

Nr.

beendigt:

angefangen:

19

19

749/48

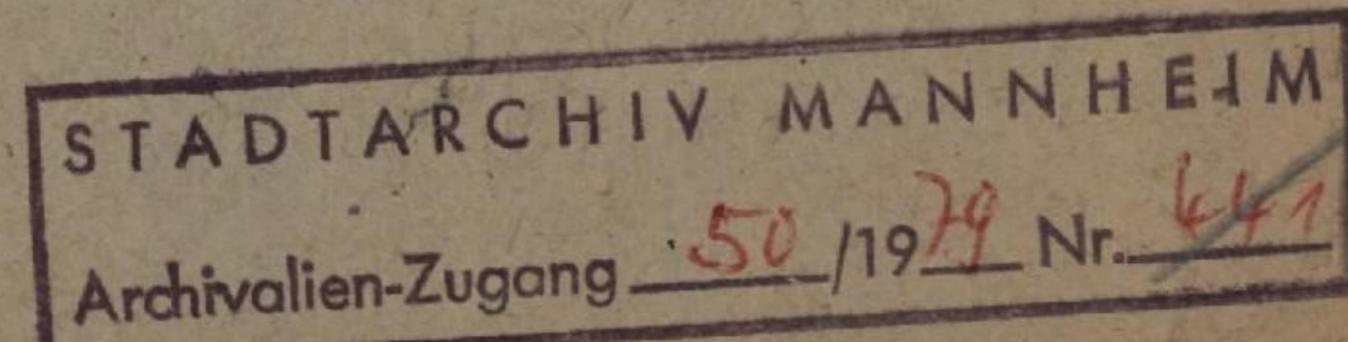
Marcel Bohnen

Heidelberg

Hauptstraße 146

Anglegenheit Pachtvertrag

mit Kusch



957

Janakium

17/6/48 Kisorai (with Abb 739)

F. & H. 47 Harvester

Flute Cello

F. & H. 47 Harvester f. Harvester

Flute 24

Ausgaben:

H. & H. 47 Shallow water f. Harvester

Flute 24

20/6/

St. L. 20/6/66

18.5.48.

Dr. We. / S.  
- 759 -

ab 18/5/

Herrn  
Marcel Bohnen  
Gloria-Lichtspiele

Heidelberg  
Hauptstr. 146

~~Lichtspiel~~

Sehr geehrter Herr Bohnen!

Durch Gesetz Nr. 228 zur Änderung des Mieterschutzrechtes wurde kürzlich u.a. auch der § 6 des Art. II der Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechtes vom 7.11.44 aufgehoben. § 6 enthielt folgende Bestimmung:

"Hat der Gebrauchsberchtigte Räume, die durch Stilllegung eines Betriebes für einen anderweitigen Gebrauch verfügbar geworden sind, für die Zeit seiner Gebrauchsverhinderung einem Dritten vermietet oder untervermietet, so kann sich der Mieter oder Untermieter auf den gesetzlichen Mieterschutz nicht berufen, wenn der bisherige Gebrauchsberchtigte die Räume zur Wiederaufnahme seines Betriebes oder seiner bisherigen Tätigkeit benötigt."

Obwohl Sie uns bei einer kürzlich erfolgten telefonischen Rücksprache durch einen Ihrer Mitarbeiter wissen ließen, daß Sie anders disponiert hätten und die Frage des Mieterschutzes für die von Ihnen innehgehabten Räume der Gloria-Lichtspiele nicht mehr von Bedeutung sei, teilen wir Ihnen die Tatsache dieser Änderung der gesetzlichen Vorschriften zu Ihrer Orientierung trotz-

Abschlußnr. 739

dem mit, falls diese Information für Sie doch noch von Bedeutung  
werden sollte.

Mit vorzüglicher Hochachtung!

O.  
(Dr. Otto)  
Rechtsanwalt.

Heidelberg, den 22. April 1948.

R./S.

- 749 -

A k t e n n o t i z .

1)

Herrn Dr. Weber-Unger:

Ich habe die Frage des Kündigungsschutzes, den Herr Bohnen u.U. geltend machen kann, durchgeprüft. Hierzu verweise ich auf das Gutachten von Landgerichtsrat Dr. Hans Schoan im Betriebs-Berater 1948, S. 145. In diesem Gutachten ist ausgeführt, daß zwar das Reichsgericht bei einem Pachtvertrag über gewerbliche Betriebe den Pachtvertrag über den Raum für so erheblich hält, daß mit dem Kündigungsschutz hinsichtlich des Raumes zugleich auch ein Kündigungsschutz über das Gesamtpachtverhältnis (also Raum- und Betriebspacht) verbunden ist. Demgegenüber führt Dr. Schoan m.E. mit Recht aus, daß der Pachtvertrag über ein Unternehmen oder einen gewerblichen Betrieb als ganzes angesehen werden muß und dem Zweck und dem Inhalt des gesetzlichen Kündigungsschutzes für Räume und auch entsprechend dem Gegenstand des Vertrags nicht den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterworfen ist. Ich möchte daher annehmen, daß Herrn Bohnen schon unter diesem Gesichtspunkt kein Kündigungsschutz zusteht, obwohl ein solcher nach RG Bd. 168, S. 440, LG Freiburg in Deutsche Rechtszeitschrift 1946, S. 194, OIG Celle, Neue Juristische Wochenschrift 1947, S. 60, Roquette 1943,

s. 287 und DR 1942, S. 222 angenommen werden kann.

Nach der Verordnung über Änderungen des Mieterschutzrechts vom 7.11.44, RGBl. S. 319 ff. kann auch auf die Unzulässigkeit eines Mieterschutzes geschlossen werden. Dort heißt es in Art. II

§ 6:

"Hat der Gebrauchsberechtigte Räume, die durch Stilllegung eines Betriebes für einen anderweitigen Gebrauch verfügbar geworden sind, für die Zeit seiner Gebrauchsverhinderung einem Dritten vermietet oder untervermietet, so kann sich der Mieter oder Untermieter auf den gesetzlichen Mieterschutz nicht berufen, wenn der bisherige Gebrauchsberechtigte die Räume zur Wiederaufnahme seines Betriebes oder seiner bisherigen Tätigkeit benötigt."

Der Stilllegung des Betriebes für einen anderweitigen Gebrauch stehen auch andere Verhinderungsgründe (angeführt in Abs. 2) gleich. Ich möchte annehmen, daß dieser Gedanke auch auf die heutigen Verhältnisse Anwendung findet, wenn nämlich Personen wegen ihrer Parteizugehörigkeit von der Führung ihrer Geschäfte ausgeschlossen und zum Abschluß von Zwangspachtverhältnissen gezwungen worden sind.

JK.

4.3.48

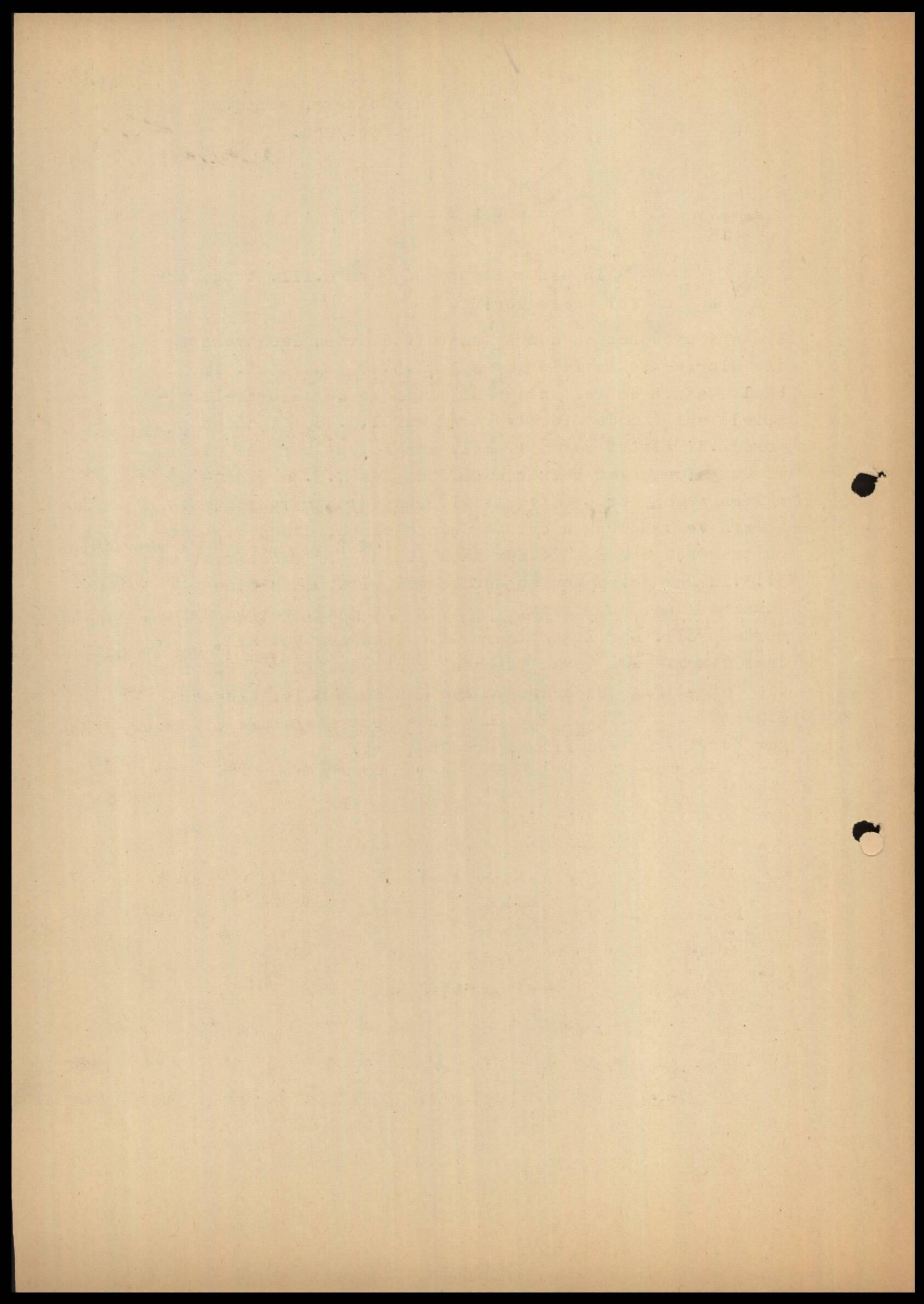
282 5.48

25/3 / Rückfrage in Bonn  
18.3 / Rückfrage in Bonn.  
Heidelberg, den 9. März 1948  
Dr. We./Sch.

A k t e n n o t i z

In einer Besprechung am 6.III. trug Herr B o h n e n folgendes vor:

Er habe nach dem in den Akten befindlichen Pachtvertrag die Gloria-Lichtspiele bis zum 31.5.48 gepachtet. Im beiliegenden Schreiben des Eigentümers der Gloria-Lichtspiele sei ihm der Pachtvertrag auf 1.5.48 gekündigt worden. Er bittet darum einmal, den Eigentümer auf die Wirkungslosigkeit seiner Kündigung zum 1.5.48 hinzuweisen wegen der pachtvertraglichen Vereinbarung; zum andern Verhandlungen darüber einzuleiten, daß der Pachtvertrag von dem Eigentümer nach Ablauf der Pachtfrist am 31.5. in der Weise neu abgeschlossen wird, dass eine kürzere Kündigungsfrist, etwa von 1/4 Jahr, vereinbart werden soll. Der Eigentümer hätte dann den Vorteil, dass eine mit den Verhältnissen vertraute Person solange die Verwaltung des Kinos in den Händen behält, bis der Eigentümer oder eine Person seines Vertrauens die Lizenz zur Vorführung von Filmen erhalten hat.



WV 15.3.

, 8.3.1948.

ab 9/3

Dr. We./S.

Herrn  
Arthur Kusch  
Heidelberg  
Plöck 75 - 77

Sehr geehrter Herr Kusch!

Wir gestatten uns, Ihnen mitzuteilen, daß uns Herr Marcel Bohnen mit seiner Vertretung beauftragt hat.

Wir bestätigen Ihr Einschreiben vom 28.2.48 und bitten Sie, davon Kenntnis nehmen zu wollen, daß das Pachtverhältnis, wie es zwischen dem Vertreter der US-Property-Control und Herrn Bohnen vereinbart worden ist, nach § 2 des Pachtvertrages erst am 31.5.48 endet. Das Pachtverhältnis kann auch von Ihnen nicht einen Monat eher gekündigt werden, als zu dem im Pachtvertrag vorgesehenen Zeitpunkt, da der Pachtvertrag von der durch Gesetz mit der Verwaltung Ihres Vermögens beauftragt gewesenen amtlichen Stelle mit dem Pächter abgeschlossen worden ist.

Herr Bohnen wird sich selbstverständlich im übrigen an seine vertraglich übernommene Verpflichtung halten und das Pachtverhältnis zu dem vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt als beendet betrachten.

Wir gestatten uns, Ihnen weiter folgenden Vorschlag zu unterbreiten: Herr Bohnen ist bereit, für die Zeit nach dem 31.5.48 mit Ihnen einen neuen Pachtvertrag abzuschlie-

531

ken, der mit kurzerer Frist kundbar sein kann und Ihnen auf diese Weise den Vorteil bietet, nach Ihrem Ermessen den neuen Pachtvertrag zu kündigen, sobald Ihnen oder einer Person Ihres Vertrauens die Lizenz zum Vorführen von Filmen erteilt sein wird.

Wir sind bereit, mit Ihnen über Einzelheiten eines solchen neuen Vertrags in mündliche Verhandlungen zu treten und bitten Sie um Ihre Rückantwort.

Mit vorzüglicher Hochachtung!

O  
(Dr. Otto)  
Rechtsanwalt.

*Ablieferat.*

P a c h t v e r t r a g .

Der nachstehende schriftliche Vertrag wird abgeschlossen zwischen Herrn Dipl.Kfm. Adolf Seitz, Heidelberg, Hauptstr. 20, United States Military Government Property Control Custodian, im Namen und als Vertreter des Kinoeigentümers Artur K u s c h, Heidelberg, Plöck 75/77, als Verpächter

einerseits

und Herrn Marcel B o h n e n , Heidelberg, Handschuhsheimerlandstr. 85 als Pächter

andererseits:

§ 1

Der Verpächter verpachtet dem Pächter das Wochenschau-Filmtheater "Gloria" in Heidelberg, Hauptstrasse, nebst sämtlichen Nebenräumen, die für den Kinobetrieb benutzt werden, die dazugehörige Einrichtung und das Inventar lt. besonderer Aufstellung.

§ 2

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. Juni 1946 und endet am 31. Mai 1947.

Es verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer der Parteien durch eingeschriebenen Brief unter Einhaltung einer 2 monatigen Frist gekündigt wird.

Der Pachtvertrag kann von Seiten der Militärregierung ohne vorherige Kündigung durch einfachen schriftlichen Befehl aufgehoben werden.

§ 3

Als monatliche feste Pachtsumme zahlt der Pächter für sämtliche Räumlichkeiten samt Einrichtung und Inventar RM 850.--

(i.W. Reichsmark achthundertfünfzig)

Der Pächter zahlt die Pacht monatlich im Voraus. Sie ist auch für die Räume zu zahlen, in denen das Kino infolge stockender Belieferung mit Filmen nicht bespielt wird. Sofern in der Folgezeit nichts anderes vereinbart wird, zahlt der Pächter die Pacht laufend auf das Konto Nr. 1762 bei der Handels- und Gewerbebank e.G.m.b.H. Heidelberg.

Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter oder der von ihm beauftragten Person jederzeit den Zutritt und die Möglichkeit einer Überprüfung des Kinos zu gewährleisten.

100

and I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

I am not able to do it. I am not able to do it. I am not able to do it.

§ 4

Versicherungen gehen zu Lasten des Pächters.

§ 5

Schönheitsreparaturen gehen zu Lasten des Pächters.

Beabsichtigt der Pächter grössere Renovierungsarbeiten, wird er diese dem Verpächter rechtzeitig anzeigen und sich zuvor mit ihm über die anteilige Übernahme der Kosten einigen.

Erfolgt die Schliessung des Kinos zum Zweck der Erneuerung, so entfällt für diese Zeit, längstens jedoch für 4 Wochen pro Jahr, die Verpflichtung zur Zahlung der Pacht.

§ 6

Der Pächter verpflichtet sich, das Kino ohne vorher eingeholtte schriftliche Genehmigung durch den Verpächter an niemanden weiter zu verpachten, noch den Besitz an ihm aufzugeben.

§ 7

Der Pächter verpflichtet sich, unmittelbar nach Aufgabe der Pacht den Gegenwert einer sich etwa ergebenden Wertverminderung zwischen den Werten z.Zt. der Pachtübernahme und dem Zeitpunkt der Pachtaufgabe zu entrichten, wobei jedoch auf die Abnutzung durch ordnungsgemässen Gebrauch und auf eine Wertverminderung durch höhere Gewalt sinngemäss Bedacht zu nehmen ist.

§ 8

Der Pächter muss für alle Schadenersatzansprüche durch Unfall oder Beschädigung einer Person oder Sache, die sich während der Dauer des Pachtvertrags im Kino ereignen, aufkommen. Er wird den Verpächter für alle Ansprüche und Rechtsstreitigkeiten, die aus einem solchen Unfall oder Beschädigung gegen ihn erhoben werden sollten, schad- und klaglos halten.

§ 9

Der Pächter verpflichtet sich, allen Vorschriften des alliierten Kontrollrats, der Militärregierung und den geltenden Bestimmungen des Deutschen Rechts gerecht zu werden.



§ 10

Der Verpächter verpflichtet sich, das Eigentumsrecht an allen Einrichtungs- und sonstigen beweglichen Gegenständen anzuerkennen, die vom Pächter während der Laufzeit des Pachtvertrags in das Inventar eingebracht wurden; ausgenommen hiervon sind jene Gegenstände, welche ohne Beschädigung des Inventars nicht entfernt werden können. Das hebt jedoch das dem Verpächter gem. den Bestimmungen der §§ 559 ff BGB. zustehende Pfandrecht nicht auf.

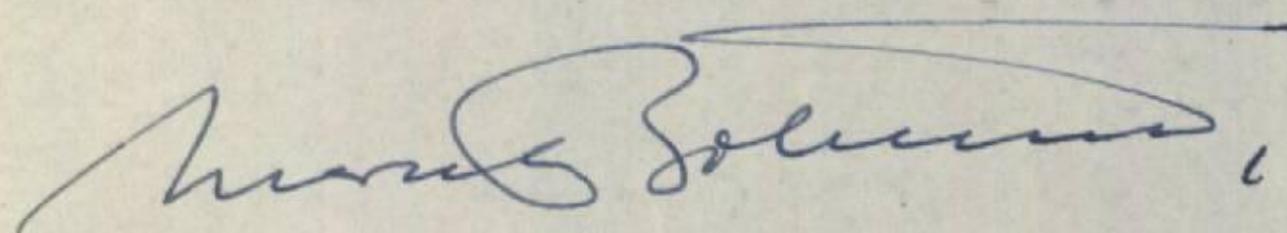
§ 11

Dieser Pachtvertrag tritt nach Unterzeichnung durch die beiden Vertragsparteien und Genehmigung durch den Film-Control-Officer der Militärregierung in Kraft.

Der unterzeichnete und genehmigte Pachtvertrag und die in ihm enthaltenen Vereinbarungen beziehen sich lediglich auf den in dem Vertrag erwähnten Pächter und sind für ihn bindend und verpflichtend, oder höchstens auf solche Pächter, die von Seiten des Film-Control-Officers ernannt werden.

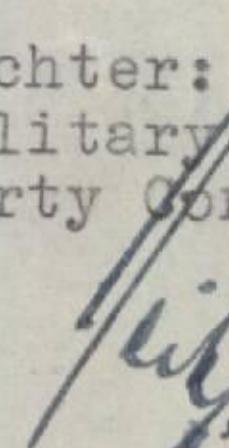
Gezeichnet in Heidelberg, am 18. Juni 1946

Pächter:



Verpächter:

US Military Government  
Property Control Custodian



Genehmigt:

