

18. Welche Rechte stehen bei einem Pachtvertrag, bei dem der Pachtzins in einem Anteil an dem Umsatz des vom Pächter auf dem Pachtgrundstück einzurichtenden Betriebes besteht, dem Verpächter zu, wenn der Pächter es unterläßt, den Betrieb einzurichten und ordnungsmäßig zu führen?

BGB. §§ 326, 553, 581.

IV. Zivilsenat. Urk. v. 17. Oktober 1935 i. S. M. (Kl.) w.  
M. U. GmbH. (Bekl.). IV 171/35.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Zwischen den Parteien ist am 3. Oktober 1932 ein Vertrag abgeschlossen worden; nach Nr. 1 des Vertrags verpachtet der Kläger an die Beklagte einen Teil seines Grundstücks einschließlich des

Wohnhauses „zwecks Errichtung einer modernen Benzin-Zapfstelle mit allem erforderlichen Zubehör“; die Pachtdauer ist auf zehn Jahre festgesetzt; nach Nr. 3 des Vertrags vergütet die Beklagte dem Kläger als Gesamtentgelt für die pachtweise Überlassung des Grundstücks auf der Grundlage des im Oktober 1932 gültigen festgesetzten Zapfstellenpreises  $\frac{1}{2}$  Pfennig für das Liter jeder durch die Tankstelle ausgelieferten Treibstoffmenge; bei einer Erhöhung der festgesetzten Zapfstellenpreise sollte sich die von der Beklagten dem Kläger zu leistende Vergütung entsprechend erhöhen; nach Nr. 7 des Vertrags sollten die ganze Tankstelle, der vollständige Wagenheber sowie noch weitere von der Beklagten etwa zu errichtende Baulichkeiten freies Eigentum der Beklagten bleiben, sodas diese berechtigt sein sollte, alle Baulichkeiten oder Einrichtungsgegenstände nach ihrem Ermessen zu vergrößern, zu vervollständigen oder zu entfernen. Der Kläger hat Klage auf Herausgabe der Tankstelle erhoben, da die Beklagte ihre Verpflichtung, eine moderne Benzin-Zapfstelle zu errichten, nicht erfüllt und ferner die Tankstelle mit minderwertigem Benzin beliefert, sie auch schlecht bedient und sogar vorübergehend ganz geschlossen habe; er habe die Beklagte wiederholt zur Erfüllung des Vertrags gemahnt und ihr schließlich eine einwöchige Nachfrist gesetzt unter der Androhung, daß nach Ablauf der Frist die Leistung abgelehnt und Rücktritt vom Vertrag erklärt werden würde. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Es unterliegt keinen rechtlichen Bedenken, daß der Berufungsrichter den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag vom 3. Oktober 1932 als Pachtvertrag beurteilt. Der Annahme eines gesellschaftsartigen Verhältnisses steht entgegen, daß ein Zusammenwirken der beiden Parteien zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks (§ 705 BGB.) nach dem Inhalt des Vertrags von den Parteien nicht gewollt ist. Die Besonderheit dieses Pachtvertrags liegt aber darin, daß der Pachtzins nicht in einer bestimmten Summe, sondern in einem Anteil an dem Erlös aus dem vom Pächter auf dem Pachtgrundstück erzielten Treibstoffumsatz besteht (Nr. 3 des

Vertrags). Es liegt also ein Rechtsverhältnis vor, das als partiarisches Pachtverhältnis oder auch als Teilpacht bezeichnet zu werden pflegt und das zwar das Bürgerliche Gesetzbuch nicht ausdrücklich behandelt, dessen Zulässigkeit aber außer Zweifel steht (vgl. Dertmann BGB. 5. Aufl. Vorbemerkung 2 vor §§ 581 flg.; Mittelstein *Miete* § 11; besonders *Crome Partiarische Rechtsgeschäfte* S. 37 flg.). Dieses Rechtsverhältnis begründete für die Beklagte als Pächterin die Verpflichtung zu einer dem Vertrag entsprechenden, auf Förderung des Treibstoffumsatzes gerichteten Art der Benutzung des Pachtgrundstücks; und zwar hatte die Beklagte, wie sich aus Nr. 1 des Vertrags ergibt, das gepachtete Grundstück für die „Zwecke einer modernen Benzinzapfstelle mit allem erforderlichen Zubehör“ zu verwenden. Nur durch eine diesen Vertragszweck verwirklichende Benutzung des Grundstücks durch die Beklagte war die dem Kläger als dem Verpächter des Grundstücks und Wohnhauses zukommende Pachteinnahme gewährleistet. Hieraus ergibt sich, daß der Kläger zwar nicht berechtigt war, von der Beklagten als der Pächterin die Herstellung bestimmter einzelner von ihm als wünschenswert erachteter Einrichtungen auf dem Pachtgrundstück zu verlangen; er mußte es der Beklagten als der Geschäftsinhaberin der Tankstelle überlassen, welche Baulichkeiten und Einrichtungen sie im einzelnen auf dem Pachtgrundstück schaffen wollte und wie diese beschaffen sein sollten. Der Kläger brauchte es sich aber nicht gefallen zu lassen, wenn die Beklagte den Ausbau des Grundstücks zu einer modernen Benzinzapfstelle nebst allem erforderlichen Zubehör überhaupt unterlassen haben sollte und wenn die Beklagte ferner, wie der Kläger behauptet, schlechte Treibstoffe verzapft haben, die Tankstelle häufig ohne Bedienung gelassen und sie zeitweise ganz geschlossen haben sollte. Denn durch ein solches Verhalten der Beklagten würde ein wesentliches Recht des Klägers, nämlich sein Recht auf Zahlung des ausschließlich von dem auf der Zapfstelle erzielten Treibstoffumsatz abhängenden Pachtzinses verkürzt und beeinträchtigt worden sein. Ein solches Verhalten der Beklagten würde bei dem Wesen des Vertrages als einer Teilpacht einen vertragswidrigen Gebrauch der Pachtsache darstellen, wie auch im Schrifttum anerkannt ist (*Crome Partiarische Rechtsgeschäfte* S. 108/109; auch Dertmann BGB. § 554 Anm. 4).

Das Berufungsgericht verkennt diese aus Nr. 3 des Vertrags

sich ergebende Besonderheit des vorliegenden Pachtvertrags. Es prüft, indem es die Bedeutung der Nummern 1 und 7 des Vertrags erörtert, lediglich die Frage, ob sich aus dem Vertrag eine Verpflichtung für die Beklagte ergab, bestimmte Baulichkeiten auf dem Grundstück herzurichten, und verneint mit Recht diese Frage. Es übersieht aber, daß nach Nr. 3 des Vertrags der Pachtzinsanspruch des Klägers die Errichtung und den Betrieb der in Nr. 1 vorgesehenen modernen Benzinzapfstelle durch die Beklagte zur Voraussetzung hatte und daß deshalb zwar nicht die Herstellung bestimmter einzelner Anlagen — Wagenheber, Bedachung, Sielanlage —, über deren Notwendigkeit sich die Parteien streiten, wohl aber der Ausbau des Pachtgrundstücks zu einer zeitgemäßen Tankstelle und weiter auch die neuzeitlichen Ansprüchen entsprechende Führung des Betriebs der Tankstelle sich als eine Vertragspflicht der Beklagten darstellte. Der Kläger hat die Behauptung aufgestellt, daß die von der Beklagten bis zur Klagerhebung geschaffene Anlage den Anforderungen einer modernen Benzinzapfstelle nicht genüge; eine Behauptung, die der vom Gericht ernannte Sachverständige als zutreffend erachtet. Der Kläger hat ferner, worauf die Revision mit Recht hinweist, die Behauptungen aufgestellt und Beweis dafür angetreten, daß das von der Beklagten gelieferte Benzin mangelhaft gewesen sei, sodaß die Tankstelle aus diesem Grunde von den Abnehmern gemieden worden sei; ferner daß im Sommer 1934 die Tankstelle öfters geschlossen und der Tankwart nicht zur Stelle gewesen sei, sodaß in drei Wochen, wie beobachtet worden sei, mindestens 43 Wagen keinen Treibstoff hätten erhalten können. Sind diese Behauptungen des Klägers richtig, so ergeben sie, daß die Beklagte das von ihr auf 10 Jahre gepachtete Grundstück nicht so gebraucht hat, wie sie dazu nach dem Vertrage verpflichtet war. Dieser vertragswidrige Gebrauch würde dann die Anwendung des § 553 BGB. rechtfertigen und den Kläger beim Vorliegen der dort weiter aufgestellten Voraussetzungen berechtigen, das Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen; diese Kündigungsbefugnis würde beruhen auf einem sachlich unrichtigen Gebrauch, den die Beklagte von dem Pachtgrundstück gemacht hätte, und nicht auf den persönlichen gespannten Beziehungen zwischen den Parteien und auf der feindseligen Geminnung, die zwischen ihnen bestanden haben soll und mit welcher der Revisionskläger

ebenfalls die fristlose Kündigung rechtfertigen will. Die Zulässigkeit einer fristlosen Kündigung aus persönlichen Gründen beim Miet- oder Pachtverhältnis hat das Reichsgericht aber nur ganz ausnahmsweise anerkannt, nämlich dann, wenn besondere vertragliche Beziehungen die Notwendigkeit eines dauernden persönlichen Zusammenarbeitens der Vertragsparteien bedingen (RGZ. Bd. 94 S. 235), eine Annahme, für deren Vorhandensein im vorliegenden Fall keinerlei Anhaltspunkte vorliegen. — Die Frage, ob der Kläger wegen des von ihm behaupteten vertragswidrigen Gebrauchs ein Recht zur vorzeitigen Vertragsaufhebung auch aus § 326 BGB. herleiten könnte, ist zu verneinen. Zwar würde der vertragswidrige Gebrauch des Grundstücks bei dem vorliegenden Teilpachtverhältnis die Verletzung einer Hauptverpflichtung des Pächters darstellen, wie sie von der Rechtsprechung als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 326 BGB. gefordert wird. Das Reichsgericht hat sich aber bereits in einer früheren Entscheidung auf den Standpunkt gestellt, daß es die Absicht des Gesetzgebers war, bei Verletzung der Verpflichtung zum vertragsmäßigen Gebrauch durch den Mieter oder Pächter die Voraussetzungen der vorzeitigen Lösung des Schuldverhältnisses abweichend von § 326 BGB. zu gestalten, indem er in § 553 BGB. an diesen Fall der Vertragsverletzung des Mieters oder Pächters die Rechtsfolge einer fristlosen Kündigungsbefugnis des Vermieters oder Verpächters geknüpft hat (RGZ. Bd. 105 S. 167). Insofern es sich also um einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache handelt, können daraus vom Vermieter oder Verpächter nur die sich aus § 553 BGB. ergebenden, nicht auch gleichzeitig die aus § 326 BGB. herzuleitenden Folgerungen gezogen werden. An diesem Standpunkt hält der erkennende Senat fest. Dagegen ist auch auf dem Gebiet des Miet- und Pachtrechtes die Anwendbarkeit des § 326 BGB. nicht ausgeschlossen, soweit es sich um die Verletzung sonstiger von dem Mieter oder Pächter übernommener wesentlicher Verpflichtungen handelt; einen solchen Fall betraf die angeführte Entscheidung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 105 S. 167); dort hatte der Pächter die von ihm übernommene Verpflichtung zur Stellung eines Bürgen nicht erfüllt; das Reichsgericht hat daher damals die Anwendung des § 326 BGB. für zulässig und für unentbehrlich erklärt.