

achten für eine Zeugung durch den Zeugen K. am 28. März 1962 eine größere Wahrscheinlichkeit spricht als für die durch den Ehemann. Allerdings verpflichtet ein solches Beweisergebnis — wie oben ausgeführt — das Gericht zu weiterer Sachaufklärung.

§§ 535, 547 BGB.

1. Ob ein über gewerbliche Räume abgeschlossener Vertrag als Miet- oder Pachtvertrag zu beurteilen ist, hängt von der Beschaffenheit der Räume zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab. Sind sie nicht mit einer Einrichtung versehen, die die sofortige Nutzung als Gewerbebetrieb gestattet, so ist der abgeschlossene Vertrag als Mietvertrag anzusehen.

2. Ersatz der beschädigten Scheibe eines Ladengeschäftes ist eine notwendige Verwendung i. S. des § 547 BGB. Der Vermieter ist, ohne daß er in Verzug gesetzt werden muß, verpflichtet, die notwendigen Aufwendungen zu ersetzen.

Ist die Beschaffung einer Scheibe der üblichen Qualität nicht möglich, eine alsbaldige Ersetzung der Scheibe wegen einer eingetretenen Gefahrensituation aber unbedingt erforderlich, dann muß der, Vermieter auch die höheren Kosten einer Importglasscheibe tragen.

BG Dresden, Urt. vom 9. Februar 1966 — Kass. C 37/65.

Der Kläger hat an die Verklagte mehrere Gewerberäume vermietet, die die Verklagte als Verkaufsstelle nutzt. Der jährliche Mietpreis beträgt 1816,20 MDN.

Am 6. Juni 1964 stellte die Verkaufsstellenleiterin eine Beschädigung der Schaufensterscheibe des Ladens fest? Die Verklagte versuchte, den Kläger von diesem Schaden in Kenntnis zu setzen. Ihr wurde jedoch erklärt, der Kläger sei wegen der an diesem Tage stattfindenden Beerdigung seiner Mutter nicht zu sprechen.

Die Verklagte beauftragte daraufhin einen Glasermeister, zunächst die Scheibe zu sichern und danach eine neue Scheibe einzusetzen. Sie wurde dabei von dem Glasermeister darauf hingewiesen, daß er nur eine Scheibe aus Importglas einsetzen könne, die wegen der besseren Qualität erheblich teurer als eine sonst übliche Scheibe sei. Einschließlich der erforderlichen Arbeiten ergab sich für das Einsetzen der Scheibe ein Rechnungsbetrag von 568,34 MDN. Da der Kläger die Erstattung dieses von der Verklagten bezahlten Rechnungsbetrages verweigerte, behielt die Verklagte von den Mietzahlungen insgesamt 210 MDN ein.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an ihn 210 MDN zu zahlen. Dazu hat er vorgetragen: Selbst wenn er für den Schaden aufzukommen habe, sei die Verklagte nicht berechtigt gewesen, eine neue Scheibe einzusetzen zu lassen; sie hätte vielmehr die Entscheidung des Klägers abwarten müssen. Er sei auch keinesfalls verpflichtet, die Kosten der teuren Importscheibe zu tragen.

Die Verklagte hat Klagabweisung beantragt und Widerklage mit dem Antrag erhoben, den Kläger zur Zahlung weiterer 358,34 MDN zu verurteilen. Dazu hat sie ausgeführt, sie sei zur Erteilung des Auftrags berechtigt gewesen, da die beschädigte Scheibe eine Gefahr für Straßenpassanten und Verkaufspersonal gewesen sei.

Der Kläger hat Abweisung der Widerklage beantragt.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage den Kläger verurteilt, an die Verklagte 87,15 MDN zu zahlen. Im übrigen hat es die Widerklage abgewiesen. Seine Entscheidung hat es wie folgt begründet: Bei dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag handele es sich um einen Pachtvertrag. Es stehe fest, daß die Verklagte den Kläger wegen eines Todesfalls nicht von der Beschädigung der Scheibe habe in Kenntnis setzen können. Eine umgehende Erneuerung der Scheibe habe im öffentlichen Interesse gelegen, da eine Gefahr bestanden habe. Die Verklagte habe somit als Geschäftsführer ohne Auftrag gehandelt. Der Kläger sei gemäß §§ 581 Abs. 1 und 536 BGB als Verpächter verpflichtet, die Kosten für die Scheibe zu erstatten.

Er sei nach § 243 Abs. 1 BGB jedoch lediglich verpflichtet, Ersatz in mittlerer Art und Güte zu leisten. Da eine Scheibe zum üblichen Preis nicht zu beschaffen gewesen sei, habe nach § 323 Abs. 1 BGB weder der Kläger noch die Verklagte den Mehrpreis zu vertreten. Die Verklagte verliere damit den Anspruch auf Gegenleistung und könne nur den Betrag auf eine Scheibe mittlerer Art und Güte verlangen. Die Berufung gegen das Urteil sei unzulässig, weil keine Partei mit mehr als 300 MDN beschwert sei und es sich bei dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag um einen Pachtvertrag handele.

Der Staatsanwalt des Bezirks Dresden hat die Kassation des Urteils des Kreisgerichts beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Kreisgericht hat den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag fehlerhaft als Pachtvertrag beurteilt. Kriterien für die Abgrenzung des Mietvertrages vom Pachtvertrag ergeben sich aus den §§ 535, 581 BGB. Zur Abgrenzung der beiden Vertragsarten bei Überlassung gewerblicher Räume hat das oberste Gericht in seinem Urteil vom 13. Dezember 1950 — 1 Zz 50/50 — (OGZ Bd. 1 S. 84) Stellung genommen. Danach ist der Vertrag über gewerbliche Räume nur dann ein Pachtvertrag, wenn „das Gebäude sowohl nach seiner baulichen Eigenart als auch nach seiner inneren Einrichtung und Ausstattung im wesentlichen dazu geeignet ist, die Gewinnung bürgerlicher Früchte aus der eingerichteten Räumlichkeit und dem darauf zu stützenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen, also als unmittelbare Quelle von Erträgen zu dienen“.

Wird somit ein gewerblicher Raum zur entgeltlichen Nutzung überlassen, so berechtigt allein der Umstand, daß er gewerblichen Zwecken und damit der Erlangung wirtschaftlicher Erträge dienen soll, noch nicht, Pacht anzunehmen. Vielmehr ist maßgebend, ob der Raum bei Vertragsabschluß so beschaffen ist, daß er als unmittelbare Quelle von Erträgen dienen kann. Bei gewerblichen Räumen, die nicht mit einer zur Ausnutzung erforderlichen Einrichtung versehen sind, ist deshalb zunächst nur der Gebrauch — als Miete — möglich.

Im vorliegenden Fall waren sich die Parteien darüber einig, daß die im Vertrag näher bezeichneten Räume gegen Entgelt zum zeitweiligen Gebrauch überlassen werden sollen. Das Kreisgericht stellt auch selbst zu treffend fest, daß die Verklagte das Ladengeschäft erst eingerichtet hat. Deshalb kann der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag nur als Mietvertrag angesehen werden, auf den die Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB Anwendung finden. Aus diesem Grunde war es auch fehlerhaft, daß das Kreisgericht eine Berufung als unzulässig ansah.

Hinsichtlich des von der Verklagten geltend gemachten Anspruchs ist also von § 536 BGB auszugehen. Danach hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Nach § 547 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen. Notwendig sind solche Verwendungen, die zur Erhaltung der Sache erforderlich waren. Der Ersatz einer zerbrochenen Schaufensterscheibe eines Ladengeschäfts dient der gemieteten Sache, weil diese die Eigenschaft als umschlossener Verkaufsraum zurückerhält. Im vorliegenden Falle mußte die zerbrochene Scheibe auch deshalb ersetzt werden, weil eine Gefahrensituation sowohl für Verkäufer und Kunden als auch für Straßenpassanten entstanden war.

Die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz der vom Mieter auf die Sache gemachten notwendigen Verwen-