

97. Berechtigt der Ausbruch des Krieges den Mieter eines Zirkusgebäudes zum Rücktritt von dem Mietvertrage?

BGB. §§ 133, 157, 552.

III. Zivilsenat. Urk. v. 4. Mai 1915 i. S. S. (Rl.) w. B. (Bekl.).
Rep. III 578/14.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 28./31. Oktober 1913 räumte der Beklagte dem Kläger das Recht ein, das ihm gehörige Zirkusgebäude in Berlin für das Jahr vom 1. September 1914 bis zum 31. August 1915 und für jedes der vier folgenden Jahre unter näher bestimmten Bedingungen zu mieten. Als Verpflichtung des Mieters wurde außer der Zahlung eines Mietzinses von vierteljährlich 20000 *M* der Eintritt in die Pflichten des Vermieters gegenüber dem Wirtschaftspächter und dem Garderobepächter vereinbart, an mindestens 150 Tagen oder Abenden im Jahre Vorstellungen oder sonstige Veranstaltungen stattfinden zu lassen, bei denen diese den Wirtschafts- und Garderobebetrieb ausüben könnten, oder für jeden fehlenden Tag 300 *M* an den Wirt und 60 *M* an den Garderobepächter zu zahlen. Der Kläger machte von diesem Vertragsrechte für das Jahr vom 1. September 1914 bis zum 31. August 1915 durch rechtzeitige Erklärung Gebrauch. Er glaubt aber, an den dadurch zustande gekommenen Mietvertrag infolge des Kriegsausbruchs nicht gebunden zu sein, und hat daraufhin Feststellungsklage mit verschiedenen Anträgen erhoben,

an deren Stelle er am Schlusse der Verhandlung der zweiten Instanz unter Erklärung seines Rücktritts von dem Vertrage beantragt hat: festzustellen, daß sein Rücktritt von dem Vertrage vom 28./31. Oktober 1913 berechtigt sei.

Alle drei Instanzen haben auf Klageabweisung erkannt.

Gründe:

„Da durch die Vorschriften des geltenden Rechtes dem Richter nicht die Nachbefugnis erteilt ist, zwecks Milderung der Härten des Krieges einen Ausgleich zwischen den Vertragsparteien zu schaffen, handelt es sich nur um die Frage, ob dem Kläger wegen des Kriegsausbruchs ein Rücktrittsrecht von dem über das Zirkusgebäude des Beklagten abgeschlossenen Mietvertrage zusteht, und das ist zu verneinen.

Der Kläger beruft sich zunächst darauf, daß er infolge des Krieges durch einen nicht in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des vertragsmäßigen Gebrauchsrechts verhindert und deshalb nach dem im § 552 BGB. zum Ausdruck gekommenen Grundsatz von der Zahlung des Mietzinses befreit sei. Diese Klagebegründung scheidet, von sonstigen ihr entgegenstehenden Bedenken abgesehen, an der tatsächlichen Feststellung beider Vorinstanzen, daß der Betrieb des Zirkus durch den Krieg nicht unmöglich geworden ist. Diese Feststellung ist ohne Rechtsirrtum getroffen worden, die Rüge der Verletzung der §§ 139, 286 ZPO. ist nicht begründet. Die Behauptungen des Klägers in den von der Revisionsbegründung angezogenen Schriftsätzen laufen in der Tat, wie der Berufungsrichter annimmt, nur darauf hinaus, daß ein gewinnbringender Betrieb des Zirkus in Frage gestellt oder ausgeschlossen sei. Die sachliche Richtigkeit jener Feststellung ergibt sich außerdem aus der von dem Kläger jetzt zugegebenen Tatsache, daß zurzeit in seinem eigenen Zirkusgebäude in Berlin Zirkusvorstellungen abgehalten werden, einerlei ob von ihm oder von seinem Bruder.

Ein Rücktrittsrecht wegen veränderter Umstände ist, wie die Revision nicht verkennet, im Bürgerlichen Gesetzbuch im allgemeinen nicht gegeben und könnte hier nur dann anerkannt werden, wenn es als stillschweigend vereinbart anzusehen wäre (vgl. RGZ. Bd. 50 S. 255, Bd. 60 S. 56, Bd. 62 S. 268; Jur. Wochenschr. 1908 S. 711, 1913 S. 194; Warnerer Rechtspr. 1911 S. 345 Nr. 223).

Dem Vorberrichter ist aber darin beizupflichten, daß auch bei weitester Berücksichtigung der in den §§ 133, 157 BGB. ausgesprochenen Grundsätze aus dem Vertrage nicht entnommen werden kann, daß der Kläger zurücktreten könne, wenn er wegen eines Krieges das Zirkusgebäude nicht mehr mit Gewinn benutzen könnte. Treu und Glauben und die Verkehrs-sitte rechtfertigen keineswegs die Abwälzung des dem Kläger durch den Krieg entstehenden Schadens auf den Beklagten.“