

20. Bildet ein auf Grund des Stellenvermittlergesetzes vom 2. Juni 1910 (RGBl. S. 860) erlassenes Verbot der Errichtung von Zweiggeschäften im Sinne des § 552 BGB. einen in der Person des Mieters (Stellenvermittlers) liegenden Grund?

III. Zivilsenat. Ur. v. 15. März 1912 i. S. A. G m. b. H. (Kl.) w. U. (Bekl.). Rep. III. 289/11.

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

Die Beklagte hatte von dem Hausbesitzer B. in B. für die Zeit vom 1. Oktober 1907 bis zum 1. Oktober 1912 Wohnräume für einen in vierteljährlichen Raten von 600 *M* voranzahlbaren jährlichen Mietzins von 2400 *M* gemietet, um sie zum Betrieb einer Filiale ihres ebenfalls in B. befindlichen Hauptgeschäfts als Stellenvermittlerin zu verwenden. Am 1. Oktober 1910 trat das Stellenvermittlergesetz vom 2. Juni 1910 in Kraft. Durch Nr. 16 der auf Grund des § 8 des Gesetzes vom preussischen Minister für Handel und Gewerbe am 16. August 1910 erlassenen Vorschriften für die gewerbmäßigen Stellenvermittler (Min.-Bl. S. 455) wurde die Errichtung von Zweiggeschäften verboten. Die Beklagte mußte daher den Betrieb ihrer Filiale vom 1. Oktober 1910 an aufgeben. Sie erklärte unter Widerspruch des Vermieters, daß sie vom Vertrage zurücktrete, und verweigerte die Bezahlung des Mietzinses für die Zeit vom 1. Oktober 1910 an. Die Klägerin, die inzwischen an die Stelle des früheren Vermieters getreten ist, erachtet den Rücktritt für ungerechtfertigt und verlangt die Bezahlung der am 1. Oktober 1910 fällig gewesenen Mietzinsrate von 600 *M*, sowie die Feststellung, daß der Mietvertrag bis zum 1. Oktober 1912 gültig sei. Die erste Instanz gab der Klage statt. Auf die Berufung der Beklagten wurde die Klage abgewiesen. Auf Revision der Klägerin wurde das Berufungsurteil aufgehoben und das erste Urteil wiederhergestellt.

Gründe:

„Das Berufungsgericht weist die Klage unter Bezugnahme auf die §§ 323, 536 und eine entsprechende Anwendung des § 537 BGB. (vgl. Dertmann, BGB. § 552 Anm. 5 der 3./4. Aufl.) mit der Begründung ab, der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache habe allein in dem jetzt verbotenen Filialbetriebe bestanden, und die Beklagte sei seit dem 1. Oktober 1910 an der Ausübung dieses Gebrauchs durch einen nicht in ihrer Person liegenden Grund verhindert (§ 552 BGB.). Diese Begründung ist nach beiden Richtungen unzutreffend.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß als Zweck der Benutzung nur der Betrieb einer Filiale des Stellenvermittlergeschäfts der Beklagten angegeben worden sei, und daß der Hausbesitzer den Mietvertrag erst abgeschlossen habe, nachdem er sich durch die Besichtigung des Hauptgeschäfts überzeugt hätte, daß eine Störung für sein Haus

nicht zu befürchten sei. Die daraus gezogene Folgerung, der Betrieb einer Filiale des Stellenvermittlergeschäfts habe den allein vertragsmäßigen Gebrauch gebildet, ist aber nicht bloß tatsächlich bedenklich, sondern auch rechtsirrig. Soll der Vermieter verpflichtet sein, den Gebrauch der gemieteten Räume zum Betriebe der Stellenvermittlung und zwar gerade zum Betrieb einer Filiale — nur der Filialbetrieb ist ja verboten — zu gewähren (§ 535 BGB.), dann muß die Übernahme einer gerade hierauf gerichteten Gewährungspflicht von beiden Vertragsteilen, auch vom Vermieter, erkennbar gewollt sein. Es genügt nicht, daß der Mieter nur diesen einzigen Gebrauch wollte und daß diese Absicht dem Vermieter bekannt war. Daß aber ein solcher erkennbarer Vertragswille, insbesondere auch beim Vermieter, vorhanden war, ist weder vom Berufungsgericht festgestellt noch aus der Vertragsurkunde, die von der Stellenvermittlung überhaupt nicht spricht, und den von den Zeugen bekundeten Vorverhandlungen zu entnehmen. Auch die Bestimmung der Vertragsurkunde (§ 2 am Schlusse): „die gemieteten Räume dürfen nur zu dem beim Mieten angegebenen Zwecke benutzt werden“ spricht nicht für einen solchen Vertragswillen. Denn es fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß sich diese, nicht etwa handschriftlich beigelegte, sondern im Formulare vorgedruckte Bestimmung auf den fraglichen Filialbetrieb beziehen sollte. Da das Verbot der Ministerialvorschrift nur den Betrieb von Filialen eines Stellenvermittlergeschäfts betrifft, kann man also überhaupt nicht sagen, daß der Beklagten der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache unmöglich geworden sei.

Aber auch wenn man die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts zugrunde legt, ist seine Entscheidung nicht zu billigen. Nach § 552 Satz 1 BGB. wird der Mieter von der Entrichtung des Mietzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechtes verhindert wird. Die Vorschrift steht im Einklange mit dem früher geltenden Rechte und will mit Rücksicht darauf, daß an sich der Zufall den Vermieter betrifft, Zweifel darüber ausschließen, daß der Vermieter den Mietzins dann beanspruchen kann, wenn der Mieter nur aus einem in seiner Person liegendem Grunde den Gebrauch auszuüben verhindert ist.

Vgl. Motive zum 1. Entw. BGB. § 518 Bb. 2 S. 400; URK.

L. I, 21 § 299 und für das gemeine Recht Dernburg, Pand. Bd. 2 § 111 zu Anm. 21, 22.

Den Gegensatz zu den in der Person des Mieters liegenden Gründen bilden diejenigen, welche in der Person des Vermieters, und diejenigen, welche in objektiven d. h. weder die Person des Vermieters noch die des Mieters betreffenden Umständen liegen.

Hier handelt es sich um keine der beiden letzteren Arten. Das Stellenvermittlergefetz sollte die Auswüchse beseitigen, die sich aus dem Gewerbebetriebe der Stellenvermittler ergeben hatten (Begr. zum Entw., Druckf. des Reichstags 1909/1910 Nr. 231). Seine Bestimmungen und folglich auch die auf Grund des § 8 von den Landeszentralbehörden erlassenen Vorschriften richten sich gegen die Stellenvermittler als solche. Das Verbot des Filialbetriebs traf also auch die Beklagte in ihrer persönlichen Eigenschaft als Stellenvermittlerin und bildet daher einen in ihrer Person liegenden Grund. Auf § 536 BGB. kann sich die Beklagte nicht berufen; denn an dem Zustande der Mietsache hat sich nichts geändert. Auch eine entsprechende Anwendung des § 537 ist ausgeschlossen. § 537 setzt einen Fehler der Mietsache oder das Fehlen zugesicherter Eigenschaften der Sache voraus, steht also im unmittelbaren Gegensatze zu den in der Person des Mieters liegenden Gründen, auf die sich § 552 bezieht, und könnte auf den Fall eines gesetzlichen oder behördlichen Verbots nur dann entsprechend angewendet werden, wenn es sich dabei um irgendwelche Beziehungen (z. B. die örtliche Lage) der Sache handeln würde. Nur um solche Fälle handelt es sich bei den von Dertmann a. a. O. angeführten Beispielen und nur in solchen Fällen war auch nach den früheren Rechten, denen sich das bürgerliche Gesetzbuch angeschlossen hat, der Mieter von der Zahlung des Mietzinses frei.

Vgl. für das gemeine Recht Dernburg, Pand. a. a. O. Anm. 21, auch Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 4 S. 169.

Das Verbot des Filialbetriebs aber richtet sich unmittelbar gegen die Person des Stellenvermittlers und betrifft nur mittelbar die Benutzung der von ihm für diesen Betrieb gemieteten Sache. Auf § 323 BGB. kann sich die Beklagte nicht berufen, weil die Anwendung dieser allgemeinen Vorschrift hier durch die Sondervorschrift des § 552 ausgeschlossen ist.

Vgl. RGRKomm. z. BGB, § 552 Anm. 1; v. Staudinger, § 552, I a. A.; Dertmann, § 552 Anm. 1.

Da auch ein Fall der außerordentlichen Kündigung (§§ 542 ff.) nicht vorliegt, ist die Beklagte für die Vertragsdauer an den Mietvertrag gebunden und zur Bezahlung des Mietzinses verpflichtet. Den Vermieter würde der Schaden nur dann treffen, wenn die Zulässigkeit des Filialbetriebs als stillschweigende Bedingung des Mietvertrags zu betrachten wäre, oder wenn der Vermieter eine Garantie für die Zulassung übernommen hätte. Dafür bietet jedoch, wie schon die erste Instanz zutreffend erwogen hat, die Sachlage keinen Anhalt, und in der Berufungsinstanz ist eine abweichende Behauptung nicht aufgestellt worden.“