

26. Wird ein Mietverhältnis zu einem Pachtverhältnis, wenn der neue Inhaber der Räume unter Übernahme der Einrichtung von seinem Vorgänger in einen zwischen diesem und dem Eigentümer des Hauses bestehenden und bestehen bleibenden Mietvertrag eintritt? Ist es hierfür von Bedeutung, wenn der neue Inhaber bei Ablauf des bisherigen Vertrags selbst einen Raumüberlassungsvertrag mit dem Eigentümer abschließt?

RGB. §§ 535, 581.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 17. Juni 1929 i. S. G. (Bekl.) w. St. Beamtenverein (Kl.). VIII 208/29.

- I. Landgericht Stettin.
- II. Oberlandesgericht baselbst.

Am 1. August 1891 schloß der damalige Hauseigentümer S. mit R. einen Mietvertrag auf die Zeit vom 1. August 1891 bis 1. Oktober 1896 über die jetzt im Streit befindlichen Räume. Im Vertrag war vorgesehen, daß R. sein Geschäft während der Vertragszeit an andere verkaufen könne, er sollte aber den Vermieter schadlos halten müssen. Am 19. März 1894 verkaufte R. das Geschäft mit „Laden-, Bierstube-, Lager-, Keller- usw. Einrichtung“ an G., der sich verpflichtete, in den Mietvertrag einzutreten.

Am 24. September 1895 vermietete der Rechtsnachfolger des S., L., die Räume an G. für die Zeit vom 1. Oktober 1895 bis 1. Oktober 1901; der Vertrag wurde am 18. Februar 1901 bis zum 1. Oktober 1906 verlängert. Für die Zeit nach dem letzteren Tage wurde ein neuer, bis zum 1. Oktober 1909 dauernder Vertrag geschlossen, der unterm 29. März 1909 bis zum 1. Oktober 1912 verlängert wurde. In dieser Zeit starb der Ehemann G. Dann wurde am 1. April 1912 eine weitere Verlängerung bis 1. Oktober 1914 mit seiner Witwe vereinbart. Von da ab galt jährliche Verlängerung des Mietverhältnisses mit halbjähriger Kündigung jeweils zum 1. Oktober.

In dieses Vertragsverhältnis ist an Stelle ihrer verstorbenen Mutter G. die Beklagte, an Stelle von L. der Kläger eingetreten. Die Beklagte betreibt nach wie vor das Kolonialwarengeschäft und die Schankwirtschaft.

Eine im Jahre 1927 vom Kläger erhobene Klage auf Aufhebung des Mietvertrags wurde durch Urteil vom 9. November 1927 rechts-

kräftig abgewiesen. Am 7. Januar 1928 kündigte der Kläger die Räume zum nächstzulässigen Termin und erhob kurz darauf die vorliegende Räumungsklage. Das Landgericht wies die Klage ab; das Oberlandesgericht beurteilte die Beklagte, die Geschäftsräume sofort, die Wohnräume bis zum 1. Juli 1929 zu räumen. Auf die Revision der Beklagten wurde das landgerichtliche Urteil wiederhergestellt.

#### Gründe:

Zu der Frage, ob Miete oder Pacht vorliege, ist die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu billigen, wonach G. mit dem Erwerb der zur Fruchtziehung ausreichenden Ausstattung in das Vertragsverhältnis zwischen S. u. R. eingetreten sei, das bis dahin ein Mietverhältnis gewesen, nunmehr aber zum Pachtverhältnis geworden sei. Wichtig ist allerdings, daß die Rechtsprechung des Reichsgerichts dann ein Pachtverhältnis annimmt, wenn der Verfügungsberechtigte Räume überläßt, die baulich zum Betrieb eines bestimmten Gewerbes geeignet und mit der hierzu erforderlichen Einrichtung ausgestattet sind, so daß eine alsbaldige Fruchtziehung möglich ist. Ferner ist richtig, daß es nicht darauf ankommt, ob die Einrichtung vom Verfügungsberechtigten oder von einem Dritten überlassen wird. Das Berufungsgericht verkennet aber, daß es doch einen Unterschied bedeutet, ob der neue Inhaber der Räume in deren Besitz durch einen neuen selbständigen Vertrag mit dem Verfügungsberechtigten gelangt, der unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen diesem und ihm begründet, oder ob er lediglich auf Grund einer Vereinbarung mit dem bisherigen Inhaber unter Zustimmung des Verfügungsberechtigten in einen noch bestehenden und noch laufenden Vertrag eintritt. Haben im letzteren Falle der Verfügungsberechtigte und der bisherige Inhaber das Vertragsverhältnis fortbestehen lassen, haben sie ihren dahingehenden Willen vielleicht auch noch dadurch besonders kundgetan, daß der bisherige Inhaber für die weitere Erfüllung der Vertragspflichten die Haftung übernommen hat, so wird durch den Eintritt des neuen Inhabers an diesem Vertragsverhältnis nichts geändert. Ob er die vorhandene Einrichtung mit übernimmt oder nicht, spielt für das Verhältnis der Parteien des ursprünglichen Vertrags untereinander keine Rolle; es bleibt in seiner rechtlichen Natur vollkommen unberührt. Denn vertragliche Beziehungen zwischen dem Verfügungsberechtigten und

dem neuen Inhaber werden nicht begründet, und die Zustimmung des ersteren zur Überlassung bedeutet nur, daß er gegen die Begründung eines Untermiet- oder Unterpachtverhältnisses zwischen dem bisherigen und dem neuen Inhaber nichts einzuwenden hat. Daß zwischen Hauptvermieter und Untermieter keine vertraglichen Beziehungen bestehen, solche auch nicht durch eine einfache Zustimmung des Hauptvermieters geschaffen werden, ist anerkanntes Recht.

So liegt es aber auch im vorliegenden Falle. Der Vertrag zwischen S. und R. war ein Mietvertrag. In ihm war bereits vorgesehen, daß R. das Geschäft während der Vertragszeit an andere Personen verkaufen dürfe und daß der Vermieter dagegen nichts einzuwenden habe, daß aber R. den Vermieter schadlos zu halten, also für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen einzustehen habe. Dieser Vertrag lief bis zum 1. Oktober 1896. Am 16. April 1894 ist G. mit Zustimmung des Vermieters unter käuflicher Übernahme der Einrichtung eingetreten, R. blieb dem Vermieter für die Erfüllung des Vertrags haftbar. Das Vertragsverhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wurde also nicht gelöst und nicht durch ein neues zwischen dem Vermieter und G. ersetzt; es blieb als das bestehen, was es bis dahin gewesen war, nämlich als Mietvertrag. Im Verhältnis zum Hauptvermieter wurde G. Untermieter des R.; er war aber Eigentümer der Einrichtung. Das Berufungsgericht geht also fehl, wenn es annimmt, durch den Eintritt G.s sei das Mietverhältnis zwischen S. u. R. in ein Pachtverhältnis zwischen S. u. G. umgewandelt worden. Zwischen den letzten beiden entstanden, wie schon bemerkt, überhaupt keine vertraglichen Beziehungen.

Dieser Zustand sollte bis zum Ablauf des Mietvertrags zwischen S. u. R. dem 1. Oktober 1896, dauern. Er wurde aber durch einen am 24. September 1895 zwischen G. und dem damaligen Eigentümer des Hauses abgeschlossenen Vertrag vorzeitig beendet, in dem der letztere, L., dem G. die Räume vom 1. Oktober 1895 ab „vermietete“, so daß nunmehr unmittelbare Vertragsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber hergestellt waren. Da damals die Räume betriebsfertig eingerichtet waren, könnte sich die Frage erheben, ob nicht hiermit ein Pachtverhältnis begründet worden ist. Sie ist zu verneinen. Wenn auch die Bezeichnung des Vertrags als eines Mietvertrags nicht entscheidend sein kann, so war doch G. damals schon seit längerer Zeit Eigentümer der Einrichtung; es fehlte also

an jedem Zusammenhang zwischen dem neuen Vertrag und dem Vertrag, durch den er seinerzeit die Einrichtung käuflich übernommen hatte. Aber nicht nur dies, es fehlt auch jeder Anhalt dafür, daß die Parteien des neuen Vertrags die Einrichtung in ihn einbeziehen, sie zu seinem Gegenstand haben machen wollen. Ihr Vertrag erfaßte nur die leeren Räume und hatte nur die rechtliche Wirkung, daß G. nunmehr aus einem Untermieter des K. zum Mieter des L. geworden war. Daß die späteren Verlängerungen des Vertragsverhältnisses an dem einmal bestehenden Rechtszustand nichts geändert haben, bedarf keiner Darlegung (vgl. hierzu RG. Bd. 109 S. 206; Ur. vom 17. Dezember 1928 VIII 302/28 und vom 27. März 1929 VIII 53/29).