

V ZR 13/51

2335 048

21

Verkündet
am 30. November 1951
Klett, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

- 1.
- 2.
- 3.

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 30. November 1951 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter
Dr. Tasche, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 7. Dezember
1950 verkündete Urteil des 5. Zivilse-
nats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf wird auf Kosten der Kläger zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 15. Januar 1938 schlossen die klagenden Eheleute und die Mutter der Zweitklägerin, die Witwe R. [REDACTED], in deren Rechte ihre Tochter später eingetreten ist, als Verpächter mit der Zweitbeklagten als Pächterin einen schriftlichen Vertrag. Darin verpflichteten sich die Verpächter, ein bestimmtes Grundstück in M. [REDACTED] zu erwerben und darauf ein Lichtspieltheater zu errichten, das von der Zweitbeklagten pachtweise betrieben werden sollte. Das Pachtverhältnis sollte 10 Jahre lang dauern, beginnend mit dem Zeitpunkt, an dem die Verpächter der Pächterin das Theater schlüsselfertig zur Verfügung stellen würden; doch wurde der Pächterin eine Option eingeräumt, durch binnen Jahresfrist vor Pachtablauf abzugebende Erklärung den Vertrag um weitere 5 Jahre zu verlängern. Als Pachtzins wurden 12 % der Einnahmen aus Eintrittskarten nach Abzug der Lustbarkeitssteuer vereinbart; eine Mindestpacht von 36.000 RM jährlich wurde garantiert. Das Theater wurde von den Verpächtern errichtet und am 22. Dezember 1938 schlüsselfertig zur Verfügung gestellt; die Pächterin betrieb es unter dem Namen "P. [REDACTED]-Lichtspiele".

Die Filmgesellschaften des Deutschen Reiches waren in der Erstbeklagten (U. [REDACTED] GmbH) als Dachgesellschaft zusammengefaßt. Zu den Tochtergesellschaften der Erstbeklagten gehörte auch die Zweitbeklagte. Nach Angabe

11

.. 3 -

der Beklagten waren beide durch einen Organvertrag verbunden, der der Erstbeklagten als Dachgesellschaft die Befugnis gab, die Rechte und Interessen der Zweitbeklagten wahrzunehmen. Nach dem Zusammenbruch kam das gesamte Vermögen der Erst- und Zweitbeklagten zunächst nach dem Gesetz Nr 52 der Militärregierung unter militärische Verwaltung; dabei wurden für die einzelnen Besatzungszonen jeweils getrennte Verwaltungen eingerichtet. Für den Bereich der Britischen Besatzungszone, um den es sich hier handelt, wurde am 28. November 1946 ein Dr. K. [REDACTED] zum Generalcustodian für die Erstbeklagte und zugleich für ihre Tochtergesellschaften, darunter die Zweitbeklagte, bestellt. Das am 7. September 1949 in Kraft getretene Gesetz Nr 24 der Britischen Militärregierung setzte an die Stelle der Verwaltung nach dem Militärregierungsgesetz Nr 52 einen Liquidationsausschuß; dieser war eine juristische Person, in Art 1 dieses Gesetzes wurde das gesamte Lichtspielvermögen des Reiches diesem Ausschuß als Treuhänder übertragen.

Die Kläger sind der Ansicht, das Pachtverhältnis sei beendet, und haben gegen die Erst- und Zweitbeklagte und den zunächst mitbeklagten Liquidationsausschuß Klage auf Feststellung der Beendigung des Pachtverhältnisses und auf Herausgabe und Räumung des Lichtspieltheaters erhoben. Sie machen in erster Linie geltend, sie hätten den Vertrag nur im Hinblick auf die überra-



gende Stellung abgeschlossen, die die Zweitbeklagte in der Zeit vor dem Kriege in der deutschen Filmwirtschaft eingenommen habe. Die Folgen des Zusammenbruchs, der Verlust eines großen Teils des Vermögens und die Zerreißung der Restbestände nach Besatzungszonen, schließlich die Dezentralisierungsmaßnahmen der Besatzungsmächte hätten diese Geschäftsgrundlage zerstört; spätestens mit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 24 sei dieser Erfolg eingetreten. Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses könne den Klägern nicht zugemutet werden. - Das Gesetz Nr. 24 habe das Vermögen der Zweitbeklagten dem Liquidationsausschuß übertragen. Nach dem Pachtvertrag seien jedoch die Rechte der Pächterin nicht übertragbar. Da sie weder auf den Liquidationsausschuß hätten übergehen können, noch bei der Zweitbeklagten verblieben seien, seien sie erloschen. - Weiter berufen sich die Kläger auf ein Recht zum Rücktritt oder zur Kündigung aus wichtigem Grunde, da die Zweitbeklagte geduldet habe, daß die Erstbeklagte nach dem Zusammenbruch unter Vortäuschung eines Besitzrechts sich eigenmächtig in den Besitz des Lichtspieltheaters gesetzt habe (§ 553 BGB), und auf Ablauf der vereinbarten Pachtzeit; die von allen drei Beklagten je getrennt abgegebenen Erklärungen, das Optionsrecht ausüben zu wollen, seien wirkungslos.

Die Beklagten haben um Klagabweisung gebeten.
Die Feststellungsanträge der Kläger halten sie für un-

zulässig. Es könne zugegeben werden, daß die besondere Stellung der Zweitbeklagten zur Zeit des Vertragschlusses Geschäftsgrundlage geworden und diese Geschäftsgrundlage erschüttert oder weggefallen sei. Den Klägern seien aber besondere Nachteile daraus nicht erwachsen, und es müsse ihnen zugemutet werden, am Pachtvertrag festzuhalten. Gegenüber der Berufung auf Fristablauf verweisen die Beklagten auf die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes; auch seien die Optionsrechte ordnungsgemäß ausgeübt worden, zwei längere Unterbrechungen des Betriebes infolge von Bombenschäden könnten nicht in die Vertragsdauer eingerechnet werden. - Die Erstbeklagte habe den Besitz nie erlangt und sei daher nicht passiv legitimiert.

Das Landgericht wies die Klage ab. Während des Berufungsverfahrens wurde das Gesetz Nr 24 der Britischen Militärregierung durch das Gesetz Nr 32 der Alliierten Hohen Kommission ersetzt. Damit trat anstelle des Liquidationsausschusses ein durch das letzt erwähnte Gesetz geschaffener Dezentralisierungsausschuß, ebenfalls eine juristische Person mit ähnlichen Aufgaben wie der Liquidationsausschuß; er ist anstelle des Liquidationsausschusses als Drittbeklagter in das Verfahren eingetreten.

Die Berufung der Kläger blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgen sie ihre Ansprüche weiter, und zwar

beantragen sie, hinsichtlich der Erstbeklagten unter Abänderung des Berufungsurteils die Hauptsache für erledigt zu erklären, hinsichtlich der beiden andern Beklagten Verurteilung zur Räumung und Herausgabe, gegenüber der Zweitbeklagten schließlich Feststellung, daß ein Pachtverhältnis seit dem 1. Januar 1948 - hilfsweise: seit einem vom Gericht festzusetzenden späteren Zeitpunkt - nicht mehr bestehe.

Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Anträge gegenüber der Erstbeklagten.

Gegen die Erstbeklagte hatten die Kläger in der Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht Verurteilung zur Räumung und Herausgabe des Lichtspieltheaters beantragt. Diesen auf Eigentum gestützten Anspruch hat das Berufungsgericht nicht für begründet gehalten, da die Erstbeklagte nicht Besitzerin sei und daher auf Herausgabe und Räumung nicht in Anspruch genommen werden könne.

Ihren Antrag, die Hauptsache für erledigt zu erklären und die Erstbeklagte zur Tragung eines angemessenen Teiles der Kosten zu verurteilen, begründet die

Revision wie folgt: Die Erstbeklagte sei bei Klagerhebung und auch späterhin im Besitz gewesen. Dieses Besitzes sei sie erst dadurch entkleidet worden, daß Art 16 des Gesetzes Nr 32 der Alliierten Hohen Kommission alle der Erstbeklagten zustehenden Rechte auf den Drittbeklagten übertragen habe. Damit habe sich die Klage gegenüber der Erstbeklagten in der Hauptsache erledigt.

Dieser Revisionsangriff ist nicht schlüssig. Die Revision übersieht, daß die Kläger der von ihnen angenommenen Erledigung der Hauptsache in ihren Anträgen nicht Rechnung getragen haben. Das Gesetz Nr 32 ist in Nr 28 des Amtsblattes der Alliierten Hohen Kommission vom 1. August 1950 bekanntgemacht worden; nach Art 6 des Gesetzes Nr 1 der Alliierten Hohen Kommission ist es mit Ablauf des fünften Tages nach dem Tage der Veröffentlichung, also mit Ablauf des 6. August 1950, in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt ist nach dem eigenen Vorbringen der Revision die Erledigung der Hauptsache eingetreten. Die Schlußverhandlung vor dem Berufungsgericht fand am 27. Oktober 1950 statt; in dieser Verhandlung hielten die Kläger an ihrem Antrag auf Räumung und Herausgabe auch gegen die Erstbeklagte fest. Dieser Antrag war auch nach dem von der Revision eingenommenen Standpunkt unbegründet; das Berufungsgericht hat ihn daher mit Recht abgewiesen. Ein Rechtsverstoß liegt nicht vor. Die Revision

ist insoweit unbegründet.

II. Anträge gegenüber den Zweit- und Drittbeklagten.

1. Durch den Vertrag vom 15. Januar 1938 verpflichteten sich die Kläger, das von ihnen zu errichtende Lichtspieltheater der Zweitbeklagten auf Zeit zu Gebrauch und Nutzung gegen Entgelt zu überlassen; es wurde also ein Pachtverhältnis begründet. Als Zweck desselben bezeichnet Ziff V des Vertrages den Betrieb eines Lichtspieltheaters oder die Veranstaltung anderer öffentlicher Vorführungen durch die Zweitbeklagte. Gegenstand der Pacht ist demnach ein zur Fruchtziehung durch gewerbliche Nutzung geeigneter Raum, nicht ein bereits in Betrieb befindliches Unternehmen. Auf eine derartige Raumpacht finden die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes entsprechende Anwendung (§ 36 MSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1942, RGBI I, 712). Dies wird auch von den Parteien nicht in Zweifel gezogen.

2. Der Pachtvertrag vom 15. Januar 1938 sah eine Pachtdauer von 10 Jahren vor. Diese begann unstreitig am 22. Dezember 1938, dem Zeitpunkt der schlüsselfertigen Überlassung des Baus an die Zweitbeklagte. Darüber, wann diese Frist endete, streiten die Parteien. Die Revision rügt, daß das Berufungsurteil sich nicht darüber ausgelassen habe, ob dieser Zeitraum bereits

abgelaufen sei. Dieser Angriff ist nicht begründet. Nach § 1 Abs 2 MSchG wird ein Mietverhältnis, das für eine bestimmte Zeit eingegangen ist, nach Ablauf der Mietzeit fortgesetzt, wenn nicht eine der Parteien in der dort vorgesehenen Weise und Frist sich auf die Beendigung berufen hat. Diese Bestimmung gilt nach § 36 MSchG entsprechend für Pachtverhältnisse über Räume. Seitens der Verpächter konnte die Berufung auf den Ablauf der Pachtzeit nur durch Klage nach § 1 Abs 1 MSchG und nur aus den in den §§ 2 - 4 dieses Gesetzes aufgeführten Gründen geschehen. Eine solche Klage ist nicht erhoben worden, infolgedessen wurde das Pachtverhältnis nach dem Ablauf der vertraglichen Pachtzeit kraft Gesetzes fortgesetzt (§ 1 Abs 2 MSchG). Das Berufungsgericht konnte eine Feststellung, daß das Pachtverhältnis wegen Zeitablaufs beendet sei, nicht treffen.

Die Revision macht geltend, die Kläger hätten in ihrem Schriftsatz vom 20. Januar 1950 (Bl 72) den Antrag, festzustellen, daß das Pachtverhältnis am 22. Dezember 1948 abgelaufen sei, auch auf das Mieterschutzgesetz gestützt. Darin liege eine Berufung auf die Beendigung des Pachtverhältnisses, die den Vorschriften des § 1 Abs 2 Satz 2 MSchG genüge. Diese Ausführungen gehen fehl. In dem fraglichen Schriftsatz haben die Kläger lediglich darauf hingewiesen, daß die Beklagten den Schutz des Mieterschutzgesetzes in Anspruch genom-

men hätten, und das Interesse an der beantragten Feststellung durch diesen Hinweis begründet. Dagegen ist nicht erkennbar, daß der Feststellungsantrag selbst mit den Aufhebungsgründen des Kieterschutzgesetzes in Verbindung gebracht worden wäre. Ein Feststellungsantrag könnte auch nicht als Berufung auf den Ablauf der Pachtzeit nach § 1 Abs 1, 2 MSchG aufgefaßt werden, da diese Berufung durch Rechtsgestaltungsklage geschehen muß. Es kann daher dahinstehen, ob im gegenwärtigen Verfahren trotz der ausschließlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts für Mietaufhebungsklagen (§ 7 MSchG) ein Antrag auf rechtsgestaltende Aufhebung des Pachtverhältnisses durch Klageverbindung hätte eingeführt werden können, wie die Revision aus dem Grundsatz der Prozeßökonomie zu begründen versucht hat.

3. Die Revision gibt zu, daß die von den Klägern in der Berufungsinstanz gestellten Anträge eine Entscheidung des Berufungsgerichts darüber, wann die vereinbarte Pachtzeit ablief, nicht unbedingt erforderten. Die Revision macht geltend, den Klägern sei es entscheidend darauf angekommen, diese Frage zu klären. Zweifel hätten einmal darüber bestanden, ob die zweimalige Unterbrechung des Theaterbetriebes infolge von Fliegerschäden mit einer Gesamtdauer von über zwei Jahren in die vereinbarte Pachtdauer eingerechnet werden müsse oder nicht; weiter sei zweifelhaft, ob die Ausübung des Optionsrechts seitens der Beklagten wirksam

erfolgt sei und zu einer Verlängerung der Pachtdauer über den im Verträge vorgesehenen Endzeitpunkt hinaus geführt habe. Das Berufungsgericht hätte, so meint die Revision, auf Grund der ihm obliegenden Pflicht zur Prozeßleitung darauf hinwirken müssen, daß Anträge gestellt wurden, die zu einer Entscheidung dieser Fragen Anlaß gaben.

Diese Rüge ist unbegründet. Die Kläger waren anwaltlich vertreten und daher selbst in der Lage, sachgemäße Anträge zu stellen. Es kam ihnen vor allem darauf an, die Räumung und Herausgabe der Palast-Lichtspiele zu erreichen; diesem Zweck entsprachen die gestellten Anträge. Gegenüber den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes konnte die Frage, ob das Pachtverhältnis ohne Berücksichtigung dieser Bestimmungen bereits abgelaufen wäre oder wann es ohne Berücksichtigung dieser Bestimmungen ablaufen würde, nur theoretische Bedeutung haben. Einem Feststellungsantrag in dieser Richtung hätte das Feststellungsinteresse gefehlt, und das Berufungsgericht hatte schon aus diesem Grunde keinen Anlaß, einen solchen Antrag anzuregen. Auch ein Antrag, festzustellen, daß mit Eintritt eines bestimmten Zeitpunktes oder schon jetzt die Kläger durch die vertraglichen Bestimmungen über die Dauer des Pachtverhältnisses an einer Mietaufhebungsklage nicht mehr gehindert seien, würde keine praktische Bedeutung gehabt haben, solange nicht ein Grund zur Aufhebung des Pacht-

verhältnisses nach den §§ 2 - 4 MSchG wenigstens behauptet werden konnte. Eine solche Behauptung haben die Kläger nicht aufgestellt; ihrem Vortrag ist auch ein solcher Grund nicht ohne weiteres zu entnehmen.

4. Die Kläger haben geltend gemacht, die Zweitbeklagte habe sich durch schlüssiges Verhalten vom Vertrage losgesagt. Ein solches Verhalten wollen die Kläger darin sehen, daß die Zweitbeklagte nach dem Zusammenbruch sich nicht mehr um das Pachtverhältnis gekümmert, vielmehr geduldet habe, daß Angehörige der Ufa ohne jede Berechtigung durch Vorspiegelung einer solchen sich in den Besitz des Lichtspieltheaters gesetzt, die Rechte aus dem Pachtvertrage in Anspruch genommen und seit dem 8. Januar 1946 das Theater betrieben hätten. Das Berufungsgericht stellt hierzu fest: Mangels näheren Vorbringens der Kläger sei kein hinreichender Anhaltspunkt dafür gegeben, daß die Zweitbeklagte von einem solchen Verhalten Unbefugter - oder, wie die Kläger zunächst vorgetragen hatten, der Erstbeklagten - Kenntnis gehabt oder erlangt hätte; diese Vorgänge könnten daher nicht dahin gewürdigt werden, daß die Zweitbeklagte sich vom Vertrag hätte lossagen wollen. Die Revision greift diese Feststellung nicht an; sie ist für das Revisionsverfahren bindend und rechtfertigt den von dem Berufungsgericht gezogenen Schluß.

5. Die Kläger hatten vorgetragen: Durch das Gesetz Nr 24 der Britischen Militärregierung und erneut durch

das Gesetz Nr 32 der Alliierten Hohen Kommission sei alles Vermögen der Zweitbeklagten auf den Drittbeklagten übertragen worden. Ziff XVI des Pachtvertrages untersage der Pächterin jede Abtretung der Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrage ohne Zustimmung der Verpächter. Darin liege ein vertragliches Abtretungsverbot, dieses stehe auch einem Forderungsübergang kraft Gesetzes entgegen (§ 412 BGB). Die Rechte aus dem Pachtvertrag könnten daher nicht auf den Drittbeklagten übergegangen sein. Andererseits könnten sie auch nicht bei der Zweitbeklagten verblieben sein, da diese nach dem Willen des Gesetzgebers ihres gesamten Vermögens habe entkleidet werden sollen. Infolgedessen sei das Pachtverhältnis erloschen.

Das Berufungsurteil ist dem nicht gefolgt. Es vertritt die Ansicht, Art 2 des Gesetzes Nr 32 übertrage auf den Drittbeklagten nur das Filmvermögen des Reiches selbst, also nicht die einzelnen Vermögensstücke der vormals reichseigenen oder vom Reich kontrollierten Gesellschaften, sondern nur die Aktien oder sonstigen Anteile an diesen Gesellschaften, die früher dem Reich gehört hätten. Das Vermögen der einzelnen Gesellschaften sei nur mittelbar auf den Drittbeklagten übergegangen. Hilfsweise erwägt das Berufungsgericht: Wollte man selbst davon ausgehen, daß die einzelnen Vermögensgegenstände der in Betracht kommenden Gesellschaften unmittelbar auf den Drittbeklagten übergegangen seien, so

sei dies doch höchstens fiduziarisch geschehen; Art 1 des Gesetzes Nr 24 sage dies ausdrücklich, das Gesetz Nr 32 sei nicht anders zu verstehen. Unter beiden Gesichtspunkten sei die Zweitbeklagte nicht vermögenslos geworden und seien ihre Rechte und Pflichten als Pächterin nicht erloschen.

Es bedarf keiner Entscheidung darüber, welche dieser Ansichten richtig ist oder ob der Drittbeklagte als Partei kraft Amtes an die Stelle der Zweitbeklagten getreten ist, wie die Revision meint.

Den Klägern ist zuzugeben, daß Ziff XVI des Pachtvertrages ein vertragliches Abtretungsverbot enthält und ein solches Abtretungsverbot auch einem Forderungsübergang kraft Gesetzes entgegensteht (§ 412 verbunden mit § 399 BGB). Art 20 des Gesetzes Nr 32 spricht allerdings aus, daß die Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechendem deutschem Recht vorgehen; sollten die Bestimmungen des Gesetzes Nr 24 oder das Gesetz Nr 32 dahin auszulegen sein, daß das Vermögen der Zweitbeklagten ohne Rücksicht auf ein solches Abtretungsverbot auf den Drittbeklagten übergehe, so würde § 412 BGB diese Übertragung nicht ausschließen können. In diesem Falle würden jedoch die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrage nicht erlöschen. Aber auch wenn man der Revision darin folgt, daß § 412 im vorliegenden Falle nicht durchbrochen werden sollte, daß also die Rechte

aus dem Pachtvertrag nicht auf den Drittbeklagten übergegangen sind, so würde das doch nur zur Folge haben, daß diese Rechte bei der Zweitebeklagten verblieben sind. Ein Erlöschen könnte nur dann in Betracht kommen, wenn die Zweitebeklagte als selbständige Rechtspersönlichkeit untergegangen wäre, sei es durch Auflösung, sei es durch Übergang auf eine andere juristische Person im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (vgl. RGZ 163, 143 [147 f]). Daß die Zweitebeklagte erloschen sei, ist von den Klägern nicht ernstlich behauptet worden. Die von ihnen angezogene Übertragung des Gesamtvermögens der Zweitebeklagten auf den Drittbeklagten würde einem Erlöschen der Zweitebeklagten noch nicht gleichgesetzt werden können. Im übrigen gehen sowohl das Gesetz Nr 24 wie das Gesetz Nr 32 offensichtlich davon aus, daß die von ihnen getroffenen Unternehmen nicht erloschen sind, sondern zumindest vorläufig weiterbestehen. Einmal fehlt es in beiden Gesetzen an einer Bestimmung über das Schicksal der Verbindlichkeiten dieser Unternehmen. Art 7 des Gesetzes Nr 24 bestimmt, daß das zu veräußernde Lichtspielvermögen frei von allen dinglichen Belastungen und Schulden auf den Erwerber übergehe, soweit nicht die zuständigen Besatzungsbehörden Abweichendes bestimmten, jedoch werden ergänzende Bestimmungen über die Behandlung der Verbindlichkeiten in Aussicht gestellt. In ähnlicher Weise spricht sich Art 9 des Gesetzes Nr 32 aus. Daher ist davon auszugehen, daß die Verbindlichkeiten der Zweitebeklagten - und

damit auch ihre Verpflichtungen aus dem mit den Klägern geschlossenen Pachtvertrage - bis zu einer anderweitigen Regelung fortbestehen. Daran würde es nichts ändern, wenn der Drittbeklagte für diese Verbindlichkeiten unter dem Gesichtspunkt der Vermögensübernahme (§ 419 BGB) mithaften würde. Vor allem aber treffen beide Gesetze über das Schicksal der betroffenen Unternehmen Bestimmungen, aus denen mit Sicherheit geschlossen werden kann, daß der Gesetzgeber von dem einstweiligen Fortbestand dieser Unternehmen ausgeht. Nach Art 6 Ziff 7 des Gesetzes Nr 24 und ebenso nach Art 5 des Gesetzes Nr 32 sollen in Betrieb befindliche Unternehmen als Ganzes unter Einschluß ihrer flüssigen Mittel verkauft werden; andere (also nicht in Betrieb befindliche) Unternehmen sollen entsprechend den Vorschriften des deutschen Rechtes aufgelöst und liquidiert werden (Art 6 Ziff 8, Art 8 des Ges Nr 24; Art 12 Abs 1 des Ges Nr 32). Daß "Unternehmen" hier nicht im Sinne der technischen Betriebseinheit zu verstehen ist, sondern juristische Personen wie die Zweitbeklagte einschließt, ergibt die in Art 19 c) des Ges Nr 32 gegebene Begriffsbestimmung. Liquidation wie Verkauf des Unternehmens als Ganzes setzen aber notwendig voraus, daß das Unternehmen noch besteht. Es kann daher nicht angenommen werden, daß die beiden erwähnten Gesetze den Untergang der Zweitbeklagten als Rechtspersönlichkeit herbeigeführt haben. Infolgedessen kommt auch ein Erlöschen der ihr aus dem Pachtvertrag

zustehenden Rechte nicht in Betracht. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist der Fortbestand des Pachtverhältnisses nicht in Zweifel zu ziehen.

6. Der Hauptangriff der Revision richtet sich dagegen, daß das Berufungsgericht die Auflösung des Pachtvertrages infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage verneint habe.

Ob neben den im Mieterschutzgesetz vorgesehenen Aufhebungsgründen die Auflösung eines Miet- oder Pachtverhältnisses aus Gründen des allgemeinen bürgerlichen Rechtes überhaupt anerkannt werden kann oder ob die Aufhebungsgründe der §§ 2 - 4 MSchG erschöpfend sind, ist zweifelhaft. Die Ansichten hierüber sind geteilt. Ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzuerkennen, ist in besonderem Grade bedenklich. Hätten die Parteien die Fortdauer der überragenden Stellung der Zweitbeklagten in der deutschen Filmwirtschaft in den Inhalt des Vertrages aufgenommen und für den Fall, daß diese besondere Stellung der Zweitbeklagten während der Dauer des Vertragsverhältnisses ende, ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht vereinbart, so würde § 1 Abs 3 MSchG der Ausübung dieses Rechtes gegen den Willen der Pächterin entgegenstehen. Es ist schwerlich angängig, einer stillschweigenden Voraussetzung, auf der als Geschäftsgrundlage der Vertrag beruht, stärkere Wirkungen für den Be-

stand des Vertragsverhältnisses einzuräumen als einer Voraussetzung, die ausdrücklich zum Vertragsinhalt erhoben worden ist. Doch bedarf es einer Entscheidung dieser Frage nicht, denn der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt rechtfertigt es, mit dem Berufungsgericht das Recht der Kläger, wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage durch Rücktritt oder Kündigung sich von dem Vertrag zu lösen, zu verneinen.

Geschäftsgrundlage eines Vertrages sind die bei seinem Abschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren Vorstellungen des einen Vertragsteils oder die gemeinsamen Vorstellungen beider Vertragsteile über das Vorhandensein oder den künftigen Eintritt oder Fortbestand gewisser Umstände, auf denen der Geschäftswille der Parteien sich aufbaut. Das Berufungsgericht unterstellt, daß die besondere Bedeutung der Zweitbeklagten in der deutschen Filmwirtschaft Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages gewesen und daß diese Geschäftsgrundlage infolge der seit dem Zusammenbruch eingetretenen Veränderungen ihrer Struktur und Bedeutung weggefallen sei. Hiegegen haben die Beklagten keine Einwendungen erhoben. Aber den Klägern müsse, so meint das Berufungsgericht weiter, zugemutet werden, trotz dieses Wegfalls der Geschäftsgrundlage am Verträge festzuhalten. Durch die Gesetzgebung der Besatzungsmächte sei die gesamte Struktur der deutschen Filmwirtschaft von Grund auf umgeformt worden. Unternehmen, die der früheren Ufa an

Macht und wirtschaftlicher Bedeutung ähnlich seien, gebe es nicht mehr; sie seien gesetzlich verboten. Die Zumutbarkeit sei nach den heutigen Verhältnissen zu beurteilen; daß die früheren Verhältnisse sich geändert hätten und voraussichtlich nicht wiederkehren würden, vermöge ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht nicht zu begründen. Die Kläger müßten die Folgen des verlorenen Krieges in Kauf nehmen; eine besondere Last werde ihnen nicht auferlegt, wenn sie an dem Vertrage festgehalten würden.

Diesen Ausführungen ist im wesentlichen beizutreten. Es entspricht der festen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Obersten Gerichtshofes für die Britische Zone wie auch des Bundesgerichtshofs (vgl. neuerdings BGHZ 2, 176 [1887]), daß der Wegfall der Geschäftsgrundlage eines Vertrages nicht ohne weiteres zu einer Auflösung des Vertragsverhältnisses Anlaß gibt. Diese Folge kann eine Partei aus dem Wegfall der Geschäftsgrundlage nur dann in Anspruch nehmen, wenn ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, sodaß der Vertragsgegner gegen Treu und Glauben verstößt, wenn er sie am Vertrage festhalten will. Ob diese Voraussetzung gegeben ist, ist weiterhin eine Tatfrage, deren Nachprüfung in der Revisionsinstanz nur beschränkt möglich ist.

Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses kann den Klägern allerdings nicht schon deswegen zugemutet wer-

den, weil sie die allgemeinen Folgen des verlorenen Krieges eben auch tragen müssen. Die Revision weist mit Recht darauf hin, daß die Kläger sich gerade nicht auf die allgemeinen Kriegsfolgen berufen, um die Lösung des Vertragsverhältnisses zu rechtfertigen, sondern daß ihr Vorbringen dahin geht, die Zweitbeklagte sei durch die Ereignisse in besonderer Weise, und zwar gerade in ihrer Eigenschaft als Pächterin, betroffen worden, und dadurch würden auch sie, die Kläger, in besonderer Weise in Mitleidenschaft gezogen. Diesem Vorbringen wird der Hinweis des Berufungsurteils auf die allgemeinen Kriegsfolgen nicht gerecht. Das Berufungsgericht legt aber das entscheidende Gewicht auch nicht darauf, sondern auf die von ihm eingehend erörterten besonderen Folgen, die sich aus der Veränderung der Umstände für die Kläger ergeben.

Das Berufungsgericht prüft unter diesem Gesichtspunkt vor allem die Entwicklung der Palast-Lichtspiele in den letzten Jahren. Es stellt fest, die Besucherzahlen hätten sich durchaus befriedigend entwickelt; die den Klägern gezahlten Pachtsummen hätten steigende Tendenz, die Garantiesumme von 36.000 M jährlich sei im Jahre 1949 um fast 29.000 M überschritten worden. Selbst wenn man unterstellt, daß diese günstige Gestaltung der Einnahmen zum Teil auf eine Erhöhung der Eintrittspreise zurückzuführen ist, rechtfertigen sowohl die Höhe der Einnahmen wie die befriedigende Entwicklung

der Besucherzahl die Annahme des Berufungsgerichts, daß eine Gefährdung des Vertragszweckes nicht in Erscheinung getreten sei. Begründet erscheint auch der in dem Berufungsurteil gezogene Schluß, daß die von den Klägern behaupteten Längel in der Versorgung mit Filmen, in der technischen Entwicklung der Vorführeinrichtungen und in der Außenreklame keine ins Gewicht fallende Bedeutung gehabt hätten. - Die Kläger hatten vorgetragen, daß sie günstigere Ergebnisse erzielt haben würden, wenn sie das Theater in eigener Regie betrieben oder es anderweit verpachtet hätten. Das Berufungsgericht unterstellt dies, hält aber mit Recht dafür, daß die Kläger nicht verlangen könnten, von dem Verträge frei zu werden, nur, um eine günstige Konjunktur wahrnehmen zu können. Die Kläger haben weiter die Befürchtung geäußert, daß die Eignung der Beklagten zum Betriebe des Theaters im Zuge der Durchführung der Entflechtungsmaßnahmen noch weiter zurückgehen und der Ruf des Theaters darunter leiden werde; sie sind der Ansicht, es müsse ihnen gestattet werden, den Betrieb selbst wieder zu übernehmen, solange der jetzt noch vorhandene Ruf des Theaters noch nicht durch eine solche vorauszusehende schlechte Betriebsführung Schaden erlitten habe. Die Beklagten haben dem mit Recht entgegengehalten, daß erst die bisherige Betriebsführung der Zweitbeklagten den Ruf des Theaters begründet habe; die Kläger könnten nicht beanspruchen, die durch die Leistungen der Zweitbeklagten geschaffene günstige

Position für sich selbst auszunützen, statt den Vertrag auszuhalten. In all diesen Punkten ist die Beurteilung der Verhältnisse durch das Berufungsgericht rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Angriffe der Revision berücksichtigen nicht, daß die Auflösung eines Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein außerordentlicher Behelf ist, der nur dann Platz greifen kann, wenn die Entwicklung der Verhältnisse zu untragbaren Ergebnissen für die Partei führt, welche die Auflösung des Vertrages verlangt. Der Senat hat bereits in der Entscheidung V ZR 86/50 vom 15. Juni 1951 (NJW 51, 836) ausgesprochen, die Auflösung eines Kartells im Zuge von Entflechtungsmaßnahmen der Besatzungsmächte könne die Annahme rechtfertigen, daß für Verträge der Kartellmitglieder mit Dritten die Geschäftsgrundlage weggefallen sei (Außenwirkung der Dekartellisierung); aber auch in einem solchen Falle müsse geprüft werden, ob nicht den Beteiligten zuzumuten sei, den Vertrag trotzdem durchzuführen. Die Zahl der gewerblichen Unternehmungen, die durch den Krieg und die nachfolgenden Ereignisse schwer geschädigt worden sind und tiefgreifende Strukturwandlungen erfahren haben, ist groß; in zahlreichen Fällen sind gerade größere Unternehmungen durch Demontage-, Dekartellisierungs- oder Dezentralisierungsmaßnahmen der Besatzungsmächte berührt und in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung in ähnlicher Weise betroffen worden wie die Zweitbeklag-

te. Wollte man in allen diesen Fällen den Vertragsgegnern dieser Unternehmungen das Recht einräumen, wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage laufende Verträge aufzulösen, so wäre eine unerträgliche Rechtsunsicherheit die Folge. Es ist durchaus zu billigen, wenn das Berufungsgericht an die Voraussetzungen für eine Aufhebung laufender Verträge einen strengen Maßstab angelegt hat. Entscheidend ist, ob die bereits angeordneten und die noch zu erwartenden Entflechtungsmaßnahmen den Geschäftsbetrieb der Zweitbeklagten so sehr beeinträchtigt haben, daß den Klägern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht zugerutet werden kann. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß das bisherige Ergebnis der letzten Geschäftsjahre diese Annahme nicht rechtfertigt. Welche Auswirkungen die Durchführung der Entflechtung in Zukunft haben wird, ist noch nicht zu übersehen, aber jedenfalls reicht die bloße Möglichkeit, daß die Betriebsführung der Palastlichtspiele nachlassen werde, nicht aus, die Auflösung des Vertrages begründet erscheinen zu lassen.

Die Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil sind somit auch hinsichtlich der Zweit- und Drittbeklagten unbegründet. Die Revision war daher

in vollem Umfange mit der aus § 97 ZPO sich ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler