

95. Ist der Pächter eines Landgutes ohne Einwilligung des Verpächters befugt, solche Teile des Pachtgutes anderen zum Gebrauche gegen Entgelt zu überlassen, welche nach der Beschaffenheit des Gutes durch Weitervermietung bzw. Weiterverpachtung zu nutzen sind und auch nach dem Willen der Vertragsschließenden bei Abschluß des Pachtvertrages in dieser Weise genutzt werden sollen?

A.L.R. I. 21 §§ 270. 271. 313.

VI. Civilsenat. Urtheil v. 6. Juli 1896 i. S. F. u. Gen. (Bekl.) w. B. (Rl.) Rep. VI. 95/96.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 25. Februar 1893 verpachtete die mitbeklagte Ehefrau F., damals Mutter und Vormünderin ihres minderjährigen Kindes G., das ihr und ihrem Kinde gehörige Landgut Klein-Sch. an R. für den Preis von 2000 M für die Zeit vom 1. April 1893 bis 1. April 1903. Mit Genehmigung der Vertragsschließenden ist der Kläger an Stelle des ursprünglichen Pächters in alle Rechte und Pflichten desselben aus dem Pachtvertrage am 5. Juli 1893 eingetreten. Der Kläger ist nun der Ansicht, daß er nach dem Pachtvertrage berechtigt sei, auch gegen den Willen der Verpächter eine der zwei Wohnungen, welche in dem auf dem Pachtgute befindlichen Wohnhause vorhanden sind, sowie auch die vier vorhandenen Pferdeboxen zu vermieten. Unter der Behauptung, daß er die gedachten Realitäten vom 1. Juli 1895 ab vermieten wolle, die Beklagten ihm

dies aber unter sagt haben, hat er beantragt, die Beklagten zur Anerkennung seines Rechtes, die erwähnten Realitäten auf ein Jahr vom 1. Juli 1895 ab vermieten zu dürfen, zu verurteilen. Beklagte haben Abweisung der Klage, und widerklagend beantragt, den Kläger zu verurteilen, anzuerkennen, daß ihm das Recht zur Weitervermietung nicht zustehe.

In beiden Instanzen ist nach dem Klagantrage erkannt und die Widerklage abgewiesen. Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Nach den §§ 270, 271 A. L. R. I. 21 erlangt der Pächter durch den Pachtvertrag die gewöhnliche Nutzung der Sache, darf sich dagegen außerordentliche oder solche Nutzungen, welche mit einer Verringerung der Substanz verbunden sind, nur dann anmaßen, wenn ihm dieselben ausdrücklich überlassen sind. Nähere Bestimmungen darüber, welche Nutzungen zu den gewöhnlichen, und welche zu den außerordentlichen zu rechnen sind, enthält das Gesetz nicht. Es ist deshalb unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse im einzelnen Falle zu prüfen, worin die gewöhnliche Nutzung der gepachteten Sache besteht. Es ist nun keineswegs ausgeschlossen, daß dieselbe ganz oder teilweise dadurch genutzt worden ist und genutzt werden soll, daß Teile derselben zeitweise anderen Personen gegen Entgelt zum Gebrauche überlassen werden. Trifft dies zu, so steht nach § 270 a. a. O. auch dem Pächter eine derartige Nutzung zu. So ist es nicht zweifelhaft, daß derjenige, welcher ein Hotel als solches mietet oder pachtet, nach der Beschaffenheit der vermieteten bezw. verpachteten Sache und dem Willen der Vertragsschließenden befugt ist, Räume desselben anderen gegen Entgelt zu überlassen. Das Berufungsgericht stellt nun fest, daß die Parteien bei Abschluß des Pachtvertrages davon ausgegangen sind, Kläger könne und solle vermieten. Die mitverklagte Ehefrau selbst habe ihm gesagt, der Pachtzins könne aus der Landwirtschaft allein nicht herausgeschlagen werden, Kläger müsse an Sommergäste vermieten. Auch habe sie ihm den von ihr erzielten Mietzins genannt. Das Haus sei zum Vermieten eingerichtet und zum Teil auch von ihr an Sommergäste vermietet worden. Für die zur Bewirtschaftung des Gutes notwendigen Pferde seien besondere Ställe vorhanden. Die Pferdeboxen seien zum Vermieten bestimmt und von dem Erblasser

der Beklagten vermietet worden. Es könne hiernach, führt das Berufungsgericht weiter aus, kein Zweifel sein, daß, da das Wohnhaus mehr als den zur Bewirtschaftung erforderlichen Raum enthalte und außer den Pferdeboxen besondere Ställe für die zur Bewirtschaftung des Gutes notwendigen Pferde vorhanden seien, die ganze wirtschaftliche Ausnutzung des verpachteten Gutes mit auf der entgeltlichen Überlassung der fraglichen Räume beruhe, diese Überlassung als ein Zweig der wirtschaftlichen Nutzung aufzufassen sei.

Nach diesen tatsächlichen und nicht zu beanstandenden Feststellungen gehörte zu der gewöhnlichen Nutzung des dem Kläger von den Beklagten verpachteten Gutes nach der Beschaffenheit desselben und auch nach dem Willen der Parteien unter anderem die entgeltliche Aufnahme von Fremden in das zu dem Gute gehörige Wohnhaus und die Vermietung der Pferdeboxen, und war das Gut auch vor der Verpachtung in dieser Weise genutzt worden. Der Kläger als Pächter ist daher nach § 270 a. a. D. befugt, das gepachtete Gut in derselben Weise zu nutzen.“ . . .