

13. Ist bei Grundstücksmiet- oder -pacht aus der Natur des Schuldverhältnisses zu entnehmen, daß der Miet- oder Pachtzins an dem Ort zu leisten sei, wo das Grundstück liegt?

BGB. § 269. BPD. § 29.

VIII. Zivilsenat. Urte. v. 27. Februar 1933 i. S. Deutsche R. und G. Ges. AG. (Kl.) w. Frhr. v. L. sche Brauerei AG. (Bekl.).
VIII 514/32.

I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte, die ihren Sitz in Nürnberg hatte und noch hat, pachtete durch schriftlichen Vertrag vom 1. August 1923, datiert von Berlin und Nürnberg, Schankwirtschaftsräume in einem in Berlin liegenden, jetzt der Klägerin gehörenden Hause von deren Rechtsvorgängerin. Diese Rechtsvorgängerin hatte ebenso wie die Klägerin ihren Sitz in Berlin. Ein früher zwischen den Parteien über die Höhe des Pachtzinses geführter Rechtsstreit war von der Klägerin beim Landgericht I in Berlin anhängig gemacht, aber auf den Einwand der Unzuständigkeit auf Antrag der Klägerin zuständigkeitshalber an das Landgericht in Nürnberg verwiesen worden. Dieser Rechtsstreit wurde durch einen vor dem Oberlandesgericht in Nürnberg geschlossenen Vergleich vom 28. November 1930 beendet. Darin wurde vereinbart, daß das noch bis zum 30. September 1936 laufende Pachtverhältnis vorzeitig zum 30. September 1932 solle gekündigt werden dürfen, daß aber die Pächterin, wenn sie von diesem Kündigungsrecht Gebrauch mache, der Verpächterin als Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses 40000 RM. in zwei Teilen zu zahlen habe. Auf Grund der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 kündigte die Beklagte zum 31. März 1932. Die Klägerin forderte mit der gegenwärtigen beim Landgericht I in Berlin erhobenen Klage die 40000 RM. Auf den Einwand der Beklagten wurde die Klage in allen drei Rechtszügen wegen örtlicher Unzuständigkeit abgewiesen.

Aus den Gründen:

... Das Berufungsgericht stellt fest, daß keine ausdrückliche Vereinbarung über den Erfüllungsort getroffen worden ist, und verneint auch, daß der Wille der Parteien, Nürnberg als Erfüllungsort zu bestimmen, daraus hervorgehe, daß die Klägerin in dem früheren Rechtsstreit auf den Einwand der Unzuständigkeit die Verweisung an das Landgericht in Nürnberg beantragt hat und in dem dort geschlossenen Vergleich kein Vorbehalt über den Erfüllungsort

gemacht worden ist. Es legt dem Vergleich keine selbständige Bedeutung bei, sondern sieht darin nur eine Ergänzung und Abänderung des ursprünglichen Pachtvertrags und nimmt als Willen der Parteien an, daß der für die Verpflichtung der Beklagten zur Pachtzinszahlung nach dem ursprünglichen Vertrag maßgebend gewesene Erfüllungsort auch nach der Abänderung des Vertrags durch den Vergleich für das weitere Pachtverhältnis der Parteien maßgebend bleiben sollte. Zwar können nicht nur die Verpflichtungen eines Vertragsteils einen anderen Erfüllungsort als die des anderen Vertragsteils haben, sondern es können auch für die verschiedenen Verpflichtungen derselben Vertragspartei verschiedene Erfüllungsorte bestehen, und das Berufungsgericht hat nicht ausdrücklich zu der Frage Stellung genommen, ob die Parteien bei Abschluß des Vergleichs vom 28. November 1930 darüber einig gewesen sind, daß die durch den Vergleich begründete Entschädigungsverpflichtung an demselben Ort wie die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses erfüllt werden sollte. Aber der Zusammenhang der Entscheidungsgründe läßt doch die Annahme des Berufungsgerichts erkennen, daß die Parteien für beide Verpflichtungen denselben Erfüllungsort gewollt haben. Ob diese Annahme gerechtfertigt ist, kann das Revisionsgericht nicht nachprüfen, denn es handelt sich dabei um die auf dem Gebiet der Tatsachentwürdigung liegende Auslegung des Vergleichs. Diese Auslegung bildet die Grundlage für den Angriff der Revision. Denn diese stützt ihre Ansicht, für die streitige Verpflichtung aus dem Vergleich sei Berlin Erfüllungsort, darauf, daß diese Verpflichtung an demselben Ort zu erfüllen sei wie die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses, und daß für die letztere nach der Natur des Pachtverhältnisses der Ort Erfüllungsort sei, an welchem der Gebrauch der Pachtsache gewährt werde, d. i. der Ort des Pachtgrundstücks.

Mit Recht verneint aber das Berufungsgericht, daß alle Verpflichtungen des Pächters, insbesondere die Pflicht zur Pachtzinszahlung, stets an dem Ort des Pachtgrundstücks zu erfüllen seien. Es verkennt nicht, daß dieser Ort nach den Umständen der meisten Fälle mit dem Erfüllungsort übereinstimmen werde, betont aber mit Recht, daß es beim Fehlen einer Vertragsbestimmung immer auf die Umstände des einzelnen Falls ankomme. Das ist auch der Standpunkt der vom Berufungsgericht angezogenen Entscheidung des III. Zivilsenats des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 99 S. 257).

Allerdings lag in dem dort entschiedenen Fall das vermietete Grundstück an dem Wohnort der Mieter, sodaß nicht die Frage zu entscheiden war, ob das Gericht am Ort des Mietgrundstücks oder das Gericht des Wohnsitzes als Gericht des Erfüllungsorts zuständig sei. Aber das Reichsgericht hat doch in jenem Fall ausgeführt, der Erfüllungsort für die Zahlungen der Mieter bestimme sich, da aus den Umständen, insbesondere aus der Natur des Schuldverhältnisses etwas Abweichendes nicht zu entnehmen sei, nach den gesetzlichen Regeln in § 269 Abs. 1 und 2 BGB., sodaß als Erfüllungsort der Wohnort von zwei Beklagten und der Niederlassungsort des dritten Beklagten zur Zeit des Vertragschlusses zu gelten habe. Damit ist ausgesprochen worden, daß die Natur des Mietverhältnisses nicht die Annahme rechtfertige, der Mietzins müsse allgemein an dem Orte des Grundstücks geleistet werden. Diese Auffassung, daß nicht die Natur des Schuldverhältnisses schon die Frage entscheide, sondern daß es auf die Umstände des Falls ankomme, ist auch nicht etwa, wie die Revision meint, von der in Rechtsprechung und Rechtslehre herrschenden Auffassung abgelehnt worden. In der Entscheidung JW. 1919 S. 939 Nr. 5 geht das Oberlandesgericht Dresden davon aus, es sei nachzuforschen, ob die Umstände des Falls auf eine bestimmte Willensrichtung der Parteien schließen ließen, und in der Anmerkung dazu führt Dertmann aus, es lasse sich nicht mit Fug behaupten, daß der Mieter allgemein den Mietzins an dem Ort zu zahlen habe, wo der Vermieter ihm den Gebrauch der Mietsache gewähre. Auf demselben Standpunkt stand Mittelstein (Miete 3. Aufl. S. 351), welcher den Satz des Oberlandesgerichts Colmar, es entspreche der Natur des Mietverhältnisses, daß der Mieter regelmäßig dort, wo ihm der Vermieter die Mietsache gewähre, die Gegenleistung zu gewähren habe, als zu weitgehend bezeichnete. In den Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamburg (OLGRspr. Bd. 10 S. 169 = SeuffArch. Bd. 61 Nr. 75 und OLGRspr. Bd. 11 S. 306), Colmar (daf. Bd. 11 S. 306), Stuttgart (daf. Bd. 19 S. 52) und Rostock (daf. Bd. 25 S. 52) ist nirgends angenommen worden, es sei allein aus der Natur des Miet- oder Pachtverhältnisses über Grundstücke zu entnehmen, daß der Zins an dem Ort zu leisten sei, in dem das Grundstück liege. In beiden Fällen, in denen die erstgenannte Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamburg und die des Oberlandesgerichts Colmar diesen Ort als Erfüllungsort annahmen,

haben sie, wie schon das Berufungsgericht betont hat, in den besonderen Umständen des Falls den dahingehenden mutmaßlichen Willen der Vertragsschließenden gefunden. Das Oberlandesgericht Hamburg hat dabei ausdrücklich vorausgeschickt, es möge bedenklich erscheinen, davon auszugehen, daß in der Regel bei Immobilien der Ort der Miete und der Pacht auch der Ort für die Mietzahlung sei, und das Oberlandesgericht Colmar hat der zunächst auf den mutmaßlichen Willen der Parteien gestützten Entscheidung nur als Schlußsatz den oben erwähnten, schon von Mittelstein als zu weitgehend bezeichneten Satz angehängt. Wenn in dem RGRKomentar in Anm. 3 zu § 535 BGB. und ähnlich in anderem Schrifttum unter Berufung auf die erwähnte Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden gesagt wird, der Erfüllungsort bestimme sich zunächst nach dem erklärten oder unter Berücksichtigung der Umstände anzunehmenden Willen der Parteien, „insbesondere bei Grundstücken nach dem Ort, wo dem Mieter der Gebrauch gewährt wird“, so muß auf den ersten Teil dieses Satzes das größere Gewicht gelegt werden. Jedenfalls kann nicht anerkannt werden, daß bei Grundstücksmiet- oder -pacht ein vom Wohnsitz des Mieters oder Pächters verschiedener Erfüllungsort allein dadurch begründet wird, daß das Grundstück nicht am Ort des Wohnsitzes des Mieters oder Pächters liegt. Die im RGRKomentar angezogene Entscheidung des III. Zivilsenats vom 23. Dezember 1904 III 196/04 kann schon deshalb nicht für die Frage verwertet werden, wo nach § 269 BGB. der Erfüllungsort ist, weil in dieser Entscheidung die Frage nach dem Erfüllungsort nicht auf Grund des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sondern nach gemeinem Recht geprüft und auch nicht die Frage entschieden worden ist, wo der Pachtzins zu zahlen sei, sondern die Frage, wo der Verpächter den Tagwert des bei Auflösung des Pachtverhältnisses zurückgegebenen Gutsinventars zu zahlen habe.

Hiernach hat das Berufungsgericht mit Recht geprüft, ob die Umstände des Falls die Annahme des Erfüllungsortes in Berlin rechtfertigen. Seine auf Tatsachenwürdigung beruhende Annahme, daß keine Umstände vorlägen, die solche Annahme rechtfertigen könnten, läßt keinen Rechtsfehler erkennen.