

50. Wird das vertragliche Recht des Pächters zur Verlängerung der Pachtdauer dadurch beseitigt, daß sich die Preisbildungsvorschriften erheblich zuungunsten des Verpächters auswirken?

BGB. § 242.

IV. Zivilsenat. Urt. v. 9. Oktober 1939 i. S. W. (Kl.) w. G. (Bekl.).
IV 131/39.

- I. Landgericht Hamburg.
II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hat vom Beklagten durch Vertrag vom 26. September 1934 ein Lichtspielhaus in G. mit Einrichtung für die Zeit vom 1. Oktober 1934 bis zum 31. Dezember 1938 gegen einen monatlichen Zins von 1000 RM. gepachtet. Im Vertrage hat er sich verpflichtet, allen polizeilichen Vorschriften nachzukommen und, falls von der Polizei oder einer anderen zuständigen Behörde neue bauliche Maßnahmen oder sonstige Veränderungen an irgendwelchen Einrichtungen gefordert würden, diese auf seine Kosten auszuführen. § 5 des Vertrages enthält die Bestimmung:

„Dem Pächter wird eine Option in der Weise eingeräumt, daß er bis zum 1. August 1938 erklären kann, das Kino auf weitere 5 Jahre, also bis Ende 1943, pachten zu wollen zu einem Pachtprice, welcher zwischen den Parteien auf Grund der wirtschaftlichen Lage von 1938 gegenüber der jetzigen wirtschaftlichen Lage vereinbart wird. Diese Option darf er nur dann ausüben, wenn er bis dahin seinen vertraglichen Verpflichtungen pünktlich nachgekommen ist.“

Nachdem der Kläger 1937 eine Ermäßigung der amtlich erhöhten Filmmietgebühren beantragt hatte, fanden Verhandlungen vor der Reichsfilmkammer G. statt, und diese forderte bauliche Veränderungen des Lichtspielhauses, um es den gegenwärtigen Anforderungen anzupassen. Am 24. Februar 1938 stellte der Kläger bei der Preisstelle in G. einen Antrag auf Herabsetzung des Pachtzinses. Darauf setzte die Verwaltung für Handel, Schifffahrt und Gewerbe der Hansestadt G., Abteilung für Preisbildung und Preisüberwachung, den Pachtzins anderweit durch den Bescheid vom 6. Juli 1938 fest, in dem es heißt:

Die Verwaltung setzt daher gemäß § 2 des Gesetzes zur Durchführung des Vierjahresplanes — Bestellung eines Reichskommissars für die Preisbildung — vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) . . . als angemessenen, volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pachtzins für die Zeit vom 1. Juni 1938 bis zum Beginn des Umbaus einen Betrag in Höhe von 8 v. G. des Netto-Umsatzes . . . fest. Mindestens ist jedoch eine Pacht von RM. 300 monatlich und höchstens eine Pacht von RM. 450 monatlich zu entrichten. Bei diesem Pachtzins

hat die Innendekoration des Theaters der Pächter auf seine Kosten vorzunehmen.

Für die Zeit des Umbaues des Lichtspieltheaters wird eine Festmiete von RM. 250 monatlich, höchstens insgesamt RM. 750 festgesetzt.

Sie werden gebeten, für das Pachtverhältnis nach vorgenommene Umbau die Neu Festsetzung des Pachtzinses bei der Verwaltung zu beantragen . . .

Durch die Schreiben seines Rechtsanwalts vom 8. und 22. Juli 1938 übte der Kläger gegenüber dem Beklagten sein Verlängerungsrecht aus, indem er hinzusetzte: „Die Pachtpreisfrage ist durch den Entscheid der Verwaltung für Handel, Schiffahrt und Gewerbe der Hansestadt L., Abteilung für Preisbildung und Preisüberwachung, geregelt. Eine Vereinbarung des Pachtpreises ist daher nicht mehr erforderlich.“ Der Beklagte meint, daß der Kläger zur Ausübung des Rechts nicht befugt sei, weil die Grundlage für dieses Recht durch die Festsetzung des Pachtzinses völlig verändert sei, weil aber auch der Kläger den Vertrag verlegt habe, indem er die Festsetzung veranlaßt und ferner die verlangte Änderung des Lichtspielhauses nicht auf seine Kosten vorgenommen habe. Der Kläger hat deshalb mit der Klage die Feststellung begehrt, daß die Pacht infolge seiner Erklärung bis zum 31. Dezember 1943 verlängert sei. Das Landgericht hat diesem Begehren entsprochen, das Berufungsgericht auf die Berufung des Beklagten dagegen die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Gründe:

I. Das Berufungsgericht entnimmt dem Wortlaut und Sinn der Verlängerungsklausel des Vertrages, der Kläger habe durch sie in den Stand gesetzt werden sollen, unter der Voraussetzung pünktlicher Vertragserfüllung durch seine Erklärung die Verlängerung der Pacht auf weitere fünf Jahre auf der Grundlage eines nach genau angegebenen Gesichtspunkten neu zu vereinbarenden Pachtzinses zu betreiben, während der Beklagte verpflichtet sein sollte, bis zur Ausübung des Verlängerungsrechts andere Verfügungen über das Theater zu unterlassen und dem Kläger die Vorhand zu geben. Das Besondere des Falles sei darin zu finden, daß die Verlängerung nicht

zu den ursprünglichen, sondern zu neuen Bedingungen stattfinden sollte. Bedenken gegen eine solche Abrede beständen nicht. Die neue Preisvereinbarung habe nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte und der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgen müssen, notfalls mit Hilfe staatlicher Organe. Bei der Vertragsklausel handle es sich um einen auf Abschluß des neuen Vertrags gerichteten Vorvertrag, der den allgemeinen Bestimmungen über Verträge unterliege. Die vom Kläger abgegebene Verlängerungserklärung in Verbindung mit dem Bescheide der Preisbildungsstelle habe nicht zur Verlängerung der Pacht geführt. Die Preisbildungsstelle habe sich nur mit dem Pachtzins des laufenden Vertrages unter Berücksichtigung der geplanten Umbauten, die noch im Sommer 1938 hätten ausgeführt werden sollen, zu beschäftigen gehabt. Wenn sie den Pachtzins für drei Zeiträume behandelt habe, nämlich für die Zeit vor, bei und nach dem Umbau, so betreffe diese Festsetzung nur den laufenden Vertrag, nicht den infolge der Verlängerungserklärung abzuschließenden neuen. Es sei nicht ersichtlich, daß die Preisbildungsstelle in die auf der Verlängerungsklausel beruhende Rechtslage hätte eingreifen wollen oder eingegriffen habe. Deshalb könne ihr Bescheid keine Wirkungen über das ursprüngliche Vertragsende hinaus auf die unter besonderen Gesichtspunkten zu treffende Vereinbarung der Parteien bei Abschluß des neuen Vertrages ausüben, diese nicht etwa ersetzen. Der Kläger wolle unter Ausschaltung der klaren Bestimmung in der Verlängerungsklausel, wonach der Pachtzins frei zu vereinbaren sei, dem Beklagten den neuen Pachtvertrag mit dem für den laufenden Vertrag festgesetzten Pachtzins aufzwingen. Nach Treu und Glauben sei aber in dieser Festsetzung kein Ersatz der vertraglich vorgesehenen freien Parteivereinbarung zu finden, selbst wenn der freien Vereinbarung durch das geltende Preisrecht Grenzen gezogen seien. Fühle sich der Kläger durch die von ihm selbst veranlaßte Entscheidung der Preisbildungsstelle gebunden und an einer freien Pachtzinsvereinbarung für die Zukunft gehindert, so hätte er vor Ausübung des Verlängerungsrechts sich unter Hinweis auf sein Vorhaben und darauf, daß der geplante Umbau nicht ausgeführt worden sei, an die Preisbildungsstelle wenden und die Aufhebung oder Änderung ihres Bescheides, der auf die neue Rechtslage nicht abgestellt sei, herbeiführen müssen. Statt dessen habe er sich bei der Verlängerungs-

erklärung gerade auf diesen Bescheid berufen, also das Verlängerungsrecht in einer dem Sinne des Vertrages zuwiderlaufenden Weise ausgeübt. Möge dem Beklagten die Weiterverpachtung des Lichtspielhauses zu einem höheren als dem von der Preisbildungsstelle festgesetzten Pachtzins, wie er selbst annehme, auch versagt sein, so müsse ihm doch freistehen, die Verpachtung zu unterlassen und die Räume anders zu verwerten. Deshalb sei die Klage abzuweisen.

II. Diese Begründung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Revision vertritt die Ansicht, daß die behördliche Preisfestsetzung sich auch auf die Zeit der Vertragsverlängerung beziehe, und rügt, daß der dafür angetretene Beweis nicht erhoben sei. Der Kläger hatte sich auf eine Auskunft der Preisbildungsstelle für diese Geltung bezogen und vorgetragen, daß diese Stelle auf Befragen mündlich erklärt habe, der volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preis für eine bestimmte Leistung gelte unverändert. Ferner meint die Revision, die Ausübung des Verlängerungsrechts sei keineswegs unmöglich geworden; denn es sei rechtlich bedeutungslos, daß der Beklagte durch die in Ausführung des Vierjahresplans ergangenen Vorschriften für die Verlängerungszeit ungünstiger fahren werde.

1. Die Auslegung des Berufungsgerichts, wonach der Festsetzungsbescheid der Preisbildungsstelle nur für die anfängliche Vertragszeit ergangen ist, zeigt keinen Rechtsirrtum, wird vielmehr durch den Inhalt des Bescheides nur bestätigt. (Wird näher dargelegt; dann wird die Prozeßrüge für unbegründet erklärt.)

2. Das Berufungsurteil kann jedoch aus anderen Gründen nicht bestehen bleiben.

Für die Entscheidung ist es nicht von ausschlaggebender Bedeutung, wie die Verlängerungsklausel des Pachtvertrages rechtlich aufzufassen ist. Die Parteien haben vereinbart, daß der Kläger die Vertragsdauer durch seine einseitige Erklärung um 5 Jahre erstrecken kann, sofern er diese Erklärung fristgemäß abgibt und bis dahin seine Vertragspflichten ordnungsmäßig erfüllt hat. Für die Dauer der so herbeigeführten Pachtverlängerung sollte der bisherige Vertragsinhalt weitergelten mit der Ausnahme, daß ein neuer Pachtzins zu vereinbaren war. Dieser neue Pachtzins sollte durch eine Vergleichung der wirtschaftlichen Lage im Jahre 1938 mit derjenigen im Jahre des Vertragsschlusses (1934) ermittelt werden. Den an einen Vertrag zu stellenden Erfordernissen war damit auch für die künftigen

fünf Jahre entsprochen; denn der Pachtzins war für die neue Vertragszeit hinreichend bestimmbar. Einigten sich die Parteien über ihn nicht, so wäre er nach § 315 BGB. durch das Gericht zu bestimmen gewesen. Das Berufungsgericht erblickt in der Verlängerungsklausel einen Vorvertrag über den Abschluß eines neuen Pachtvertrages zu den vorgesehenen Bedingungen. Sie könnte auch als ein Vertragsangebot des Beklagten angesehen werden (vgl. RGZ. Bd. 136 S. 132), und ebenso ist die Auffassung möglich, der Pachtvertrag sei sogleich auf weitere fünf Jahre unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden, daß der Kläger nach pünktlicher Vertragserfüllung fristgemäß seinen Verlängerungswillen erkläre (vgl. RGZ. Bd. 104 S. 100). Abschließend braucht zu der Frage, welche der drei Möglichkeiten bei Beurteilung des Rechtsverhältnisses den Vorzug verdiene, nicht Stellung genommen zu werden. Alle drei haben gemeinsam, daß der Beklagte von vornherein gebunden sein sollte und bei pünktlicher Vertragserfüllung nur der Wille des Klägers dafür maßgebend war, ob die Vertragsdauer auf weitere fünf Jahre erstreckt wurde. Die Bindung des Beklagten war dabei im Ergebnis die gleiche, ob er durch einen Vorvertrag verpflichtet war, beim Abschluß des neuen Pachtvertrages mitzuwirken, ob er ein bindendes Vertragsangebot gemacht hatte oder ob schon ein bedingter Vertrag vorlag. Die Entscheidung hängt allein davon ab, ob die Bindung des Beklagten gelöst und er deshalb befugt ist, die Ausdehnung der Pachtzeit abzulehnen. Bei der Prüfung dieser Frage soll zunächst davon ausgegangen werden, daß der Kläger sich bisher keiner Vertragsverletzung schuldig gemacht habe.

3. Die behördliche Festsetzung des Pachtzinses hatte zur Folge, daß für die Pachtzeit bis zum 31. Dezember 1938 an Stelle des vereinbarten der festgesetzte Pachtzins galt. Die Festsetzung war eine Maßnahme im Rahmen des Vierjahresplans und findet ihre Grundlage in dem Gesetze zur Durchführung des Vierjahresplans — Bestellung eines Reichskommissars für die Preisbildung — vom 29. Oktober 1936 (RGBl. I S. 927) und in der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) sowie in den dazu erlassenen Vorschriften. Die gesamte Preisregelung ist in Verfolg des Vierjahresplans nicht zum Schutz oder zugunsten einzelner vorgenommen worden, sondern dient ausschließlich den allgemeinen Belangen der deutschen Volkswirtschaft. Sie soll das Wirtschaftsleben

auf einer gesunden Grundlage, insbesondere bei volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preisen, aufrechterhalten und beleben. Dieser Zweck ist im Auge zu behalten, wenn untersucht wird, welche Rechte aus einer Preisfestsetzung demjenigen Vertragsteil erwachsen, dessen vertragliche Vorteile durch sie geschmälert werden. Dieser Vertragsteil erhält nunmehr für seine eigene Leistung eine gegenüber der vereinbarten Gegenleistung mehr oder weniger herabgesetzte Gegenleistung. Eine solche Verschiebung der Werte könnte in anderen Fällen wohl eine derartige Erschütterung der Geschäftsgrundlage bedeuten, daß dem Betroffenen nach § 242 BGB. die Fortführung des so veränderten Vertrages nicht mehr zuzumuten wäre. Für die Fälle, in denen diese Wertverschiebung auf den erörterten preisbildenden Maßnahmen beruht, kann diese Folge jedoch nicht eintreten. Sie würde mit dem Zweck des Preisrechts ganz unvereinbar sein, nicht zu einer Festigung und Förderung der deutschen Wirtschaft, sondern zu ihrer Störung und Schädigung führen. Deshalb hat hier der Gesichtspunkt des Wegfalls oder der Erschütterung der Geschäftsgrundlage ganz auszuscheiden; der betroffene Vertragsteil bleibt an den Vertrag mit verändertem Preis unbedingt gebunden und muß ihn durchhalten.

Gilt dies für einen bestehenden und unbedingten Vertrag, so läßt sich kein Grund finden, einen bedingten Vertrag, ein bindendes Vertragsangebot oder einen Vorvertrag anders zu behandeln; denn auch bei ihnen würde die deutsche Wirtschaft ebenso ungünstig beeinflusst werden, wenn sie ihre bindende Kraft infolge einer Maßnahme im Rahmen der Preisbildung verlören. Die Festsetzung des Pachtzinses durch die Preisbildungsstelle hat deshalb die Rechtslage des Beklagten, wie sie sich aus der Verlängerungsklausel des Pachtvertrages ergab, nicht geändert. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts, die nicht beanstandet werden kann, liegt überhaupt noch keine Preisfestsetzung der Behörde für die Verlängerungszeit vor. Schon deshalb kann das Verlängerungsrecht des Klägers durch den ergangenen Bescheid nicht beseitigt worden sein. Doch auch wenn der Bescheid zugleich die künftige Vertragsdauer beträfe, könnte es aus den angeführten Gründen nicht anders sein. Da dieser Fall nicht vorliegt, sind die Parteien sogar noch in der Lage, in Anlehnung an den Inhalt der Verlängerungsklausel den künftigen Pachtzins zu vereinbaren. Ob dieser Vereinbarung durch das geltende Preisrecht trotz Fehlens

einer Preisfestsetzung für diesen Einzelfall Schranken gezogen sind, braucht nicht erörtert zu werden; denn, auch wenn es an solchen fehlen sollte, würde eine von dem Festsetzungsbescheide wesentlich abweichende Vereinbarung kaum praktischen Wert haben. Der Umbau des Lichtspielhauses ist unterblieben, der Zustand der Pachtsache also derselbe, für den die Behörde den Preis festgesetzt hat. Deshalb müssen die Parteien damit rechnen, daß auf einen neuen Antrag der Pachtzins für die Verlängerungsbauer ebenso oder ganz ähnlich festgesetzt werden würde. Das kann aber am Fortbestande der Bindung des Beklagten aus der Verlängerungsklausel nichts ändern. Die Erwägung des Berufungsgerichts am Schluß seiner Gründe, wenn dem Beklagten auch versagt sein möge, das Lichtspielhaus zu einem höheren als dem festgesetzten Zinse weiter zu verpachten, so könne ihm doch nicht verwehrt sein, die Verpachtung zu unterlassen und die Räume anders zu nutzen, geht fehl. Dieser Gedanke kommt darauf hinaus, der Beklagte habe sich zwar verpflichtet, das Haus noch weitere fünf Jahre zu verpachten, sei aber von dieser Verpflichtung befreit, weil er es sonst zu einem Pachtzinse tun müsse, der hinter dem beabsichtigten erheblich zurückbleibe. Darin liegt nichts anderes als eine Berücksichtigung des Wegfalls oder der Veränderung der Geschäftsgrundlage, auf der die Bindung eingegangen war. Somit ist der Gedanke rechtsirrtümlich.

III. Hiernach kommt es weiter darauf an, ob der Beklagte mit Recht behauptet, der Kläger habe sein Verlängerungsrecht durch Vertragsverletzungen verloren. Einen Verstoß findet er darin, daß der Kläger die Festsetzung des Pachtzinses in die Wege geleitet hat. Ob die damit behauptete Verletzung der Treuepflicht, die aus dem Pachtvertrag erwächst, überhaupt unter den Wortlaut der Verlängerungsklausel fällt, kann zweifelhaft sein; denn diese macht das Verlängerungsrecht davon abhängig, daß der Kläger bis zu seiner Erklärung seinen vertraglichen Verpflichtungen pünktlich nachgekommen ist. Diese Fassung könnte vielleicht nur auf die Erfüllung der dem Kläger obliegenden Leistungen hinweisen sollen. Doch kann das unerörtert bleiben. Keinesfalls ist es eine Verletzung der Treuepflicht oder eine sogenannte positive Vertragsverletzung, wenn der Pächter durch den Antrag auf Festsetzung des Pachtzinses von einem Behelfe Gebrauch gemacht hat, den das geltende Recht nicht zugunsten des einzelnen, sondern zum Schutze der gesamten Volkswirtschaft

eingeführt hat. Daß zu hohe Preise verhindert und aus bestehenden Vereinbarungen beseitigt werden, gebietet dringend die Rücksicht auf die Volksgemeinschaft. Deshalb geht es nicht an, die Erreichung dieses Erfolges dadurch zu erschweren, daß ein Vertragsteil durch die Befürchtung, die Anrufung der Behörde widerstreite seiner Vertragspflicht, daran gehindert wird, die Behörde auf die Notwendigkeit einer Preisregelung oder Preisfestsetzung aufmerksam zu machen. Hier handelt es sich mindestens um einen Widerstreit zwischen vertraglicher und öffentlichrechtlicher Pflicht, bei dem selbstverständlich die zweite vorgehen muß.

Soweit der Beklagte die Vertragsverletzung im Verhalten des Klägers bei der Durchführung des geplanten Umbaus finden will, hat das Berufungsgericht noch keine Stellung genommen. Obwohl das Landgericht diesen Einwand schon ausführlich behandelt und abgelehnt hat, muß doch dem Berufungsgericht zu seiner Erörterung noch Gelegenheit gegeben werden. Deshalb ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zurückerweisen.

IV. Zum Schlusse sei noch auf den Gedanken des Berufungsgerichts eingegangen, der Kläger habe sich bei seiner schriftlichen Verlängerungserklärung auf den Bescheid der Preisbildungsstelle berufen und damit das Verlängerungsrecht in einer Weise ausgeübt, die nicht im Sinne des Vertrages liege. Wie weit das Berufungsgericht nach diesem Ausdruck in der Auslegung der Briefe vom 8. und 22. Juli 1938 geht, ist nicht völlig klar. In diesen Briefen hatte der Kläger durch seinen Bevollmächtigten die Ausübung des Verlängerungsrechts erklärt und in einem weiteren Satz anschließend geäußert, die Pachtpreisfrage sei durch den Festsetzungsbescheid geregelt, eine Vereinbarung des Pachtzinses daher nicht mehr erforderlich; er werde den festgesetzten Pachtbetrag zahlen. Es liegt nahe, daß der Kläger damit das Verlängerungsrecht zunächst schlechthin ausüben und für die künftige Pachtzeit denjenigen Pachtzins zahlen wollte, der auf die eine oder andere Weise zum Vertragsinhalt werden würde. Dann wäre kein Bedenken gegen die Wirksamkeit der Verlängerungserklärung selbst zu erheben. Nicht völlig ausgeschlossen ist aber auch die Möglichkeit, seine Erklärung habe bedeuten sollen, er wolle die Verlängerung nur zu dem Pachtzins in der für den alten Vertrag festgesetzten Höhe, nicht aber für einen höheren Zins. Wäre der Brief so zu deuten — das Berufungsgericht wird das zu prüfen haben —,

so könnte unter Umständen, nämlich wenn ein höherer Pachtzins wirksam hätte vereinbart werden können und keine neue Festsetzung der Behörde ihn beseitigt haben würde, zwischen der Bindung des Beklagten einerseits, der Erklärung des Klägers andererseits ein Zwiespalt bestehen, der das Zustandekommen der Verlängerung hinderte. Die Umstände sprechen zwar gegen diesen Sachverhalt, schließen ihn aber doch nicht völlig aus.