

49. Recht des Sachmieters, sich vom Mietvertrage loszusagen, sobald sich die dauernde Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes für die vertragsmäßige Art der Benutzung herausstellt.

I. Civilsenat. Ur. v. 13. April 1881 i. S. H. (R.) w. Aktiengesellschaft Zollvereins-Niederlage (Bekl.). Rep. I. 525/81.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hatte von der Beklagten auf eine Reihe von Jahren durch vier nach einander abgeschlossene Verträge vier Lokalitäten gemietet, die er zur Betreibung einer Möbelfabrikation benutzte, bis ihm die Zollbehörde, deren besonderen Anordnungen diese, in der Hamburger Zollvereins-Niederlage belegenen Räume gesetzlich unterworfen waren,

untersagte, vom 1. April 1881 an andere Möbel als Polstermöbel dort anzufertigen. Er verlangte nun die Feststellung seiner Berechtigung, sich von den Mietverträgen Loßzusagen, indem er sich darauf berief, daß ihm in dem ersten Vertrage die betreffende Lokalität ausdrücklich „zur Betreibung einer Möbelfabrikation“ vermietet sei, und indem er behauptete, daß die Kontrahenten beim Abschlusse der übrigen drei Verträge darüber einverstanden gewesen seien, daß diese nur als eine Erweiterung des ersten gelten, und daher die dadurch hinzugekommenen Räume ebenfalls zu jenem Zwecke vermietet sein sollten. Die Beklagte leugnete das letztere Einverständnis und behauptete in Ansehung des ersten Vertrages, daß unter der darin erwähnten „Möbelfabrikation“ von Anfang an nur die Fabrikation von Polstermöbeln verstanden gewesen sei. Die Klage wurde in zwei Instanzen abgewiesen, die hiergegen eingelegte Revision aber als begründet befunden, und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

Aus den Gründen:

„Nach den gemeinrechtlichen Grundsätzen vom Mietvertrage braucht zweifellos der Mieter für die Zeit, wo ihm, gleichviel aus welchem Grunde, vom Vermieter der vertragmäßige Gebrauch der gemieteten Sache nicht gewährt werden kann, kein Mietgeld zu entrichten,

l. 9 §. 1. l. 19 §. 1. l. 30 §. 1 Dig. loc. 19, 2,

und sobald während der Mietzeit die dauernde Unbrauchbarkeit der Sache für den vertragmäßigen Zweck sich herausstellt, kann der Mieter die Aufhebung des Vertrages für den Rest der Zeit verlangen,

l. 25 §. 2 Dig. loc. 19, 2.

Es ist nicht abzusehen, inwiefern die Anwendung dieser Rechtsätze, wie das Oberlandesgericht annimmt, deshalb ausgeschlossen sein sollte, weil der Eintritt einer solchen Unbrauchbarkeit von vornherein als ein mögliches Ereignis vorausgesehen werden konnte. Auch kommt die Bestimmung des §. 5 der Mietverträge, wodurch sich der Kläger den für die Zollvereins-Niederlage erlassenen und zu erlassenden Vorschriften und Anordnungen unterworfen hat, bei der jetzt zur Entscheidung stehenden Frage gar nicht in Betracht. Dort hat der Kläger nur versprochen, daß er den erwähnten Vorschriften und Anordnungen nicht zuwider handeln wolle; dies berührt aber nicht die Frage, ob er an

den Mietvertrag gebunden bleibe, obgleich diese Vorschriften und Anordnungen den vertragsmäßigen Gebrauch des gemieteten Raumes dauernd verhindern.

Dabei versteht sich allerdings von selbst, daß, um den Mieter zur Aufhebung des Mietverhältnisses zu berechtigen, der Grund dieser Hinderung nicht in seiner Person, sondern in der gemieteten Sache selbst gelegen sein muß; dies würde aber hier auch unzweifelhaft der Fall sein. Es kommt also nur darauf an, welchen Gebrauch die Kontrahenten in concreto als vertragsmäßigen gewollt haben, und in welchem Maße diese vertragsmäßige Benutzung von der Beklagten dem Kläger nicht gewährt werden kann.“ . . .

(Es werden in der ersten Beziehung die Umstände des vorliegenden Falles näher erörtert und heißt es sodann:)

„Soweit sich nun aber herausstellen sollte, daß die vermieteten Räume wirklich vertragsmäßig dem Kläger zur Möbelfabrikation im allgemeinen, ohne Einschränkung auf Polstermöbelfabrikation, haben gewährt werden sollen, ist ferner die Annahme des Oberlandesgerichts als rechtsirrtümlich zu bezeichnen, daß der Kläger sich dennoch nicht vom Vertrage lössagen dürfe, so lange ihm nur die Möglichkeit der Anfertigung von Polstermöbeln noch geblieben sei. Denn hier liegt die Anschauung zu Grunde, daß es, um den Mieter beim Vertrage festzuhalten, genüge, wenn ihm der Vermieter den vertragsmäßigen Gebrauch nur zu irgend einem, obgleich noch so kleinen, Teile gewähre; nicht etwa ist, wie es erforderlich gewesen wäre, erwogen worden, ob die Einschränkung des vertragsmäßigen Gebrauches in concreto eine wesentliche, oder nur eine ganz unerhebliche sein würde; eine Frage, die wohl kaum zu Gunsten der letzteren Alternative hätte beantwortet werden können.“ . . .