

Schriftform: Erstreckt sich die Formpflicht auf das Inventar?

Ist das gesamte Inventar mitverpachtet, so muss es zur Wahrung der Schriftform nicht mittels Inventarverzeichnisses in den Pachtvertrag miteinbezogen sein. Denn aufgrund der Auslegungsregelung des § 311c BGB muss dem durch das Schriftformerfordernis geschützten späteren Grundstückserwerber bekannt sein, dass das gesamte Inventar mitverpachtet ist.

OLG Düsseldorf, U. v. 6.12.2012 – I-10 U 63/12 – ZMR 2013, 794

Der Fall: Es geht um das langfristig verpachtete Objekt „Hühnermarkt“, in welchem der Pächter eine Gaststätte betreibt. Mitverpachtet ist auch das Gaststätteninventar. Der Pachtvertrag trifft dazu keine Regelungen und enthält auch kein Inventarverzeichnis. Innerhalb der festen Pachtzeit kündigt der Verpächter das Pachtverhältnis wegen Zahlungsrückständen fristlos und verlangt u.a. als Schadensersatz den Pachtzufall für 3 Monate sowie die Pachtdifferenz zur (niedrigeren) Miete des Nachfolgemieters bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit. Der Pächter wendet ein: Der Pachtvertrag entbehre mangels Inventarverzeichnisses der Schriftform und hätte deshalb vorzeitig mit gesetzlicher Frist gekündigt werden können. Deshalb schulde er den Schadensersatz nur bis zum Ende der Kündigungs-Auslaufzeit, gerechnet vom nächstzulässigen Kündigungstermin.

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562 d, 566 bis 567 b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) 1Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

§ 311c BGB Erstreckung auf Zubehör

Verpflichtet sich jemand zur Veräußerung oder Belastung einer Sache, so erstreckt sich diese Verpflichtung im Zweifel auch auf das Zubehör der Sache.

§ 585b BGB Beschreibung der Pachtsache

(1) 1Der Verpächter und der Pächter sollen bei Beginn des Pachtverhältnisses gemeinsam eine Beschreibung der Pachtsache anfertigen, in der ihr Umfang sowie der Zustand, in dem sie sich bei der Überlassung befindet, festgestellt werden. 2Dies gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechend. 3Die Beschreibung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Teilen zu unterschreiben.

Hintergrund: Die wesentlichen Regelungen eines langfristigen Miet- oder Pachtvertrags bedürfen der Schriftform. Zu den wesentlichen Regelungen gehört auch der Vertragsgegenstand. Aber gilt dies auch für das mitverpachtete Inventar? Der BGH, 29.9.1999 – XII ZR 313/98 – NJW 2000, 354, verneint dies jedenfalls dann, wenn das gesamte Inventar mitverpachtet ist. Das OLG Düsseldorf, 27.5.2010 – I-10 U 147/09 – ZMR 2011, 544 – ist dem bereits einmal gefolgt.

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf gibt dem Verpächter Recht. Der Pächter hätte den Pachtvertrag nicht vorzeitig kündigen können. Werde das gesamte Inventar mitverpachtet, so müsse es nicht ausdrücklich in den Pachtvertrag miteinbezogen werden, etwa durch ein Inventarverzeichnis. Denn formbedürftig sei nur, was nicht von Gesetzes wegen ohnehin gelten würde. Dass das gesamte Inventar mangels abweichender Regelungen mitverpachtet ist, ergebe sich aber schon aus der auch im Miet- und Pachtrecht anwendbaren Auslegungsregelung des § 311c BGB (Hinweis auf BGH, 29.9.1999, a.a.O., OLG Düsseldorf, 27.5.2010, a.a.O.).

Auch die Sollvorschrift des § 585b BGB belege, dass die Aufnahme eines Inventarverzeichnisses zu Beweis Zwecken empfehlenswert, aber zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich sei. Schließlich gebiete auch der Erwerberschutz nichts anderes. Denn mangels abweichender Regelungen im Pachtvertrag müsse er wissen, dass das gesamte Inventar mitverpachtet ist. Auch deshalb diene ein Inventarverzeichnis nur Beweis Zwecken.

Kommentar: Der überzeugenden Begründung des OLG Düsseldorf ist nichts hinzuzufügen. Zu beachten ist allerdings, dass die Entscheidung nur gilt, wenn das gesamte Inventar mitverpachtet ist; denn nur dann kann hinsichtlich der Schriftform auf § 311c BGB zurückgegriffen werden. Trifft der Pachtvertrag über das Inventar andere Regelungen, so bedürfen diese der Schriftform.

Praxishinweis: Auch wenn ein Inventarverzeichnis im Hinblick auf das Schriftformgebot entbehrlich ist, so kann es doch sehr nützlich sein. Denn es vermeidet einen späteren Streit über Art

und Umfang des Inventars – vor allem bei Vertragsende, vgl. Empfehlungen zur Vertragsgestaltung bei Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 39.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de