

78. Kann der Mieter einer Benzintankanlage den Erlaß des Mietzinses fordern, wenn er durch Kriegsereignisse und dadurch veranlaßte behördliche Maßnahmen behindert war, Benzin zu beschaffen und die Tankanlage zu benutzen?

RGB. §§ 323, 537.

III. Zivilsenat. Urt. v. 3. Januar 1919 i. S. D. (Weil.) w. B. (Kl.).  
Rep. III. 271/18.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger, der vom Beklagten eine Benzintankanlage nebst Kellerräumen gemietet hatte, behauptete, daß er während des Krieges von dem Benzintank infolge der behördlichen Beschlagnahme und der Veräußerungsverbote sowie infolge des Verschwindens des Benzins aus dem Handel keinen Gebrauch machen könne; er verlangte deshalb den Erlaß des auf den Benzintank entfallenden Teiles des Mietzinses. Seinem dahin gehenden Feststellungsantrag entsprach das Berufungsgericht, während das Landgericht die Klage abgewiesen hatte.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien hinsichtlich der Benzintankanlage mit dem Berufungsgericht als Pacht oder, wie die Revision ausführt, als Miete aufzufassen ist, weil die Tankanlage nicht in gleicher Weise wie z. B. die dem Betrieb einer Gastwirtschaft dienenden Räume als Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit des Geschäftsinhabers anzusehen sei. Auch wenn man ein Mietverhältnis für vorliegend ansieht, ist es gerechtfertigt, den Anspruch auf den Zins für diese Anlage fortfallen zu lassen, solange der Kläger durch die Kriegsereignisse und die dadurch veranlaßten behördlichen Maßnahmen behindert war, von der Anlage den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu machen.

Die den Gegenstand des Vertragsverhältnisses bildende Tankanlage war so beschaffen und so besonders eingerichtet, daß sie nur zu einer ganz bestimmten Art der Verwendung, der Aufnahme von Benzin und vielleicht von ähnlichen Stoffen, geeignet war. Daraus erhellet ohn weiteres, daß auch nur diese Art der Verwendung als die nach den Inhalte des Vertrags vorausgesetzte und gewollte angesehen werden kann. Wird diese Art der Verwendung durch außerordentliche Ereignisse, welche in keiner Weise mit der Person des Mieters zusammenhängen, wie durch behördliche Maßnahmen infolge des Krieges oder auch durch sonstige durch den Krieg herbeigeführte Verhältnisse, unmöglich, so geht die dadurch verursachte Einbuße zu Lasten des Vermieters. Die besondere Einrichtung des Vertragsgegenstandes hat hier die gleiche Bedeutung, wie die örtliche Lage der Mietfache in den Falle, den das Urteil des erkennenden Senats RGZ. Bd. 91 S. 54 betrifft. Der Vermieter, der die Anlage mit ihrer besonderen Einrichtung geschaffen hat und der in dem mit Rücksicht auf diese besondere Einrichtung bemessenen Mietpreise auch die Vergütung gerade für die Überlassung der Sache zu dem bestimmten Gebrauch erhält, verliert den Anspruch auf diese Vergütung, wenn der bestimmungsmäßige Gebrauch überhaupt, nicht nur gerade für die Person des Mieters unmöglich wird. Es folgt dies aus dem Wesen des gegenseitigen Vertrags, auf dem sowohl § 323 wie § 537 BGB. beruhen, deren sinngemäße Anwendung hier gerechtfertigt ist. Nach der besonderer Art des Vertragsverhältnisses gestaltet sich die Möglichkeit der Verwendung der Sache zu dem bestimmten Gebrauche zu einem Teile der dem Vermieter obliegenden Leistung im Sinne des § 323; der Wegfall dieser Möglichkeit befaßt die Sache zwar nicht unmittelbar mit einem Fehler im Sinne des § 537, erzeugt aber eine diesem gleiche Wirkung daß die Sache zu dem vertragmäßigen Gebrauche nicht mehr tauglich erscheint.“ . . . .