

108. Begründet die Überlassung von Bahnhofsräumen zum Betriebe eines Wechselgeschäfts Miete oder ein gemischtes Vertragsverhältnis?

III. Zivilsenat. Urst. v. 11. Juli 1924 i. S. B. & Co. (Befl.) w. Deutsche Reichsbahn (Rl.). III 610/23.

I. Landgericht München I. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Auf Grund eines „Pachtvertrags“ vom 3. April 1902, wiederholt, zuletzt am 21. Juni 1920, verlängert und ergänzt, hatte die Klägerin der Beklagten den Betrieb einer Wechselstube im Mer Hauptbahnhof übertragen und zu diesem Zweck einen Raum im Mittelbau

des alten Betriebshauptgebäudes überwiesen und die Ausstattung nach dem Hausinventar überlassen; die übrigen zur Ausübung ihres Gewerbes erforderlichen Gegenstände hatte die Beklagte selbst zu beschaffen. Die Verträge enthielten außerdem Bestimmungen darüber, zu welchen Stunden die Wechselstube offengehalten werden mußte, ferner über die Sorgfaltspflicht der Beklagten bei Auswahl des Geschäftsführers — eine sich als ungeeignet erweisende Persönlichkeit hatte die Beklagte auf Verlangen der Klägerin sofort zu entfernen —, endlich dahin, daß der Beklagten alle anderen Geschäfte als der Geldwechsel untersagt waren. Die Klägerin kündigte den Vertrag für den 1. Januar 1923. Die Beklagte erachtete die Kündigung für wirkungslos, weil das Mieteinigungsamt die Genehmigung nicht erteilt habe. Mit der Klage verlangte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten, daß diese ihren bankgeschäftlichen Betrieb im Hauptbahnhof M. einzustellen und die dort von ihr benutzten Räumlichkeiten zu räumen habe. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht verurteilte die Beklagte nach dem Klageantrag. Ihre Revision wurde zurückgewiesen. Aus den Gründen:

Die Beklagte hält den Vertrag für einen Mietvertrag und daher die Kündigung, in Ermangelung der Zustimmung des Mieteinigungsamts, für unwirksam. Der Berufungsrichter hat diesen Einwand ohne Rechtsverstoß zurückgewiesen.

Das im Eigentum der Klägerin stehende und ihrer Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis unterliegende Bahnhofgebäude ist von Hause aus nicht dazu bestimmt, privaten Gewerbetreibenden die Ausübung ihres Geschäftsbetriebs zu ermöglichen. Es dient vielmehr öffentlichen Interessen, nämlich der Abwicklung des Reiseverkehrs und der Güterbeförderung. Im Interesse dieses öffentlichen Verkehrs hat die Klägerin zu prüfen und zu entscheiden, ob und welche Hilfsbetriebe neben dem Eisenbahnverkehr selbst in einem Gebäude von dem Umfang und der Bedeutung des Hauptbahnhofes M. zuzulassen sind. Die Klägerin hat die Eingliederung einer Wechselstube für geboten erachtet, und zu dem Ende der Beklagten den Betrieb des Bankgewerbes in der ausdrücklichen Beschränkung auf das Geldwechselgeschäft gestattet, zugleich aber die Beklagte ihren Weisungen unterworfen, und zwar nicht etwa bloß hausordnungsmäßigen Beschränkungen, wie sie sonst auch bei unzweifelhaften Mietverhältnissen vorkommen, sondern auch Beschränkungen in rein gewerblicher Hinsicht. Namentlich mußte die Beklagte das Geschäft zu ganz bestimmten Zeiten offenhalten; sie durfte den Betrieb mithin überhaupt nicht willkürlich oder einseitig in ihrem Interesse schließen oder aufgeben, war vielmehr zur Führung des Geschäfts der Klägerin gegenüber verpflichtet. Selbst so einschneidende Eingriffe in die Geschäftsführung wie das Verlangen nach Entfernung eines ungeeigneten

Geschäftsführers hat die Klägerin sich vertragsmäßig vorbehalten. Wie der Berufungsrichter angesichts dieses Sachverhalts zutreffend hervorhebt, war das Wesentliche an dem Vertragsverhältnis die Gestattung des Gewerbebetriebs, mit welcher Befugnis die Pflicht der Beklagten zur Führung des Betriebs Hand in Hand ging; die Überlassung eines geeigneten Raumes für diesen Betrieb war nur die nebenhergehende, selbstverständliche Folge. Wenn der Berufungsrichter weiter es abgelehnt hat, den Vertrag der Parteien als ein reines, in Ansehung einer Kündigung der Zustimmung des Mieteinigungsamts bedürftiges Mietverhältnis anzusehen, so ist ihm auch hierin beizutreten.

Zwar ist die bloße Raumüberlassung an und für sich nicht als Pacht zu beurteilen. Nach den Feststellungen des Berufungsrichters hat die Klägerin der Beklagten nur die hausordnungsmäßige Einrichtung des Raumes mit überlassen; es darf unbedenklich unterstellt werden, daß die überlassenen Gegenstände nicht eben dem Betrieb des Geldwechselgeschäfts dienen. Auch die bloße günstige Geschäftslage genügt nicht, um den Raum als zur Fruchtziehung geeignet erscheinen zu lassen. Aber der Berufungsrichter hat hervorgehoben, daß die Raumüberlassung im vorliegenden Fall überhaupt nicht das Entscheidende war. Diese Annahme läßt, wie bereits erwähnt, einen Rechtsirrtum auch insoweit nicht ersehen, als sie nicht, weil auf dem Gebiet tatsächlicher Würdigung liegend, ohnehin den Angriffen der Revision entzogen ist. Entscheidend ist die Gestattung der Ausübung des Geschäftsbetriebs; dies ist, weil auf Gestattung der Ausübung eines Rechts gerichtet, ein Element des Pachtvertrags. Daneben tritt in der Bindung, der sich die Beklagte der Klägerin gegenüber in der Ausübung des Geschäftsbetriebs unterworfen hat, ein Element des Dienstvertrags; und endlich ist in der bloßen Raumüberlassung eine dem Mietvertrag entsprechende Gestattung zu erblicken. Ohne Rechtsirrtum hat nach alledem der Berufungsrichter den Vertrag als einen gemischten Vertrag gekennzeichnet, in welchem keinesfalls das Element der Miete bergestalt überwiegt, daß darum das Rechtsverhältnis im ganzen den Rechtsregeln von der Miete zu unterstellen wäre. Darauf, wie die Parteien das Rechtsverhältnis bezeichnet haben, kommt es, wie der Berufungsrichter richtig bemerkt, nicht an.