

11. Kann gegenüber einer beim Landgericht erhobenen Räumungsklage die Einrede der sachlichen Unzuständigkeit darauf gestützt werden, daß der Vertrag der Parteien kein Pacht-, sondern ein Mietvertrag sei?

Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1928 §§ 1, 7, 15.

RPD. §§ 274, 275.

III. Zivilsenat. Ur. v. 23. Februar 1926 i. S. P. (Befl.) v. U.-Brauerei Alt.-Gef. (StL). III 266/25.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin ist Mieterin der in Berlin-Charlottenburg, B.-Straße 1 belegenen Restaurationsräumlichkeiten, die sie durch Vertrag vom 2. Juni 1920 an den Beklagten für die Zeit vom 1. Mai 1920 bis zum 30. September 1928 verpachtete. Sie wirft dem Beklagten erhebliche Vertragsverletzungen vor und hat deshalb gegen ihn Klage erhoben auf Räumung der ihm verpachteten Restauration, auf Rückgabe des ihm übergebenen Inventars und auf Feststellung, daß die nach dem Vertrag von ihm bestellte Sicherheit zu ihren Gunsten verfallen sei.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt, indem er die Einrede der sachlichen Unzuständigkeit des von der Klägerin angerufenen Landgerichts erhebt. Der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag sei kein Pacht-, sondern ein Mietvertrag, da er, Beklagter, das sog. kleine Inventar (Eß-, Trink- und Küchengerät), ohne das ein Wirtschaftsbetrieb nicht möglich sei, selbst beschafft habe. Für die Klage sei deshalb das Amtsgericht (Mieterschöffengericht) ausschließlich zuständig.

Das Landgericht hat durch ein gemäß § 275 RPD. erlassenes Urteil die Einrede der Unzuständigkeit als unbegründet verworfen. Das Kammergericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Seine Revision blieb erfolglos.

Gründe:

Das Kammergericht hat seine Annahme, daß der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag kein Miet-, sondern ein Pachtvertrag sei, damit begründet, daß die Klägerin dem Beklagten ein nach Anlage und Bauart zum Betrieb einer Gastwirtschaft geeignetes Lokal mit

einem großen Mobilienbestand überlassen habe; allerdings habe der Beklagte das Ess-, Trink- und Küchengeschirr, ohne das der Gastwirtschaftsbetrieb nicht zu führen gewesen sei, angeschafft; die mit dem sog. großen Inventar bereits ausgestatteten, nach baulicher Eigenart und innerer Einrichtung für eine Gastwirtschaft bestimmten Räume überragen aber nach ihrer Bedeutung so sehr gegenüber dem vom Beklagten eingebrachten kleinen Inventar, daß mit letzterem nur noch eine Ergänzung und Vervollständigung der Ausstattung des Lokals vorgenommen sei, durch die der Charakter des Vertrags als Pachtvertrag nicht berührt werde.

Diese Ausführungen stehen mit der einschlägigen Rechtsprechung des Reichsgerichts im Einklang, es kommt aber auf sie hier nicht an. Denn auf die Behauptung, der Vertrag der Parteien sei ein Miet-, kein Pachtvertrag, kann der Beklagte die von ihm erhobene Einrede der sachlichen Unzuständigkeit überhaupt nicht gründen. Wenn die Auffassung des Beklagten richtig, der Vertrag ein Mietvertrag wäre, so würde für die Klage nicht etwa an Stelle des Landgerichts das Amtsgericht zuständig sein. Sie wäre dann vielmehr sachlich unbegründet.

Die Klägerin stützt sich auf das in § 15 des Vertrags ihr eingeräumte Recht, bei Vertragsverletzungen des Beklagten sofortige Räumung zu verlangen, d. h. den Vertrag durch einseitige Erklärung aufzulösen, ihn zu kündigen. Dieses Recht steht der Klägerin nicht zu, wenn der Vertrag kein Pacht-, sondern ein Mietvertrag ist. Dann kann er nicht durch Erklärung der Verpächterin aus den in seinem § 15 aufgezählten Gründen beendet, vielmehr nur durch gerichtliches Urteil aus den in §§ 2—4 des Mieterschutzgesetzes bezeichneten Gründen aufgehoben werden (§ 1 Abs. 1 MSchG.). Die die Folgen einer sofortigen Kündigung geltend machende Klage ist also unbegründet, wenn der Vertrag ein Mietvertrag ist, da er solchenfalls noch fortbesteht, weil keine Aufhebung erfolgt ist, die allein durch das Gericht — gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 MSchG. durch das Amtsgericht unter Zuziehung von Besitzern — geschehen kann.

Daß durch den Einwand des Beklagten nicht die Zuständigkeit des Landgerichts, sondern die sachliche Begründetheit der Klage in Frage gestellt wird, tritt zweifelsfrei zutage, soweit mit ihr die

Rückgabe des Pachtinventars und die Feststellung des Verfalls der Sicherheit verlangt wird. Beide Ansprüche gehen nicht auf Aufhebung des Vertrags, sondern machen Einzelfolgen seiner Beendigung geltend. Sie sind keinesfalls unter den Begriff der Aufhebungs-klage im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 1 MSchG. zu bringen, sondern gehören zu den Ansprüchen, die der Vermieter nach § 15 Abs. 1 MSchG. neben dem Aufhebungsanspruch vor dem für diesen zuständigen Amtsgericht erheben darf. Für den Räumungsanspruch ist das Ergebnis kein anderes. Er ist nicht, wie der im Mieterschutzgesetz geregelte Aufhebungsanspruch, auf ein rechtsgestaltendes Urteil gerichtet. Vielmehr setzt er die durch Parteierklärung bereits erfolgte Vertragsauflösung voraus, von der sein Bestehen abhängt. Der Aufhebungsanspruch — beim Mietvertrag — und der Räumungsanspruch — beim Pachtvertrag — sind also rechtlich völlig voneinander verschieden. Sie berühren sich nur insofern, als das wirtschaftlich gleiche Ziel, das der Verpächter mit der Räumungs-klage verfolgt, vom Vermieter nur mit der Aufhebungs-klage erreicht werden kann. Dieser Umstand ändert aber nichts daran, daß die Klage, die hier erhoben ist, nicht die Aufhebungs-klage des Mieterschutzgesetzes, sondern die Räumungs-klage des bürgerlichen Rechts ist, für die sich die gerichtliche Zuständigkeit nach den allgemeinen Regeln richtet.

Die Behauptungen des Beklagten sind also nicht geeignet, die auf § 7 Abs. 1 Satz 1 MSchG. gestützte Einrede der sachlichen Unzuständigkeit zu rechtfertigen. Die Frage, ob der Vertrag der Parteien ein Pacht- oder Mietvertrag ist, ist erst bei der sachlichen Prüfung der Klage zu entscheiden.