

V e r k ü n d e t

am 3. März 1960

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2207 080

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Georg H. [REDACTED] senr. in M. [REDACTED], R. [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten, Berufungs-
klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma H. [REDACTED] & Co. Kommanditgesellschaft, vertreten durch
den persönlich haftenden Gesellschafter Max P. [REDACTED],
Baustoffgroßhandlung in M. [REDACTED], R. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 3. März 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
München vom 11. März 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftliche, als "Pachtvertrag" bezeichnete und im einzelnen ebenso formulierte Vereinbarung vom 27. März 1956 überließ der Kläger der Beklagten zur Benutzung für ihre Baustoffhandlung bis zum 31. Dezember 1960 die Grundstücke R[REDACTED] - [REDACTED] Straße [REDACTED] und Äußere R[REDACTED] Straße [REDACTED] in M[REDACTED] mit den darauf befindlichen Gebäuden gegen eine monatliche Vergütung von 1200 DM. Der Kläger bedang sich darin unter Nr. VII Abs. 5 auch aus, daß die Beklagte nicht ohne seine ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung unterverpachten dürfe. - Auf den Grundstücken befanden sich am 27. März 1956 - wie im Vertrage aufgeführt - unterkellerte Büroräume, ein Lager-raum und zwei Garagen, ferner eine unterkellerte Lagerhalle nebst Rampe, eine weitere Lagerhalle mit Durchfahrt und ein Behelfsheim, schließlich eine Kalkaufbereitungsanlage, vier Kalkgruben und ein Anschlußgleis.

Im April 1957 bat die Beklagte den Kläger vergeblich, die von ihr damals beabsichtigte "Unterverpachtung" zu genehmigen. Wie dem Kläger am Tage zuvor angekündigt, räumte die Beklagte am 29. und 30. Oktober 1957 die Grundstücke. Für die darauf folgende Zeit hat sie keine Vergütung mehr an den Kläger gezahlt und unter dem 14. Juli 1958 (während des Rechtsstreits) das Vertragsverhältnis, das sie als Mietverhältnis betrachtet, gemäß § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich gekündigt.

Die Klage ist auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 1200 DM nebst Zinsen als Vergütung für den November 1957 gerichtet. Mit der Widerklage betreibt die Beklagte die Feststellung, daß dem Kläger für die Zeit seit dem 1. September 1958 "Pachtzins" nicht mehr zustehe.

Das Landgericht hat nach Klageantrag erkannt und die

mit der im übrigen abgewiesenen Widerklage begehrte Feststellung nur für die Zeit seit dem 1. Januar 1959 getroffen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision beantragt er - wie schon im zweiten Rechtszuge -, die Widerklage in vollem Umfange abzuweisen. Die Beklagte will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat erwogen:

Die Beklagte habe keinen eingerichteten und zum unmittelbaren Fruchtgenuß geeigneten Gewerbebetrieb erhalten, sondern nur Grundstücke und Räume, die ihr die Ausübung des von ihr beabsichtigten Unternehmens ermöglicht hätten. Es sei ihre Sache gewesen, diese Grundstücke und Räume so auszustatten, daß sie zu dem vorgesehenen Zweck hätten verwendet werden und als Ertragsquelle hätten dienen können. Daß die Grundstücke und Räume zum Betriebe einer Baustoffhandlung geeignet seien und früher vom Kläger dazu auch benutzt worden seien, genüge nicht, um die Auffassung zu rechtfertigen, daß zwischen den Parteien ein Pachtverhältnis begründet worden sei. Das bloße Vorhandensein der Kalkaufbereitungsanlage, des Anschlußgleises und der Rampe ändere daran nichts. Daß die Parteien ihre Vereinbarung als Pachtvertrag bezeichnet hätten, sei bedeutungslos. Maßgebend sei vielmehr die Gesamtheit der Vertragsbestimmungen nach ihrem objektiven Inhalt.

Der Kläger könne auch nicht geltend machen, daß Gegenstand der entgeltlichen Überlassung an die Beklagte auch die Fassung der von ihm bis zum Abschluß des Vertrages auf den Grundstücken unter der Firma "Georg H. [REDACTED]" betriebenen Baustoffgroßhandlung



gewesen sei; denn der Vertrag habe eindeutig nur die Grundstücke zum Gegenstand. Möglicherweise habe ein Zusammenhang zwischen der Gründung der Beklagten, der der Sohn des Klägers als Kommanditist angehöre, und dem Vertrag vom 27. März 1956 bestanden und sei die Weiterbenutzung der beiden Grundstücke zum Betriebe einer Baustoffgroßhandlung durch die Beklagte für deren Gründung mitbestimmend gewesen. Das ändere aber nichts daran, daß der Vertrag vom 27. März 1956 nur die Überlassung des Gebrauchs der beiden Grundstücke zum Gegenstand habe und daher als Mietvertrag anzusehen sei.

Der Streit der Parteien sei daher auf der Grundlage des § 549 BGB zu entscheiden. Die Darstellung des Klägers, bei Vertragsschluß sei bewußt Pachtrecht, insbesondere der Ausschluß der Gebrauchsüberlassung an Dritte und damit auch der Ausschluß des § 549 BGB gewollt gewesen, werde durch den Inhalt des Vertrages überzeugend widerlegt; denn die Parteien hätten darin bestimmt, daß die Beklagte nicht ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung des Klägers "unterverpachten" dürfte. Der Kläger könne demnach nicht geltend machen, eine "Unterpachtung" sei nicht gewollt gewesen und schlechthin ausgeschlossen worden. Der Kläger habe die Erlaubnis zur Untervermietung ohne wichtigen Grund verweigert, deshalb habe die Beklagte das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen dürfen. Das sei durch ihr Schreiben vom 14. Juli 1958 geschehen.

II. a) Die Angriffe der Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, durch den Vertrag vom 27. März 1956 sei kein Pacht-, sondern ein Mietverhältnis begründet worden, greifen nicht durch. Gegenstand des Vertrages sind im wesentlichen Grundstücke und Räume, die "dem Inhaber [hier der Beklagten] als der örtliche Mittelpunkt seines Gewerbes dienen und ihm geeignete Gelegenheit geben sollen, seine gewinnbringende Tätigkeit auszuüben" (RGZ 81, 23, 24); die Grundstücke und Räume selbst sind also nicht "als die eigentliche Quelle der damit zu erzielenden Erträge anzusehen .., der gegenüber

die zu diesem Zweck mitwirkende Tätigkeit des Inhabers weniger wesentlich ist" (RGZ 880). Aus dem Vorbringen des Klägers ergibt sich nichts dafür, daß insbesondere die Räume nach ihrer baulichen Beschaffenheit, Eigenart, Einrichtung und Ausstattung gerade für eine Baustoffhandlung betriebsfertig sind (Staudinger BGB 11. Aufl. § 581 Nr. 7). Das gilt ferner für die Rampe und das Anschlußgleis; denn auch diese Anlagen charakterisieren die Grundstücke nicht dahin, daß sie gerade für den Betrieb einer Baustoffhandlung geeignet sind. Das Vorhandensein der Kalkaufbereitungsanlage mit Kalkgruben ändert daran ebenfalls nichts; denn die Darstellung des Klägers läßt nicht erkennen, daß es sich dabei um eine Einrichtung handelt, der für die Baustoffhandlung als Ganzes eine ins Gewicht fallende Bedeutung zukommt, wie denn auch das Vorhandensein dieser Einrichtung weder ein Getränkevertriebsunternehmen noch eine Speditionsfirma an der Bereitschaft gehindert hat, die Grundstücke von der Beklagten unterzumieten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß der Schwerpunkt einer Baustoffhandlung nicht in der Aufbereitung eines von zahlreichen Baumaterialien, sondern durchaus in dem Erwerb und der Weiterveräußerung aller derartiger Waren liegt. Deshalb verweist die Revision auch vergeblich auf das Urteil des erkennenden Senats vom 30. Juni 1959 - VIII ZR 128/58 - (MDR 1959, 1005), in dem Fabrikgebäude mit Öfen, Maschinen und dergl., die der Herstellung von Kacheln dienten und dienen sollten, als Gegenstand eines Pachtvertrages (nicht eines Mietvertrages) gekennzeichnet worden sind. Ebensowenig kann im Sinne der Revision daraus etwas hergeleitet werden, daß die Beklagte sich in dem Vertrag verpflichtet hat, dem Kläger bei Beendigung des "Pachtverhältnisses" nicht nur die Gebäude und Anlagen, sondern auch die "Einrichtungen" in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben; denn der Gleisanschluß und die von der Revision in diesem Zusammenhang erwähnte Siemens-Telefonanlage, die in dem Vertrage aufgeführt ist, können nach dem Sprachgebrauch "Einrichtungen" genannt werden. Im Gegensatz zur Auffassung der Revision bedurfte es hiernach der vom Kläger beantragten Beweisaufnahme über die Verhältnisse auf

den Grundstücken nicht. Dem Berufungsgericht ist ferner darin zu folgen, daß es für die Beurteilung der Rechtslage unerheblich ist, wie die Parteien ihr Vertragsverhältnis bezeichnet haben.

Auch insoweit kann der Revision nicht gefolgt werden, als sie die Erwägung des Berufungsgerichts bekämpft, Gegenstand des Vertrages seien nicht bloß Grundstücke und Räume, sondern auch die bis zum Beginn des Vertragsverhältnisses darauf und darin vom Kläger betriebene Baustoffhandlung mit Fassung und good-will. Das Vorhandensein dieser Baustoffhandlung mag für den Abschluß des Vertrages von Bedeutung gewesen sein, durch den die Beklagte (ebenfalls am 27. März 1956) gegründet worden ist, und zwar unter Beteiligung des alsbald vereinbarungsgemäß wieder ausgeschiedenen Klägers als Komplementärs, die dazu dienen sollte, der Beklagten die Führung des Namens Hatzl in ihrer Firma zu ermöglichen. Dadurch wird indessen die rechtliche Natur des die Grundstücke und die Räume betreffenden und ausdrücklich auf sie beschränkten Vertrages vom gleichen Tage nicht berührt.

Wenn schließlich von der Revision noch vorgetragen wird, der Kläger habe im Zusammenhang mit dem Abschluß der beiden Verträge vom 27. März 1956 der Beklagten auch das gesamte Inventar seines Unternehmens überlassen, so ist das die Behauptung einer neuen Tatsache, mit der der Kläger im Revisionsrechtszug nicht gehört werden kann. Seine unbestimmte Bemerkung im Schriftsatz vom 22. Januar 1958, er sei "der Beklagten gegenüber Verpächter eines Geländes mit Gebäuden und Einrichtungen zur Führung eines Baumaterialiengeschäftes", brauchte das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision nicht nach § 139 ZPO zu veranlassen, dem Kläger eine Erklärung darüber naheulegen, ob er etwa auch über das Inventar Abmachungen mit der Beklagten getroffen habe. Dazu war das Berufungsgericht umsoweniger genötigt, als in dieser Beziehung aus dem die Grundstücke betreffenden, stark ins einzelne gehenden Verträge

kein Anhaltspunkt zu entnehmen ist und überdies dem Kläger aus dem Urteil des Landgerichts ersichtlich geworden war, daß schon im ersten Rechtszug auf Grund dieses Vertrages ein Mietverhältnis angenommen worden war.

Da diese Ansicht nach dem bisher dem Tatrichter unterbreiteten Sachverhalt zutrifft, kann aus § 596 Abs. 1 BGB nicht gefolgert werden, daß der Beklagten kein Kündigungsrecht zustand, weil der Kläger ihr die Erlaubnis zur Untervermietung nicht gegeben hat.

b) Daraus, daß es sich um ein Mietverhältnis handelt, ergibt sich indessen nicht ohne weiteres die Kündigungsbefugnis der Beklagten. Nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB löst zwar die Verweigerung der Erlaubnis zum Untervermieten diese Befugnis aus, sofern nicht - was zu beweisen Sache des Vermieters ist - in der Person des vorgesehenen Untermieters ein wichtiger Grund für die Weigerung vorliegt. Indessen bemängelt die Revision folgendes mit Recht: Das Berufungsgericht habe ohne jede Erörterung aus der bloßen Vertragsbestimmung, nach der die Beklagte nicht ohne Zustimmung des Klägers "unterverpachten" dürfe, entnommen, daß die Beklagte nach der bezeichneten Gesetzesbestimmung kündigen könne, falls der Kläger ohne wichtigen Grund nicht zustimme. Der Revision ist zuzugeben, daß das nicht selbstverständlich ist. Vielmehr ist es möglich, Nr. VII Abs. 5 des Vertrages als erschöpfende Regelung aufzufassen mit dem Ergebnis, daß sich die Beklagte im Falle der verweigerten Zustimmung damit abfinden muß, nicht untervermieten und auch nicht kündigen zu dürfen. Eine Auslegungsregel gibt es in dieser Beziehung nicht (RGZ 64, 296).

Zwar ist für die rechtliche Einordnung des Vertragsverhältnisses die Gesamtheit der darüber getroffenen Vereinbarung nach ihrem objektiven Inhalt entscheidend. Dessen ungeachtet könnte für die von der Revision für richtig gehaltene Auffassung immerhin der Umstand sprechen, daß die Parteien gemeint hatten, ein Pachtverhältnis zu begründen. Deshalb ist es nicht ausgeschlossen,

daß die Verweisung in Nr. IX Abs. 6 des Vertrages auf die "gesetzlichen Bestimmungen", die danach für das Vertragsverhältnis gelten sollen, sinngemäß die einschlägigen pachtrechtlichen (nicht mietrechtlichen) Vorschriften jedenfalls insoweit zum Gegenstand haben sollen, als ihr Inhalt mit einem Mietverhältnis vereinbar ist. Insbesondere würde darn zu erwägen sein, ob etwa in Nr. VII Abs. 5 des Vertrages bewußt eine Kündigungsbefugnis für die Beklagte nicht enthalten ist, ob es also in dieser Beziehung so gehalten werden sollte, wie es das gesetzliche Pachtrecht in § 596 Abs. 1 BGB vorsieht, oder - anders ausgedrückt - ob nicht nur dem Kläger das entscheidende Wort zusteht, wenn die Beklagte unterzuvermieten beabsichtigt, sondern ob die Beklagte auch bei ablehnender Haltung des Klägers deswegen nicht einseitig ihre Bindung an das Mietverhältnis beseitigen kann. Nicht unbedenklich ist die Erwägung des Berufungsgerichts hierzu, das Vorbringen des Klägers, nach dem der Ausschluß des § 549 BGB gewollt gewesen sei, werde durch Nr. VII Abs. 5 des Vertrages widerlegt; zwar ist dort die Zulässigkeit der Unterverpachtung (wenn auch von der Zustimmung des Klägers abhängig) vorgesehen, ohne daß indessen in dem sonst sehr ausführlich gehaltenen Vertrag ergänzend etwas darüber zum Ausdruck gebracht ist, daß die Beklagte sich von dem Vertragsverhältnis lösen kann, falls die Zustimmung versagt wird.

Aber auch abgesehen davon liegen nach der Darstellung des Klägers Umstände vor, die es nicht ausgeschlossen erscheinen lassen, daß der Beklagten keine Kündigungsbefugnis eingeräumt worden ist, daß also Nr. VII Abs. 5 des Vertrages nicht eine dem Wortlaut nach zwar unvollständige, aber nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien vollständig gemeinte Übernahme des § 549 Abs. 1 BGB in den Vertrag zum Gegenstand hat. Der Kläger hat dazu z.B. geschildert, er habe bis zum Vertragsschluß auf den Grundstücken mehrere Jahrzehnte hindurch seine Baustoffhandlung entwickelt und betrieben, deshalb sei

ihm sehr daran gelegen gewesen, nach Möglichkeit sicherzustellen, daß auf diesen Grundstücken ein derartiges Unternehmen auch dann seinen Platz habe, nachdem er sich aus gesundheitlichen Gründen aus dem geschäftlichen Leben habe zurückziehen müssen. In diesem Zusammenhang sei die Beklagte unter seiner vorübergehenden Beteiligung gegründet worden, sei sein Sohn in die Beklagte als Kommanditist eingetreten und habe er (der Kläger) auch seinen Namen für die Firma der Beklagten zur Verfügung gestellt. Schließlich hätten die am selben Tage abgeschlossenen beiden Verträge mit Vorbedacht dieselbe Laufzeit erhalten.

Da solche Umstände für die Beantwortung der Frage, ob Nr. VII Abs. 5 des Vertrages einen die Anwendung des § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB ausschließenden Inhalt hat oder nicht, für die Entscheidung des Rechtsstreits von Bedeutung sein können, muß dem Tatrichter Gelegenheit gegeben werden, sie zu erörtern. Dafür, daß es trotz dieser Umstände ihrer Erörterung von vornherein etwa deshalb nicht bedarf, weil die Weigerung des Klägers, der Beklagten die Untervermietung zu gestatten, nach Lage der Verhältnisse auf alle Fälle gegen Treu und Glauben verstoßen haben könnte, ist dem Vorbringen der Beklagten nichts zu entnehmen.

Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Messner