

26. Wann stellt die auf Grund des Gesetzes über den Zusammenschluß von Mühlen angeordnete Einschränkung der Vermahlung einen Fehler der verpachteten Mühle dar, der eine Minderung des Pachtzinses rechtfertigt?

BGB. § 537 Abs. 1, § 581. Gesetz über den Zusammenschluß von Mühlen vom 15. September 1935 (RGBl. I S. 627) § 1.

IV. Zivilsenat. Urf. v. 11. März 1933 i. S. off. Handelsges.
St. (Rf.) w. St. (Befl.). IV 329/34.

I. Landgericht Breslau.

II. Kammergericht Berlin.

Der Beklagte betrieb unter der Firma R. St.-Mühlenwerke auf ihm gehörigen, in C. gelegenen Grundstücken eine Mühle, in der Weizen und Roggen vermahlen wurden. Durch Vertrag vom 27. Dezember 1931 hat er die Mühlengrundstücke an seine Söhne, Johannes und Franz St., die Gesellschafter der klagenden offenen

Handelsgesellschaft, unter Vorbehalt des Nießbrauchs verkauft. Auf Grund seines Nießbrauchsrechts hat er an demselben Tage den Mühlenbetrieb an die beiden Söhne verpachtet. Mit Wirkung vom 1. August 1933 wurde der Pachtvertrag durch einen am 8. August 1933 abgeschlossenen Vertrag ersetzt. Der neue Pachtvertrag war auf den 31. Dezember 1933 mit vierteljähriger Frist kündbar und kann von da ab mit halbjähriger Frist auf 1. Juli und 1. Januar des Kalenderjahres gekündigt werden. Der Pachtzins beträgt monatlich 750 RM. Ferner ist bestimmt, daß die Pächter alle auf den Grundstücken ruhenden öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Lasten zu tragen und auch die Verpflichtungen zu übernehmen haben, die dem Verpächter als Nießbraucher dem Eigentümer gegenüber obliegen.

Die Klägerin behauptet, daß auf Grund des Gesetzes über den Zusammenschluß von Mühlen vom 15. September 1933 und der Durchführungsverordnung vom 5. November 1933 (RGBl. I S. 810) die für die Vermahlung in ihrem Betrieb zugelassene Normmenge für die Zeit vom 1. Januar bis 30. April 1934 auf 1446,09 t festgesetzt worden sei. Die jährliche Vermahlungsfähigkeit der gepachteten Mühle betrage aber 16200 t, die Vermahlungsfähigkeit für vier Monate daher 5400 t. Sie könne deswegen Herabsetzung des Pachtzinses in dem Verhältnis verlangen, in dem die Vermahlungsfähigkeit zu der gesetzlich zugelassenen Vermahlungsmöglichkeit stehe. Der Jahrespachtzins betrage unter Einrechnung der Nebenleistungen 32370 RM. Sie habe deswegen für die Monate Januar bis April 1933 dem Beklagten 7890 RM. zu viel Pachtzinsen bezahlt. Hieron fordert die Klägerin mit der Klage einen Teilbetrag von 1100 RM. nebst Zinsen zurück. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und Widerklage erhoben, die sich gegen den von der Klägerin behaupteten weiteren Anspruch von 6790 RM. richtet.

Die Revision der in beiden Rechtszügen unterlegenen Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung.

Gründe:

Die von der Klägerin begehrte Herabsetzung des Pachtzinses wird in erster Reihe auf die §§ 581, 537 BGB. gestützt. Der § 537 erfordert, daß durch einen Fehler der Mietsache ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch gemindert wird. Unter dem vertragsmäßigen Gebrauch ist hierbei, wie in § 459 BGB., auch der

nach dem Vertrage vorausgesetzte Gebrauch zu verstehen (vgl. RGZ. Bd. 135 S. 342). Bei der Pacht, bei welcher der Verpächter nach § 581 BGB. außer dem Gebrauch der Pachtfache den Genuß ihrer Früchte zu gewähren hat, ist das Erforderniß des § 537 BGB. auch dann gegeben, wenn durch einen Fehler der Pachtfache ihre Tauglichkeit zu der nach dem Vertrage vorausgesetzten Nutzung, also die vertragsmäßige Nutzungsfähigkeit gemindert wird. Das Berufungsgericht bezweifelt nicht, daß die nach dem Vertrage vorausgesetzte Tauglichkeit der verpachteten Mühle ihre volle Ausnutzungsfähigkeit war und daß die Parteien diese der Berechnung des Pachtzinses zugrunde gelegt haben. Es lehnt die Anwendung der §§ 581, 537 BGB. nur deswegen ab, weil die nach der Behauptung der Klägerin eingetretene Verhinderung der vollen Ausnutzung nicht auf einem Fehler des Pachtgegenstandes beruhe. Der gesetzliche Eingriff habe nur auf den Umfang des Mühlenbetriebes einen gewissen Einfluß. Der Beklagte sei auch weiterhin in der Lage, die in der Überlassung eines Mühlenbetriebes bestehende vertragsmäßige Nutzung zu gewähren.

Dieser Entscheidungsgrund verdient keine Billigung. In der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist anerkannt, daß auch gesetzliche und behördliche Gebrauchsverbote einen Fehler der Miet- oder Pachtfache darstellen können, wenn sie irgendwelche Beziehungen zu der Beschaffenheit der Miet- oder Pachtfache haben (RGZ. Bd. 144 S. 177). Verbote, die ihren Grund in der Person des Mieters oder Pächters haben, fallen nicht darunter. Hier beruht die angeordnete Einschränkung des Gebrauchs und damit der Ausnutzung des Pachtgegenstandes auf seiner besonderen Eigenart, auf seiner Einrichtung zu einem für die Vermahlung von Getreide bestimmten Mühlenbetrieb. Die Person des Pächters spielt hierbei keine Rolle. Die in der Rechtsprechung des Reichsgerichts geforderte Beziehung zur Beschaffenheit der Pachtfache ist daher gegeben. Sie ist es in so weitgehendem Maße, daß unbedenklich ein Fehler der Pachtfache selbst anzuerkennen ist (vgl. RGZ. Bd. 94 S. 268). Die vom Berufungsgericht für seine Auffassung angeführte Entscheidung in RGZ. Bd. 90 S. 374 steht nicht entgegen. In dem dort behandelten Falle war durch ein Verbot die Biererzeugung eingeschränkt worden. Dieses Verbot richtete sich gegen die Hersteller des Bieres. Eine unmittelbare Beziehung des Verbots zu der verpachteten Bierwirtschaft war nicht vorhanden. Dafür, daß die Hersteller des Bieres in der Lage

sind, dem Pächter einer Bierwirtschaft das von ihm benötigte Bier zu liefern, hat der Verpächter nicht einzustehen.

Für die Auffassung des Berufungsgerichts sprechen auch nicht die für die Erlassung des Gesetzes vom 15. September 1933 maßgebenden gesetzgeberischen Erwägungen (vgl. Pfundtner-Neubert Das neue deutsche Reichsrecht Bd. 3 Nr. 22). Danach wird der durch das Gesetz zugelassene Eingriff in die Müllereibetriebe damit gerechtfertigt, daß die Mülerei stark überlastet und ihre Leistungsfähigkeit bei weitem nicht ausgenutzt sei. Die nachteiligen Wirkungen dieser Verhältnisse äußerten sich in ungesundem Wettbewerb und andererseits in unerwünschten Rückwirkungen auf den Getreidemarkt. Durch die Kontingentierung werde eine im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit und zum Bedarf gleichmäßige Beschäftigung ermöglicht. Diese allgemeinen, die Mülerei in ihrer Gesamtheit ins Auge fassenden Erwägungen schließen nicht aus, daß im Einzelfalle die angeordnete Einschränkung der Vermahlung sich ungünstig auswirkt. Sie sind auch auf lange Sicht abgestellt. In der Regel werden die für die Müller günstigen Folgen der gesetzlichen Regelung sich erst nach einiger Zeit einstellen können. Gerade dieser Umstand ist aber bei einer Verpachtung des Mühlenbetriebes von Bedeutung. Es kann sein, daß die durch die Einschränkung der Vermahlung zunächst eintretenden Nachteile allein den Pächter treffen und die Vorteile nach Beendigung des Pachtverhältnisses nur dem Verpächter zugute kommen. Mit der Frage, ob und wie ein Ausgleich der während der Dauer des Pachtverhältnisses eingetretenen Nachteile zwischen Pächter und Verpächter stattzufinden hat, beschäftigen sich das Gesetz und die dazu erlassenen Durchführungsverbordnungen vom 5. November 1933 und vom 3. März 1934 (RWB. I S. 175) nicht. Diese Frage ist nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu entscheiden. Die einschlägige Vorschrift ist nach dem Ausgeführten die des § 537 BGB. Nach ihr ist es auch möglich und geboten, etwaige schon während der Pachtzeit zur Auswirkung gelangende Vorteile der gesetzlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Nach § 537 BGB. hat die Minderung des Pachtzinses entsprechend § 472 BGB. in der Weise zu erfolgen, daß der vereinbarte Pachtzins nach dem Verhältnis herabzusetzen ist, in dem zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrags der Wert der Pachtnutzung der Sache in mangelfreiem Zustande zum Wert der Pachtnutzung der mangelhaften Sache gestanden haben

würde. Zur Ermittlung dieses Verhältnisses ist der angemessene Pachtzins der mangelhaften Sache festzustellen. Dieser Pachtzins wird aber auch von den eingetretenen und den während der in Betracht kommenden Zeit zu erwartenden Vorteilen der Einschränkung der Vermahlung mit bestimmt.