

Art. 253 OR

1. Abgrenzung Mietvertrag - Pachtvertrag

Von Amtes wegen ist zu prüfen, ob ein Vertrag betreffend Hotel, Restaurant, Wirtwohnung und Garten als Miete oder Pacht einzustufen ist. Im vorliegenden Fall steht die Tätigkeit des Unternehmers im Vordergrund. Zudem wurden vertraglich keine Geschäftsbeziehungen überlassen. Demzufolge liegt ein Mietvertrag vor. Die Bewirtschaftungspflicht allein spricht noch nicht für Pacht.

Sachverhalt

Die Parteien schlossen am 31.3.1995 einen Mietvertrag betreffend Hotel/Restaurant S. inkl. Wirtwohnung und Garten. Sie vereinbarten, dass dieser Vertrag frühestens auf den 31.3.2000 gekündigt werden könne, lösten ihn aber in gegenseitigem Einvernehmen vorzeitig per Ende August 1999 auf. Streitig ist, ob dem Kläger aus diesem Vertragsverhältnis noch diverse Forderungen gegenüber den Beklagten zustehen.

Aus den Erwägungen

3. Qualifikation des Vertragsverhältnisses: Die Parteien haben am 31.3.1995 einen Vertrag betreffend Hotel/Restaurant S. inkl. Wirtwohnung und

Garten abgeschlossen. Damit wurde das bereits seit 1990 bestehende Vertragsverhältnis der Parteien fortgesetzt. Soweit sind sich die Parteien einig. Es stellt sich – von Amtes wegen – die Frage, wie dieses Vertragsverhältnis zu qualifizieren ist bzw. welche gesetzlichen Normen darauf anzuwenden sind (vgl. §99 Abs. 1 ZPO).

Einerseits wurde der Vertrag vom 31.3.1995 als "Mietvertrag" betitelt und stützen die Parteien ihre Ansprüche auf mietrechtliche Bestimmungen; andererseits ist in den Rechtsschriften und Belegen verschiedentlich von einem Pachtverhältnis die Rede bzw. bezeichnen sich die Parteien als Verpächter und Pächter.

Die rechtliche Qualifikation eines Vertrages ist dem Parteiwillen schlechthin entzogen. Der Richter hat stets von Amtes wegen zu prüfen, ob die von den Parteien verwendete Qualifikation mit dem Inhalt des abgeschlossenen Vertrages übereinstimmt. Er hat – wie erwähnt – das Recht von Amtes wegen anzuwenden (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 7. Aufl. 1998, Bd. 1, N 1038; Studer/Rüegg/Eiholzer, Der Luzerner Zivilprozess, 1994, N 1 zu § 99 ZPO).

Bei der Miete ist nur der Gebrauch der Mietsache Vertragsgegenstand. Bei der Pacht tritt neben den Gebrauch die Nutzung, d.h. der Bezug der Früchte oder Ertragnisse. Gegenstand der Miete ist stets nur eine Sache, Gegenstand der Pacht eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht. Vertragsverhältnisse, die die Überlassung von Räumlichkeiten zu geschäftlichen Zwecken gegen Entgelt betreffen, stehen vielfach auf der Grenze zwischen Miete und Pacht. Dass der Unternehmer mit und in diesen Räumen zu Erträgen gelangen will, führt indes so lange nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses, als diese Erträge vor allem auf seine Tätigkeit und nicht auf den blossen Gebrauch der Sache zurückzuführen sind. Büroräume, Ladenlokale, Werkstätten und dergleichen bilden deshalb in aller Regel nur Gegenstand von Mietverträgen, und zwar selbst dann, wenn auch die Einrichtungen der fraglichen Räumlichkeiten mitvermietet werden; Gleiches gilt für den Betrieb eines Restaurants, Hotels oder Motels. Wird hingegen mit den Räumen das darin betriebene Geschäft samt seinen Geschäftsbeziehungen überlassen, so handelt es sich um Pacht, da sich in diesem Fall der Vertrag auf eine Gesamtheit nutzbarer Rechte bezieht. Der Betrieb eines Restaurants hat häufig nur Laufkundschaft und besteht im Grunde aus nichts anderem als den Räumen und dem Inventar (BGE 103 II 252 f. E. 2b, 97 II 61 E. 1a und 93 II 453 ff.; Higi, Zürcher Komm., 3. Aufl. 2000, N 147 ff. zu Vorbemerkungen zum 8. Titel^{bis} (Art. 275-304 OR); Higi, Zürcher Komm., 3. Aufl. 1994, N

146 ff. zu Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR; Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, 2. Aufl. 1992, S. 192; Straub, Der gastgewerbliche Mietvertrag, Diss. Zürich 1988, Rz 77 ff.; vgl. zur Abgrenzung Mietvertrag – Pachtvertrag auch: LGVE 2000 I Nr. 21).

Gegenstand des Vertrages der Parteien bildeten die ganze Liegenschaft, d.h. Hotel, Restaurant, Wirtwohnung, Garten etc., sowie diverse Einrichtungsgegenstände. Aus dem Vertrag geht nicht hervor, dass den Beklagten nebstdem noch Geschäftsbeziehungen überlassen wurden. Die Beklagten haben einzig den Brauereilieferungsvertrag übernommen, waren ansonsten aber frei in der Wahl der Lieferanten. Dass sich die Beklagten verpflichtet haben, im ihnen zum Gebrauch überlassenen Objekt während der ganzen Vertragsdauer ein Restaurant mit Hotelzimmern zu betreiben (Bewirtschaftungspflicht), spricht für sich allein noch nicht für Pacht (BGE 103 II 253 f.). Das Vertragsverhältnis ist demzufolge als Miete im Sinne von Art. 253 ff. OR zu qualifizieren.

(Urteil des Amtsgerichtes Luzern-Land vom 21. Mai 2002 i.S. J.M. c/ G.S. und R.S.)