

57. Liegt Miete oder Pacht vor, wenn die den Gegenstand des Vertrags bildenden Räume von dem, der sie benützt, mit der zum Betriebe eines Gewerbes erforderlichen Einrichtung versehen worden sind?

§§ 535, 581 BGB.

III. Zivilsenat. Ur. v. 18. November 1924 i. S. W. (Bell.) w. von D. (Kl.). III 1072/23.

I. Landgericht Braunsberg.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Laut „Pachtvertrag“ vom 22. März 1912 übernahm der Beklagte von dem Rechtsvorgänger des Klägers das zum Gute M. gehörige Gasthausgrundstück „zu einer dem Betriebe der Gast- und Schankwirtschaft entsprechenden Benutzung“. Eine Einrichtung mit Ausnahme einer Tombant und eines halben Repositoriums war nicht vorhanden; sie wurde vom Beklagten auf seine Kosten beschafft. Die Vertragsdauer war zunächst auf die Zeit vom 1. Oktober 1912 bis zum 1. Oktober 1917 bestimmt, das Vertragsverhältnis lief aber weiter und bestand noch, als der Kläger im Jahre 1919 das Gut durch Kauf erwarb. Zwischen ihm und dem Beklagten wurde am 18. Oktober 1919 für die Zeit vom 1. Oktober 1919 bis 1. Oktober 1922 ein „Pachtvertrag“ geschlossen, der abgesehen von den entsprechenden zahlenmäßigen Änderungen mit dem „Pachtvertrage“ vom 22. März 1912 wörtlich übereinstimmt. Der Kläger kündigte diesen Vertrag rechtzeitig zum 1. Oktober 1922, das Mieteinigungsamt M. erklärte jedoch die Kündigung für unwirksam und verlängerte den Vertrag auf ein Jahr. Mit der Klage begehrt der Kläger die Räumung. Das Landgericht erachtete ein Mietverhältnis als vorliegend und wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht nahm ein Pachtverhältnis an und verurteilte den Beklagten zur Räumung des Grundstücks mit Ausnahme der Privatwohnung.

Der Revision des Beklagten wurde stattgegeben.

Gründe:

Das Berufungsgericht sieht den Vertrag vom 22. März 1912 als Pachtvertrag an. Es meint, das Gasthofgrundstück sei mit seinen

Gastzimmern, Kontorräumen, Stallungen und sonstigen Wirtschaftsräumen auf den Betrieb eines ländlichen Gasthofes „zuge schnitten“ gewesen, so daß der Beklagte, „sofern er nur noch die innere Einrichtung für die Gasthauszimmer beschaffte, einen wirtschaftlichen Organismus“ daraus erhalten habe, der „unmittelbar zur Fruchtziehung geeignet“ gewesen sei.

Diese Auffassung ist rechtsirrig und verkennt das Wesen des Pachtvertrags, wie es vom Reichsgericht in den Entscheidungen RGZ. Bd. 81 S. 24, Bd. 91 S. 311 festgelegt und in der Folgezeit immer wieder gekennzeichnet worden ist. Danach genügt es zur Annahme eines Pachtverhältnisses nicht, daß die zu überlassenden Räume zum Betriebe eines bestimmten Gewerbes baulich geeignet sind, es muß hinzukommen, daß sie die Ausstattung und Einrichtung im Innern enthalten, die zur Führung des Betriebes erforderlich ist und die Räume zu einer unmittelbaren Quelle von Erträgen werden läßt. Muß der die Räume Übernehmende, wie das Berufungsgericht für den vorliegenden Fall feststellt, erst noch die innere Einrichtung beschaffen, „um einen wirtschaftlichen Organismus zu erhalten, der zur Fruchtziehung geeignet ist“, so liegt nur eine Überlassung leerer Räume, also Miete, vor.

In dem Vertrage vom 18. Oktober 1919 sieht das Berufungsgericht ebenfalls einen Pachtvertrag, auf dessen Rechtsnatur es ohne Einfluß bleibe, wenn der frühere Vertrag vom 22. März 1912 ein Mietvertrag gewesen sei. Zur Zeit des Abschlusses des Vertrags sei ein zum Betriebe einer Gastwirtschaft geeignetes und mit der erforderlichen Einrichtung ausgestattetes Grundstück zu eben diesem Betriebe überlassen, nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts also ein Pachtverhältnis begründet worden. Daß die Einrichtungsgegenstände Eigentum des Beklagten, von ihm angeschafft und in das Grundstück eingebracht worden seien, stehe dem nicht entgegen.

In einer ganzen Reihe von Entscheidungen hat nun allerdings das Reichsgericht dem Vorhandensein der zu dem bestimmten Betriebe erforderlichen Ausstattung zur Zeit des Vertragsabschlusses ausschlaggebende Bedeutung beigemessen und ausgesprochen, der Annahme eines Pachtverhältnisses stehe es nicht entgegen, wenn der Pächter durch besonderen Vertrag die Einrichtung vom Verpächter oder einem Dritten käuflich übernommen habe. In allen diesen Fällen ging aber

ein neuer Vertragsschließender, der bis dahin weder zu den zu überlassenden Räumen noch zu ihrer Einrichtung in irgendwelchen Beziehungen gestanden hatte, als Pächter ein Vertragsverhältnis ein, das für ihn vertragliche Beziehungen nach beiden Richtungen hin begründete. Er erwarb Rechte an den Räumen und an der zu ihnen gehörenden Einrichtung, und wenn dies auch in mehreren Verträgen geschah, so war zwischen ihnen doch ein enger Zusammenhang gegeben.

Hier liegt der Fall anders. Der Beklagte hatte das Gasthofsgrundstück im Jahre 1912 gemietet und die zum Betriebe einer Gastwirtschaft benötigte Einrichtung selbst beschafft und eingebracht. Selbstverständlich war hierdurch die Natur des Vertrags nicht geändert, der Mietvertrag war nicht zum Pachtvertrage geworden. Die Einrichtung bestand selbständig für sich, sie war Eigentum des Beklagten und nur seiner Verfügung unterworfen; vertragliche Beziehungen des Vermieters zu ihr kamen nicht in Frage.

So war die Rechtslage auch zur Zeit des Vertrags vom 18. Oktober 1919. Der Kläger war mit dem Erwerbe des Gutes in den noch laufenden Mietvertrag des Beklagten eingetreten. Wenn er mit diesem einen neuen Vertrag abschloß, der mit dem bisherigen wortwörtlich übereinstimmte, auch die Einrichtung in keiner Weise einbezog, so war damit nur eine Fortsetzung des bereits bestehenden Vertragsverhältnisses, also des Mietvertrags, begründet. Das Vorhandensein der Einrichtung an sich, die bisher außerhalb des Vertragsverhältnisses gestanden und seine Natur nicht beeinflusst hatte, war nicht geeignet, nunmehr das Mietverhältnis zu einem Pachtverhältnis werden zu lassen. Sie ist überhaupt nicht Gegenstand des Vertrags geworden, konnte also auch seine Rechtsnatur nicht bestimmen; Gegenstand des Vertrags sind nur die leeren Räume.

Hiernach besteht zwischen den Parteien lediglich ein Mietverhältnis, dessen Kündigung rechtswirksam nur mit Zustimmung des zuständigen Mieteinigungsamtes erfolgen konnte. Da diese unstreitig nicht eingeholt ist, war das Verlangen des Klägers auf Verurteilung des Beklagten zur Räumung nicht gerechtfertigt.