

26. Natur und Inhalt der bei Veranstaltung einer Ausstellung mit den Ausstellungswirten geschlossenen Verträge. Einfluß des Kriegsanspruchs? Anwendbarkeit der §§ 323/325 BGB.?

III. Zivilsenat. Ur. v. 18. Februar 1916 i. S. K. u. M. (Bekl.) w. Verein zur Veranstaltung der Internationalen Ausstellung für Buchgewerbe und Graphik Leipzig 1914 (Kl.). Rep. III. 282/15.

- I. Landgericht Leipzig.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Aus den den Tatbestand enthaltenden

Gründen:

„Die Beklagten hatten mit dem Kläger die Verträge vom 29. November 1913 und 10. Februar 1914 geschlossen. In diesen Verträgen waren, wie der Eingang angibt, die Beklagten kurz Unternehmer genannt. § 1 führte die Überschrift „Gegenstand des Unternehmens und Mietobjekt“ und lautete in Abs. 1: „Die Ausstellung vermietet an Unternehmer unter Ausschluß jeder Gewährleistung für etwaige Mängel“ einen bestimmten „Platz“ in einem bestimmten Geländeteile der Ausstellung „zur Errichtung und zum Betrieb eines Volksrestaurants während der Ausstellung“ bzw. „eines Spezialbierauschankes“. Nach § 12 hatten die Unternehmer an die Ausstellung eine „feste Platzmiete“ von 20000 *M* und von 10500 *M* zu zahlen und nach § 5 Gas, Wasser und Elektrizität ausschließlich von der Ausstellung zu entnehmen.

Der Kläger fordert aus diesen Verträgen eine bestimmte Summe (10000 *M* Mietzins sowie 598,51 *M* anderweite Schuld); die Beklagten wollen Minderung ihrer Mietzinsschuld. Die Instanzen haben die Klage zugesprochen. Die Revision der Beklagten muß für begründet erachtet werden.

Der Berufungsrichter bemißt den Umfang und Inhalt der Leistungspflicht des Klägers nach den Regeln des Mietrechts und verneint so die Anwendbarkeit der §§ 323, 325 BGB. Diese Auffassung wird dem Gesamtinhalte der Verträge nicht gerecht. Die Miete des Platzes ist nur einer der mehreren Teile des Vertrags, die innerlich miteinander verbunden ein eigenartiges einheitliches Ganze darstellen. Während der Regel nach der Mieter zum Ge-

brauche der vermieteten Sache nur berechtigt ist und seine Verpflichtung sich in der Hauptsache auf die Entrichtung des vereinbarten Mietzinses beschränkt, war hier etwas völlig Abweichendes vereinbart. Der Platz wurde vermietet „zur Errichtung und zum Betriebe der Wirtschaft während der Dauer der Ausstellung“, und zwar sollte dies nicht etwa nur festlegen, was der „vertragsmäßige Gebrauch“ der Sache sei, sondern die Unternehmer waren nach § 9 Nr. 1 verpflichtet, „den Betrieb ihres Unternehmens am Eröffnungstage der Ausstellung im ganzen Umfange zu eröffnen und während der ganzen Dauer der Ausstellung aufrecht zu erhalten“. Diese Verpflichtung zum Wirtschaftsbetrieb ist ein entscheidendes, in allen Einzelbestimmungen des Vertrags sichtbares und wirksames Merkmal; die Miete des Platzes war nur ein Mittel, um diese Verpflichtung zum Wirtschaftsbetrieb und damit den Wirtschaftsbetrieb selbst zu gründen und zu sichern. Zur ordnungsmäßigen und gedeihlichen Ausgestaltung und Durchführung der Ausstellung war nämlich ein das ganze Ausstellungsgelände durchziehendes Netz von dauernd und angemessen geführten Wirtschaftsbetrieben notwendig; wie nach andern Richtungen Organisationen nötig waren, so mußte auch für die Verpflegung und Vergnügung der in gewaltigen Zahlen zu erwartenden Besucher eine Organisation eines durchgängigen, den Zwecken der Ausstellung entsprechenden Wirtschaftsbetriebes geschaffen werden. Darum hat der Kläger mit einer Reihe von Wirten formularmäßige, in der Hauptsache gleiche Verträge abgeschlossen. Die Beklagten sind wie alle beteiligten Wirte durch einen eigenartigen, organisatorischen Vertrag in den Gesamtorganismus der Ausstellung als notwendige Glieder einbezogen; sie wirken für den Gesamtorganismus der Ausstellung derart, daß ihre Tätigkeit der Ausstellung selbst zum Nutzen oder zum Schaden gereicht, und sie nehmen Teil an dem Gedeihen dieses Gesamtorganismus derart, daß sie selbst und ihre Betriebe von allen ungünstigen Schicksalen der Ausstellung mitbetroffen werden. Die Parteien haben also ein gesellschaftsähnliches Zusammenwirken für einen gemeinschaftlichen Zweck vereinbart, und zwar war es der Kläger, der allein und unabhängig von den Wirten diesen Zweck und die einzelnen Ausführungsmittel zur Erreichung dieses Zweckes bestimmte; die Wirte unterwarfen sich lediglich dieser Bestimmung. Darum ist der Vertrag kein Gesellschaftsvertrag, sondern nur gesell-

schaftähnlich. Wie sehr aber das Element einer Gesellschaft und eines treuen gesellschaftlichen Zusammenwirkens zwischen den Wirten und der Ausstellung beabsichtigt und verwirklicht war, erhellt aus § 38 Nr. 2 des Vertrags, der sogar bestimmt: „die Unternehmer verpflichten sich der Ausstellung gegenüber, keiner Interessensvereinigung beizutreten, die den Interessen der Ausstellungsleitung entgegenläuft oder die gegen die Ausstellungsleitung gesinnt ist.“

Die Vorschriften, welche der Kläger zur Ausführung des von ihm bestimmten Zweckes den Wirten, hier den Beklagten, auferlegte, sind nun so weitreichende, so einschneidende, so in kleinste Einzelheiten gehende, daß sie aus dem Mietrecht allein heraus nicht erklärt noch gewürdigt werden können. (Wird ausgeführt.) . . . Die Beklagten hatten also, obwohl sie in den von ihnen selbst errichteten Räumlichkeiten wirtschafteten, den Wirtschaftsbetrieb in allen irgend wesentlichen Beziehungen nach den Vorschriften und unter der ständigen Kontrolle des Klägers zu führen.

Der Kläger zog ferner unmittelbar Gewinn aus den derart zu führenden Wirtschaftsbetrieben. Nicht nur hatten die Wirte Gas, Wasser und elektrischen Strom ausschließlich von der Ausstellung nach besonderen Lieferungsbedingungen kaufweise zu entnehmen (§ 5 Nr. 1), sondern sie hatten auch dem Kläger für die geführten Getränke, Zigarren und Zigaretten, spätestens am Tage nach der Einbringung in die Ausstellung, ganz erhebliche Abgaben zu entrichten (§ 20); sie mußten für ihre Veröffentlichungen die Ausstellungszeitung oder das Ausstellungsprogramm benutzen (§ 14), die Aufstellung von Automaten auf Rechnung der Ausstellung gestatten (§ 13), den Verkäufern der offiziellen Ausstellungsdruckfachen jederzeit freien Zutritt zu ihren sämtlichen Räumlichkeiten gewähren und solche Druckfachen zu etwaigem eigenem Verkaufe nur von der Ausstellung beziehen (§ 16) sowie endlich für die ihnen gestatteten Drehel- und Schokoladenverkaufsstände nach Umständen eine von der Ausstellung festzusetzende Abgabe entrichten (§ 23).

Zu dieser unmittelbaren Gewinnbeteiligung des Klägers, hauptsächlich in Form der Getränkeabgabe, tritt hinzu der Nutzen, den der Kläger selbst aus den Wirtschaftsbetrieben mittelbar beziehen sollte und bezog. Die Ausstellungshallen wurden bei Eintritt der Dunkelheit geschlossen. Jedoch gerade auch für die nachfolgenden

Abend- und Nachtstunden (§ 10 Nr. 2 „bis 1 Uhr nachts bzw. bis zur Polizeistunde“) sollte das Ausstellungsgebiet der Mittelpunkt eines lebhaften Verkehrs eines möglichst zahlreichen Publikums werden, nämlich Besucher herbeiziehen, die nicht die Besichtigung der Ausstellungsgegenstände, sondern nur die Befriedigung ihrer auf Erholung abzielenden geselligen und musikalischen Bedürfnisse beabsichtigten. Auch alle diese Besucher hatten dem Kläger das Eintrittsgeld zu erlegen; je größer ihre Zahl, desto höher die Einnahme des Klägers. Diesem Zwecke dienten nicht nur die von der Ausstellung selbst dargebotenen Aufführungen und Schaustellungen, sondern gerade ein durchgängiger angemessener Wirtschaftsbetrieb machte die Verfolgung und Erreichung dieses Zweckes erst möglich. Zu diesem Zwecke mußten z. B. die Wirte die Umriffe ihrer Gebäude mit der bei Ausstellungen üblichen elektrischen Beleuchtung der hauptsächlichsten architektonischen Linien versehen und diese Beleuchtung bei Beleuchtung der offiziellen Gebäude auf ihre Kosten in Betrieb setzen (§ 3 Nr. 5), zu diesem Zwecke mußten sie ferner tägliche Musikaufführungen veranstalten (§ 17) und ihr Personal auf Verlangen der Ausstellung besonders kostümieren (§ 19 Nr. 1).

Diese vorstehend dargelegte Gestaltung des Gesamtvertrags schließt die Auffassung des Berufungsrichters, die Leistungspflicht des Klägers erschöpfe sich in der Überlassung der vermieteten Plätze zum Gebrauche während der Dauer der Ausstellung völlig aus. Das wäre zutreffend, wenn nichts weiter vorläge als einfach die Miete der Plätze. Diese Miete war aber, wie betont, nur ein Glied in der Organisation, kraft welcher die Wirte als mitwirkende Unterorgane in ein organisch aufgebautes und organisch zusammenhängendes Ganze hineingefügt wurden. Dieses Ganze war das, was dem einzelnen Wirte durch den Vertragsschluß gegenübergestellt wurde, nur für dieses Ganze hatten die Verpflichtungen der Wirte Sinn und Bedeutung, diese Verpflichtungen sollten das Ganze mit aufbauen helfen; das Ganze war darum innerlich notwendig ebenfalls Gegenstand der Mietverträge und zwar der leitende und entscheidende Gegenstand, nicht etwa nur eine äußerliche beiderseitige Voraussetzung. Dies kommt denn auch mehrfach wörtlich zum Ausdruck, § 3 Nr. 1: „die Bauten müssen der Ausstellung würdig sein“, § 9 Nr. 2: innere Einrichtung, Ausschmückung und Mobiliar „muß einen durchaus

vornehmen Charakter tragen“ und „sich dem Zwecke der Ausstellung anpassen“. Und dies prägt sich insbesondere sachlich unzweideutig aus in der von den Wirten an die Ausstellung zu entrichtenden Getränkeabgabe, in den wiederholten Bestimmungen, daß das Urteil der Ausstellungsleitung allein maßgeblich sei, insbesondere sogar darüber, § 31, ob ein Verstoß gegen Vertragsbestimmungen auf Seiten der Wirte vorliege, — und in der ungewöhnlichen Strenge, die dem Kläger gegen Vertragsverstöße (noch neben dem Zugriff auf die von den Beklagten durch bare 10 000 *M* und durch Verpfändung des großen Fasses geleistete Sicherheit) eingeräumt wurde, § 5 Nr. 4 und § 31. Diese Bestimmungen sind nur darum verständlich und unanstoßig, weil es eben der Kläger war, der in gemeinnützigem idealem Interesse das große Ganze begründen und durchführen wollte und sollte, und diese Begründung und Durchführung eine straffe Zusammenspannung aller zum Ganzen dienenden und zusammenwirkenden Unterorgane erforderte.

Dieses Ganze war der ordnungsmäßige, verkehrsübliche, regelrechte Bestand der Ausstellung während des vorgesehenen, im Vertrage § 33 angegebenen Zeitraums, Anfang Mai bis Mitte Oktober 1914. Diesen Bestand hatte der Kläger seinerseits den Wirten vertragsmäßig zu leisten. Die Wirte waren nicht entfernt nur Mieter eines zum Wirtschaften geeigneten Platzes oder Gebäudes, sondern sie waren Ausstellungswirte, die für den bezeichneten Bestand der Ausstellung verpflichtet und berechtigt wurden: sie hatten die mit Rücksicht auf diesen Bestand bemessenen Platzmieten von 20 000 und 10 500 *M* (für rund fünf Monate) zu leisten; sie hatten das mit Rücksicht auf diesen Bestand nötige Betriebskapital aufzuwenden und mit Rücksicht auf diesen Bestand eine besonders geartete persönliche Arbeit zu leisten; sie hatten zur Wirtschaftsführung und zur Art ihrer Wirtschaftsführung Verpflichtungen zu erfüllen, die mit der Miete eines beliebigen Platzes zum beliebigen Gebrauch als Wirtschaftsraum nichts mehr zu tun haben, und die insbesondere nicht bloß als besondere Eigenheiten einer solchen Miete erachtet werden können. Entsprechend kann die den Wirten zustehende Gegenleistung nicht schlechthin auf die Überlassung des Platzes zum Wirtschaften beschränkt sein. Den wirtschaftlichen Gegenwert für alle ihre Leistungen suchten und erhofften die Wirte in den Wirtschaftseinnahmen, wie sie aus der zusammengedrängten, einen

ungewöhnlich lebhaften Wirtschaftsbesuch mit sich bringenden Zahl der Besucher einer in einer Großstadt von der hervorragenden Bedeutung Leipzigs abgehaltenen internationalen Ausstellung gewöhnlich erwachsen. Diese wirtschaftliche Erwartung war eine zweiseitige: mit Rücksicht darauf hatte der Kläger die Platzmiete bemessen und den Wirten Getränkeabgaben auferlegt. Der gekennzeichnete Bestand der Ausstellung war aber nicht nur der wirtschaftliche Boden, aus dem die Wirte einen ihren Leistungen entsprechenden Nutzen und Verdienst ziehen wollten und sollten, sondern dieser Bestand war rechtlich die dem Kläger obliegende Gegenleistung. Daß das große Ganze, in welches die Wirte eingefügt waren, sonst — abgesehen von ihrem eigenen Teile und von ihrer eigenen Mitwirkung — bestehe, war die rechtliche Grundlage aller Rechte und Pflichten der Wirte. Danach und dazu sind ihre ohne den Bestand des Ganzen gegenstandslosen Verpflichtungen gestaltet und bemessen: nur wenn der Kläger diesen sonstigen Bestand des großen Ganzen seinerseits leistete, konnte er solche Verpflichtungen regeln und auferlegen; er konnte nicht ein Unterorgan für Zwecke eines Organismus vertragsmäßig bestellen, ohne sich selbst, den tatsächlichen Schöpfer und rechtlichen Organisator, zur sonstigen Beschaffung dieses Organismus vertragsmäßig zu verpflichten.

Aus dieser durch § 157 BGB. gebotenen Auffassung des Gesamtvertrags ergibt sich die Folgerung, daß die §§ 323/325 BGB. Anwendung zu finden haben. Diese Folgerung entspricht gerade für den Fall, daß die dem Kläger obliegende Leistung infolge eines Umstandes, den kein Vertragsteil zu vertreten hat (Kriegsausbruch), teilweise unmöglich geworden ist, auch der Billigkeit. Das Unterorgan eines Organismus hat nur zu einem Teile mitzuleiden, ihm darf nicht der ganze im Gebiet und Umkreise der Unterorganschaft entstehende Schaden zugewälzt werden. Die richtige Teilung verwirklicht sich durch das Minderungsrecht, und nur ein solches machen die Beklagten geltend, auch soweit sie Umstände behaupten, die der Kläger zu vertreten habe.

Es fragt sich, ob die Folgerung der Anwendbarkeit der §§ 323/325 BGB. etwa durch positive Bestimmungen des Vertrags ausgeschlossen wird. Das ist zu verneinen. . . . § 1 besagt: „die Ausstellung vermietet . . . unter Ausschluß jeder Gewährleistung für etwaige

Mängel einen Platz“. Damit sind nach Zusammenhang und Inhalt des Gesamtvertrags nur etwaige von den Beklagten gar nicht geltend gemachte körperliche Mängel der Mietsache (des Platzes) gemeint; desgleichen sind nur körperliche Mängel gemeint im § 4 mit den Worten „Mängel oder Schäden“. <sup>1</sup> Nicht getroffen sind also die örtlichen und sonstigen Beziehungen des Platzes zu dem Bestande der Ausstellung, demnach insbesondere nicht der unfertige Zustand bei der Eröffnung, die anfangs ungenügenden Zugangs- und Beleuchtungsverhältnisse und das Vorhandensein störender Gerüste. Diese Umstände stehen außerhalb des Rahmens der Platzmiete ebenso wie der Schluß der Ausstellungshallen der frembländischen Staaten, die Einstellung des Betriebes der Papiermühle, der Schluß des Einganges nach der „Straße des 18. Oktober“ und die kurz vor und nach Kriegsausbruch vom Kläger getroffenen Maßnahmen. Den Wirten sollte ein richtiger, unbeeinträchtigter, regelrechter Wirtschaftsbetrieb — wie er ihnen oblag — so auch zustehen nicht kraft besonderer Eigenschaften der Mietsache, des Platzes oder auch Gebäudes, nicht durch deren Lage und Standort im Ausstellungsgelände inmitten des Ausstellungsverkehrs, sondern kraft der dem Kläger über die Platzmietbeziehungen hinaus obliegenden Leistung, daß die Ausstellung ordnungsmäßig und regelrecht bestehe. Diese Leistungspflicht des Klägers — die Rehrseite der überaus strengen Verpflichtung der Wirte, auf dem Mietplatze für die Ausstellung während deren Dauer in einer ihrem Zwecke angemessenen, bis in alle Einzelheiten geregelten Weise zu wirtschaften, — ist in keiner Weise ein Ausfluß der im Vertrag als unselbständiger Vertragsteil mitenthaltene Sachmiete, sondern folgt aus dem organisatorischen Ziel und Inhalt des Vertrags in seiner Gesamtheit. . . .

<sup>1</sup> In einer weiteren, zur Hauptsache gleichliegenden Sache (Rep. III. 401/15) war dem beklagten Wirt ein von der Ausstellung erbautes Gebäude vermietet, und der Wirt hatte körperliche Mängel dieses Gebäudes behauptet. Dazu heißt es in den dortigen Gründen: „Soweit der Beklagte körperliche Mängel des ihm vermieteten Gebäudes behauptet, greift der unabweislich vereinbarte Ausschluß jeder Gewährleistung ein: auf Grund solcher Mängel kann der Beklagte, auch wenn diese, wie er behauptet, seinen Wirtschaftsbetrieb hinderten oder zeitweise unmöglich machten, Rechte weder aus § 537 Abs. 1 noch aus § 538 Abs. 1 Zelter Fall BGB. geltend machen.“

Der Kläger macht gegen die Folgerung der Anwendbarkeit der §§ 323/325 BGB. noch über die positiven Bestimmungen des Vertrags hinaus einen weiteren, die Auslegung des ganzen Vertrags betreffenden Einwand: die Ausstellung sei ein lediglich gemeinnütziges, in keiner Richtung auf Gewinn, sondern nur auf Einbringung der Unkosten abzielendes Unternehmen, das zum allgemeinen Besten ein großes Risiko auf sich genommen und auch wirklich infolge des Kriegsausbruchs mit gewaltigen Summen geblutet habe. Diesem Unternehmen ständen die Wirte gegenüber, die verdienen wollten. Da sei es nicht verwerflich und nicht unbillig, daß ein verhältnismäßig kleiner Teil des durch ein die Ausstellung treffendes Unglück entstehenden Verlustes auf die Wirte abgewälzt bleibe.

Diese Erwägung kann als eine zutreffende nicht erachtet werden. Die Wirte hatten für das von ihnen in der Ausstellung zu betreibende Geschäft ihre Mietzinsschuld, ihr sonstiges Betriebskapital und den Wert ihrer persönlichen Arbeitsleistung einzusetzen; sie liefen Gefahr, bei Störung der Ausstellung durch von keinem Teile zu vertretende Umstände das Betriebskapital und den Arbeitswert endgültig zu verlieren. Müßten sie dazu auch noch den vollen Mietzins bezahlen, so hätten sie den Verlust ihres gesamten Geschäftseinsatzes zu tragen. Ein solcher Gesamtverlust des einzelnen Wirtes kann mit den Verlusten der Ausstellung gar nicht in Vergleich gesetzt werden. Der Maßstab für die Größe oder Kleinheit des den Wirt treffenden Verlustes kann den Zahlen der Ausstellungsverluste nicht entnommen werden; ein kleiner Bruchteil der Ausstellungsverluste kann für den einzelnen Wirt einen schweren Schaden oder gar die Vernichtung seiner wirtschaftlichen Existenz bedeuten. Eine Abwälzung des der Ausstellung erwachsenden Schadens dadurch, daß die Wirte trotz allem ihre vertragsmäßige Mietzinsschuld voll entrichten müssen, läßt sich aus dem Gesichtspunkte der Gemeinnützigkeit des Ausstellungsunternehmens nicht rechtfertigen. Zu dem gemeinnützigen Zwecke der Ausstellung steuerten die Wirte bereits bei durch die Höhe des Mietzinses, durch die Getränkeabgaben und durch andere der Ausstellung eine unmittelbare Ausnutzung der Wirtschaftsbetriebe ermöglichende Verpflichtungen. Daß die Wirte noch darüber hinaus der Gemeinnützigkeit der Ausstellung Opfer bringen sollten, war in dem Vertrag in keiner Weise zum Ausdruck gebracht und war auch keines-

wegs die Vertragsabsicht weder der Wirte noch des Klägers selbst. Der Kläger hat derartige Vertragsbestimmungen nicht getroffen und eine derartige Heranziehung der Wirte zur weiteren Besteuerung für die Gemeinnützigkeit des Ausstellungsunternehmens nicht einmal angedeutet. Daraus ergibt sich mit Sicherheit, daß der Kläger eine solche Vertragsabsicht selbst nicht gehabt hat. Von den den Beklagten obliegenden Leistungen besteht, abgesehen von der Getränkeabgabe und den Zahlungen für Wasser, Gas und Elektrizität, nur die Leistung, welche „feste Platzmiete“ genannt, jedoch auf den richtigen Bestand der Ausstellung zugemessen ist, in einer Geldschuld. Diese wird geschuldet aus dem einheitlichen, die Platzmiete als unselbständigen Teil in sich verwebenden Gesamtvertrage heraus. Es entspricht wie dem Rechte so der Billigkeit, daß diese Geldschuld je nach dem vom Kläger geschuldeten Bestande der Ausstellung gemäß §§ 323 Abs. 1-325 Abs. 1 Satz 3 gemindert wird, wenn und soweit die Voraussetzungen dieser Gesetzesbestimmungen vorliegen.“ . . .