

7. Zum Begriff „Pachtverhältnis über Räume“ in Fällen, in denen die Pacht außer Räumen auch noch andere Gegenstände, wie einen Gewerbebetrieb und Grundflächen, umfaßt.

Dritte Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachtträume vom 5. September 1939 (RGBl. I S. 1670) § 9.

V. Zivilsenat. Urt. v. 13. November 1941 i. S. F. (N.) w. Sch. u. a.
(Befl.). V 79/41.

I. Landgericht Verden.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der Kläger verpachtete durch Vertrag vom 17. November 1937 seinen Sägereibetrieb nebst Holzhandel an den Erstbeklagten für die Zeit vom 1. Dezember 1937 bis zum 1. Dezember 1944 für einen am 1. Dezember im voraus zahlbaren Jahrespachtzins von 2400 RM. Der Betrieb bestand aus einem Grundstück (Lagerplatz) mit aufstehendem Maschinenhaus, Wohnhaus, Pontorgebäude, Lagerschuppen und der Sägehalle. Nach § 5 des Vertrags darf der Verpächter das Pachtverhältnis mit dreimonatiger Frist kündigen, wenn der Pächter länger als einen Monat mit der Pachtzinszahlung im Rückstand ist. Im Frühjahr 1938 wurde die Zweitbeklagte gegründet; sie übernahm den Geschäftsbetrieb des Erstbeklagten.

Der Kläger hat Räumung des Sägereibetriebs begehrt und außerdem Klage auf Aufhebung des Pachtvertrags erhoben, weil die Beklagten mehrfach mit der Zahlung des Pachtzinses in Verzug geraten seien. Dies haben die Beklagten bestritten. Der Kläger ist bisher unterlegen. Seine Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht wendet auf das Pachtverhältnis der Parteien auf Grund des § 9 der Dritten Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 5. September 1939 (RGBl. I S. 1670) den § 3 des Mieterchutzgesetzes an. Dazu führt es aus: Unstreitig hätten die Beklagten die am 1. Dezember 1940 fällige Jahrespacht nicht bezahlt, so daß an sich nach § 3 Abs. 1 MSchG. eine Pachtaufhebungsklage begründet sein würde. Aber den Beklagten stehe der Schutz des § 3 Abs. 2 zur Seite, da ihr zögerliches Verhalten entschuldbar erscheine. (Dies wird weiter ausgeführt.)

Die Revision greift in erster Reihe die Anwendung des Mieterchutzgesetzes an, weil nicht festgestellt worden sei, daß eine Raumpacht im Sinne des § 9 der Verordnung vom 5. September 1939 vorliege, vielmehr anzunehmen sei, daß der verpachtete Betrieb als die Hauptsache das wirtschaftliche Übergewicht habe. Dieser Angriff kann jedoch nicht durchdringen.

Nach § 9 der Verordnung vom 5. September 1939 gilt der erste Abschnitt des Mieterschutzgesetzes entsprechend für „Pachtverhältnisse über Räume“. Ob ein Pachtverhältnis dieser Art vorliegt, kann zweifelhaft sein in Fällen, in denen die Verpachtung sich nicht nur auf Räume bezieht, sondern auf anderes miterstreckt, namentlich Grundstücksflächen und gewerbliche Unternehmen (vgl. Roquette in DR. Ausg. A 1940 S. 1128), wobei, soweit erstere in Betracht kommen, neuerdings auch die Fünfte Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 14. August 1940 (RGBl. I S. 1104) zu beachten ist. Die Verordnung vom 5. September 1939 oder spätere Verordnungen enthalten keine Bestimmung über die Behandlung solcher Grenzfälle. Anders war dies nach Art. 9 der Verordnung über die außerordentliche Mietkündigung zum 5. Januar 1932 vom 23. Dezember 1931 (RGBl. I S. 796), wo für den Begriff eines Pachtvertrags über „gewerbliche Räume“ darauf abgestellt wurde, daß sich die Überlassung des Unternehmens (im Gegensatz zur Überlassung der Räume) nicht als die Hauptleistung des Verpächters darstelle (dazu RGZ. Bd. 138 S. 202). Da für die Anwendung des Mieterschutzes derartiges fehlt, muß hier die Abgrenzung aus dem Zwecke der gesetzlichen Regelung entnommen werden. Das ist die allgemeine Gewährung eines Kündigungsschutzes für die Pächter „von Räumen“. Solche gemischten Verpachtungen können naturgemäß nur einheitlich behandelt werden. Eine Trennung zwischen den verschiedenen Gegenständen der Verpachtung — Räume, Grundflächen, Unternehmen — ist nicht angängig. Daraus und aus der Absicht des Gesetzgebers, dem „Pächter von Räumen“ weitgehenden Schutz zu gewähren, folgt, daß in solchen Mischverhältnissen der Schutz stets eintreten muß; es sei denn, daß ausnahmsweise die Überlassung der Räume hinter der pachtweisen Überlassung des übrigen (Grundflächen oder Gewerbebetrieb) völlig zurücktritt und demgegenüber ganz nebensächlich ist. Es ist also hier nicht auf die Frage abzustellen, welcher der verschiedenen Pachtgegenstände wirtschaftlich überwiegt (so Roquette). Vielmehr ist, wenn die Verpachtung Räume umfaßt, stets Kündigungsschutz zu gewähren, es sei denn, daß die Überlassung der Räume im Vergleich zur Verpachtung anderer Gegenstände völlig nebensächlich und unbeachtlich ist.

Im vorliegenden Falle zeigt der Pachtvertrag mit angeheftetem Lageplan ohne weiteres, daß die Überlassung der Sägehalle, des

Maschinenhauses, Kontors, Wohnhauses und Lagerschuppens ein sehr wesentlicher Teil des Pachtverhältnisses ist. Da es sich bei dem Genannten überall um Räume handelt, hat das Oberlandesgericht die Entscheidung über das Klagebegehren mit Recht aus § 3 MSchG. entnommen. Es liegt der Fall einer „Aufhebungsklage“ vor. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 3 MSchG. schalten die Bestimmung in § 5 des Pachtvertrags über Kündigung bei Pachtzinsrückstand aus.