebes und zur Räumung verurteilt worden ist. Im übrigen, also insoweit der Beklagte ferner zur Rechnungslegung und zur Tragung der Kosten des Rechtsstreits verurteilt ist, hat es das Urteil aufgehoben und den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte in erster Linie den Antrag auf Abweisung der Klage und in zweiter Linie seine Hilfsanträge weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

Der Anspruch auf Einstellung des Geschäftsbetriebs und auf Räumung.

I.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass die Beurteilung der Frage, ob das zwischen der Klägerin und Adolf K. [REDACTED] begründete Vertragsverhältnis durch den Tod Adolf K. [REDACTED] oder jedenfalls durch die Kündigung vom 1. Oktober 1951 zum Erlöschen gekommen ist, in erster Linie davon abhängt, ob es sich dabei um ein Pacht- oder Mietverhältnis über Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne der §§ 1, 36 MSchG handelt.

1. Dies verneint es aus folgenden Erwägungen: Der aus drei Teilen bestehende Vertrag vom 12. Oktober 1946/30. April 1947 sei als Ganzes zu würdigen. Es sei nicht entscheidend, dass nach § 1 des schriftlichen Teiles des Vertrags bestimmte Plätze und Räume zum Betrieb einer Bahnhofsbuchhandlung verpachtet worden seien. Ausschlaggebend sei vielmehr, dass nach den BB dem Adolf K. von der Klägerin die Möglichkeit eingeräumt worden sei, den von ihr eröffneten Eisenbahnverkehr für den monopolartigen Betrieb einer Bahnhofsbuchhandlung auszunutzen. Die Überlassung der Plätze und Räume trete demgegenüber völlig zurück. Deshalb seien die Grundsätze anzuwenden, die in der Rechtsprechung, insbesondere neuerdings vom Bundesgerichtshof in NJW 1952, 620 und 1953, 1391 für die Verpachtung eines Unternehmens entwickelt worden seien. Adolf K. habe nämlich ein Unternehmen, das die Verpächterin entwickelt und bis zum Zusammenbruch geführt habe und das damals zum Erliegen gekommen sei, am 1. Dezember 1945, zunächst unter Verwendung von zwei verwahrlosten hölzernen Verkaufsbuden aufgenommen. Wie stark gegenüber der Ermöglichung der Gewinnziehung durch Ausnutzung des Eisenbahnverkehrs die Nutzung der Plätze zurücktrete, ergebe sich übrigens daraus, dass der Pächter nach dem Vertrage die auf den Plätzen errichteten Verkaufsstände auf seine Kosten verlegen oder entfernen müsse, falls die Klägerin die Plätze für sich selbst brauche. Unterliege daher das Pachtverhältnis wegen seines hervorstechenden sachlichen Inhalts als Unternehmenspacht keinem Mieterschutz, so komme es nicht darauf an, dass die Nichtanwendbarkeit des Mieterschutzgesetzes sich entgegen der Auffassung des Beklagten auch aus der bevorzugten Stellung der Klägerin nach § 32 Abs 1 MSchG ergebe.

2. Die Bestimmungen des § 13 Abs 2 AB einerseits und des § 3 des schriftlichen Vertrages sowie des § 1 Abs 1 BB andererseits stehen nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht in unlösbarem Widerspruch zueinander. Sie seien vielmehr zwanglos als Regelung dahin zu verstehen, dass der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sei, spätestens aber mit dem Tod des Pächters ende, wenn nicht etwa vorher gekündigt worden sei. Grundsätzlich habe deshalb das Pachtverhältnis durch den Tod Adolf K. am 21. Oktober 1950 sein Ende gefunden.

3. Das Berufungsgericht prüft alsdann die Frage, ob etwa der Umstand, dass der Beklagte in seiner Eigenschaft als Rechtsnachfolger Adolf K. die Nutzung des Pachtgegenstandes fortgesetzt habe, im Hinblick auf §§ 581, 568 BGB von Einfluss auf die Rechtslage sei. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen sei durch den Vertrag nicht ausgeschlossen worden, insbesondere nicht dadurch, dass darin der Tod des Pächters als Auflösungsgrund vereinbart worden sei. Auch sei die Nutzung nach Ablauf der Pachtzeit von derselben Person fortgesetzt worden, da der Beklagte die Rechtspersönlichkeit seines Vaters kraft Erbfolge fortsetze. Das Pachtverhältnis gelte also als auf unbestimmte Zeit verlängert, falls nicht die Klägerin ihren entgegenstehenden Willen binnen zwei Wochen nach Erlangung der Kenntnis von der Fortsetzung des Geschäftsbetriebs über den Todestag Adolf K. hinaus erklärt habe. Ob die Klägerin rechtzeitig widersprochen habe, könne indessen dahingestellt bleiben, da jedenfalls die Kündigung vom 1. Oktober 1951 das Pachtverhältnis zum nächst zulässigen und längst eingetretenen Zeitpunkt beendet habe. Aus den unter Nr 1 dargelegten Gründen sei diese Kündigung wirksam gewesen. Die Wirksamkeit sei auch nicht durch das spätere Verhalten der Klägerin beeinträchtigt worden, insbesondere

nicht dadurch, dass sie am 20. November 1951 im Hinblick auf den vergrösserten Umsatz des Beklagten eine Erhöhung des Pachtzinses vorgenommen habe.

4. Ausserstenfalls habe die Kündigung vom 1. April 1952 zur Beendigung des Pachtverhältnisses geführt, insbesondere könne der Beklagte dagegen aus dem GRMG mit Rücksicht auf dessen § 21 Abs 2 nichts herleiten.

5. Die Klägerin habe die Kündigungen nicht in missbräuchlicher Ausübung ihres Rechts ausgesprochen.

II.

1. Die Revision greift die Auffassung des Berufungsgerichts an, dass in erster Linie ein Unternehmen verpachtet worden sei und dass demgegenüber die Überlassung der Plätze und Räume völlig zurücktrete. Der schriftliche Teil des Vertrages, der allein den tatsächlichen Verhältnissen habe gerecht werden können, sei die Spezialvereinbarung, während die AB und BB nur zu Ausfüllung von Lücken heranzuziehen seien. Ausgangspunkt der Auslegung sei deshalb § 1 des schriftlichen Teiles des Vertrages, nach dem die darin genannten Plätze und Räume zum Betrieb einer Bahnhofsbuchhandlung verpachtet worden seien. Damit sei der Pachtgegenstand erschöpfend umrissen. Aus den AB und BB, auf die in § 6 des schriftlichen Teiles des Vertrages hingewiesen werde, könne für den Umfang des Pachtgegenstandes nichts entnommen werden.- Weiter meint die Revision, von der Gewährung eines monopolartigen Geschäftsbetriebs könne keine Rede sein, da nach dem Tode Adolf K. sowohl die Firma Bi. als auch die Jugendbuchhandlung im Bahnhof vorübergehend Verkaufsstände unterhalten hätten. Überhaupt sei die Vorstellung von der Gewährung eines monopolartigen Betriebes für die Buchhandlung in einem Bahnhof verfehlt, weil in dessen

unmittelbarer Nähe in Buchhandlungen und an Zeitungsständen Bücher und dergl. ungehindert feilgehalten werden könnten. Schliesslich sei ein Unternehmen schon deshalb nicht Gegenstand des Pachtvertrages, weil ein solches zur Zeit des Vertragsschlusses nicht bestanden habe.

Es trifft nicht zu, dass der schriftliche Teil des Vertrages im Vergleich zu den AB und den BB den Vorrang hätte. Auf diese "Bedingungen" ist in § 6 des schriftlichen Teils des Vertrages nicht bloss hingewiesen, vielmehr sind sie darin ausdrücklich als Bestandteile des Vertrages bezeichnet. Alle drei Teile sind daher gleichrangig und bilden ein einheitliches Ganzes. Deshalb hat sich die Prüfung, was Gegenstand des Pachtverhältnisses sei, nicht darauf zu beschränken, was darüber im schriftlichen Teil gesagt ist, vielmehr sind dazu mit gleichem Gewicht die übrigen Teile des Vertrages heranzuziehen. Dann aber ergibt sich, dass die Klägerin dem Adolf K. nicht etwa nur die Plätze und Räume zum Gebrauch überlassen hat, sondern dass ihm auch das alleinige Recht eingeräumt worden ist, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher und dergl. im Bahnhof zu verkaufen. Ob die Platz- und Raumüberlassung im Vergleich zu der Gestattung des Gewerbetriebes ganz nebensächlich ist (Urteil des erkennenden Senats vom 14. Dezember 1951 - V ZR 5/50 - NJW 1952, 620; ferner RGZ 168, 44), ist im wesentlichen eine Frage der Tatsachenwürdigung.

Gleiches gilt davon, ob das eingeräumte "alleinige" Recht monopolartiger Natur ist. Der Umstand, dass die Klägerin in zwei Fällen vorübergehend anderen Buchhändlern auf dem Bahnhofsgelände den Verkauf von Büchern gestattet hat, spricht nicht dagegen, weil dies unstreitig mit der von der Klägerin eingeholten Billigung des Beklagten geschehen ist. Es liegt auf der Hand, dass sie sich dieser

Billigung gerade mit Rücksicht darauf vergewissert hat, dass sie sonst eben wegen der ihm eingeräumten monopolartigen Stellung dessen berechtigten Widerspruch hätte gewärtigen müssen. Wenn ferner die Revision meint, von einem monopolartigen Betrieb könne auch deshalb keine Rede sein, weil die Klägerin den Verkauf einschlägiger Waren in der Nähe des Bahnhofs nicht zu verhindern vermöchte, so übersieht sie, dass der Vertrag sich in seinem räumlichen Geltungsbereich eben auf den Bahnhof selbst beschränkt und dass Adolf K. mit solcher Beschränkung einverstanden war. Ihm genügte es, dass er den unmittelbar an seinen Verkaufsständen, an seinen Automaten und vor seinen Angestellten in den Bahnhofshallen, auf den Bahnsteigen, an den Zügen und in den Warteräumen in grösster Dichte sich abspielenden Reiseverkehr für das Feilhalten seiner Waren ausnutzen durfte. Dieser Reiseverkehr aber wird nur von der Klägerin verursacht. Gerade das lässt den von dem Beklagten angestellten Vergleich damit als abwegig erscheinen, dass in einem an einer belebten Strasse gelegenen Geschäftshaus Räume zum Betrieb einer Buchhandlung verpachtet werden; denn solchenfalls wird der vor dem Hause sich abspielende Verkehr nicht vom Verpächter zur Verfügung gestellt, und die Gewährung eines monopolartigen Betriebes scheidet deshalb von vornherein aus.

Der Revision ist zuzugeben, dass die oben bezeichnete Entscheidung des erkennenden Senats hinsichtlich der Abgrenzung von Sachpacht gegenüber der Pacht anderer Gegenstände mit dem Urteil des VI. Zivilsenats vom 29. Juni 1953 - VI ZR 216/52 - (NJW 1953, 1391) nicht übereinstimmt. Während nämlich der erkennende Senat den Mieterschutz erst dann versagt hat, wenn die Überlassung des Platzes im Vergleich zu den übrigen Leistungen "ganz nebensächlich" ist, stellt der VI. Zivilsenat bloss darauf ab, welcher Teil des Ver-

trages "überwiegt" und versagt den Mieterschutz schon dann, wenn der Schwerpunkt auf der Unternehmenspacht liegt. Indem das Berufungsgericht auf Grund einer umfassenden Würdigung der Verhältnisse tatsächlich feststellt, dass die Überlassung der Räume im vorliegenden Fall "völlig zurücktritt" (eine Feststellung, die es ohne die von der Revision vermisste Einholung des Gutachtens eines Sachverständigen treffen durfte), und indem es deshalb den Mieterschutz versagt, folgt es der Auffassung des erkennenden Senats, der an das Versagen des Mieterschutzes schärfere tatsächliche Anforderungen stellt als der VI. Zivilsenat. Denn wenn die Raumüberlassung völlig nebensächlich ist, so kann erst recht keine Rede davon sein, dass sie etwa überwiegt. Die beiden von der Revision miteinander verglichenen Auffassungen führen also im vorliegenden Fall zu demselben Ergebnis.

Zuzugeben ist der Revision ferner, dass der wesentliche Gegenstand des Vertrages nicht die Pacht eines Unternehmens oder eines Geschäftsbetriebes ist. Denn das würde voraussetzen, dass die Klägerin dem Adolf K. ein Unternehmen zur Nutzung überlassen hätte. Das war nicht der Fall. Das übrigens nicht ihr, sondern der Vorpächterin gehörende Unternehmen war spätestens im Mai 1945 zum Erliegen gekommen. Das erst im Dezember 1945 in Gang gebrachte jetzige Unternehmen hat Adolf K. selbst entwickelt, und zwar auf der Grundlage, dass die Klägerin ihm den monopolartigen Betrieb einer Bahnhofsbuchhandlung gestattet hat. Die von dem einen Vertragsteil gegebene Erlaubnis, unter Ausnutzung der von ihm in einem bestimmten Bereich gebotenen Erwerbsmöglichkeit allein ein Gewerbe auszuüben, ist wie die Verpachtung eines Rechts an den anderen Vertragsteil zu behandeln. Dass die Klägerin dem Adolf K. auch noch einige Plätze und Räume ohne jede Ausstattung zum Gebrauch über-

lassen hat, ändert daran nichts. Die Rechtspacht aber genießt nicht den im Mieterschutzgesetz geregelten Bestandschutz.

2. Was die Frage angeht, ob der Tod des Adolf K. das Pachtverhältnis nach den Vertragsbestimmungen zum Erlöschen bringen konnte, so bemängelt die Revision zu Unrecht, dass das Berufungsgericht offen gelassen habe, ob ein Vertrag, der sich einerseits als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen bezeichnet, andererseits aber den Tod einer Partei als besonderen Auflösungsgrund aufführt, noch in die Gruppe der auf unbestimmte Zeit geschlossenen Verträge eingeordnet werden kann. Darauf kommt es nicht an; denn jedenfalls besteht kein unlösbarer Widerspruch zwischen den genannten formal gleichwertigen Vertragsbestimmungen. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass sie auch in keinem begrifflichen Gegensatz zueinander stehen, dass danach vielmehr der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen ist, spätestens aber mit dem Tode des Pächters endet, falls er nicht - wie im Vertrag ebenfalls vorgesehen ist - auf Grund einer Kündigung etwa schon vorher endet, ist danach nicht zu beanstanden. Für diese Auslegung ist es insbesondere auch ohne Belang, was sich Adolf K. über das Verhältnis der genannten Vertragsbestimmungen zueinander gedacht haben mag, und dass juristisch geschulte Kräfte der Klägerin den Vertrag formuliert haben. Es kommt vielmehr nur darauf an, was objektiv Inhalt des Vertrages ist. Dass das Berufungsgericht - wie die Revision rügt - bei der Auslegung den § 286 ZPO verletzt habe, kann nicht anerkannt werden.

3. Die von der Revision übrigens nicht angegriffene Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, die Anwendbarkeit der §§ 568, 581 BGB sei nicht deshalb ausgeschlossen, weil

der Tod Adolf K. der Pachtzeit ein Ende gesetzt habe und weil also nicht dieser selbst, sondern der Beklagte als dessen Rechtsnachfolger kraft Erbrechts die Nutzung des Pachtgegenstandes fortgesetzt habe, begegnet keinen Bedenken. Für die Revision ist ferner davon auszugehen, dass die Klägerin dieser Fortsetzung nicht binnen der in § 568 BGB bestimmten Frist dem Beklagten gegenüber widersprochen hat und dass deshalb das Pachtverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert ist. Vergeblich greift die Revision die daraus von dem Berufungsgericht gezogene Schlussfolgerung an, dass jedenfalls die von der Klägerin am 1. Oktober 1951 ausgesprochene Kündigung zur Beendigung des Pachtverhältnisses geführt habe. Die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes stehen dem nicht entgegen, da es, wie oben unter 1 ausgeführt, mit Rücksicht auf den Gegenstand des Pachtverhältnisses (Rechtspacht) keine Anwendung findet.

Die Meinung der Revision, dass dem Beklagten gegenüber dieser Kündigung die Schutzbestimmungen der §§ 8 ff GRMG zur Seite stünden, ist abwegig. Denn diese Bestimmungen des erst am 26. Juni 1952 in Kraft getretenen Gesetzes finden gemäss § 25 aaO ausnahmsweise nur Anwendung auf solche Kündigungen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes auf Grund des § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl I, 926) in der Fassung der Verordnung vom 21. März 1952 (BGBl I, 147) erfolgt sind. Diese Verordnung aber erfasst die hier in Frage kommende, bereits am 1. Oktober 1951 ausgesprochene Kündigung nicht.

Die Revision meint ferner, die Vertragswidrigkeit dieser Kündigung durch Auslegung des Vertrages aus anderen Erwägungen herleiten zu können. Dazu bringt sie vor: Wie unter

Beweis gestellt sei, halte die Klägerin nach ihrer seit Jahrzehnten gepflogenen Übung Pachtverhältnisse der hier streitigen Art langfristig und über mehrere Generationen durch, sie habe sogar in einer Dienstanweisung bestimmt, dass sie mit den Erben der ursprünglichen Pächter fortgesetzt werden sollten. Der Pächter könne sich deshalb darauf verlassen, dass der Pachtvertrag nur aus besonders wichtigen Gründen gekündigt werde und dass insbesondere sein Tod auf die Fortsetzung des Pachtverhältnisses ohne Einfluss sein werde. Vorliegend komme noch hinzu, dass Adolf K. im Vertrauen auf eine sehr lange Pachtzeit sehr hohe Aufwendungen für die Ausgestaltung seines Geschäftsbetriebes gemacht habe. Die Klägerin habe solchen von ihr beobachteten Massnahmen des Pächters nicht widersprochen und nicht zu erkennen gegeben, dass sie entgegen ihrer sonstigen Übung nicht beabsichtige, das Pachtverhältnis auf die Dauer aufrecht zu erhalten. Ihr Verhalten sei deshalb dahin zu werten, dass sie ein Vertragsverhältnis auf lange Dauer begründet habe. Übrigens habe sie - wie der Beklagte vor dem Berufungsgericht unter Beweisantritt behauptet habe - am 23. Oktober 1950 dem Hugo K. erklärt, sie werde das Pachtverhältnis mit den Erben fortsetzen. Dann aber sei die bereits im darauffolgenden Jahr erfolgte Kündigung vertragswidrig.

All diesen von der Revision angestellten Erwägungen kann indessen Bedeutung nicht beigemessen werden. Sie könnten nur unter dem Gesichtspunkt Beachtung finden, dass Verträge nach § 157 BGB so auszulegen sind, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. In dem Vertrag ist abgesehen davon, dass das Vertragsverhältnis durch den Tod des Pächters erlischt, nur vorgesehen, dass es im übrigen auf unbestimmte Zeit läuft und von jedem Ver-

tragsteil mit sechsmonatiger Frist zum Schluss eines Kalenderjahres gekündigt werden kann, falls nichts anderes vereinbart ist (§ 13 Abs 1 AB), und dass ausserdem die Klägerin das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort auflösen kann, wenn einer der im Vertrage genannten wichtigen Gründe eingetreten ist (§ 13 Abs 3 und 5 AB).

Dass die Befugnis der Klägerin zur Kündigung gemäss § 13 Abs 1 AB irgendwie ausdrücklich von vornherein oder nachträglich eingeschränkt sei, ist von dem Beklagten nicht behauptet. Wenn wirklich die Klägerin sich am 23. Oktober 1950 bereit erklärt haben sollte, den Pachtvertrag mit den Erben Adolf K. fortzusetzen, so kann daraus nicht geschlossen werden, dass die Klägerin etwa für die Zukunft abweichend von dem schriftlichen Vertrag in ihrer rechtlichen Bewegungsfreiheit wesentlich und ungewöhnlich hätte eingeengt sein wollen. Ganz abgesehen davon kommt einer blossen Bereitschaftserklärung des bezeichneten Inhalts eine verbindliche Wirkung nicht zu. Dass es sich dabei auch nach Auffassung des Beklagten nur um eine unverbindliche Äusserung im Rahmen einer ersten Besprechung über die durch den Tod Adolf K. beeinflusste Lage gehandelt hat, ergibt sich auch daraus, dass der Beklagte im Berufungsrechtzug diese Äusserung noch dahin erläutert hat, es sei damit die Verlängerung des Pachtverhältnisses in Aussicht gestellt worden.

Was die weiteren von der Revision dafür ins Feld geführten Gesichtspunkte anlangt, dass die Klägerin nach dem Vertrage zur Kündigung nicht befugt sei, so geht ihr Versuch einer derartigen Auslegung des Vertrages fehl. Denn die Vertragsauslegung nach § 157 BGB dient nur zur Ausfüllung der in ihm etwa vorhandenen Lücken, nicht aber darf

sie zur Änderung seines Inhalts führen. Mit der völlig klaren, nicht nur im Vertrag, sondern auch im § 564 BGB vorgesehenen und im geschäftlichen Verkehr durchaus üblichen Regelung, dass ein auf unbestimmte Zeit vereinbartes Pachtverhältnis schlechthin durch Kündigung beendet werden kann, würde es nicht in Einklang zu bringen sein, wenn man - noch dazu ausschliesslich zu Lasten der Klägerin - die Kündigung nach § 13 Abs 1 AB nur aus besonders wichtigen Gründen für zulässig halten wollte. Was der Beklagte dazu anführt, macht allenfalls verständlich, dass der Beklagte eine Kündigung nicht gewärtigen zu müssen glaubte. Eine solche Erwartung des Beklagten aber ist nicht geeignet, die vorgesehene Kündigungsbefugnis einzuschränken. Es gehört vielmehr zum Wesen eines derartigen Vertrages, dass jeder Partner das Risiko einer ihn wirtschaftlich schwer, ja entscheidend benachteiligenden Kündigung auf sich nimmt. Zu bemerken ist hier noch, dass das von der Klägerin im März 1951 mit der Firma Georg St. in Aussicht genommene Abkommen, nach dem der Firma aus den Erträgen des Geschäftsbetriebs des Beklagten jährlich 12 000 DM zufließen sollten, das Verhältnis der Parteien zueinander offenbar überhaupt nicht berührt. Schon deshalb kann der Beklagte daraus nichts dafür herleiten, dass die Klägerin in ihrer Kündigungsbefugnis beschränkt worden sei.

Der Revision kann auch darin nicht zugestimmt werden, dass die Klägerin durch ihr Verhalten nach der Kündigung deren Wirkung beseitigt habe. Wenn die Parteien das Pachtverhältnis über den Tod Adolf K. auf unbestimmte Zeit fortgesetzt haben, so hatten sie selbstverständlich bis zu dessen Beendigung auch weiterhin nicht nur die Pflichten, sondern auch die Rechte, die in dem Vertrag ausgemacht sind. Dazu gehört (§ 6 Abs 4 AB), dass die Klägerin den Pachtzins

unter Berücksichtigung des Ertrages jederzeit, also auch nach erfolgter Kündigung erhöhen darf.

4. War die Klägerin schon wegen der besonderen Natur des Pachtverhältnisses berechtigt, es am 1. Oktober 1951 zu kündigen, so bedarf es keiner Prüfung, ob der von der Klägerin verfolgte Räumungsanspruch auch aus der Sonderbestimmung des § 32 Abs 1 MSchG hergeleitet werden kann. Gleiches gilt davon, ob äusserstenfalls ihre Kündigung vom 1. April 1952 durchgreift.

5. Fehlt die Revision auch insoweit, als sie meint, das Berufungsgericht habe zu Unrecht verneint, dass die Kündigung vom 1. Oktober 1951 die unzulässige Ausübung eines Rechts darstelle und deshalb unwirksam sei. Auszugehen ist bei der Beurteilung dieser Frage davon, dass die gewöhnliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Pachtvertrages mangels anderweitiger Vereinbarung keines sie rechtfertigenden Grundes bedarf, mag auch die Kündigung sich für den anderen Vertragsteil besonders nachteilig auswirken. Andernfalls würde der Rechtsverkehr in einer Weise unsicher gemacht und erschwert werden, die mit dem ihn beherrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht in Einklang stünde.

Unzulässig ist die Ausübung des Kündigungsrechtes nach § 226 BGB freilich ausnahmsweise dann, wenn sie nur den Zweck haben kann, dem anderen Vertragsteil Schaden zuzufügen. Entgegen der Auffassung der Revision ist es deshalb dessen Sache, das im einzelnen darzulegen und zu beweisen. An schlüssigen Angaben hierzu hat es der Beklagte indessen fehlen lassen. Es genügt dazu nicht, dass die Kündigung ihm den vorbereiteten Boden für die von ihm geplante berufliche Betätigung entzieht und sich

auf die Gestaltung seines Lebens auch sonst in entscheidender Weise vielleicht ungünstig auswirken wird und dass er nach der wohl günstigen Entwicklung, die die Bahnhofsbuchhandlung genommen hat und auch künftig zu nehmen verspricht, mit der Kündigung nicht glaubte ernstlich rechnen zu müssen. Das macht aber die Ausübung des Kündigungsrechtes nicht missbräuchlich und damit unzulässig, zumal die Klägerin angibt, es sei ihr nicht genehm, für einen so bedeutenden Nebenbetrieb, wie die Buchhandlung im Bahnhof F██████, einem Pächter gegenüberzustehen, der minderjährig sei, und mit dem sie deshalb rechtlich über den Vormund und den Gegenvormund, manchmal auch noch unter Hinzuziehung des Vormundschaftsgerichts, verkehren müsse. Unter dem Gesichtspunkt des § 226 BGB ist dabei auch unerheblich, dass die Klägerin in anderen ähnlich gelagerten, für sie aber vielleicht weniger bedeutsamen Fällen derartigen Erschwernissen kein entscheidendes Gewicht bei ihren Entschliessungen beimessen mag.

Im Hinblick darauf ferner, dass das Pachtverhältnis an sich nach dem Vertrag bereits durch den Tod Adolf K██████ beendet worden ist, und dass die Klägerin seitdem mit Fug und von vorherein in Kenntnis des Beklagten beabsichtigt, den Pachtgegenstand im Wege der Ausschreibung neu zu vergeben, kann ihre Kündigung weder als gegen Treu und Glauben verstossend (§ 242 BGB), noch als mit dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkender in Widerspruch stehend (§ 138 BGB) gewertet werden. Was insbesondere die alsbald nach dem Tode Adolf K██████ in Angriff genommene Ausschreibung anlangt, so will die Klägerin damit zur Bewerbung um die Übernahme des Pachtgegenstandes u.a. der Vorpächterin Gelegenheit geben, die im Jahre 1945 die damals erforderliche Lizenz der Besatzungsmacht - nach Meinung der Klägerin zu Unrecht - nicht erhalten hatte und deshalb den von ihr

und ihren Vorfahren zur Zufriedenheit der Klägerin geführten Geschäftsbetrieb nicht weiterführen durfte. Wollte man mit Soergel, BGB 8. Aufl Anm 5 zu § 564, davon ausgehen, dass der Verpächter zwar frei, aber doch nicht willkürlich kündigen darf, und dass nach RGRK 10. Aufl Anm 1 zu § 226 diese Bestimmung dann nicht anwendbar ist, wenn der kündigende Vertragsteil an der Kündigung irgend ein Interesse hat, dem eine Berechtigung nicht abzusprechen ist, so erhellt, dass der Beklagte gegen die Kündigung aus den von ihm angeführten Gesichtspunkten durchgreifende Einwendungen nicht geltend machen kann. Die vom Beklagten zitierte, ohnehin sehr vorsichtige Ausführung in RGRK 10. Aufl Anm 3 zu § 564 BGB, dass die Kündigung pflichtgebunden sei und nicht ohne triftigen Grund ausgesprochen werden darf, wenn sie den Gedanken der Hausgemeinschaft, wie dem Heimstättengedanken gerecht werden solle, bezieht sich übrigens in erster Linie auf die Miete von Wohnungen, daneben allenfalls noch auf die Miete von Geschäftsräumen, ausdrücklich aber nicht auf die Pacht.

Dass die Kündigung eines Pachtverhältnisses durch den Pächter gegen die guten Sitten verstösst und deshalb gemäss § 138 BGB nichtig ist, mag in extrem gelagerten Fällen zutreffen können, z.B. etwa dann, wenn die Beendigung des Pachtverhältnisses unmittelbar und unausweichlich die Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz des Pächters zur Folge hätte. Dann mag es darauf ankommen, ob bei objektiver Abwägung aller Umstände das berechtigte Interesse des Verpächters an der Kündigung überwiegt. So aber liegt der Fall hier mit Sicherheit nicht, und zwar schon deshalb nicht, weil - wie das Berufungsgericht feststellt - dem Beklagten aus dem Pachtverhältnis zweifellos namhafte Rücklagen zur Verfügung stehen, die weit über das hinausgehen, was er für seinen Lebensunterhalt und für seine Ausbildung braucht, bevor er demnächst durch eigene Arbeit zu Erwerb kommen kann.

B.

Gegenansprüche des Beklagten und
Räumungsfrist.

I. Das Zurückbehaltungsrecht

Ist deshalb der Beklagte in den Vorinstanzen mit Recht verurteilt worden, den Geschäftsbetrieb einzustellen und die ihm zugewiesenen Plätze und Räume zu räumen, so kommt es weiter darauf an, ob der Beklagte dem Räumungsanspruch gegenüber ein Zurückbehaltungsrecht hat, das er mit der Begründung geltend macht, die Klägerin habe ihm den Zeitwert des investierten Betriebsvermögens (Verkaufsstände, Büroeinrichtung, Bestände an Büchern, Zeitungen und Zeitschriften) in Höhe von etwa 100 000 DM zu erstatten. In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht ist das im Hinblick auf den vom Beklagten selbst angeführten § 13 Abs 8 AB zu verneinen. In dieser Vertragsbestimmung ist u.a. folgendes vereinbart:

"Hat der Pächter Verkaufsstände oder zweckdienliche Einrichtungen für den Betrieb geschaffen, so kann die Reichsbahn auf Herstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten. Sie kann verlangen, dass der Pächter die Verkaufsstände und Einrichtungen, soweit sie zeitgemässen Anforderungen entsprechen, seinem Nachfolger anbietet, der sie zu übernehmen hat. Auch hat der Nachfolger auf Verlangen der Reichsbahn die Ausstattungsgegenstände, die dem bisherigen Pächter gehören, ganz oder teilweise zu übernehmen."

Daraus geht hervor, dass der Beklagte von der Klägerin keine Erstattung der von ihm für seinen Geschäftsbetrieb gemachten Aufwendungen verlangen kann. Dem unmissverständlichen Wortlaut dieser Bestimmungen widerspricht es, wenn die Revision meint, ihren Inhalt dahin einengen zu können, dass darin nicht so umfangreiche und so kostspielige Aufwendungen gemeint seien wie diejenigen, die Adolf K. nach der übrigens jeder Darlegung im einzelnen entbehrenden Angabe des

Beklagten gemacht hat. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang von blossen Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen spricht und dazu die Errichtung von Pachträumen in Gegensatz stellt, so liegt das neben der Sache. Abgesehen davon, dass in § 13 Abs 8 AB von Ausstattungsgegenständen nur die Rede ist, soweit sie dem Pächter von der Klägerin überlassen sind, ist eine unterschiedliche Behandlung der Einrichtung je nach deren Wert nicht vorgesehen. Im übrigen sind nicht die von Adolf Kaiser errichteten Räume (Verkaufsstände) Pachtgegenstände, sondern nur die Flächen (Plätze), auf denen sie sich befinden.

II. Räumungsfrist

Der Beklagte leitet seinen Hilfsantrag, ihm eine Räumungsfrist zu gewähren, aus § 7 GRMG her. Das ist eine prozessuale Vorschrift generellen Charakters. Sie findet deshalb auch dann Anwendung, wenn das auf Räumung von Geschäftsräumen lautende Urteil nicht auf einer der übrigen Bestimmungen des genannten Gesetzes, insbesondere nicht auf §§ 8 ff, sondern - wie hier - auf anderen Erwägungen beruht. Ob der Tatrichter von der durch § 7 erörterten Möglichkeit Gebrauch macht, ist in sein pflichtmässiges Ermessen gestellt, das wiederum von dem Ergebnis seiner Würdigung der tatsächlichen Umstände abhängt und damit insoweit der Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen ist. Wenn das Berufungsgericht dem Beklagten eine Räumungsfrist mit der Begründung versagt hat, dass die Klägerin ihr Räumungsbegehren im Rechtsstreit bereits seit April 1952 verfolge und dass der Beklagte deshalb ausreichend Zeit gehabt habe, sich auf eine Räumung einzurichten, so ist in dieser Erwägung ein Rechtsirrtum nicht erkennbar. Selbst wenn der Beklagte seine Rechtslage auch noch während des Rechtsstreites als günstig beurteilen zu können glaubte, ist ihm doch zuzumuten, dass er vorausschauend die für den Fall seines Unterliegens notwendigen Massnahmen vorbereitet.

III. Ersatz der Umzugskosten und Entschädigung für wirtschaftliche Nachteile

Auch dem Hilfsantrag des Beklagten, der auf Ersatz der Umzugskosten und auf Entschädigung für die wirtschaftlichen Nachteile abzielt, die er durch den Verlust der gepachteten Räume erleidet, hat das Berufungsgericht mit Recht nicht entsprochen. Über eine derartige Ersatz- und Entschädigungspflicht der Klägerin würde das Berufungsgericht nur dann haben Bestimmung treffen müssen, wenn die Verurteilung des Beklagten zur Räumung auf dem § 32 Abs 1 MSchG beruhte. Das ist jedoch nicht der Fall. Vielmehr hat der Beklagte deshalb zu räumen, weil das Vertragsverhältnis nach den für die Rechtspacht geltenden Grundsätzen zu beurteilen und deshalb das Mieterschutzgesetz darauf von vornherein nicht anzuwenden ist.

C. Der Anspruch auf Rechnungslegung

Die Klägerin leitet den Anspruch auf Rechnungslegung daraus her, dass sie aus Eigentum, aus ungerechtfertigter Bereicherung und aus Geschäftsführung ohne Auftrag die vom Beklagten aus der Bahnhofsbuchhandlung in der Zeit vom 20. September 1951 bis zur Räumung erzielten Reineinnahmen fordern könne. Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, für diesen Zeitraum "Rechnung zu legen". Die Erörterung dieses Punktes in den Entscheidungsgründen mag zwar die Auffassung rechtfertigen, dass das Landgericht damit die Rechnungslegung über den Umsatz gemeint hat. Eine solche Rechnungslegung hat indessen der Beklagte nie verweigert, und die Klägerin verfolgt sie dementsprechend auch im Rechtsstreit gar nicht. Ihr kommt es vielmehr darauf an, als Vorstufe zu dem von ihr geltend gemachten betragsmässig noch nicht bestimm-

baren Anspruch auf die Reineinnahmen die Verurteilung des Beklagten zu deren Offenlegung zu erreichen. Es ist nicht klar ersichtlich, ob das Landgericht darauf im weiteren Verfahren noch eingehen will oder ob es etwa meint, den Antrag der Klägerin bezüglich der Rechnungslegung schon abschliessend beschieden zu haben.

Es ist daher nicht zu beanstanden, entspricht vielmehr der Prozesslage, dass das Berufungsgericht in Anwendung des § 539 ZPO das landgerichtliche Urteil hinsichtlich der Rechnungslegung und hinsichtlich der Kostenentscheidung aufgehoben und den Rechtsstreit insoweit an das Landgericht zurückverwiesen hat. Entgegen der Meinung der Revision durfte sich das Oberlandesgericht nicht etwa darauf beschränken, den die Rechnungslegung betreffenden Teil des landgerichtlichen Urteils aufzuheben, denn das Gesetz sieht eine Aufhebung ohne die sie ergänzende Zurückverweisung nicht vor. Durch letztere wird klargestellt, dass das Landgericht in dem ohnehin wegen des die Reineinnahmen betreffenden Herausgabeanspruches bei ihm anhängig gebliebenen Rechtsstreit erneut über den von ihm bisher unklar behandelten Rechnungslegungsanspruch zu befinden hat. Dabei wird es auch zu prüfen haben, ob das Pachtverhältnis, das spätestens durch das Wirksamwerden der Kündigung vom 1. Oktober 1951 aufgelöst worden ist, schon vorher, insbesondere schon am 20. September 1951 abgelaufen ist, eine Frage, die für die Entscheidung über den Räumungsanspruch offen bleiben konnte.

Zutreffend ist das Berufungsgericht auch hinsichtlich der vom Landgericht getroffenen Kostenentscheidung so verfahren. Denn das landgerichtliche Urteil ist ein Teilurteil, wenn es auch als solches nicht bezeichnet ist. Im Teilurteil aber ist für die Kostenentscheidung kein Raum.

D.

Nach alledem war die Revision des Beklagten zurückzuweisen. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittels beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechsler

Dr. Großmann

Dr. Spieler