

BGE 15 I 282

Bundesgericht (BGE), 1889-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_15_I_282

FR: ATF 15 I 282

IT: DTF 15 I 282

Volltext

45. Urtheil vom 25. Januar 1889 in Sachen Azzolini gegen Geiger. A. Durch Urtheil vom 28. September 1888 hat das Obergericht des Kantons Luzern erkannt: 1. Der Beklagte habe die Kündigung der Miethe des Hauses 168 x auf Mitte September 1887 anzuerkennen. 2. Dagegen habe der Kläger an den Beklagten eine Entschädigung im Betrage von 1700 Fr. nebst Zins seit 15. September 1887 zu bezahlen. 3. Der Kläger habe ferner an Beklagten die zweite Zinsrate mit 850 Fr. nebst Verzugszins seit 15. Juni 1887 zu bezahlen anzuerkennen, ohne daß der Kläger Entschädigung zu leisten habe; der Kläger habe den Verzugszins ab dem pro 15. Juni 1887 verfallenen Miethzinse nur von 500 Fr. (850—340 Fr.) zu bezahlen; alle Kosten trage der Beklagte. Dagegen beantragt der Anwalt des Beklagten: 1. Es sei der Kläger mit seinen Rechtsbegehren abzuweisen, jedoch der deponirte Müllersche Ratazins von 340 Fr. dem Kläger auszufolgen; 2. der Kläger sei zu verhalten, den erwähnten Miethvertrag vom 30. Oktober 1886 dem ganzen Inhalte nach zu halten; 3. der Kläger habe an Beklagten die zweite Zinsrate von 850 Fr. nebst Verzugszins sofort zu bezahlen und sei diesem das Depositum des Klägers auf Rechnung auszuhändigen; 4. eventuell habe der Kläger an den Beklagten 3200 Fr. Entschädigung nebst Verzugszins seit 15. Juli 1887 zu bezahlen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Albert Azzolini (der gegenwärtige Kläger) und Aurilio Brentani beabsichtigten, in Luzern gemeinsam eine Weinhandlung zu betreiben, zu welchem Zwecke sie laut Vertragspräliminarien und sei dem Beklagten das Depositum des Klägers auf Rechnung auszufolgen. 4. Hinwieder sei der deponirte Müllersche Ratazins mit 340 Fr. dem Kläger auszufolgen; mit dem Begehren um daherige Zinsvergütung sei der Kläger und 5. ebenso der Beklagte mit seiner weitergehenden Entschädigungsforderung abzuweisen. 6. Der Beklagte habe die Hälfte seiner Advokaturkosten sowie seine sämtlichen persönlichen Parteikosten an sich selbst zu tragen; alle weiteren Kosten in beiden Instanzen habe dagegen der Kläger zu bezahlen und habe er demnach an den Beklagten eine Kostenvergütung zu leisten von 291 Fr. 65 Cts. inbegriffen vom Beklagten deponirte erstinstanzliche Gerichtskosten im Betrage von 25 Fr. 7. An ihre Anwälte haben zu bezahlen: a. Kläger an Herrn Fürsprech Dr. Weibel 844 Fr. 40 Cts., inbegriffen 75 Fr. deponirte oberinstanzliche Judizialen: b. Beklagter an Herrn Fürsprech Oswald 537 Fr. 85 Ets. B. Gegen dieses Urtheil ergriffen beide Parteien die Weiterziehung an das Bundesgericht. Bei der heutigen Verhandlung beantragt der Anwalt des Klägers: Der Beklagte habe die Kündigung der Miethe des Hauses 468 x auf Mitte September 1887 vom 12. Oktober 1886 auf Anfang März 1887 eine Kollektivgesellschaft eingehen wollten. Durch Miethvertrag vom 23. Oktober 1886 mietheten sie gemeinsam für die Zeit vom 16. März 1887 bis 16. März 1892 von dem gegenwärtigen Beklagten, Schifskapitän Geiger in Luzern, gegen einen in vierteljährlichen Raten von je 850 Fr. voraus zahlbaren, Jahreszins von 3400 Fr. die drei Etagen sowie die Parterrewohnung sammt Dependenzen, Hofraum und Garten (d. h. die sämtlichen Lokalitäten) des

Wohnhauses Nr 468 x im Quartier Obergrund zu Luzern. Im Vertrage ist unter anderm eine sechsmonatliche Kündigungsfrist ausbedungen und stipulirt, daß wenn sich binnen der Vertragszeit ein Käufer für das Haus zeigen sollte, die Miether A. Azzolini und A. Brentani beim gleichen Angebot den Vorzug haben sollen. Ferner wurde den Miethern ein vom Vermiether mit E. Müller=Hartmann um die dritte Etage des Hauses für die Zeit von Mitte März 1887 bis Mitte März 1888 abgeschlossener Miethvertrag überbunden. Das gemiethete Haus gedachten die Miether theils zum Betriebe ihrer zu gründenden Weinhandlung, theils zu Privatwohnungen für sich zu benutzen. Vor dem Antrittstermine der

Niether erkrankte Aurelio Bentani in Italien, so daß er die Miethsache nicht beziehen konnte, das (gemäß Verständigung unter Beklagten eine Entschädigung von 3200 Fr. zu bezahlen, nämlich den Miethern) zu seiner Wohnung bestimmte zweite Stockwerk 1700 Fr. (einen halben Jahreszins) wegen vorzeitiger Aufhebung des Hauses wurde daher durch Dazwischenkunft in Luzern wohnen des Miethvertrages nach Art. 292 O.=R. und 1500 Fr. als Entschädigung dafür, daß er das Haus des Beklagten „verlästert“ der Angehöriger desselben im Einverständnisse mit Azzolini an Dritte vermietet. Azzolini dagegen bezog die für ihn bestimmte „heruntergemacht“ und dadurch den Beklagten geschädigt habe. Wohnung im ersten Stockwerke des vermieteten Hauses, — im Die erste Instanz (Bezirksgericht Luzern) hat durch Urtheil vom 20. April 1888 die Klage abgewiesen und den Kläger gemäß merhin indeß erst einige Zeit nach Mitte Mär 1887, da man dem Hauptantrage des Beklagten verurtheilt. Die zweite Instanz sich geeinigt hatte, daß der Vermiether vorher noch verschiedene Reparaturen an dem Hause vornehmen solle; — Azzolini bezahlte hat in der aus Fakt. A ersichtlichen Weise erkannt. auch die erste Miethzinsrate allein. Am 31. Mai 1887 starb 2. Vom Kläger ist zu Begründung seiner Kündigung in erster nun aber Aurelio Bentani und am 11. Juni 1887 kündigten Linie behauptet worden, es sei die Miethsache in ungehörigem, die Hinterlassenen desselben dem Vermiether gemäß Art. 293 O.=R. den vertragsmäßigen Gebrauch ganz ausschließendem oder doch die Mieth auf Mitte September. Diese Kündigung wurde vom erheblich schmälern dem Zustande übergeben worden, wofür er eine Vermiether ohne Widerspruch entgegengenommen. Unter Berufung Reihe einzelner Mängel des Miethobjectes anführt; er sei daher auf diese Thatsache sowie auf Art. 293 und 277 O.=R. kündigte nach Maßgabe des Art. 277 O.=R. zum Rücktritte vom Vertrage berechtigt. Die Vorinstanz ist in dieser Richtung grundsätz am 14. Juni 1887 auch Azzolini, welcher bald nach Bezug der Miethsache Beschwerden wegen verschiedener Mängel derselben erhoblich davon ausgegangen, der Miether, welcher die Miethsache ben und im Laufe des Monats April deßwegen brieflich reklamirt vor dem Abschlusse der Mieth besichtigt habe, könne sich über und rechtliche Kundmachungen erlassen hatte, die Mieth auf solche Mängel der Miethsache nicht beschweren, welche ohne we Mitte September gleichen Jahres; diese Kündigung wurde aber ters erkenntlich seien und derselben, weil in ihrer ganzen Bauart vom Vermiether sofort bestritten. Im Juli 1887 räumte E. Müller u. s. w., begründet, dauernd anhaften. Wer schön und vollständig ler=Hartmann die von ihm innegehabte Miethwohnung, indem er bequem wohnen wolle, werde derart gebaute und eingerichtete als Miethzinsbetreffniß beim Gerichtspräsidenten von Luzern den Häuser nicht beziehen. Wer es dennoch thue, könne sich nicht Betrag von 340 Fr. deponirte. Gegen seinen Auszug erhob keine darüber beklagen, wenn die Miethsache eben nur denjenigen Gebrauch Partei Widerspruch; dagegen gab Azzolini dem Vermiether Geiger gestatte, welchen sie im Vornherein gestatten könne; dasangleiche von der Thatsache Kenntniß und stellte es ihm

anheim, seine Maß von Bequemlichkeit u. s. w. werde sich in der Regel durch die Höhe des Miethzinses ausgleichen und es sei Sache des Miethers, Maßregeln zu treffen. Geiger bestritt die sachbezügliche Kundmachung und ließ dem Azzolini anzeigen, daß er die deponirte und was ihm geboten werde, zu sorgen. Dagegen könne der Zinsrate in Empfang nehmen könne. Azzolini erhob nun (am Miether allerdings solche Mängel rügen, welche mit nicht gehöriger 28. Juli 1888) beim Bezirksgerichte Luzern Klage gegen Geiger, Instandhaltung der Sache durch den Vermiether zusammenhängend indem er in erster Linie geltend machte, daß der Beklagte die gen, sowie selbstverständlich auch solche, den Gebrauch wesentlich Kündigung der Miethe auf Mitte September 1887 anzuerkennen erschwerende, dauernde Mängel, welche nicht sofort ersichtlich gehabt habe. Der Beklagte bestritt diese Klage und verlangte, der Kläger wesentl. seien. Dieser Auffassung ist durchaus beizutreten. Wenn sei zu verhalten, den Miethvertrag vom 23. Oktober 1886 dem ein Haus oder eine Wohnung auf Grund einer geschehenen Bezahlung ganzen Inhalte nach zu halten; derselbe habe daher die zweite sichtigung vermietet werden, so ist, jedenfalls der Regel nach und (auf den 15. Juni 1887 verfallene) Zinsrate mit 850 Fr. nebst von besondern Zusicherungen des Vermiethers abgesehen, als Verzugszins sofort zu bezahlen; eventuell habe der Kläger dem tragsmäßig zugesichert nur derjenige Grad von Gebrauchstüchtigkeit

zu betrachten, welcher der Miethsache nach ihren augenscheinlichen, jedermann sofort erkennbaren, Eigenschaften, nach ihrer ganzen sinnenfälligen individualität, überhaupt zukommt. Vermietet wird die bestimmte Sache in ihrer individuellen Beschaffenheit; der Miether kann daher vernünftigerweise nur dasjenige Maß von Gebrauchstüchtigkeit, Annehmlichkeit, Bequemlichkeit u. s. w. erwarten und als zugesichert betrachten, welches sich aus der augenscheinlichen, für jedermann auf den ersten Blick ersichtlichen, Beschaffenheit der Miethsache ergibt. Er kann also dem Gebrauche zwar nachtheilige aber augenfällige Eigenschaften der Miethsache nicht nachträglich als Mängel der Vertragserfüllung seitens des Vermiethers rügen. Wer z. B. eine Wohnung miethet, welche wegen Mangels an Luft und Licht oder wegen sofort erkennbarer Feuchtigkeit zum Bewohnen an sich sehr wenig geeignet ist, kann dieser augenscheinlichen Eigenschaften wegen nicht nachträglich die Aufhebung der Miethe verlangen. Der Vermiether, welcher eine derartige Wohnung einräumt, leistet zwar etwas, was von einem absoluten Standpunkte aus als sehr mangelhaft und zu Wohnungszwecken wenig tauglich erscheinen mag; allein er leistet, was er versprochen hat; die Miethsache entspricht demjenigen, was der Miether von vornherein erwarten konnte und mußte. Dagegen ist allerdings der Vermiether verpflichtet, die Miethsache in einem den Verhältnissen entsprechenden Stande der Unterhaltung zu übergeben und haftet derselbe ferner für solche, den vertragsmäßigen Gebrauch erheblich beeinträchtigende dauernde Mängel derselben, welche bei üblicher Besichtigung der Miethsache nicht jedermann sofort erkennbar sind und daher nicht vom Miether von vornherein in Anschlag gebracht werden mußten. 3. Von diesem grundsätzlichen Standpunkte aus ist der zweitinstanzlichen Entscheidung darin beizutreten, daß in concreto der Miether die mit der ganzen Bauart und Einrichtung des Hauses zusammenhängenden und nach dem Thatbestande der Vorinstanz hier für jeden auf den ersten Blick ersichtlichen Mängel rücksichtlich des Schließens der Thüren und Fenster, der unvollkommenen Konstruktion der Koch- und Heizapparate, der nicht tadellosen Beschaffenheit der Fußböden u. s. w. nicht rügen kann. In Bezug auf die aus mangelhafter Instandhaltung sich ergebenden Weise wäre abgeholfen worden; der Miether habe es aber gerade an diesem Entgegenkommen theilweise fehlen lassen, es sei

jedenfalls eine Ungehörigkeit, wenn der Miether, den Aussagen eines Zeugen zufolge, eine diesem nicht als reparaturbedürftig erscheinende Tapete absichtlich beschmutzt habe, um den Vermiether zu nöthigen, sie zu ersetzen. Nach dieser thatsächlichen Feststellung, welche nicht auf einem Rechtsirrtum beruht, ist klar, daß der Miether wegen der auf nicht gehörigem Unterhalt beruhenden Mängel nicht zum Rücktritte vom Vertrage berechtigt ist, da er es ja im Wesentlichen seinem eigenen Verhalten zuzuschreiben hat, wenn dieselben nicht völlig beseitigt wurden. Zweifelhafter ist dagegen, ob der Miether nicht wegen der festgestellten Infektion des Hauses durch Ungeziefer (nämlich „Schwaben, „Russen,“ Mäuse und Wanzen), weil es sich hier um einen erheblichen und nicht von vornherein ersichtlichen Mangel handle, die Miethe auflösen könne. Zwar das Vorhandensein von Mäusen, „Schwaben“ und „Russen“ in einem Hause berechtigt jedenfalls, wie auch die Vorinstanz annimmt, nur unter ausnahmsweisen, hier nicht festgestellten Verhältnissen, wenn die Infektion sich zu einer außergewöhnlichen, mit den üblichen Mitteln nicht zu beseitigenden Plage gestaltet, zum Rücktritte vom Vertrage; in der Regel wird man dem Vorhandensein dieser, bekanntlich sehr verbreiteten, Arten von Ungeziefer, von welchen überhaupt wohl nur selten ein Haus gänzlich frei sein wird, die Bedeutung einer wesentlichen Gebrauchsstörung nicht beimessen, sondern dem Miether mit Recht zumuthen dürfen, daß er gegen dieselben mit den bekannten Mitteln selbst einschreite. Anders verhält es sich dagegen mit den Wanzen; dieses Mängel sodann, zu deren Beseitigung der Vermiether verpflichtet war und welche zu beseitigen er übrigens noch besonders versprochen hatte, stellt der Vorderrichter fest, daß dieselben nicht sehr erheblich und leicht zu beseitigen gewesen seien, daß der Vermiether auch den guten Willen bethätigt habe, Abhilfe zu schaffen, indem er an Thüren und Schössern, soweit thunlich, nachgegeben habe, die Tapeten theilweise erneuern, beschädigte Kochherde habe repariren, gebrochene Scheiben ergänzen lassen u. s. w.; es sei anzunehmen, daß bei gehörigem Entgegenkommen von Seiten des Miethers den Mängeln dieser Art in zufriedenstellender

Ungeziefer ist nicht nur geeignet, den Personen die Benutzung einer Wohnung äußerst unangenehm, ja nach Umständen völlig unerträglich zu machen, sondern es bedroht auch die Sachen des Miethers mit Gefahr. Es steht ferner erfahrungsgemäß fest, daß dasselbe, wenn es sich einmal in gewissem Umfange eingenistet hat, nur sehr schwer und nur mit Mitteln, deren Verwendung eine erhebliche Beeinträchtigung der Benutzung der Wohnung enthält, wieder ausgerottet werden kann, daß auch der dauernde Erfolg der anzuwendenden Mittel ein unsicherer ist. Bei einigermaßen erheblicher und dauernder Infektion einer Wohnung mit Wanzen darf daher dem Miether die weitere Fortsetzung des Miethverhältnisses regelmäßig, sofern er nicht etwa nach den lokalen Verhältnissen auch auf diese Plage gefaßt sein muß, nicht zugemuthet werden (s. Seuffert, Archiv, XV Nr. 115, XXIV Nc. 29, XII Nr. 291). Im vorliegenden Falle hat nun aber die Vorinstanz angenommen, das Vorhandensein von Wanzen in dem Maße, wie es hier konstatiert sei, könne als Aufhebungsgrund nicht anerkannt die Annahme derselben seiner Rechtsstellung in keiner Weise präjudizirte. Im Uebrigen ist zu bemerken. Die erste Instanz hat angenommen, die Miethe sei von Bentani und Azzolini gemeinsam um das ganze Haus, also um ein untheilbares Objekt, abgeschlossen worden. Durch den Tod des einen Miethers resp. durch die Kündigung der Erben desselben werde daher der Nebenmiether von seiner Verpflichtung nicht befreit. Die zweite Instanz verwirft diese Auffassung, weil die hauptsächlichste Verpflichtung der Miether auf Bezahlung des Miethzinses, also auf eine durchaus theilbare Leistung, gehe. Dagegen nimmt sie an, es seien die beiden Miether aus

dem Miethvertrage solidarisch verpflichtet worden. Es sei zwar eine solidarische Haftbarkeit der beiden Miether im Miethvertrage vom 23. Oktober 1886 nicht bedungen; auch statuirt das Gesetz die Solidarität mehrerer Miether nicht ausdrücklich und es werdekannt werden. Hierin ist ein Rechtsirrthum nicht zu erblicken, denn es ist allerdings nur das Vorhandensein weniger, anscheinend vereinzelter Exemplare bloss in einzelnen Räumlichkeiten (insbesondere einzelnen Efirichkammern) konstatiert; es sind auch vom ermiether Anstalten getroffen worden, um dieses Ungeziefer sofort zu vertilgen. Angesichts dieses Sachverhältnisses kann darin, daß das Obergericht eine bedrohliche, zur sofortigen Auflösung Vertrages berechtigende Wanzeninfektion nicht angenommen hat, eine unrichtige Anwendung des Gesetzes nicht gefunden werden. Es ist daher der Vorinstanz darin beizutreten, daß der Kläger nicht gestützt auf Art. 277 O.=R. den Rücktritt vom Vertrage erklären kann. Im Fernern hat der Kläger die Behauptung aufgestellt, er sei zur Kündigung der Mieth auf Mitte September 1887 gemäß Art. 293 O.=R. deßhalb berechtigt, weil die Erben seines Nebenmiethers die Mieth auf diesen Zeitpunkt gekündigt haben und diese Kündigung vom Vermiether angenommen worden sei. In dieser Richtung ist zunächst klar, daß nach Art. 293 O.=R. den Erben Bentani das Kündigungsrecht zweifellos zustand, der Vermiether also deren Kündigung annehmen mußte und daher durch nach Art. 162 O.=R. kaum angehen, die in Art. 324 O.=R. für die Gebrauchsleihe gegebene Bestimmung auf die Miethemalog anzuwenden. Dagegen ergebe sich aus den Akten, daß Azzolini und Bentani die gemeinsame Mieth mit Rücksicht auf die von ihnen zu gründende Weinhandlung abgeschlossen haben, zu deren Betrieb das gemiethete Haus theilweise habe dienen sollen. Bei dieser Sachlage erscheine der Thatbestand einer einfachen Gesellschaft im Sinne des Art. 524 O.=R. als gegeben und es haften somit die beiden Miether nach Art. 544 leg. cit. solidarisch. Trotz der Kündigung der Erben Bentani hafte daher Azzolini dem Vermiether grundsätzlich in vollem Umfange. Der zweiten Instanz ist darin beizutreten, daß es sich hier nicht um eine Verpflichtung zu einer untheilbaren Leistung im Sinne der Art. 79 und 80 O.=R. handelt. Fragt sich sodann, ob Solidarität der Verpflichtung der beiden Miether vorliege, so ist richtig, daß Art. 162 O.=R. Solidarität der Verpflichtung nur aus einer darauf gerichteten Willenserklärung oder aus besonderer gesetzlicher Vorschrift entstehen läßt. Dagegen fordert Art. 162 Abs. 1 O.=R. in, ohne Zweifel bewußter, Abweichung von andern Gesetzen, insbesondere dem französischen Code civil (Art. 1202) nicht, daß die Solidarhaft ausdrücklich vereinbart werden müsse; es kann daher gemäß dem im Art. 1 O.=R. an die Spitze gestellten Grundsätze die sachbezügliche Willenserklärung auch eine stillschweigende sein XV — 1889

(vergl. Vogt, Anleitung, S. 106 u. ff.; Schneider und Fick, Kom doch vor, daß dieselben, der definitiven Begründung dieser Gesellschaft, 2. Aufl. S. 153). Es ist daher nicht nur nicht erforderlich, schaft vorgängig, sich bereits dahin geeinigt hatten, zu dem Zwecke daß die solidarhaft gerade in den vom Gesetze gebrauchten Aus des beabsichtigten gemeinsamen Geschäftsbetriebes, also einem drücken vereinbart werde, sondern es kann der Wille solidarischer gemeinsamen Zwecke und auf gemeinsame Rechnung das Haus Haftung auch aus Thatumständen gefolgert werden, sofern nur des Beklagten zu miethen; es sind also alle Momente einer eben aus diesen Umständen der Wille der Parteien, eine solidarischen Gesellschaft gemäß Art. 524 O.=R. gegeben. Hafteten somit sche Verbindlichkeit begründen zu wollen, unzweideutig sich ergibt. die beiden Miether solidarisch, so ist der Kläger durch den Tod Dabei darf freilich die Solidarität einer Verbindlichkeit nicht etwa des Nebenmiethers und die Kündigung seitens der Erben

desselben schon deshalb angenommen werden, weil nach der Natur einer von seiner Verpflichtung weder ganz noch theilweise befreit wor- \neg Vertragsart die solidarische Haftung, nach der Ansicht des Rich- \neg den. Daß hier die Befreiung des einen Solidarschuldners ters, als sachgemäß, zweckmäßig, erschiene; dies würde vielmehr gemäß Art. 166 Abs. 2 O.=R. die Befreiung des andern zur Folge gegen den klaren Willen des Gesetzes verstoßen, welches Solida- \neg habe, wie der klägerische Anwalt heute behauptet hat, kann nicht rität nur in denjenigen Fällen eintreten läßt, wo sie von den anerkannt werden. Es sprechen hiefür weder die Natur der Ver- \neg Parteien gewollt oder vom Gesetze besonders angeordnet ist; dage- \neg bindlichkeit noch die Umstände. Vielmehr liegt es bei einer Soli- \neg entlichen Thatumstände des gen darf und soll der Rich- \neg te sä darmiethe gerade in Natur und Zweck der Verbindlichkeit, daß E konkreten Falles daraufhin frei prüfen, ob hier bon den Parteien jeder der Miether den Vertrag vollständig auszuhalten hat, auch Au l■honneur et de lidarische oder aber getheilte Verbindlichkeit gewollt, vereinbart wenn ein Nebenmiether in Folge Todes u. s. w. ausscheidet. sei. In concreto nun hat das Obergericht nicht untersucht, ob 5. Vor den kantonalen Instanzen hatte der Kläger im Weitern nicht, trotzdem im Miethvertrage solidarität ausdrücklich nicht noch darauf abgestellt, daß der Beklagte den Auszug des Müller- \neg vereinbart ist, nichtsdestoweniger aus dem Zusammenhange der Hartmann aus seiner Wohnung widerspruchlos habe geschehen Bestimmungen dieses Vertrages oder aus sonstigen Thatumständen lassen. Heute hat er hieran nicht mehr festgehalten und zwar mit auf die Vereinbarung solidarischer Haftung zu schließen sei. Wird Recht. Denn, wie bereits die Vorinstanz bemerkt, war der Ver- \neg dies geprüft, so ist nicht zu verkennen, daß hier eine Reihe von trag mit Müller=Hartmann den Miethern überbunden worden und es daher, im Verhältnisse zum Vermiether, deren Sache, darüber Momenten vorliegt, welche auf den Willen solidarischer Haftung deuten. Die Miether haben das ganze Haus ungetheilt und um zu entscheiden, ob sie den Auszug des Müller=Hartmann gestatten wollen oder nicht. einen einheitlichen Preis zu gemeinsamer Benutzung und Verwen- \neg dung des Ganzen gemiethet; es hat auch der gegenwärtige Kläger 6. Berechtigte demnach der Tod des Nebenmiethers den Kläger nicht, auch seinerseits die Miethe auf Mitte September 1887 die ganze erste Miethzinsrate ohne Widerspruch oder Vorbehalt allein bezahlt, was wohl darauf hinweist, daß er selbst seine Ver- \neg ohne Entschädigung zu kündigen, so hat dagegen die Vorinstanz pflichtung als eine solidarische betrachtet habe. Deuten diese Mo- \neg angenommen, daß derselbe berechtigt gewesen sei, gemäß Art. 292 O.=R. gegen Anerbieten vollen Ersatzes zu kündigen, denn der mente darauf hin, daß hier solidarität stillschweigend vereinbart Tod des Mitkontrahenten Bentani und die damit eingetretene worden sei, so ist übrigens, nach dem vorinstanzlich festgestellten Unmöglichkeit, das Geschäft zu dessen gemeinsamem Betrieb das Thatbestande, auch mit der zweiten Instanz anzunehmen, daß Haus gemiethet worden sei, zu eröffnen, müssen als „wichtige zwischen den Miethern eine einfache Gesellschaft bestanden habe Gründe“ betrachtet werden, welche gemäß Art. 292 die vorzeitige und daher jedenfalls der gesetzliche solidaritätsfall des Art. 544 Kündigung rechtfertigen. Es wird nun im Allgemeinen allerdings O.=R. vorliege. Allerdings war die von den Miethern beabsichtigte anzuerkennen sein, daß wenn von mehreren, welche ein Haus Kollektivgesellschaft noch nicht ins Leben getreten. Allein es liegt

oder eine Wohnung zu gemeinsamer Benutzung unter solidarischer Haftbarkeit miethen, einer stirbt, darin für den Nebenmiether ein „wichtiger Grund“, liege, welcher ihn zu vorzeitiger Kündigung berechtigt. Allein im vorliegenden Falle kann hierauf nicht abge- \neg stellt werden, denn der Kläger hat sich gar nie, weder bei seiner Kündigung noch im

Prozesse, auf diesen Standpunkt gestellt; er hat niemals, sei es in erster Linie, sei es eventuell, Auflösung des Vertrages gegen Schadenersatz im Sinne des Art. 292 O.=R. verlangt. Vielmehr hat er in seiner Replik in erster Instanz diesen Gesichtspunkt ausdrücklich abgelehnt. Es ist also nicht klar, ob er nicht vorzieht, den Miethvertrag auszuhalten, statt denselben gegen Entschädigung aufzulösen. Es muß daher in Abänderung des obergerichtlichen Urtheils und in Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung die Klage auf Anerkennung der Kündigung einfach abgewiesen werden. 7. Die Entschädigungsforderung des Beklagten wegen „Verlästerung“ seines Hauses ist bloss eventuell d. h. für den Fall der Abweisung des prinzipalen Begehrens des Beklagten gestellt worden. Dieselbe fällt daher, nachdem dieses prinzipale Begehren gutgeheissen wird, ohne weiters dahin. Das Begehren des Klägers, daß er den Verzugszins für die am 15. Juni 1887 verfallene Miethzinsrate nur ab 500 Fr. d. h. nach Abzug von 340 Fr., als dem Betrage des von Müller=Hartmann geleisteten Deposits zu bezahlen habe, ist nach dem in Erw. 5 Bemerkten unbegründet. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Das Urtheil des Obergerichtes des Kantons Luzern vom 28. September 1888 wird dahin abgeändert, daß die Klage abgewiesen und der Kläger verpflichtet wird, den Miethvertrag vom 23. Oktober 1886 dem ganzen Inhalte nach zu halten und dem Beklagten die zweite Zinsrate mit 850 Fr. nebst Verzugszins sofort zu bezahlen. Dem Beklagten ist das Depositum des Klägers auf Rechnung und dem Kläger der deponirte Müllersche Ratazins von 340 Fr. auszuhändigen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.