

Art. 253 OR

Art. 275 OR

2. Abgrenzung Miete – Pacht

Die vertragliche Beziehung wurde vom Gericht trotz der Bezeichnung „Mietvertrag“ bei der Gebrauchsüberlassung einer Tankstellenanlage, eines dazugehörenden Shops inkl. Ladeneinrichtung und einer Waschanlage unter die Bestimmungen der Pacht gemäss Artikel 275 ff. OR subsumiert.

Sachverhalt

Die Kläger „mieteten“ vom Beklagten eine Tankstelle samt Kioskshop, Kaffeebar, Selbstbedienungs- Waschanlage sowie einer Staubsaugeranlage. Die Kläger machen vom Beklagten die Rückforderung von diversen Auslagen geltend, die gemäss klägerischer Auffassung nicht mehr als kleinen Unterhalt im Sinne des Mietrechts zu qualifizieren seien. Es handle sich dabei um Kosten für Messungen und Abwasserkontrollen sowie um Ausgaben für den Ersatz eines defekten Schlauchs vom Pumpenraum bis zur Waschbox, Auslagen für die Reparatur einer der Waschanlagen und Aufwendungen für die Reparatur des alten Kassensystems. Der beklagte Vermieter war der Auffassung, dass es sich um kleine Mängel bzw. Verbrauchs- und Verschleissmaterial handle. Zudem sei der Beklagte nie zur Beseitigung der Mängel angehalten worden, noch seien ihm die verschiedenen Reparaturaufträge angezeigt worden. Die Mängel seien des Weiteren zu wenig qualifiziert ausgewiesen. Im Übrigen handle es sich vorliegend um ein Pachtverhältnis.

Aus den Erwägungen

6. Zunächst gilt abzuklären, um was für ein Vertragsverhältnis es sich zwischen den Parteien handelt bzw. ob ein Mietvertrag oder ein Pachtvertrag vorliegt. Die Kläger gehen von einem Mietvertrag aus, wohingegen der Beklagte sich auf einen Pachtvertrag beruft. Die Pacht unterscheidet sich von der Miete durch die Art und Weise der Verwendung der Sache. Die Pacht bezieht sich auf einen Vertragsgegenstand aus dem der Pächter einen Ertrag erzielen kann oder soll. Beim Mietvertrag dagegen ist der Vertragsgegenstand als solcher unproduktiv. Dass der Unternehmer mit und in den überlassenen Lokalitäten zu Erträgen gelangen will, führt indes noch nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses, als diese Erträge vor allem auf seine Tätigkeit und nicht auf den blossen Gebrauch der Sache zurückzuführen sind. Wird hingegen mit den fraglichen Lokalitäten das darin bestehende Geschäft samt seinen Geschäftsbeziehungen überlassen, so handelt es sich um eine Pacht, da sich in diesem Fall der Vertrag auf eine Gesamtheit nutzbarer Rechte bezieht (vgl. BGE 103 II 247; Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 253–274g N 149; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. A., S. 25).

Vorliegend wird die vertragliche Beziehung der Parteien im „Mietvertrag“ vom 21. November 2000 geregelt. Unbesehen von der Bezeichnung dieses Vertrages ist indes bei näherer Betrachtung festzustellen, dass mit dem Überlassen der Tankstellenanlage, des Shops inklusive Ladeneinrichtung, der Waschanlage und der Staubsaugeranlage die Elemente der Pacht nach Art. 275 ff. OR überwiegen. Mit dem Betrieb der gesamten Tankstellenanlage wird einerseits ein Ertrag erzielt, an welchem auch der Beklagte in verschiedener Hinsicht beteiligt ist (vgl. Ziffer 6.3 des „Mietvertrages“) und andererseits haben die Kläger vom Beklagten einen intakten Geschäftsbetrieb samt den bestehenden Rechtsbeziehungen zur Migrol Genossenschaft (vgl. Ziffer 1, 6.1 und 6.2 des „Mietvertrages“) übernommen. Zudem wurde den Klägern vor allem durch die Weiterführung der „Migrolcard“ der Kundenstamm weitergegeben. Vorliegend liegt also nicht ein Mietvertrag, sondern ein Pachtvertrag im Recht.

(Urteil des Bezirksgerichts Bischofszell vom 14. Mai 2004 i.S. R. und M. D. c/ C.T.)