

56. Wird durch den § 542 B.G.B. die Anwendung der allgemeinen Vorschriften der §§ 275, 323 ffg. B.G.B. ausgeschlossen?

Entsch. in Stollf. N. N. 12 (62).

15

III. Zivilsenat. Ur. v. 24. Oktober 1905 i. S. Norddeutsche Textilwerke (Kl.) w. Mechan. Kleiderfabrik N. (Bekl.). Rep. III. 92/05.

- I. Landgericht I Berlin.
 II. Kammergericht daselbst.

Zwischen den Parteien bestand seit dem Jahr 1899 ein Mietvertrag, wonach die Beklagte von der Klägerin ein in Rendsburg gelegenes Lagerhaus für eine jährlich zu zahlende Miete von 2600 *M* und eine Vergütung für Heizung von 300 *M* gemietet hatte. Die Dauer des Vertrags war bis zum 31. Dezember 1904 vereinbart. In dem gemieteten Hause betrieb die Beklagte eine Fabrik, in der sie 58 Näh- und Knopflochmaschinen und eine Zuschneidemaschine verwandte und 80 bis 100 Personen beschäftigte. Am 13. und 28. Juli 1903 brach in den gemieteten Räumen Feuer aus, infolgedessen das Gebäude bis auf die Parterreräume zerstört wurde, und auch letztere unbrauchbar wurden. Die Beklagte erklärte darauf durch Brief vom 3. August 1903 den Mietvertrag für gelöst. Am 7. August 1903 widersprach die Klägerin brieflich und verlangte, daß ihr eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des Gebäudes gesetzt werde. Die Beklagte erwiderte, daß es dessen nicht bedürfe, da die Erfüllung des Vertrags infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für sie kein Interesse mehr habe. Die Klägerin stellte trotzdem durch ihr Schreiben vom 15. August 1903 die Räume zum 1. November 1903 wieder zur Verfügung, und an diesem Tage war der Wiederaufbau des Gebäudes tatsächlich auch beendet. Während der Bauzeit hatte die Klägerin der Beklagten zwei in einem Nachbarhause gemietete Räume als Ersatz angeboten. Die Beklagte machte hiervon jedoch keinen Gebrauch.

Die Klägerin erhob darauf Klage auf Zahlung der Miete für November und Dezember 1903 und auf Feststellung, daß das Mietverhältnis noch bis zum 31. Dezember 1904 bestehe.

Das Landgericht gab diesem Antrag statt; das Berufungsgericht dagegen erkannte auf Abweisung.

Die Revision ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Das Landgericht war bei seiner Entscheidung von dem § 542 B.G.B. ausgegangen und hatte den Klagenanspruch für begründet er-

achtet, weil die Beklagte der Klägerin eine angemessene Frist (nicht unter drei Monaten) zur Wiederherstellung der vermieteten Räume habe bestimmen müssen, und die Klägerin die Wiederherstellung in diesem Zeitraum bewirkt habe. Das Berufungsgericht hält diesen Ausgangspunkt für verfehlt und nimmt an, daß durch Zerstörung des vermieteten Hauses infolge der Brände das Mietverhältnis unmittelbar sein Ende erreicht habe, und zwar wegen nachträglich eingetretener Unmöglichkeit der Erfüllung, die bei dem Mangel irgendeines tatsächlichen Anhalts für die Entstehungsurache des Feuers von keiner der Parteien zu vertreten sei. Die Klägerin sei daher nach den Grundsätzen der §§ 275, 323 B.G.B. von ihrer Verpflichtung frei geworden, könne andererseits aber auch von der Beklagten von dem Zeitpunkt ab, da die Unmöglichkeit der Erfüllung eintrat, eine Gegenleistung nicht mehr verlangen. Die Grundsätze des § 542 B.G.B. seien dagegen nicht anwendbar, weil durch sie nur die Fragen der gehörigen Erfüllung aus dem Recht auf Gewährleistung geregelt seien, und diese Fragen keinen Boden mehr haben könnten, wenn die Mietsache an sich untergegangen, und damit jede Art Leistung unmöglich geworden sei.

Die Revision macht hiergegen, unter Bezugnahme auf Titze, die Unmöglichkeit der Leistung S. 286, geltend, daß der § 542 B.G.B. auch den Fall der Unmöglichkeit der Erfüllung regelt, für welchen eben besondere Bestimmungen gegeben, und insbesondere ein Kündigungsrecht festgesetzt worden sei; durch diese besonderen Bestimmungen des § 542 B.G.B. werde die Anwendung der allgemeinen Vorschriften der §§ 275 u. 323 ff. B.G.B. ausgeschlossen. Diese Behauptung kann nicht für richtig erachtet werden. Die allgemeinen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Schuldverhältnisse aus Verträgen, namentlich die Grundsätze über die nach dem Vertragsabschluß eintretende Unmöglichkeit der Erfüllung, kommen auch für das Schuldverhältnis aus dem Mietvertrag zur Anwendung. Wenn das Gesetz sich nicht darauf beschränkt hat, nur die Abweichungen von den allgemeinen Grundsätzen hervorzuheben, welche durch die Natur des Mietvertrags und das praktische Bedürfnis geboten erscheinen, vielmehr die Regelung in der Weise erfolgt ist, daß besondere Bestimmungen, namentlich auch im § 542 B.G.B. über die Berechtigung des Mieters zur Kündigung des Vertrags, gegeben sind

(vgl. Motive zu dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuchs Bd. 2 S. 375), so darf daraus nicht gefolgert werden, daß durch die besondere Bestimmung im § 542 B.G.B. die Anwendung der allgemeinen Grundsätze der §§ 275 u. 323 ff. B.G.B. schlechthin ausgeschlossen sei. Die Absicht bei Aufnahme der besonderen Bestimmungen in das Gesetzbuch ging im allgemeinen dahin, die Rechte des Mieters hinsichtlich der Befreiung von der Gegenleistung oder auf Minderung derselben, auf Rücktritt von dem Vertrage und auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung nicht nur klarer und bestimmter zum Ausdruck zu bringen, sondern auch diese Rechte in einzelnen Beziehungen zu erweitern. Es muß daher durch eine Vergleichung der besonderen Bestimmungen mit den allgemeinen Grundsätzen ermittelt werden, inwieweit für diese neben den besonderen Bestimmungen noch Raum ist. Der § 323 B.G.B. unterscheidet zwischen gänzlicher Unmöglichkeit der Leistung und teilweiser Unmöglichkeit. Im letzteren Fall soll sich die Gegenleistung nach Maßgabe der §§ 472, 473 B.G.B. mindern. Nach § 542 B.G.B. steht in solchem Falle der Mieter günstiger, da ihm das weitergehende Recht eingeräumt ist, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis zu kündigen, und dieses Kündigungsrecht nur insofern eingeschränkt wird, als dem Vermieter eine angemessene Frist zum Zwecke der Abhilfe zu setzen ist, sofern nicht die Erfüllung des Vertrags infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für den Mieter kein Interesse hat. Wenn dagegen eine gänzliche Unmöglichkeit der Leistung eintritt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, dann verliert er nach § 323 B.G.B. den Anspruch auf die Gegenleistung. In solchem Falle wird der Mieter nach § 542 B.G.B. nicht besser, sondern schlechter gestellt, da er hier, um durch Kündigung vom Vertrage für die Zukunft zurückzutreten zu können, dem Vermieter eine angemessene Frist setzen mußte, sofern nicht der Ausnahmefall (§ 542 Abs. 1 Satz 3 B.G.B.) vorliegt. Hiernach ist die Beklagte nicht auf die Rechte aus § 542 B.G.B. beschränkt, sondern kann sich auch auf den § 323 B.G.B. berufen.“ . . .