

60. 1. Miete oder Pacht?

2. Wann liegt „wirtschaftlicher Zusammenhang“ und „Zugleich“-Vermieten im Sinne des § 3 Abs. 2 der preuß. Forderungsverordnung vom 11. November 1926 vor?

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 15. November 1928 i. S. C. (RI.)  
w. S. u. Gen. (Befl.). VIII 243/28.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Im Hause der Klägerin in Berlin-Halensee hatte der Fleischermeister B. bis zum Herbst 1919 einen Laden mit Nebengelassen inne, worin er einen Fleisch- und Wursthandel — ohne Fabrikation — betrieb. Als er die Räume aufgab, hatte er den größten Teil seiner Einrichtungsgegenstände von ihrem bisherigen Platz entfernt und zum Zweck der Versteigerung zusammengestellt. Die Versteigerung hatte der beauftragte Auktionator öffentlich bekannt gemacht. Am 25. September 1919 schlossen die Beklagten mit der Klägerin einen Vertrag, durch den ihnen dieselben Räume zum Betrieb „einer Schlächtereier nebst Wurstfabrik“ überlassen wurden. Am gleichen Tage kauften sie die zusammengestellten Einrichtungsgegenstände freihändig vom Auktionator und richteten damit die Räume wieder ein. Einige Jahre später gingen sie dann auch zur Wurstfabrikation über. Durch Vertrag vom 28. September 1921 überließ die Klägerin den Beklagten noch eine Wohnung im vierten Stockwerk des Hauses. Die Klägerin hat die Räume zum 30. September 1927 gekündigt, was nach dem Vertrag zulässig war, und verlangt nun mit der Klage die Räumung. Ihrer Ansicht nach liegt in Ansehung des Ladens und der Wohnung ein Pachtverhältnis vor:

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Auch ihre Revision wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, daß stets Pacht vorliege, wenn fertige Räume mit Inventar zur Ausübung eines Gewerbebetriebs überlassen würden. Dies gelte auch dann, wenn der neue Bezieher die innere Einrichtung und Ausstattung von einem Dritten im Wege besonderen Vertrags erworben habe, vorausgesetzt, daß zwischen den Verträgen ein Zusammenhang bestehe. Es sei schon zweifelhaft, ob der von B. zum Fleisch- und Wurstwarenhandel benutzte Laden mit Nebengelass eine innere Einrichtung aufgewiesen habe, die in der Hauptsache geeignet und ausreichend gewesen sei, unmittelbar die Fruchtziehung für den Betrieb einer Schlächtereier nebst Wurstfabrikation zu ermöglichen. Die Einrichtungsgegenstände seien von ihrem bisherigen Platz entfernt und anderweitig zusammengestellt gewesen. Damit hätten sie aufgehört, Einrichtungsgegenstände zu sein; zur Zeit des Ankaufs hätten sie diese Eigenschaft

eingebüßt gehabt. Ein Zusammenhang zwischen dem Raumüberlassungs- und dem Kaufvertrag bestehe also nicht. Es fehle auch ein Anhalt dafür, daß die Beklagten gerade das von B. bisher betriebene Geschäft als solches hätten fortsetzen wollen. Andererseits liege ein tatsächlicher wirtschaftlicher Zusammenhang im Sinne der preussischen Voderungsverordnung vom 11. November 1926 zwischen den gewerblichen Räumen und den Wohnräumen vor. Auch das Erfordernis des „Zugleich“-Vermietens sei vorhanden, da die Beklagten gerade wegen dieser Vorteile die Wohnung hinzugemietet hätten und diese wirtschaftlichen Erwägungen dem anderen Teil ohne weiteres erkennbar gewesen seien.

Die Revision hält die Verneinung des Zusammenhangs zwischen den beiden Verträgen für rechtsirrig. Schon eine Woche nach dem Überlassungsvertrag hätten die Beklagten den Betrieb eröffnet. Die Einrichtungsgegenstände seien noch nicht aus dem Laden entfernt gewesen, als die Beklagten sie erworben hätten. Ein sachlicher Zusammenhang bestehe zwischen Laden und Wohnräumen ebenso wenig wie zwischen dem ersteren und den anderen Räumen des Hauses; sie lägen nur unter demselben Dache. Auch müsse der Geschäftsraum wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs mit den Wohnräumen gemietet sein, nicht umgekehrt. Sie müßten aber auch „zugleich“ vermietet sein. Dem stehe entgegen, daß die Wohnung zwei Jahre später gemietet worden sei.

Diese Klagen können keinen Erfolg haben.

Was zunächst die Frage angeht, ob der fragliche Vertrag ein Miet- oder ein Pachtvertrag ist, so ist dem Berufungsgericht beizutreten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts liegt Pacht dann vor, wenn Räume zu einem bestimmten Betrieb überlassen und gerade für diesen Betrieb baulich geeignet und mit der wesentlichen, zur alsbaldigen Benutzung für den Betrieb und die Fruchtziehung daraus erforderlichen Einrichtung und Ausstattung versehen sind. Undernfalls liegt ein Mietverhältnis vor. Ob die vorhandene Einrichtung dem Eigentümer der Räume gehört und von ihm dem Übernehmer überlassen wird, oder ob sie einem Dritten gehört und von ihm dem neuen Inhaber der Räume übertragen wird, ist für die Rechtsnatur des Vertrags als eines Pachtvertrags gleichgültig, ebenso, ob über die Räume und über die Einrichtung je ein besonderer Vertrag abgeschlossen worden ist.

Im gegenwärtigen Falle haben die Beklagten die Räume zunächst von der Eigentümerin, der Klägerin, zum Betrieb einer Schlächtereiernebst Wurstfabrik übernommen. Danach haben sie vom früheren Inhaber B., der in den Räumen den Wurst- und Fleischverkauf betrieb, einen großen Teil der bisherigen Einrichtung gekauft. Die letztere war in ihren einzelnen Stücken von den Plätzen bereits entfernt und für die Versteigerung im Laden zusammengestellt. Einen Teil davon, u. a. den Motor, hatte B. aus den Räumen überhaupt entfernt; er wurde nicht mitverkauft. Mit Recht nimmt das Berufungsgericht an, daß die so zusammengestellten Einrichtungsgegenstände ihre bisherige Eigenschaft als solche zur Zeit des Vertragsabschlusses verloren hatten und daß zum alsbaldigen Betrieb fertige Räume nicht mehr vorhanden waren. Der Vorderrichter konnte demnach dahingestellt lassen, ob die Räume, die nur zum Wurst- und Fleischverkauf eingerichtet gewesen waren, mit den von B. zurückgelassenen Einrichtungsstücken zum Betrieb einer Schlächtereiernebst Wurstfabrik geeignet gewesen wären, wozu sie die Beklagten ausdrücklich benutzen wollten. Ohne Rechtsirrtum hat auf Grund dieser Sachlage das Berufungsgericht auch den Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen verneint und einen Mietvertrag angenommen.

Bei Beurteilung der Frage, ob die gemieteten Geschäftsräume und die später im gleichen Hause gemietete Wohnung unter § 3 Abs. 2 der preussischen Vorkerungsverordnung vom 11. November 1926 fallen, vertritt das Berufungsgericht auf Grund der Entscheidung des Reichsgerichts vom 20. April 1928 III 494/27 mit Recht die Ansicht, daß der wirtschaftliche Zusammenhang, den die Verordnung verlangt, dann gegeben sei, wenn die gemeinschaftliche Benutzung der beiden Raumarten dem Inhaber erhebliche wirtschaftliche Vorteile bietet. Daß dies im vorliegenden Falle zutrifft, bedarf keiner Darlegung, wird auch vom Berufungsgericht festgestellt. Es bedarf auch keines weiteren Eingehens auf die Frage, ob dieser Zusammenhang nur tatsächlich vorhanden zu sein braucht, da er hier sowohl nach der objektiven als auch nach der subjektiven Seite gegeben ist.

Die Revision rügt weiter, es seien Geschäfts- und Wohnräume zu verschiedenen Zeiten gemietet, die Wohnung etwa zwei Jahre später als die ersteren. Es fehle also daran, daß im Sinne des § 3 Abs. 2 VorkV. „zugleich“ gemietet sei. Es ist der Revision zuzugeben,

daß im Schrifttum die Ansicht vertreten wird, es müßten, wenn die Verordnung Anwendung finden sollte, Geschäfts- und Wohnräume gleichzeitig, also zu demselben Zeitpunkt, gemietet sein; dieser Sinn sei mit dem Worte „zugleich“ zu verbinden. Der erkennende Senat kann sich dem nicht anschließen. Eine Entscheidung des Reichsgerichts zu dieser Frage ist bisher nicht ergangen.

Mit der Lockerungsverordnung wollte der Gesetzgeber die Geschäftsräume, für die eine Zwangsbewirtschaftung nicht mehr erforderlich erschien, aus der Zwangswirtschaft herausnehmen. Dem stellte sich aber das Bedenken entgegen, daß, falls dies ausnahmslos geschähe, viele kleine Gewerbetreibende wegen der zu erwartenden hohen Mieten ihre bisherigen geschäftlichen Räume nicht mehr würden halten können und damit ihr wirtschaftliches Fortkommen einbüßen würden. Der ihnen für die Wohnräume verbleibende Mieterchutz hätte nach dem Verlust der Geschäftsräume seine Bedeutung zum größten Teil verloren, da die Wohnräume ohne Geschäftsräume zur Erhaltung des wirtschaftlichen Fortkommens allein nicht mehr ausreichen würden. Gegen diese aus einer ausnahmslosen Freistellung der Geschäftsräume mit Notwendigkeit sich ergebenden Härten wollte die Ausnahmenvorschrift des § 3 Abs. 2 LodWo. die betroffenen Mieter schützen. Sollte sie ihren Zweck erreichen, so durfte sie nicht bloß die Geschäftsräume treffen, die mit der Wohnung räumlich unmittelbar zusammenhängen, sondern sie mußte sich auch auf räumlich getrennte Geschäfts- und Wohnräume erstrecken, wenn der Inhaber im Interesse seines Fortkommens auf das räumliche Verhältnis der beiden Arten von Räumen angewiesen war, wenn sich also aus der räumlichen Nähe besondere, sein wirtschaftliches Fortkommen sichernde Vorteile für ihn ergaben. Hätte die Verordnung mit dem Worte „zugleich“ nur die Vertragsverhältnisse treffen wollen, in denen Geschäfts- und Wohnräume durch denselben Vertrag zu demselben Zeitpunkt gemietet worden waren, so würde sie den von ihr verfolgten Zweck in den sicher nicht wenigen Fällen selbst wieder vereitelt haben, wo Wohn- und Geschäftsräume nicht im gleichen Zeitpunkt gemietet worden sind und es dem Mieter, vielleicht nach langen Bemühungen, gelang, Geschäftsräume beim gleichen Vermieter in der Nähe seiner Wohnung (oder umgekehrt) zu finden. Eine solche Absicht ist mit dem Zweck der Verordnung nicht in Einklang zu bringen und kann vom Gesetz

nicht gewollt sein. Danach kann das Wort „zugleich“ nur den Sinn haben, den ihm auch das Berufungsgericht beilegt, daß es nämlich im Sinne von „zusammen, von demselben Vermieter“ zu verstehen ist.

Zu Unrecht macht die Revision endlich geltend, § 3 Abs. 2 a. a. O. spreche von Geschäftsräumen, die wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen vermietet seien; das treffe hier nicht zu, weil die Wohnräume später gemietet worden seien als die Geschäftsräume. Diese Auffassung wird dem Sinne des Abs. 2 nicht gerecht, sie preßt seinen Wortlaut zu sehr. Dem Gesetzgeber kam es nur auf den wirtschaftlichen Zusammenhang an. Eine der beiden Arten von Räumen mußte er zuerst nennen. Da § 3 in erster Linie nur die Geschäftsräume betrifft und diese in Abs. 1 allein genannt werden, ergab sich auch für die Ausnahme in Abs. 2 ihre Voranstellung von selbst. Eine sachliche Bedeutung kommt ihr nicht zu.