

Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses

BGB §§ 275, 323, 552

Auch auf Mietverträge finden, von der Sonderregelung des § 552 BGB abgesehen, die allgemeinen Grundsätze der §§ 275, 323 BGB Anwendung, so daß der Mieter von der Zahlung des Mietzinses frei wird, wenn von keiner Partei zu vertretende Umstände den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unmöglich machen.

OLG Bremen, *Urteil* vom 18. 3. 1952 - 2 U 375/51

Durch Vertrag v. 22. 5. 1950 hat die Bekl. der Kl. die Sporthalle für die Zeit vom 30. 5. bis 1. 6. 1950 einschließlich „zum Zwecke der Aufführung des Gastspiels ‚Zwei Stunden für Dich‘ mit Marika Röck gemäß dem beigefügten Programm“ vermietet. Der Mietpreis sollte 15% der Brutto-Einnahmen, mindestens jedoch bei Abschluß des Vertrages zu zahlende und auch bezahlte 1 500 DM betragen. Das Gastspiel von Marika Röck konnte infolge einer Verletzung, die sich Frau Röck in Bad P. zugezogen hatte, nicht durchgeführt werden.

Die Kl. verlangt Rückzahlung der bei Vertragsabschluß entrichteten 1 500 DM nebst 5% Zinsen. Der Klage wurde vom *OLG* stattgegeben.

Aus den Gründen:

Die Klage ist aus § 323 Abs. 1 und 3 in Verb. mit §§ 812 ff. BGB begründet. Mit Recht geht das *LG* von dem Grundsatz aus, daß von der Sonderregelung des § 552 BGB abgesehen, der Zufall den Vermieter trifft, so daß der Mieter von der Zahlung des Mietzinses frei wird, wenn von keiner Partei zu vertretende Umstände den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unmöglich machen, § 323 Abs. 1 BGB. Daß auch im Mietrecht Raum für die Anwendung der allgemeinen Grundsätze der §§ 275, 323 BGB ist, entspricht der st. Rspr. des *RG* (RGZ 146, 64).

Die Anwendbarkeit des § 323 Abs. 1 BGB setzt voraus, daß die der Bekl. obliegende Leistung unmöglich geworden ist. Die einem Vermieter gewerblicher Räume obliegende Leistung kann sehr unterschiedlicher Art sein. Ein Ladenlokal z.B. kann zum Betrieb beliebiger Geschäfte oder nur eines fest umrissenen Geschäftszweiges vermietet werden. In dem gleichen Maße, in dem der Verwendungszweck der Mietsache eingeengt wird, wächst auch die Gefahr, daß die Vertragserfüllung unmöglich wird, weil der Vertrag ein Ausweichen auf eine andere Verwendungsart nicht zuläßt. Für die Frage, ob die dem Vermieter obliegende Leistung unmöglich geworden ist, kommt es daher auf den jeweiligen Vertragszweck an.

In dem in RGZ 146, 60 f. entschiedenen Falle, in welchem die Kl. einen Laden zum Betriebe einer bestimmten Verkaufsstelle gegen eine Umsatz- und Mindestmiete vermietet hatte, hat das

OLG Bremen: Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses (NJW 1953, 1393)

1394



RG angenommen, daß der Betrieb dieser Verkaufsstelle in den Mieträumen Vertragszweck gewesen sei. Der Mieter habe die Räume nur zum Betriebe dieser Verkaufsstelle verwenden dürfen, während andererseits der Vermieter nur verpflichtet gewesen sei, die Räume zum Betrieb dieser Verkaufsstelle

zur Verfügung zu stellen. Dies ergebe sich aus der Art der Mietberechnung. In der vom *LG* herangezogenen Entscheidung RGZ 147, 304 f. ergab sich dagegen aus dem Inhalt des Vertrages, insbesondere aus der Befugnis des Mieters zur Untervermietung und zur Vornahme von Umbauten und Ausbauten im weitesten Umfange, aus der Erlaubnis zur Abtretung der Vertragsrechte und aus der eigenen Angabe des Vermieters, daß der Mieter das Gebäude auch für andere Zwecke verwenden durfte, die Schlußfolgerung, daß der Mieter in der Art der Benutzung völlig frei und an der Verwendung des Gebäudes in anderer Weise als zum Betrieb eines Warenhauses nicht gehindert war. Es ist also nach dem jeweiligen Vertragszweck zu ermitteln, welche Art der Verwendung der Mietsache vereinbart ist, und ob die so festgestellte Leistungspflicht des Vermieters infolge nachträglich eingetretener Umstände unmöglich geworden ist. Hindern die nachträglich eingetretenen Umstände den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht, so wäre die Klage bereits wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 323 BGB abzuweisen. Wenn daher das *LG* angenommen hat, daß die Durchführung des Gastspiels der Frau Marika Röck nicht Vertragsbestandteil geworden sei, so hätte es die Klage bereits wegen fehlender Unmöglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs abweisen müssen, ohne daß es dann noch auf die Sondervorschrift des § 552 BGB angekommen wäre.

Nach dem Inhalt und Zweck der vorl. Verträge muß im Gegensatz zu der Auffassung des *LG* davon ausgegangen werden, daß die Durchführung des Gastspiels der Frau Marika Röck Vertragsinhalt geworden ist. (Wird ausgeführt.)

War aber die Durchführung des Gastspiels „Zwei Stunden für Dich“ mit Marika Röck Vertragsinhalt, so ist die der Bekl. nach dem Mietvertrag obliegende Leistung, bestehend in der Überlassung der Sporthalle zur Durchführung des genannten Gastspiels, infolge der Erkrankung von Frau Marika Röck unmöglich geworden. Damit sind die Voraussetzungen des § 323 Abs. 1 BGB erfüllt.

Die sich aus § 323 Abs. 1 BGB für den Mieter ergebende Befreiung von der Mietzahlungspflicht wird durch § 552 BGB für den Fall aufgehoben, daß der Mieter durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechtes verhindert wird. Diese Vorschrift will mit Rücksicht darauf, daß an sich der Zufall den Vermieter trifft, Zweifel darüber ausschließen, daß dieser den Mietzins dann beanspruchen kann, wenn der Mieter nur aus einem in seiner Person liegenden Grunde den Gebrauch auszuüben verhindert ist (RGZ 147, 308). Es wäre nicht gerechtfertigt, dem Vermieter den Anspruch auf die Gegenleistung zu versagen, wenn die ihm obliegende Leistung infolge der in der Person des Mieters eingetretenen Umstände nur im Verhältnis zu diesem Mieter - nicht aber unter gleichen Umständen auch gegenüber einem Dritten - unmöglich geworden ist. Als in der Person des Mieters liegend können daher nur solche Umstände angesehen werden, die, wenn ein Dritter der Mieter wäre, den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache nicht hindern würden. Der Vermieter verliert daher den Anspruch auf die Gegenleistung, wenn der bestimmungsmäßige Gebrauch überhaupt, nicht gerade für die Person des (d.h. dieses) Mieters unmöglich wird (RGZ 94, 268). So liegt es aber im vorliegenden Falle, denn die Erkrankung von Frau Marika Röck hinderte nicht nur die Kl. an dem bestimmungsmäßigen Gebrauch der Mietsache, sondern würde auch jeden Dritten, der an Stelle der Kl. die Sporthalle zu dem genannten Zweck gemietet hätte, an dem vertragsgemäßen Mietgebrauch gehindert haben. Die Erkrankung von Frau Marika Röck war daher nicht ein subjektiver, d.h. ein nur die Kl. treffender, sondern ein objektiver, d.h. jeden Mieter treffender Hinderungsgrund an der Ausübung des Mietgebrauchs. Die Voraussetzungen für eine trotz Unmöglichkeit der Vertragserfüllung fortdauernde Mietzahlungspflicht liegen mithin nicht vor.

(Mitgeteilt von OLG Rat *W. Kohlmann*, Bremen)