

39. 1. In welchem zeitlichen Verhältnis steht § 49a des Mieterschutzgesetzes zu § 4 der Preistreiberi-Verordnung?
2. Kann der genannte § 49a auch auf einen Pachtvertrag über ein Hotelunternehmen angewendet werden?

III. Zivilsenat. Urt. v. 26. Oktober 1928 i. S. P. u. Gen. (Bekl.)
w. Pr. u. Co. (Rl.). III 99/28.

- I. Landgericht Heidelberg.
- II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Durch Vertrag vom 13. November 1925 verpachtete die Klägerin als Eigentümerin eines Anwesens in Heidelberg das dort gelegene, bis dahin von ihrem früheren Geschäftsführer M. betriebene Hotel mit der gesamten Einrichtung für die Zeit vom 1. Januar 1926 bis zum 31. Dezember 1930 an die Beklagten. Diese verpflichteten sich, einen Pachtzins von monatlich 1250 RM. zu zahlen, die auf dem Anwesen lastenden Steuern und Abgaben aller Art bis zum Höchstbetrag von 5000 RM. jährlich zu tragen und eine Sicherheit von 10000 RM. zu stellen, deren Zinsen mit monatlich 50 RM. vom Pachtzins abgezogen werden sollten. Am 1. Oktober 1926 verlangten die Beklagten Herabsetzung des Pachtpreises um mindestens 5000 RM. jährlich, indem sie füsorglich den Pachtvertrag wegen arglistiger Täuschung anfochten, und verweigerten weitere Zahlungen, als die Klägerin ihr Ansinnen ablehnte.

Die Klägerin hat in einem Vorprozeß die Pachtzinsen für November und Dezember 1926 sowie die bis zum November 1926 rückständigen Steuern und Lasten eingeklagt. Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung von 2005,67 RM. verurteilt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe, das Berufungsgericht auch im gegentwärtigen Rechtsstreit, hat die damalige Berufung der Beklagten durch rechtskräftiges Urteil vom 23. November 1927 zurückgewiesen. Inzwischen hatte die Klägerin auf Zahlung der Pachtzinsen für die Monate Januar bis März 1927 einschließlich der auf diese Zeit entfallenden Steuern und Abgaben im Betrage von insgesamt 4850 RM. nebst Zinsen die gegentwärtige Klage erhoben. Die Beklagten haben Widerklage erhoben auf Feststellung, daß die Gesamtpacht aus dem Pachtvertrag vom 13. November 1925 nicht höher als 7000 RM. jährlich sei. Sie haben dem Klagenanspruch gegenüber arglistige Täuschung eingewandt und sich auf § 138 BGB., auf § 4 der Preistreiberordnung vom 13. Juli 1923 (RGBl. I S. 700) sowie auf § 49a des Mieterschutzgesetzes bezogen. Das Landgericht hat die Beklagten zunächst durch rechtskräftiges Teilverurteil zur Zahlung von 1800 RM. verurteilt. Durch Schlufsurteil hat es sodann die Beklagten samtverbindlich verurteilt, an die Klägerin weitere 3050 RM. nebst Zinsen zu zahlen, und hat die Widerklage abgewiesen.

Die Beklagten haben ihre Berufung, soweit es sich um die Widerklage handelte, auf die Zeit nach dem 1. August 1926 beschränkt, unter Vorbehalt jedoch ihrer Ansprüche für die frühere Zeit. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Die Beklagten haben Revision eingelegt unter Beschränkung des Widerklageantrags auf die Zeit nach dem 1. Januar 1927. Ihr Rechtsmittel führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Die von den Beklagten gegen den Pachtvertrag erhobenen Einwendungen der arglistigen Täuschung (§ 123 BGB.) und der Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 und 2 BGB.) hat das Berufungsgericht aus tatsächlichen Erwägungen zurückgewiesen, die auch von der Revision nicht als rechtsirrig bezeichnet werden. Diese wendet sich nur dagegen, daß der Vorberrichter die Anwendung des § 4 PrTrVo. und des § 49a MSchG. gleichfalls abgelehnt hat. Dieser Angriff ist zwar nicht gerechtfertigt, soweit er die erste Vorschrift, wohl aber, soweit er die zweitgenannte betrifft.

Der dem MieterSchutzgesetz erst durch Artikel I Nr. 21 des seit dem 1. Juli 1926 geltenden Gesetzes zur Abänderung des MieterSchutzgesetzes vom 29. Juni 1926 (RGBl. I S. 317) eingefügte § 49a ist, soweit es sich um Raumbucher handelt, wie er hier in Frage steht, an die Stelle des § 4 PrTrVo. getreten. Demgemäß ist dieser § 4 nicht erst durch Artikel I des am 24. Juli 1926 in Kraft getretenen Gesetzes über die Aufhebung der Preistreiberei-Verordnung und damit zusammenhängender Verordnungen vom 19. Juli 1926 (RGBl. I S. 413) beseitigt, sondern schon am 1. Juli 1926 durch § 49a MSchG. ersetzt worden, wie in RGSt. Bd. 61 S. 130 (vgl. das. S. 326) näher dargelegt ist. Den dortigen Ausführungen des Straßenrats des Reichsgerichts ist insoweit lediglich beizutreten. Daraus folgt, daß das Fordern und Annehmen einer zu hohen Vergütung für die Überlassung von Räumen seit dem 1. Juli 1926 nach § 49a MSchG. bestraft wird. Als Rechtsgeschäft ist es nur dann zu beanstanden, wenn es gegen das in § 49a aufgestellte Verbot verstößt. § 4 PrTrVo. greift auch dann nicht mehr Platz, wenn der Vertrag, auf Grund dessen eine zu hohe Vergütung verlangt wird, bereits vor dem 1. Juli 1926 geschlossen worden ist. Zwar fällt dann das Sicherungsverkauflassen des Bucherpreises, die eine der sowohl in § 4 PrTrVo. wie in § 49a MSchG. genannten Begehungsformen,

noch in die Zeit der Geltung der ersten Vorschrift. Darauf kann indessen für die bürgerlichrechtliche Beurteilung des Sachverhalts kein entscheidendes Gewicht gelegt werden. Die gleichzeitige Anwendung beider Vorschriften auf die nach dem 30. Juni 1926 fällig werdenden Einzelvergütungen aus einem früher geschlossenen Vertrag liefe auf ihr Nebeneinanderbestehen hinaus, das zu einer sachlich nicht gebotenen Verwicklung der Rechtslage führen würde und das auch, wie schon in RSt. Bd. 61 S. 133 hervorgehoben wird, vom Gesetzgeber nicht gewollt ist. Wenn also auch die Aufhebung der Preistreiber-Verordnung an sich auf bürgerlichrechtliche Tatbestände nicht zurückwirkt (RGZ. Bd. 115 S. 151), so steht es damit doch anders für den Sonderfall des Raumbuchers, für welchen § 4 PrTrWo. nicht einfach aufgehoben, sondern durch eine gleichartige Vorschrift, den § 49a MSchG., ersetzt worden ist. Nach ihm sind die über den 30. Juni 1926 hinausreichenden Wirkungen der Rechtsverhältnisse, welche die entgeltliche Überlassung von Räumen betreffen, auch dann zu beurteilen, wenn das in Frage kommende Rechtsverhältnis schon früher begründet worden ist. Der Senat hat denn auch bereits in der Entscheidung RGZ. Bd. 120, S. 130 die Herabsetzung eines Mietzinses, der aus einem im Jahre 1924 geschlossenen Mietvertrag für den August 1926 gefordert wurde, dem § 49a MSchG. unterstellt.

Im vorliegenden Falle hat die Klägerin den Mietzins für die ersten drei Monate des Jahres 1927 eingeklagt. Die Widerklage ist schon in der Berufungsinstanz auf die Zeit nach (richtiger: seit) dem 1. August 1926, in der Revisionsinstanz dann noch weiter auf die Zeit nach (ebenfalls richtiger: seit) dem 1. Januar 1927 beschränkt worden. Daraus folgt, daß die Frage, ob der streitige Pachtzins wucherisch ist, nicht nach § 4 PrTrWo., sondern nur nach § 49a MSchG. zu entscheiden ist.

Das Berufungsgericht hat aber auch den § 49a MSchG. ohne Prüfung der Parteibehauptungen nach der tatsächlichen Seite lediglich aus Rechtsgründen für unanwendbar erklärt, und zwar aus Erwägungen, die es in seinem im Vorprozeß ergangenen Urteil vom 23. November 1927 näher dargelegt hat; auf dieses Urteil verweist der Vorderrichter in dem jetzt angefochtenen Erkenntnis. Entscheidend ist für das Oberlandesgericht die Annahme, daß der Pachtvertrag vom 13. November 1925 die Verpachtung eines ganzen geschäftlichen Unternehmens, des Hotelbetriebs als solchen, betreffe;

ein derartiger Vertrag falle nicht unter § 49a MSchG., auch wenn mit ihm die Überlassung von Räumen verbunden sei, die solchenfalls nicht als Gegenstand oder doch nicht als Hauptgegenstand des Vertrags angesehen werden könne.

Bedenklich ist schon die grundlegende Annahme, daß die Klägerin den Beklagten das Gasthofunternehmen selbst, nicht die Räume, in denen es betrieben wird, nebst dem dazugehörigen Inventar verpachtet habe. Zwar kann ein derartiges Unternehmen den Gegenstand eines Pachtvertrags bilden. Zu seiner Verpachtung ist aber nur der Unternehmer befugt (Urteil des Senats vom 11. März 1924, abgedruckt JW. 1924 S. 802 Nr. 10 und WarnRspr. 1924 Nr. 160), der keineswegs immer der Eigentümer der Betriebsräume ist. Von der Klägerin steht aber bisher nur fest, daß sie zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrags Eigentümerin des Hotelanwesens war, während im Eingang des Tatbestands des angefochtenen Urteils ausdrücklich gesagt wird, daß das Hotel vom Geschäftsführer M. betrieben worden sei. Er allein konnte also das Hotelunternehmen verpachten, es sei denn, daß er es selbst von der Klägerin gepachtet hatte, worüber indessen bisher nichts festgestellt worden ist. War die Klägerin nicht Unternehmerin, so ist der von ihr mit den Beklagten geschlossene Pachtvertrag ein Vertrag lediglich über die Räume des Gasthofs mit ihrer Einrichtung.

Aber auch wenn sich der Pachtvertrag auf das Hotelunternehmen selbst mit Firma, Kundschaft, Ruf usw. bezöge, würde er doch unter § 49a MSchG. fallen. Nach dieser Vorschrift kommt es nicht darauf an — so faßt das Oberlandesgericht ungenau die zu entscheidende Frage —, ob der Vertrag die Überlassung von Räumen zum Gegenstand hat. Sie bedroht vielmehr den mit Strafe, der für die auf Grund eines Rechtsverhältnisses erfolgende Überlassung von Räumen oder im Zusammenhang damit eine unangemessene Vergütung fordert, annimmt oder sich versprechen läßt. Maßgebend ist also, ob der streitige Pachtzins für die auf Grund eines Rechtsverhältnisses erfolgende Überlassung der Hotelräume gefordert wird. Und das ist der Fall, sollte selbst das Unternehmen als ganzes den Vertragsgegenstand bilden. Die vertragsmäßige Überlassung eines verpachteten Unternehmens an den Pächter kann äußerlich nur verwirklicht werden durch Überlassung der Gegenstände, in und mit denen das Unternehmen betrieben wird, bei einem Hotel also durch

Überlassung der Gasträume mit ihrer Einrichtung. Diese Überlassung gehört zu den durch den Pachtvertrag über das Unternehmen begründeten Verpflichtungen des Verpächters. Das Entgelt für sie ist in der für das Unternehmen als ganzes vereinbarten Vergütung mitenthalten. Der Pachtzins wird mindestens zum Teil, hier wahrscheinlich zu einem sehr erheblichen Teil, verlangt für die auf Grund des Pachtvertrags über den Hotelbetrieb, eines Rechtsverhältnisses, erfolgende Überlassung von Räumen. Das genügt zur Anwendbarkeit des § 49a MSchG. Deshalb kann ganz davon abgesehen werden, daß es, was das Berufungsgericht unerörtert gelassen hat, nach der Vorschrift schon genügt, wenn im Zusammenhang mit solcher Raumüberlassung eine unangemessene Vergütung gefordert wird. Mit der Überlassung der Hotelräume, zu der die Verpächterin nach dem Pachtvertrag unabhängig davon verpflichtet ist, was seinen eigentlichen Gegenstand bildet, hängt die Forderung eines Pachtzinses für das Hotelunternehmen so unmittelbar zusammen, daß schon deshalb seine Unangemessenheit den Tatbestand des Raumwuchers erfüllt.

Eine solche Auslegung des § 49a MSchG. entspricht der Rechtsentwicklung. Daß ein Vertrag der hier vorliegenden Art unter § 4 PrDrWo. fallen konnte, erkennt das Berufungsgericht selbst an. Zu dieser Auffassung tritt es aber in Widerspruch, indem es dem § 49a MSchG. die Anwendung versagt, der sich doch an § 4 PrDrWo. anlehnt (Bericht des Reichstagsausschusses Druckf. 1924/26 Nr. 2371 S. 30) und von dem deshalb angenommen werden muß, daß er den Kreis der von der Strafandrohung gegen Raumwucher betroffenen Rechtshandlungen nicht einschränken soll.

Wichtig mag sein, daß die Feststellung der angemessenen Vergütung bei einem Pachtvertrag, wie er hier vorliegt, gewissen Schwierigkeiten begegnet. Sie sind indessen nicht unüberwindlich und können daher der Ansicht des Berufungsgerichts nicht als Stütze dienen. Die Geschäftskonjunktur, der Ruf des Unternehmens, seine Kundenschaft, alles das sind Umstände, die sich keineswegs einer freien Schätzung entziehen. Die Tüchtigkeit des Wirts, die allerdings für den Ertrag eines Hotelbetriebs von wesentlicher Bedeutung ist, muß nach einem durchschnittlichen Maßstabe bemessen werden. Die geringere Tüchtigkeit eines Pächters, der den verständigerweise zu stellenden Anforderungen nicht genügt, bietet natürlich keinen Grund zur Herabsetzung der vertragsmäßigen Vergütung.