

2341 016

Gesetz: BGB § 134

Rechtssatz: Wurde der für die Überlassung eines Lichtspieltheaters vereinbarte Pachtpreis von der zuständigen Preisbehörde herabgesetzt, so blieb der Vertrag nicht zu dem herabgesetzten Pachtpreis wirksam, sondern wurde nichtig.

Aktenzeichen: VI ZR 234/52

Urt. des BGH. v. 3.6.1953

OLG Nürnberg

VI ZR 234/52

Verkündet am 3. Juni 1953
Malessa, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Justus V [REDACTED] in N [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

1) die Kaufmannsehefrau Anna M [REDACTED] in N [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

2) den Kaufmann Arthur M [REDACTED] in N [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

3) den Kaufmann Max B [REDACTED] in B [REDACTED] bei N [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 13. Mai 1953 unter Mitwirkung der Bun-
desrichter Dr. Delbrück, Dr. Gelhaar, Hanebeck, Dr. Hauß
und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Nürn-
berg vom 21. Januar 1952 aufgehoben. Auf die Beru-
fung des Klägers wird das Urteil der 3. Zivilkammer
des Landgerichts in Nürnberg-Fürth vom 12. Septem-
ber 1951 abgeändert.

- 2 -

Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger das im Erdgeschoß des Anwesens F [REDACTED] Nr. [REDACTED] in N [REDACTED] gelegene Lichtspieltheater K [REDACTED] herauszugeben samt den dazugehörigen Nebenräumen, Heizraum, Kohlenkeller, Holzkeller und folgenden Einrichtungsgegenständen:

Außenfront

vorne

Eingang

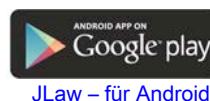
Gang
Kammer

Aufgang

Warteraum

Zuschauerraum

- 2 Schaukästen aus Eisen
- 1 Dach mit Scheinwerfer-Fassungen
- 1 Eisenrahmen
- 1 Neon-Leuchtschrift
- 8 Zapfen für Fahnen
- 1 Eisengitter mit Verschlußstange im Keller
- 1 Geländer
- 1 Kasten mit Platzbezeichnungen und Preisen
- 1 Tür
- 1 Heizkörper (Heizung)
- 1 Schaltanlage
- 1 Tischchen (in der Wand befestigt)
- 1 Stuhl
- 1 Telefon
- 1 Schalttafel ohne Sicherung und ohne Schalter
- 1 Saalschalter
- 1 Notbeleuchtungsbatterie
- 19 Rähmchen
- 2 desgl. schmal
- 1 Beleuchtung ohne Birne
- 1 versperrbare Türe
- 3 Treppen
- 4 automatische Türschließer (Pendelbänder)
- 1 Fenster
- 1 Schalttafel mit 8 Schaltern
- 2 Heizkörper (Heizung)
- 1 Aufgang mit Geländer zum Zuschauerraum
- 1 Türe nach außen
- 7 Polstersitze
- 1 Originaltonstärkereglern
- 1 Klingel zum Vorführraum
- 2 Heizkörper oben (Heizung)
- 1 Lampe mit Schalter ohne Birne
- 1 Steckkontakt
- 1 Täfelchen 3. Platz
- 3 Heizkörper in der Mitte (Heizung)
- 1 Ventilator



- 3 -

DamenabortHerrenabortKellerVorführraum

- 1 Transformator im Keller für Notbeleuchtung
- 1 Quecksilber-Relais für Notbeleuchtung im Gang
- 2 Ausgangstüren
- 4 Beleuchtungskörper
- 2 Heizkörper unten (Heizung)
- 1 Steckdose
- 1 Closett
- 1 Türe
- 1 Spülkasten mit Schwimmer
- 1 Spülkasten für Pissoir
- 2 Heizkörper (Heizung)
- 1 automatischer Türschließer
- 3 Türen
- 1 kompl. Heizungsanlage mit obigen Heizkörpern
- 1 Kaltprojektor E. [REDACTED] 5 Nr 19516 m/1300 meter Trommeln
- 1 Lampenhaus mit Spiegellampe
- 1 verstellbarer Säulenblock mit Platte
- 1 automatischer Kohlennachschub
- 2 KurzschlußBankermotore Nr 75539 und 72824
- 1 Klangfilm-Verstärker Nr 195796 ohne Röhren
- 1 Erregergerät Nr 372514
- 1 Tongleichrichter Nr 388089
- 3 Projektionsfenster mit Fallschieber
- 1 Lampenwiderstand Nr 3576
- 1 Filmkasten mit 8 1300 m Rollen
- 1 kleiner Trafo f. Plattenspieler und Kontrollautsprecher
- 1 Ventilator
- 1 Pissoirschüssel
- 1 Hocker
- 1 dreipoliger Hebelausschalter
- 1 Sparumformer Type K [REDACTED] Nr 1106
- 1 Schalttafel mit Spannungsregler
- 4 Sicherungselemente Volt u. Ampèremeter m. Ausschalter
- 1 kleine Schalttafel mit Hebel und Ausschalter
- 1 Motorenanlasser, 1 dreipol. und 1 einpol. Sicherungselement
- 1 Türe

1 Ballen für Säure im Keller
Erhöhung im Zuschauerraum aus Holz
(5 % Steig) Zwischenwände, Kasse,
Vorführraum, Vorplatz.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen den Beklag-
ten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hatte das in seinem Hausgrundstück F [REDACTED] in N [REDACTED] eingerichtete Lichtspieltheater K [REDACTED] früher für einen jährlichen Pachtzins von 18 000 RM verpachtet. Da das Gebäude durch Fliegerangriffe beschädigt worden war, stellte der Pächter den Betrieb am 16. April 1945 ein. Am 31. August 1945 schlossen die Beklagten zu 1) und 3) mit einem gewissen Wolfgang V [REDACTED], der in dem Vertrag als Beauftragter und Hausverwalter des Klägers bezeichnet wurde, einen Mietvertrag über das Lichtspieltheater. Nachdem ihnen durch einen Zuweisungsbeschluß des Amtes für Geschäftsraumlenkung der Stadt N [REDACTED] vom 22. Oktober 1945 das Theater zur Eröffnung eines Spielbetriebes zugewiesen worden war, setzten sie die Räume in Stand und eröffneten den Spielbetrieb am 21. Dezember 1945, wobei ein Verzeichnis von dem vorhandenen Inventar aufgestellt wurde, das später von beiden Parteien unterschrieben wurde. Der Beklagte zu 2), der Ehemann der Beklagten zu 1), war neben dieser bei der Geschäftsführung tätig.

Der damals in L [REDACTED] wohnende Kläger, der den Mietvertrag vom 31. August 1945 nicht genehmigt hatte und erst im Januar 1946 von der Zuweisung Kenntnis erhielt, verhandelte seit dieser Zeit mit den Beklagten zu 1) und 3) über einen Pachtvertrag. Ein solcher kam am 25. Juni 1947 zustande. Er sollte für die Zeit bis 21. Dezember 1951 laufen und dann alljährlich mit einjähriger Kündigungsfrist gekündigt werden können. Der Pachtpreis war auf 12 v.H. des Bruttoumsatzes, mindestens jedoch auf 18 000 RM jährlich festgesetzt. Dem Vertrag war ein Verzeichnis der übernommenen Inventarstücke beigelegt.

Die Beklagten zu 1) und 3) hatten bereits am 1. Dezember 1945 bei der Preisüberwachungsstelle in N [REDACTED] hinsichtlich des Theaters einen Antrag auf "Mieteinschätzung" eingereicht, der aber nicht bearbeitet wurde. Am 25. Februar 1945 stellten sie erneut einen Antrag auf Festsetzung des Mietzinses "für die leeren Räume" mit dem Hinweis darauf, daß der Pachtzins für das spielfertige Theater früher 1 500 RM monatlich betragen habe, während jetzt von ihnen für die leeren von ihnen erst in Stand gesetzten Räume der gleiche Betrag verlangt werde. Dieser Antrag, der mit einer Durchschrift eingereicht worden war, wurde dem Kläger nicht mitgeteilt und ebenfalls zunächst nicht bearbeitet. Erst nachdem durch den Runderlaß Nr 14/47 des Verwaltungsamts für Wirtschaft des Amerikanischen und Britischen Besatzungsgebiets - Hauptabteilung Preis - in M [REDACTED] vom 14. Juni 1947 die Überprüfung der Mieten und Pachten bei Filmtheatern angeordnet worden war, nahm die Preisbehörde der Stadt N [REDACTED] die Bearbeitung der vorliegenden Anträge auf und lud die Beklagten zu einer Rücksprache ein. Der Beklagte zu 3) erteilte darauf der Preisstelle eine Abschrift des Vertrages vom 25. Juni 1947 ohne das dazu gehörige Inventarverzeichnis und erklärte dazu mit Schreiben vom 22. September 1947:

"Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Maschinen sind von uns angeschafft worden mit Ausnahme von 2 Umformern und 2 Verstärkern, für welche wir die gesetzliche Leihmiete bezahlen werden

Der Pachtzins von 12 v.H. vom Bruttoumsatz für leere Räume ist wucherisch. Spielfertiges Kino Pacht 1938 RM 1 500 monatlich. Wo bleibt die Preisverordnung?"

Die Preisbehörde erklärte nach Anstellung weiterer Ermittlungen durch den als endgültig bezeichneten Bescheid vom 9. Dezember 1947 die vereinbarte Umsatzmiete für unzulässig und setzte die Festmiete mit Wirkung vom 1. Januar 1947 auf 1 710 RM monatlich fest. Die Beklagten zahlten hierauf nur noch diesen Betrag. Dieser Bescheid ist dem Kläger am 22. Dezember 1947 zugestellt worden.

Mit Schreiben vom 25. November 1948 focht er den Pachtvertrag vom 25. Juni 1947 wegen arglistiger Täuschung an und forderte die Beklagten auf, das Theater binnen einem Monat an ihn herauszugeben. Er erblickte die arglistige Täuschung darin, daß die Beklagten bei Vertragsschluß ihren Willen, nicht den vereinbarten sondern einen andern Pachtzins zu zahlen, verschwiegen und die Preisbehörde durch die Erklärung getäuscht hätten, sie hätten nur leere Räume vermietet, während tatsächlich ein Lichtspieltheater mit Einbauten und Einrichtungsgegenständen verpachtet worden sei. Nach längeren Verhandlungen über die Möglichkeit eines Betriebes des Theaters durch eine aus der Tochter des Klägers und den Beklagten bestehende Gesellschaft brach der Kläger die Verhandlungen Ende August 1949 ab und erhob im November 1949 die vorliegende Klage, mit der er Herausgabe des Theaters und der dazu gehörigen Einrichtungsgegenstände verlangt.

Er ist der Ansicht, durch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung sei der Vertrag vom 25. Juni 1947 hinfällig geworden und könne daher seinem auf Eigentum gestützten Herausgabeanspruch nicht mehr entgegengesetzt werden.

Außerdem seien die Beklagten ihm wegen Verschulden bei Vertragsschluß schadenersatzpflichtig. Der Schadensersatzanspruch gehe ebenfalls auf Herausgabe des Theaters, das die Beklagten nur durch ihr unredliches Verhalten sich gebracht hätten. Endlich liege in diesem Verhalten eine positive Vertragsverletzung, die ihn berechtige, ohne Fristsetzung vom Vertrage zurückzutreten. Demgegenüber sei zu 2) sei auf Grund der ehelichen Gütergemeinschaft der Beklagten zu 1) neben dem Beklagten zu 3) und seiner Besitzer des Theaters geworden. Die Beklagte sei als mittelbare Besitzerin zur Herausgabe verpflichtet.

Die Beklagten haben bestritten, den Kläger durch die Preisbehörde getäuscht zu haben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist zurückgewiesen worden. Mit Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch unbegründet, weil der zwischen den Parteien abgeschlossene Pachtvertrag vom 25. Juni 1947 aus keinem der vom Kläger angeführten rechtlichen Gesichtspunkte her begründet worden sei. Es hat jedoch nicht geprüft, ob die Mißbilligung des vereinbarten Pachtzins durch die Preisbehörde auf den rechtlichen Bestand des Vertrags vom 25. Juni 1947 hatte. Diese Nachprüfung ist erforderlich, da der Vertrag wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nichtig ist.

2.) Die Mietzinsfeststellung durch die Preisbehörde beruht auf der Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955) und den dazu ergangenen Richtlinien. Diese Vorschriften verbieten unter Strafandrohung für Leistungen aller Art Entgelte, die mit den Preisbestimmungen nicht im Einklang stehen. Sie galten auch zur Zeit des Vertragsschlusses vom 25. Juni 1947. Wie sich aus dem Runderlaß Nr 14/47 des Verwaltungsamts für Wirtschaft des amerikanischen und britischen Besatzungsgebiets, Hauptabteilung Preis, vom 4. Juni 1947 ergibt, waren durch die Anordnung PR Nr 15/47 lediglich die Verordnungen über preishaltende Maßnahmen auf dem Gebiete der Filmwirtschaft vom 8. November 1943 (RGBl I, 654) und der Erlaß des früheren Reichskommissars für die Preisbildung vom 12. April 1944 mit Wirkung vom 8. April 1945 außer Kraft gesetzt worden. Das Verwaltungsamt für Wirtschaft des amerikanischen und britischen Besatzungsgebiets konnte daher trotz der Anordnung PR Nr 15/47 die Mieten und Pachten für Filmtheater gemäß den Richtlinien der Nr 64 des Runderlasses Nr 184/37 vom 12. Dezember 1937 nachprüfen lassen.

3.) Nach § 134 BGB ist ein gegen ein gesetzliches Verbot verstoßendes Rechtsgeschäft nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Da die Preisvorschriften nur den überhöhten Preis verbieten, ist unmittelbar nur dieser Teil der Preisvereinbarung durch § 134 BGB nichtig geworden. Nach § 139 BGB ergreift aber die Teilnichtigkeit das ganze Rechtsgeschäft, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Aus dem ganzen Verhalten des Klägers, wie es das Berufungsgericht festgestellt hat, ergibt sich aber

unzweideutig, daß er unter keinen Umständen den Vertrag zu dem von der Preisbehörde festgesetzten Entgelt geschlossen haben würde. Es ist daher von der Regel auszugehen, daß der Vertrag wegen des Preisverstosses nichtig ist.

4.) Hiervon hat die höchstrichterliche Rechtsprechung nur dann eine Ausnahme gemacht, wenn Sinn und Zweck des Verbotsgesetzes trotz des Verstoßes gegen die Preisvorschriften die Aufrechterhaltung des Geschäftes in Höhe des zulässigen Entgeltes verlangen. Das trifft vor allen Dingen zu für die Güterumsatzgeschäfte des Warenhandels. Die hier zugelassene Ausnahme von der Nichtigkeit des ganzen verbotswidrigen Geschäftes wird damit begründet, daß die Nichtigkeit nicht weiter reichen könne als der Verstoß gegen das Verbot der Preiserhöhung selbst, und daß es bei dem Umsatz lebenswichtiger Gegenstände mehr auf die Wahrung eines volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preises als auf eine Vernichtung von Geschäften ankomme (RGZ 168, 313; RGR Komm z BGB Anm 1 Abs 4 und 2 Abs 1 zu § 134). Waren und andere Handelsgüter sind dazu bestimmt, zur Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung umgesetzt zu werden. Der Kaufmann hat die volkswirtschaftliche Aufgabe, die zu diesem Zweck angeschaffte Ware zu gegebener Zeit zu veräußern. Wie der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone in der Entscheidung vom 21. Juli 1948 (OGHZ 1, 76) zutreffend ausführt, entspricht es dem volkswirtschaftlichen Zweck der Preisregelung, daß der Veräußerer von Handelsgütern bei Vereinbarung unzulässiger Preise an dem Verkauf festgehalten wird, und zwar mit dem dafür nach den jeweiligen Vorschriften zulässigen Preis. Dieselbe rechtspolitische Erwägung führt dazu, daß Mietverträge über Wohnräume bei

einem Verstoß gegen Preisvorschriften nicht als nichtig, sondern als zu dem zulässigen Mietzins abgeschlossen anzusehen sind, denn Wohnräume sind volkswirtschaftlich dazu bestimmt, dem allgemeinen Wohnbedürfnis, also einem für die Bevölkerung lebenswichtigen Zweck zu dienen; diesem Zweck dürfen sie nicht infolge unzulässiger Mietzinsvereinbarungen vorenthalten werden. Derselbe Grundsatz gilt für Geschäftsräume, die zum Vermieten an Geschäftsleute bestimmt sind. Es ist bei dem seit langer Zeit bestehenden Wohn- und Geschäftsraumangel volkswirtschaftlich nicht zu vertreten, daß derartige Räume nur deshalb unbenutzt bleiben würden, weil die vereinbarten Mieten nicht den Preisvorschriften entsprechen.

5.) Diese Regel findet aber keine Anwendung auf Geschäfte, deren Durchführung nicht von volkswirtschaftlichen Bedürfnissen gefordert wird. Hierzu gehören insbesondere die Veräußerung von Grundstücken und ähnlichen Gegenständen, die ihrer Art nach nicht zum Umsatz bestimmt sind, sondern nur aus besonderen persönlichen Gründen veräußert zu werden pflegen (RGZ 166, 89). Dieselben Grundsätze müssen auf dem Gebiete des Miet- und Pachtrechts Anwendung finden (RGZ 168, 313). Was sich für Wohn- und Geschäftsräume aus ihrer volkswirtschaftlichen Bestimmung ergibt, gilt aber nicht in gleicher Weise für Lichtspieltheater. Sie werden in der Regel zur Nutzung durch den Eigentümer errichtet und nur ausnahmsweise aus besonderen Gründen vermietet oder verpachtet. Es besteht kein volkswirtschaftliches Bedürfnis, Verträge über die Verpachtung oder Vermietung von Lichtspieltheatern zu dem den Preisvorschriften entsprechenden Entgelt aufrechtzuerhalten, wenn der vereinbarte Miet- oder Pachtzins überhöht ist. In der Regel

wird in diesem Falle der Eigentümer das Theater : selbst weiterführen, wenn er nicht mit der Herabsetzung des Entgeltes einverstanden ist. Selbst wenn er sich aber hierzu nicht entschließen und das Lichtspieltheater infolgedessen wegen Nichtigkeit des Vertrags nicht betrieben würde, wird dadurch ein lebenswichtiges Bedürfnis der Bevölkerung nicht gefährdet. Es bleibt daher in diesem Falle bei der Nichtigkeit des ganzen Vertrages, wenn das vereinbarte Entgelt mit den Preisbestimmungen nicht vereinbar ist.

6.) Da der Vertrag vom 25. Juni 1947 mithin nichtig und auch nicht später von dem Kläger zu dem zulässigen Preise bestätigt worden ist, kann der Kläger auf Grund seines Eigentums gemäß § 985 BGB von den Beklagten als Besitzern die Herausgabe des Lichtspieltheaters K. verlangen.

Nach dem nicht bestrittenen Vortrag des Klägers hat auch der Beklagte zu 2) Mitbesitz an dem Theater erlangt. Hierbei ist es unerheblich, ob dies auf Grund des ehelichen Güterrechts oder im Auftrag der Beklagten zu 1), seiner Ehefrau, geschehen ist. Die inzwischen auf Grund der Art 3, 117 Abs 1 des Grundgesetzes eingetretene Änderung des ehelichen Güterrechts hat an dem tatsächlichen unmittelbaren Besitz des Beklagten zu 2) nichts geändert.

Das angefochtene Urteil mußte deshalb gemäß § 564 ZPO aufgehoben werden, ohne daß es eines Eingehens auf die weiteren Revisionsrügen bedurfte. Da die Aufhebung nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist, konnte das Revi-

sionsgericht diese selbst treffen. Die Beklagten mußten daher nach dem Klageantrag verurteilt werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Dr. Delbrück

Dr. Gelhaar

Hanebeck

Dr. Hauß

Dr. Kaul