Art. 253b OR

1. Miet- oder Pachtvertrag?

Die Unterscheidung ist von Bedeutung, weil die Berufung ans Bundesgericht betreffend Streitwert unterschiedlich geregelt ist. Es liegt ein Mietvertrag vor, da nur die Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebes überlassen wurden, nicht jedoch die vollständige Einrichtung.

Sachverhalt

Mit Vertrag vom 19. Dezember 2005 überliess die Vermieterin der Klägerin Gebäudlichkeiten zur Führung eines gastgewerblichen Betriebes. Den schriftlich abgefassten Vertrag bezeichneten die Parteien als Pachtvertrag. Der Pachtantritt erfolgte auf den 1. Januar 2006 und das Pachtverhältnis sollte mindestens 10 Jahre dauern.

In der Folge ergaben sich Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit einer Pachtzinserhöhung, schliesslich kündigte die Vermieterin das Pachtverhältnis auf den 30. April 2009. Die Klägerin gelangte an die Schlichtungsbehörde mit dem Begehren, die Kündigung sei als ungültig aufzuheben. Die Schlichtungsbehörde wies die Anfechtung der Kündigung jedoch ab, worauf die Klägerin an das Bezirksgericht gelangte. Das Bezirksgericht wies die Klage ebenfalls ab und stellte fest, das Vertragsverhältnis sei per Ende April 2009 gültig aufgelöst worden. Dagegen liess die Klägerin Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden erklären.

Aus den Erwägungen

4. Bevor auf die zu beurteilenden Hauptfragen eingegangen wird, ist vorab zu klären, ob es sich beim fraglichen Vertrag um ein Miet- oder Pachtverhältnis handelt. Für die in der Hauptsache zu beantwortenden Rechtsfragen ist die Qualifizierung der Vertrags zwar nicht relevant. Gemäss Art. 253b OR und Art. 300 OR sind die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und über den Kündigungsschutz auch bei der Pacht sinngemäss anwendbar. Die Vorinstanz hat die Frage daher offen gelassen. Da die Voraussetzungen für den Weiterzug ans Bundesgericht bei Pacht und Miete unterschiedlich geregelt sind (der massgebende Streitwert für die unbeschränkte Beschwerdemöglichkeit beträgt bei Pacht Fr. 30'000.- und bei Miete Fr. 15'000.-), ist die Frage im Berufungsverfahren dennoch zu entscheiden.

   Gemäss früherer Rechtsprechung führte der Umstand, dass der Unternehmer mit und in den ihm überlassenen Räumen zu Erträgnissen gelangen will, solange nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses, als diese Erträgnisse vor allem auf seine Tätigkeit und nicht auf den blossen Gebrauch der Sache zurückzuführen waren. Da in einem Gastronomiebetrieb ohne Eigenleistung keine Erträgnisse anfallen und in der Regel auch keine Kundschaft « mitverkauft » werden kann, wurde ein Gastronomiebetrieb gemäss dieser Rechtsprechung grundsätzlich vermietet und nicht verpachtet, selbst wenn nebst den Räumlichkeiten auch Inventar überlassen wurde (vgl. BGE 103 II 247 E. 2 S. 252 ff.). Gemäss der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Vertrag allerdings als Pacht und nicht als Miete zu qualifizieren, wenn neben den Räumen die vollständige Einrichtung eines Geschäfts oder Gewerbebetriebs überlassen wird (BGE 128 III 419 = Pra 2003 Nr. 7 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 4C.43/2000 vom 21. Mai 2001 E. 2a). Vorliegend wurde nebst den Räumlichkeiten keine vollständige Einrichtung zum Betrieb überlassen (vgl. Pachtvertrag, bB 2, Ziff. 1 und 2). Somit ist der hier interessierende Vertrag auch gemäss der neuen Rechtsprechung als Mietvertrag zu qualifizieren.

(Urteil des Kantonsgerichtes von Graubünden vom 22. Februar 2011)