

46. Sind bei einem Pachtvertrag über Garderoberräume die Räume oder der Gewerbebetrieb Gegenstand der Pacht?

BGB. §§ 580, 581.

III. Zivilsenat. Ur. v. 18. November 1919 i. S. Schlossbrauerei Sch. (Nl.) w. Theater- u. Konzerthaus N.-G. (Bekl.). III 131/19.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte hatte in der Zwangsversteigerung gegen die Sportgesellschaft m. b. H. (= Sp.-G.) den Sportplatz zugeschlagen erhalten. Durch Vertrag vom 16. April 1909 (Nachtrag vom 13. April 1911) hatte die Sp.-G. „die komplett eingerichteten, beleuchteten, geheizten und für ein volles Haus ausreichenden Garderoberräume“ an L. verpachtet. Die Klägerin fordert alsessionarin des L. von der Beklagten den Betrag von 6000 M an die Sp.-G. vorausbezahlter Pacht zurück, weil der Vertrag als ein Pachtvertrag über Räume nach § 57 BGB. auf die Beklagte übergegangen sei und darum § 574 BGB. einschläge. Die Instanzen wiesen die Klage ab, weil der Pachtvertrag nicht Räume, sondern den abgesonderten Garderobegewerbebetrieb zum Gegenstand habe.

Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

„Die Klägerin leitet die rechtliche Natur des Vertrags als eines Pachtvertrags über Räume schon daraus ab, daß die Räume dem L. übergeben und im Besitze des L., dessen Inventar darin untergebracht siehe, geblieben seien; übrigens genüge bereits die Möglichkeit, jederzeit die tatsächliche Gewalt über die überlassene Pachtsache, nämlich eben über die Räume, auszuüben. Niemals aber ist von L. oder der Klägerin angegeben worden, in welcher Weise dem L. die Räume als solche zu ausschließlicher und zu jederzeitiger Verfügung überlassen wurden; insbesondere ist nie behauptet, daß dem L. der Schlüssel zu den Räumen übergeben und ihm die Befugnis erteilt wurde, die Räume auch während Stillliegens des Hauptbetriebs der Sp.-G. irgendwie zu benutzen oder auch nur zu betreten. Dem L. waren in Wirklichkeit die betreffenden bestimmten Räume nicht als Räume schlechthin, sondern, wie § 1 des Vertrags besagt, nur als Garderoberräume verpachtet, also lediglich für die Zwecke und für die Zeiten des Garderobetriebs — wie § 6 des Vertrags sich ausdrückt — „überwiesen“, ausschließlich dann, wenn und solange ein Garderobe ablegendes Publikum überhaupt vorhanden war; bei kürzerem oder längerem Stillliegen des Hauptbetriebs hatte L. in den Räumen nichts zu suchen. Für die Zeiten ohne Hauptbetrieb waren dem L. die Räume gerade

nicht überlassen, sie blieben ihm völlig verschlossen, falls die Sp.-G. ihren Hauptbetrieb schon von Anfang des Vertrags an einstellte, so daß ein Garderobebetrieb gar nicht entstehen konnte. Und während fortgesetzten Hauptbetriebs und dadurch entstandenen und laufenden Garderobebetriebs hatte L. so wenig eine die Sp.-G. ausschließende Verfügung über die Garderoberräume, daß im Gegenteil sein Personal, wie § 7 des Vertrags ausdrücklich bestimmt, sich ständig den Anordnungen der Sp.-G. über die Abwicklung des Garderobeannahmegeschäfts zu fügen hatte. Die Garderoberräume waren also auch während des Garderobebetriebs der verpachtenden Sp.-G. in keiner Weise entzogen; diese hatte vielmehr auch während der Garderobetätigkeit des L. in den Räumen eine fortgesetzte Aufsicht und Leitung auszuüben, behielt also insoweit den Garderobebetrieb selbst und die von ihr zu beleuchtenden und zu heizenden Garderoberräume in ihrer eigenen Hand. L. war hiernach niemals, auch nicht bei währendem Garderobebetrieb, eigener Besitzer der Räume als solcher. Er hatte sie als den örtlichen Umkreis seiner Tätigkeit des Abnehmens, Verwahrens und Wiederausgängens der Garderobe bei etwaiger Abwesenheit von beaufsichtigenden und leitenden Angestellten der Sp.-G. nur in einem gewissen Gewahrsam. Er war — dies allein ist der vermeintliche dingliche Charakter seiner Vertragsrechte — nur Besizdiener der Sp.-G. im Sinne des § 855 BGB. und hatte als solcher nach § 860 gegen verbotene Eigenmacht Dritter die Befugnisse des § 859; nicht aber hatte L. einen Besizschutz gegen die Sp.-G. und ebensowenig hatte er die nur einem unmittelbaren Besizer im Sinne des § 868 zustehenden Rechte der §§ 861, 862. Nach der Anschauung des Lebens über eine derartige Sachlage und nach den Bestimmungen des Vertrags stand L. sogar in betreff des Garderobebetriebs und noch vielmehr in betreff der Räume als solcher in einem derartigen Abhängigkeitsverhältnis zur Sp.-G., daß diese, unbeschadet ihrer Haftung für etwaige Vertragsverletzung, stets unmittelbar ihren eigenen Willen gegen L. durchsetzen durfte. Gegen die Sp.-G. hatte L. über die Räume als solche weder je eine wirkliche tatsächliche Gewalt noch die Möglichkeit jederzeitiger Ausübung der tatsächlichen Gewalt (vgl. RGZ. Bd. 71 S. 250/252).

Die Klägerin stützt sich weiter auf die Entstehungsgeschichte des Vertrags, insbesondere auf den Unterschied des § 1 in dem von L. abgelehnten Entwurf und in dem Vertrage selbst. Dort, im Entwurfe, sei allerdings die Pacht nur des Garderobebetriebs vorgesehen gewesen, im Vertrage selbst seien gerade die Räume verpachtet.

Auch dies geht fehl. Während nach dem Entwurfe L. 75% der Gesamt-Garderobeneinnahmen an die Sp.-G. abgeben sollte, ist im Vertrage eine bestimmte Jahrespachtsumme (40 000 M., im Nachtrage 50 000 M.) festgesetzt und dem L. eine Entschädigung von 166,60 M.

(im Nachtrage von 208,33 *M*) für jeden ausgefallenen Tag, falls der Saal der Sp.-G. aus irgendeinem Grunde mehr als 125 Tage in einem Jahre geschlossen bleibt, zugebilligt, so daß bei Schließung des Saales während 240 Tagen genau die ganze Jahrespachtsumme aufgezehrt wurde. Weiter ist Nr. 1 des Entwurfs abgeändert; diese lautete: „L. pachtet in dem zu erbauenden Sportpalast und Wintervelodrom die Garderoben ebenso für die Winter- wie für die Sommeraison“. Der § 1 des Vertrags aber lautet: „Die Sp.-G. verpachtet an L. die komplett eingerichteten, beleuchteten, geheizten und für ein volles Haus ausreichenden Garderobräume.“ Die Abweichung bestand also allerdings nicht nur in der Abänderung des von L. zu zahlenden Entgelts, sondern auch und in erster Linie in der anderweiten Bezeichnung des Pachtgegenstandes. L. selbst hat aber mit voller Deutlichkeit vorgebracht, was er mit dieser anderen Bezeichnung bezweckte. Die Fassung des Entwurfs ließ der Auslegung Raum, daß die Garderoben nur während der eigentlichen, von der Sp.-G. selbst in ihrer Winter- und Sommeraison betriebenen Sport- und Velodromveranstaltungen verpachtet seien, nicht aber für Feste und Veranstaltungen Dritter, die unter Gefastung der Sp.-G. in deren Räumen abgehalten wurden. Demgegenüber wollte L. erreichen und ausgedrückt wissen, daß seinem Garderoberecht unterworfen sein sollten auch alle diese Veranstaltungen Dritter, die ja auch einen Geschäftsbetrieb der Sp.-G. selbst darstellten, wenn auch einen nur mittelbaren, insofern die Sp.-G. ihre Räume zu anderweiten Zwecken Dritten gegen Entgelt überließ. Diesen Dritten sollte das Garderoberecht des L. als ein auch sie bindendes von seiten der Sp.-G. auferlegt werden; dafür sollte die Sp.-G. dem L. einzustehen haben. Darum wurde die Zubilligung des § 4 des Vertrags für den Fall bedungen, „daß der Saal des Sportpalastes und Velodroms aus irgendeinem Grunde mehr als 125 Tage in einem Jahre geschlossen bleibt“. Nur diese Selbständigkeit seines Garderobebetriebs, auf die allein es L. nach seinen eigenen Prozeßangaben und nach seiner eigenen Zeugenaussage ab sah, hat L. durch die Änderung bezweckt und auch erreicht. Diese Selbständigkeit aber bedingte keineswegs, daß dem L. die Räume als solche verpachtet wurden nur mit der Verpflichtung ihrer Benutzung zum Garderobebetrieb. Es genügte vollständig, daß die Räume verpachtet wurden als Garderobräume nicht nur für die Zeiten des eigentlichen Sportbetriebs, sondern für alle ein Garderobegeschäft ermöglichenden und nötig machenden Veranstaltungen schlechthin, sei es auch von seiten Dritter. Nur dies letztere ist der Inhalt des Vertrags, und dieser Inhalt ergibt, wie bereits ausgeführt wurde, nicht eine Pacht, eine pachtweise Überlassung und einen Pachtbesitz an den Räumen an sich.

Eben diese Auslegung hat der Berufsrichter dem Vertrage

gegeben. Auch die von ihm weiter dafür dargelegten Gründe — wirtschaftliche Ausnützung des Garderobebetriebs und Abwälzung der Haftpflicht durch Sonderverpachtung, Höhe der Pachtsumme, Wertlosigkeit der Räume an sich, gänzlicher Wegfall des Pachtzinses bei Geschlossenbleiben des Saales während 240 Tagen im Jahre — sind frei von jedem Rechtsverstoß: sie beruhen auf der dem Richter obliegenden Würdigung aller Umstände. Mit Recht führt insbesondere der Berufungsrichter aus, daß es nichts verschlägt, wenn etwa bestimmte, von L. mit ausgewählte Räume verpachtet und überwiesen waren; eine etwaige Gebundenheit der Sp.-G. an diese Räume als die Garderoberräume ergibt noch nichts dafür, daß diese Räume an sich dem L. verpachtet wurden. Auch der Hinweis der Revision auf Bahnhofs-, Kasernen-, Kantinen-, Volksgarten- und Messenwirtschaften und auf Hauspfortnereien trifft nicht zu. Die Pächter solcher Wirtschaften sind in anderer Weise und in anderem Maße in den Hauptbetrieb eingefügt und stehen zu diesem in einem anderen Abhängigkeitsverhältnis als der Garderobehalter; sie brauchen die ständige ausschließliche Verfügung über die Räume in ihrer vollen und ständigen Nutzbarkeit, ein Recht an den Räumen auf die Pachtzeit (§ 868 BGB.), für ihren ununterbrochen durchgehenden, mannigfache Tätigkeiten und vielfache Schulung erfordernden, in sich und nach außen selbständigen Wirtschaftsbetrieb. Der Garderobehalter aber darf die Garderoberräume erst und nur betreten und benutzen, sobald und solange der das Garderobegeschäft erst ermöglichende Hauptbetrieb stattfindet, und nur behufs Annahme, Verwahrung und Wiederaushändigung der Garderobe. Jene Wirtschaftspächter wirtschaften selbständig, indem sie als Wirte die Gäste aufnehmen und bewirten; der Garderobehalter aber bedient nur die vom Geschäftsherrn zu erstellende und gebrauchsfertig erstellte Garderobeeinrichtung statt desselben, indem er bei Behandlung der Garderobe und bei Eintassierung der Garderobegebühr dem Publikum als Beauftragter des Geschäftsherrn gegenübertritt. Für Beschädigung und Verlust der übergebenen Garderobe haftet dem Publikum der Geschäftsherr und nicht der Garderobehalter, von dessen etwaiger besonderer Stellung als eines das Garderobegewerbe für sich betreibenden Geschäftsmanns das Publikum aller Regel nach nichts weiß. So betrifft denn auch hier die Bestimmung des § 6 des Vertrags über die Haftbarkeit des L. für die ihm übergebene Garderobe nur das innere Verhältnis zwischen L. und der Sp.-G. Jene Wirtschaftspächter sind den Gästen für sachgemäße Herrichtung und Instandhaltung der ihnen überlassenen Räume verantwortlich; von einer solchen Verantwortlichkeit des Garderobehalters, hier des L., in betreff der Garderoberräume kann kaum die Rede sein. Diese Verschiedenheit der wirtschaftlichen Zwecke dem Grade nach und der Art nach kommt nun eben dadurch zum Ausdruck, daß

der den Garderobebetrieb pachtende Garderobehalter — im Unterschiede von jenen Wirtschaftspächtern — in der Regel und so auch hier die Räume selbst und an sich nicht mietet oder pachtet, sondern sie nur als Garderoberräume, als örtlichen Bereich des von ihm gepachteten Garderobetriebs während der Garderobezeiten überlassen erhält. Der Hauspächter dagegen erhält die der Hauspforte nahe liegenden Räume mietweise überlassen als ständige Wohnung für sich und seine Familie. Der Umstand, daß für Eisenbahn- und ähnliche Wirtschaften oft oder gewöhnlich eine Preistarifizierung von seiten des Hauptbetriebs vorgeesehen wird und daß entsprechend hier in § 3 des Vertrags die Sp.-G. die von L. zu erhebende Garderobegebühr festgesetzt hat, beweist nur, daß in beiden Fällen dem Interesse des Hauptbetriebs ein maßgebender Einfluß auf die Geschäftsbedingungen des Nebenbetriebs eingeräumt ist, nichts aber dafür, daß der Nebenbetrieb des Garderobehalters L. nicht das Garderobegewerbe, sondern eine Pacht gewisser Räume war. Nicht die Garderoberräume sind es, die vermöge ihrer Einrichtung und Ausstattung Früchte tragen, wie dies ein eingerichteter Gasthof oder Geschäftsladen tut, sondern nur der ein zahlreiches Publikum hereinführende Hauptbetrieb wirkt neben anderen Früchten nebenbei auch noch die Garderobegebühr und einen daraus erwachsenden reinen Gewinn ab.“ . . .