

49. 1. Steht der Annahme eines Pachtvertrags der Umstand entgegen, daß dem Inhaber einer Schankwirtschaft zwar der zum Gewerbebetrieb eingerichtete Raum vom jetzigen, das Wirtschaftsinventar aber vom früheren Grundstückseigentümer gegen Entgelt überlassen wird?

2. Muß sich die Kündigung des Pachtverhältnisses auf die sämtlichen Räume erstrecken, die Gegenstand des Vertrags sind, oder ist eine Teilkündigung zulässig? Welche Rechte stehen in diesem Falle dem anderen Vertragsteil zu?

BGB. §§ 580, 543 Abs. 1, § 469.

III. Zivilsenat. Ur. v. 7. Juli 1926 i. S. St. (Bekl.). m. Allg. Ortskrankenkasse D. (Rl.). III 42/26.

I. Landgericht Dresden.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die früheren Eigentümer des Hauses M.straße 1 in D., Erben H., überließen durch schriftlichen Vertrag vom 31. März 1920, der die Fortsetzung eines Vertrags wesentlich gleichen Inhalts vom 1. April 1909 bildete, an die Beklagte zu Zwecken eines Restaurationsbetriebs drei Räume mit Stehbierhalle, Schlachthaus und Zentralheizungszubehör im Erdgeschoß und drei Zimmer im 1. Obergeschoß jenes Hauses, letztere als Wohnung. Gleichzeitig wurde das zum Betrieb der Schankwirtschaft erforderliche Inventar, welches Eigentum der Erben H. blieb, der Beklagten gegen eine Abnutzungsgebühr überlassen. Die Beklagte betrieb daraufhin in den Räumen des Erd-

geschlossener Gastwirtschaft, wobei sie auch noch ihr selbst gehörige Einrichtungsgegenstände benutzte. Grundstück und Inventar gingen demnächst auf eine Frau Kr. über, die den Vertrag vom 31. März 1920 mit der Beklagten unverändert fortsetzte. Anfang 1925 kaufte die Klägerin das Grundstück und wurde im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen; das Inventar verblieb im Eigentum der Frau Kr. und im Besitz der Beklagten. Die Klägerin verlangt mit der Klage Räumung und Rückgabe der gewerblichen Räume, nicht auch der Wohnung. Sie hat der Beklagten am 16. März 1925 zum 30. September 1925 gekündigt in Ausführung des § 3 des Vertrages vom 31. März 1920, wonach halbjährliche Kündigung für 31. März und 30. September zulässig ist. Die Beklagte hat vorgebracht, die Kündigung sei unwirksam, da ein Mietverhältnis auch bezüglich der Wirtschaftsräume vorliege. Das Landgericht hat die Klage zugesprochen. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen. Auch ihre Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß das zwischen den Prozessparteien bestehende Rechtsverhältnis als Pachtvertrag anzusehen sei, da der Beklagten zum Gastwirtschaftsbetrieb baulich eingerichtete und mit einem zur Ausübung des Gewerbebetriebs ausreichenden Inventar versehene, sonach betriebsfertig eingerichtete Räume gegen Entgelt überlassen worden seien, die es ihr ermöglichten, aus ihnen unmittelbar bürgerliche Früchte zu ziehen. Dies steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des erkennenden Senats. Hiernach ist für die Annahme eines Pachtverhältnisses von ausschlaggebender Bedeutung, daß die Räume mit der zum Betrieb erforderlichen Einrichtung auf den neuen Inhaber übergehen. Ob die Einrichtung dem zur Verfügung über die Räume Berechtigten oder einem Dritten gehörte, ob sie vom ersteren oder vom letzteren dem neuen Bezieher überlassen wurde, kommt für die Rechtsnatur des Vertrags als eines Pachtvertrags nicht in Betracht (WarnRspr. 1924 S. 127 Nr. 103 und 1926 S. 54 Nr. 245, sowie die dort angezogenen Urteile). Nun hat im vorliegenden Falle das bereits seit dem Jahre 1909 als Pacht bestehende Vertragsverhältnis eine eigenartige Gestaltung insofern erfahren, als die Klägerin beim Erwerb des Grundstücks das Eigentum am Wirtschaftsinventar nicht

mitübernahm und infolgedessen für das Inventar die Vertragsbeziehungen zwischen der Beklagten und der Vorbesitzerin des Hauses, Frau K., bestehen blieben. Hierdurch wurde der ursprüngliche Pachtvertrag in zwei Teile zerlegt. Allein auch diese Rechtslage steht der Annahme eines zwischen den Streitparteien fortdauernden Pachtverhältnisses nicht entgegen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts blieb der eingerichtete Gewerbebetrieb mit derselben behördlichen Schankerlaubnis und mit demselben dazu dienenden, geeigneten und ausreichenden, von der bisherigen Verpächterin zur Benutzung überlassenen und nach wie vor in den gewerblichen Räumen untergebrachten Inventar bestehen, es blieb der im engen wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Vertrag über die Gasträume stehende Vertrag mit der Eigentümerin des Inventars, Frau K., in fortdauernder Geltung. Der Beklagten wurden demnach auch von der Klägerin nicht leere, sondern nach wie vor betriebsfertig eingerichtete gewerbliche Räume überlassen, die zur alsbaldigen Fruchtgewinnung geeignet blieben. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß sich durch den Eintritt der Klägerin in den Vertrag an der Natur des Rechtsverhältnisses über die Gasträume nichts geändert habe, ist daher rechtlich nicht zu beanstanden. Dieses Rechtsverhältnis ist trotz Begründung rechtlicher Beziehungen nach zwei Seiten, zu der früheren und der jetzigen Eigentümerin des Grundstücks, ebenso Pacht geblieben, wie es nach der Rechtsprechung der Fall gewesen wäre, wenn die Beklagte bei Übernahme des Hauses durch die Klägerin das Wirtschaftsinventar von Frau K. gekauft hätte. Die Kündigung des Pachtvertrags durch die Klägerin war somit zulässig.

Auch daraus, daß die Klägerin nur die dem Gewerbebetrieb dienenden Räume, nicht auch die Wohnung aufgekündigt hat, läßt sich nichts zugunsten der Revision ableiten. Kamden die mitüberlassenen Wohnräume nur als Nebensache in Betracht, die lediglich dem Pächter die Ausnutzung des Grundstücks als Erwerbsquelle ermöglichen sollen, wie dies das Berufungsurteil annimmt, lag also ein einheitlicher, die Wohnräume mitumfassender Pachtvertrag vor, dann war allerdings die Auflösung des ganzen Vertragsverhältnisses einschließlich der Gebrauchsüberlassung von Wohnräumen zulässig (RG. vom 26. Januar 1926 III 389/25 und die dort angezogenen Urteile). Allein die Rechtswirksamkeit der auf die gewerblichen Räume

sich beschränkende Kündigung wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Es besteht kein allgemeiner Rechtsatz, wonach sich die Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses notwendig auf die sämtlichen Räume, die Gegenstand des Vertrags sind, erstrecken muß, wenn dies auch die Regel bilden wird. Die Zulässigkeit einer Teilkündigung ist vielmehr auf Grund des § 543 Abs. 1 in Verbindung mit § 469 BGB. zu beurteilen, denen wegen Ähnlichkeit des Rechtsgrundes ein auch auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbarer Rechtsgedanke zu entnehmen ist. Danach kann, da die sämtlichen Räume als zusammengehörig verpachtet sind, jede Vertragspartei im Falle einer Teilkündigung des Gegners verlangen, daß die Kündigung auf alle Räume erstreckt wird, wenn die von der Kündigung betroffenen Räume nicht ohne Nachteil für sie von den übrigen getrennt werden können. Durch die an sich zulässige Teilkündigung der Verpächterin wurde also lediglich das Recht der Pächterin aufgelöst, gegebenenfalls die Ausdehnung der Kündigung auf alle Räume zu fordern. Einen dahingehenden Anspruch hat jedoch die Beklagte niemals geltend gemacht.

Die Teilkündigung ist daher im vorliegenden Falle als rechtswirksam anzusehen.