

35. 1. In welchem Verhältnis steht Art. 9 Abs. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 zu Kap. III § 3 des Zweiten Teils der Notverordnung vom 8. Dezember 1931?

2. Unter welchen Umständen stellt sich bei Verpachtung einer Malzfabrik die Überlassung des Unternehmens als die Hauptleistung des Verpächters dar?

Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 3 (RGBl. I S. 699, 708). Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932, vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796) Art. 9 Abs. 2.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 28. November 1932 i. S. W. (Bekl.) w. D. (M.). VIII 386/32.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den

Gründen:

Das Bestehen des Klagenspruchs hängt allein davon ab, ob der Beklagte, der als Pächter einer Malzfabrik auf Zahlung von Pachtzins für die Zeit vom 1. April 1932 an verklagt worden ist, das Pachtverhältnis nach Teil II Kap. III der Vierten Notverordnung vom 8. Dezember 1931 wirksam zum 31. März 1932 gekündigt hat. Die Wirksamkeit dieser Kündigung ist vom Berufungsgericht verneint worden, weil Gegenstand der Verpachtung ein wirtschaftliches Unternehmen sei und die Überlassung dieses Unternehmens, nicht aber diejenige der Räume oder des Gebäudes die Hauptleistung des klagenden Verpächters darstelle. Das Berufungsgericht hat also dem Beklagten das Kündigungsrecht gemäß Art. 9 Abs. 2 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung vom 23. Dezember 1931 versagt. Dieses Ergebnis ist nach dem festgestellten Sachverhalt nicht zu beanstanden.

Das in § 1 der bezeichneten Stelle der Notverordnung für Mietverhältnisse eingeführte Kündigungsrecht wird durch § 3 auf Pachtverträge über gewerbliche Räume für anwendbar erklärt. Das Be-

berufungsgericht hat sich über das Verhältnis dieses § 3 zu Art. 9 Abs. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 ausgesprochen und es abgelehnt, die zweite Vorschrift als eine Ausnahmebestimmung zu § 3 aufzufassen und deshalb eng auszulegen. Art. 9 Abs. 2 sei vielmehr aus dem Sinne heraus zu deuten, den § 3 habe. Gegen diese Rechtsauffassung wendet sich die Revision mit Unrecht. Auf Grund der in § 5 der Notverordnung enthaltenen Ermächtigung zur Durchführung und Ergänzung des Kap. III der Vierten Notverordnung hat der Reichsminister der Justiz in Art. 9 Abs. 1 seiner Verordnung vom 23. Dezember 1931 den auf Pachtverhältnisse bezüglichen § 3 der Notverordnung ergänzt und in Art. 9 Abs. 2 erläutert, indem er im zweiten Absatz anordnet, in welchem bestimmten Fall ein Pachtvertrag im Sinne des § 3 nicht vorliege. Art. 9 Abs. 2 ist deshalb nicht als Ausnahmenvorschrift zu betrachten. Schon ihrem Inhalt nach tritt diese Vorschrift als authentische Auslegung auf; sie dient dazu, die Zweifelsfrage zu klären, in welchen Fällen bei Verpachtung eines wirtschaftlichen Unternehmens zugleich mit Räumen ein Pachtvertrag über gewerbliche Räume angenommen werden kann. Es kann deshalb auf sich beruhen, ob mit der Revision für Ausnahmenvorschriften der Grundsatz anerkannt werden könnte, sie verlangten stets eine enge Auslegung. Art. 9 Abs. 2 ist keine Ausnahmenvorschrift und daher einer solchen etwa bestehenden Regel nicht unterworfen. Vielmehr verlangt Art. 9 Abs. 2 für jeden einzelnen Fall die Klarstellung des Verhältnisses der Raumpacht zu der Verpachtung des Gesamtunternehmens unter Heranziehung aller Umstände des Falls. Bei dieser Klarstellung ist der Tatrichter durch keine anderen Auslegungsregeln als diejenige des Abs. 2 Satz 2 eingeschränkt. Etwas anderes darf auch der Entscheidung des erkennenden Senats RGZ. Bd. 136 S. 433 nicht entnommen werden; denn damals ist nur die Frage behandelt worden, ob der Reichsminister der Justiz zur Anordnung von Ausnahmen gegenüber der Notverordnung befugt war, nicht dagegen Stellung dazu genommen worden, ob Art. 9 Abs. 2 eine Ausnahmenvorschrift ist.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Kläger an den Beklagten seine im Betrieb befindliche Malzfabrik verpachtet hat. Wenn es darin die Verpachtung eines wirtschaftlichen Unternehmens erblickt, so entspricht das der Verkehrsauffassung und kann keinem begründeten Bedenken unterliegen. Die Ausführungen der Revision,

der Fabrikbetrieb sei damals schon beinahe zum Erliegen gekommen und habe kaum noch Kundschaft gehabt, könnten vielleicht für den Wert des Betriebs von Bedeutung sein, vermögen aber nichts daran zu ändern, daß eine im Betrieb befindliche Fabrik verpachtet worden ist, also ein wirtschaftliches Unternehmen. Da das Berufungsgericht ohne erkennbaren Rechtsirrtum festgestellt hat, der Kläger habe die Fabrik verpachtet, kann es auch in diesem Zusammenhang nicht darauf ankommen, von wem der Betrieb bis dahin geführt worden ist und von wem der Beklagte den Warenbestand erworben hat.

Das Berufungsgericht hat weiter geprüft, was sich als die Hauptleistung des Klägers darstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, daß Hauptleistung die Überlassung des Unternehmens, nicht die Gewährung der Räume war. Daß der neben den Räumen überlassene Betrieb in der wirtschaftlichen Bedeutung die Überlassung der Räume wesentlich übertage, sei bei der Verpachtung eines im Betrieb befindlichen, für besondere Zwecke eingerichteten Fabrikunternehmens die Regel. Ein solches Fabrikunternehmen, nämlich eine Braunalzfabrik, habe der Kläger dem Beklagten verpachtet. Gegenüber diesem prima facie-Beweis müsse der Beklagte dartun, daß das wirtschaftliche Unternehmen nicht den Hauptgegenstand des Vertrags darstelle.

Wenn diese Ausführungen wörtlich zu verstehen wären, könnten sie der Revision nicht standhalten. Die Grundsätze über den Beweis des ersten Augenscheins sind auf Fälle mit einem typischen Ablauf des Geschehens beschränkt, also auf Fälle, in denen ein gewisser Tatbestand nach der Erfahrung des Lebens auf eine bestimmte Ursache hinweist, und dürfen darüber hinaus nicht verallgemeinert werden (RGZ. Bd. 130 S. 359). Im Gebiete des Art. 9 Abs. 2 ist deshalb für den Beweis auf den ersten Augenschein kein Raum, denn diese Vorschrift verlangt gerade bei der Überlassung eines wirtschaftlichen Unternehmens mit Räumen die Untersuchung jedes einzelnen Falls darauf, was als Leistung des Verpächters überwiegt. Von einem typischen Ablauf des Geschehens kann deshalb hier keine Rede sein.

Das Berufungsgericht hat aber, wie der Zusammenhang seiner Ausführungen zeigt, den Hinweis auf den prima facie-Beweis nicht in dessen eigentlicher Bedeutung gemeint. Es will mit ihm nur dasselbe ausdrücken wie mit den vorhergehenden Sätzen seines Urteils, nämlich daß es bei der Überlassung einer im Betrieb befindlichen

Malzfabrik der Lebenserfahrung entspreche, wenn die Parteien die Überlassung des Unternehmens, nicht der Räume als das wirtschaftlich Bedeutamere und damit als die Hauptleistung des Verpächters betrachteten. Von dieser Auffassung aus beachten die Ausführungen des Berufungsurteils die Verkehrsanschauung, wie es bei der Anwendung des Art. 9 Abs. 2 der Verordnung vom 23. Dezember 1931 unerlässlich ist (vgl. das vorstehend S. 192 abgedruckte Urteil des Senats vom 24. November 1932 VIII 321/32). Der Berufungsrichter ist auch von der in seinem Urteil erörterten Beweislastverteilung nicht entscheidend bestimmt worden. Er hat vielmehr die ihm von beiden Parteien vorgetragene Tatumsände geprüft und aus ihnen entnommen, daß der Beklagte, da er schon mehrere Malzfabriken betreibt, durch den Pachtvertrag mit dem Kläger nicht bestimmte Räume erlangen, sondern die in diesen Räumen betriebene Malzfabrik seinem Gesamtunternehmen angliedern wollte, daß deshalb der Hauptzweck des Pachtvertrags war, die Malzfabrik als das wirtschaftliche Unternehmen dem Beklagten zu verschaffen. Diese tatsächliche Feststellung ist einwandfrei getroffen und für das Revisionsgericht verbindlich. Sie beruht auf einer ausreichenden Berücksichtigung der Umstände des vorliegenden Falls und wird auch durch die Angaben der Revision über den Zustand des Fabrikbetriebs und die Eigentumsverhältnisse nicht berührt. Selbst wenn die Fabrik nur geringe Kundenschaft hatte, wenn ihr Betrieb nahe vor dem Erliegen war und wenn sie vorher von einer Gesellschaft betrieben wurde, der auch die Warenvorräte gehörten, ist es doch durchaus möglich, daß der Beklagte entscheidenden Wert auf die Erlangung des Betriebs legte, und daß die Parteien den Pachtvertrag gerade zu dem Zweck geschlossen haben, das Unternehmen in die Hand des Beklagten zu bringen. Dann aber hat das Berufungsgericht der Überlassung des Unternehmens den Hauptwert gegenüber den mitverpachteten Räumen beigegeben. Es hat damit ohne Rechtsirrtum die Überlassung des Unternehmens als die Hauptleistung des Klägers erkannt und zutreffend das Kündigungsrecht des Beklagten verneint.