

## BGE 19 I 897

Bundesgericht (BGE), 1893-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_19\\_I\\_897](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_19_I_897)

FR: ATF 19 I 897

IT: DTF 19 I 897

### Volltext

141. Urteil vom 15. Dezember 1893 in Sachen Harrer gegen Labhardt. A. Durch Urteil vom 3. Oktober 1893 hat das Kantonsgericht des Kantons St. Gallen erkannt: I. Ziffer 1 und 3 des klägerischen Rechtsbegehrens sind aufrecht gestellt. Die klägerische Entschädigungsforderung ist auf 500 Fr. angesetzt, mit einer Mehrforderung ist Kläger abgewiesen. II. Die Widerklage des Beklagten ist abgewiesen. B. Gegen dieses Urteil erklärte der Beklagte den Weiterzug an das Bundesgericht, mit der Bemerkung, seine Rechtsbegehren seien die gleichen, wie vor den kantonalen Instanzen. Dieselben lauten: 1. Die klägerischen Rechtsbegehren in Ziffer 1 bis 3 seien abzuweisen. 2. Kläger habe dem Beklagten eine Entschädigung von 12,500 Fr. resp. nach richterlichem Ermessen zu zahlen, unter Kostenfolge. Die bezahlten 2500 Fr. kommen von der verlangten Entschädigung in Abzug. Der Kläger schloß sich der Berufung an und stellte folgende Rechtsbegehren: 1. Aufhebung des Pachtvertrages vom 30. April 1893; 2. Entschädigung von 2000 Fr. wegen Vertragsbruches 3. Rückzahlung der Anzahlung von 2500 Fr. nebst Zins vom 3. Mai 1893; 4. Abweisung der Widerklage von H. Labhardt. In der heutigen Verhandlung wiederholten die Parteien ihre schriftlich gestellten Anträge; der Beklagte machte überdies darauf aufmerksam, daß die Würdigung des Tatbestandes in dem kantonsgerichtlichen Urteil in verschiedener Hinsicht der Berichtigung bedürfe. Das Kantonsgericht habe unberücksichtigt gelassen, daß eine Besichtigung der Lokalitäten durch den Mieter auf Einladung des Vermieters hin erfolgt sei; daß Kläger nach dem Vertrage die Teppiche und Lingen zu beschaffen hatte, und daß er ein Inventar verlangte, um zu wissen, welche Summe er noch dazu in's Geschäft stecken müsse; ferner, daß Kläger vom 2. bis 15. Mai 1893 allein über das Hotel disponiert habe. Aktenwidrig sei die Behauptung, Beklagter habe den Kläger getäuscht; dies sei vom

Beklagten bestritten worden und eine Beweisaufnahme habe nicht stattgefunden; sodann sei das Hotel Seehof kein Saisonhotel, sondern das ganze Jahr offen. Ueber alle diese Punkte verlangte der Beklagte Aktenvervollständigung. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Auf Grund eines Zeitungsartikels trat der Kläger, Hotelier in Heidelberg, mit dem Beklagten, Eigentümer des Hotels Seehof in Rorschach, in Unterhandlungen wegen Übernahme dieses letzteren Hotels. Am 12. April 1893 schrieb Beklagter dem Kläger, das Hotel sei gut möbliert, vor demselben sei ein großer schöner Park, Gebäulichkeiten und Inventar seien in bestem Zustande, im Hotel verkehren in der Saisonzeit sehr viele Fremden, und im Winter werden verschiedene Anlässe abgehalten. In Folge dieses Schreibens kam Kläger am 16. April zur Besichtigung des Hotels nach Rorschach. Am 30. April wurde zwischen den Parteien ein Pachtvertrag abgeschlossen, wonach neben dem Hotel (mit Ausnahme von drei Zimmern im ersten Stock) auch die vorhandenen Hotelmöbilien laut Inventarverzeichnis in Pacht gegeben wurden. Der Pächter verpflichtete sich, die Lokalitäten in gutem Zustand zu erhalten und beim Wegzug die defekten Räumlichkeiten frisch zu tapezieren und zu malen, ähnlich, wie dieselben beim Antritt

waren. Der Vertrag wurde auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen, mit Antritt vom 15. Mai 1893, zum jährlichen Zinse von 5000 Fr. Der Pächter erhielt das Recht, nach Ablauf von zwei Jahren auf ein halbes Jahr zu kündigen. Als Sicherheit für das Inventar wurde dem Kläger eine Kautions von 5000 Fr. überbunden. Am 3. Mai bezahlte Kläger dem Beklagten zum Voraus einen halbjährlichen Pachtzins mit 2500 Fr. und bezog damals bereits Logis im Hotel. Am 15. Mai jedoch richtete er an den Beklagten die amtliche Anzeige, daß er die Pacht nicht antreten werde, indem das Hotel nicht betriebsfähig sei. Entgegen mündlich und schriftlich gegebenen Zusicherungen, befinden sich die Hotelräumlichkeiten wie das Inventar in einem höchst defekten und mangelhaften Zustand; der Beklagte habe sich ferner über Frequenz und Rendite des Hotels unwahrer Angaben schuldig gemacht. Kläger sei extra mit fünf Personen nach Rorschach gekommen, um das Hotel anzutreten, und befinde sich nun in der größten Verlegenheit; er müsse sein Dienstpersonal entlassen, und sei nun selbst ohne Stellung und Beschäftigung. Deswegen verlange er neben der Auflösung des Pachtvertrages eine Entschädigung von 2000 Fr. Gegen diese amtliche Anzeige erhob Beklagter am 17. Mai Rechtsvorschlag, indem er insbesondere gegen die Auflösung des Pachtvertrages protestierte. Eine am 17. und 18. Mai auf Verlangen des Klägers angeordnete bezirksamtliche Expertise konstatierte mangelhaften Zustand des Hotel-  
eingangs und des nach Süden offenen Ganges, der Portierloge, des Billardzimmers, Café-  
und Lesezimmers und des darin befindlichen Mobiliars, des Speise- und des großen Saales und der Küche und der darin befindlichen Herde und Küchenutensilien, des Pissoirs und Abortes, der Haustreppe, des Gangbodens im ersten Stock, der Mehrzahl der Zimmer und Inventarstücke. Sie taxierte die Zeit, welche erforderlich sei, bis das Hotel baulich und geschäftlich in guten, betriebsfähigen Zustand versetzt werden könne, auf mindestens 2 bis 2 ½ Monate, sofern die Instandstellung nur einigermaßen ordentlich sein solle, und die Arbeiten energisch an die Hand genommen und ununterbrochen fortgesetzt werden. Am 15. Mai reiste der Kläger, der weder für Wirtschaftspatent, noch für Niederlassung gesorgt hatte, ab. Der Beklagte betrieb sofort die Instandstellung des Hotels. Ein am 5. Juni vorgenommener, dem Bezirksamt Rorschach am 20. Juni mitgeteilter Expertenbericht konstatierte, daß am 5. Juni im Hotel alles sauber gereinigt, die Wirtschaftslokalitäten und Zimmer in bester Ordnung seien, so daß der Betrieb sofort beginnen könne, da einzelne minime Mängel nicht in Betracht kommen dürfen. 2. Kläger begründet nun seine eingangs mitgeteilten Rechtsbegehren wie folgt: Beklagter sei einer gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtung, das Pachtobjekt auf die Zeit des Antrittes, 15. Mai 1893, in guten betriebsfähigen Zustand zu setzen, laut Expertise vom 17. Mai, trotz Reklamation seitens des Klägers, in flagranter Weise nicht nachgekommen. Daher sei Kläger zum Rücktritte berechtigt gewesen, und zwar ohne Fristansetzung, da ihm nicht habe zugemutet werden können, wenigstens 2½ Monate bis zur möglichen Instandstellung des Hotels zuzuwarten. Beklagter habe sich sodann dem Kläger gegenüber unwahrer Angaben über Frequenz und Rentabilität des Hotels schuldig gemacht, und

ihn diesbezüglich absichtlich in Irrtum geführt. Ein Recht zur Vertragsauflösung liege für den Kläger auch darin, daß Beklagter ihn bei Anlaß der ersten Expertenverhandlung am 17. Mai gröblich beschimpft und dadurch die Fortsetzung des Verhältnisses unmöglich gemacht habe, sowie daß er in dem Hotel den Betrieb eines unsittlichen Gewerbes geduldet habe. Der Beklagte machte demgegenüber geltend, Kläger sei ohne Grund einseitig vom Vertrage zurückgetreten. Nach Art. 217 O.=R. berechtigte Übergabe der Mietsachen in nicht vertragsmäßigem Zustand überhaupt nicht zum sofortigen Rücktritt, sondern nur zum Vorgehen nach Art. 122 und 124 O.=R. Ein angeblicher Betrug werde total bestritten. Im

vorliegenden Falle sprechen alle Verhältnisse gegen ein sofortiges Rücktrittsrecht. Gewisse Mängel habe Kläger beim Antritt gekannt und übernommen; derselbe habe am 30. April sehen müssen, daß einzelne Reparaturen bis 15. Mai nicht fertig sein werden, und sei deshalb selbst früher eingezogen. Kläger habe tatsächlich angetreten und Reparaturen machen lassen. Die Mängel seien in 20 Tagen vor Beginn der Saison gehoben gewesen. Kläger sei selbst nicht zum Betriebe bereit gewesen und habe den Vertrag nicht erfüllt. Sei somit der Rücktritt am 15. Mai als unstatthaft zu bezeichnen, so habe Kläger kein Entschädigungsrecht und sei gegenteils gemäß Art. 116 O.=R. wegen Vertragsbruch schadenersatzpflichtig. 3. Was nun die vom Kläger für sein Rücktrittsrecht angeführten Gründe anbetrifft, so erscheint zunächst der Hinweis darauf, daß Beklagter ihm über das Pachtobjekt unwahre Angaben gemacht habe, unstichhaltig. Die Vorinstanz hat allerdings angenommen, daß er von demselben schriftlich über den Umfang und die Eigenschaften des Geschäftes in einer Weise getäuscht worden sei, welche den jährlichen Pachtzins von 5000 Fr. als eine erheblich größere Leistung erscheinen lassen, als es bei voller Kenntnis der Verhältnisse, der Wille des Klägers sein konnte, aber es sind für diese Schlußfolgerungen keine Tatsachen namhaft gemacht worden, gegenteils ist dem Briefe des Klägers vom 25. April, worin gesagt ist, das Geschäft habe in den letzten Jahren gelitten, und Kläger habe gewiß genug zu tun mit Reklamen u. s. w., zu entnehmen, daß er für die erste Zeit auf keine besondere Rentabilität rechnen mochte. Zu der klägerischen Behauptung, Beklagter habe im Hotel ein unsittliches Gewerbe geduldet, ist zu bemerken, daß nach einem Attestat des Bezirksammannes Rorschach im November 1892 allerdings Mietsleute im Seehof wegen Kuppelei und gewerbsmäßiger Unzucht bestraft wurden, daß aber Niemand vom Dienstpersonal des Beklagten in die Untersuchung gezogen wurde. Diese Tatsachen sind aber nicht genügend, um anzunehmen, Beklagter habe ein unzüchtiges Gewerbe in seinem Hotel geduldet. Auf die am 17. Mai vom Beklagten verübte Beschimpfung sodann kann sich Kläger aus dem Grunde nicht berufen, weil diese erst nach seiner Rücktrittserklärung erfolgte, also für dieselbe nicht hat bestimmend sein können. 4. Dagegen ist nun des nähern einzutreten auf die Frage, ob Kläger deswegen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt gewesen sei, weil Beklagter ihm beim Antritte den Pachtgegenstand in einem zur vertragsgemäßen Benutzung und Bewirtschaftung durchaus ungeeigneten Zustand übergeben habe. Wie die am 17. Mai vorgenommene amtliche Expertise zeigt, ist der Beklagte seiner vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtung (Art. 300 O.=R.) nicht nachgekommen; der größte Teil der Hotellokalitäten befand sich damals in einem derart defekten, bezw. unreinlichen, Zustande, daß die berufenen Sachverständigen erklärten, um das Hotel wieder zum Betriebe geeignet herzustellen, seien mindestens 2 bis 2½ Monate nötig, sofern die Instandstellung nur einigermaßen ordentlich sein solle, und unter der Voraussetzung, daß die Reparaturarbeiten energisch an die Hand genommen und ununterbrochen fortgesetzt werden. Der Verpächter befand sich also im Verzuge. Während nun z. B. das gemeine Recht (s. Dernburg, Pandekten, II, 3. Aufl., § 111) und das Allg. preußische Landrecht (I. Teil, 21. Titel, §§ 272 u. 273) dem Mieter (bezw. Pächter) ohne weiteres das Recht zum Rücktritte vom Vertrage einräumen, wenn ihm das Miet= bezw. Pachtobjekt nicht rechtzeitig gewährt wird, sind nach dem schweizerischen Obligationenrecht auch hier die allgemeinen Vorschriften über die Folgen der Nichterfüllung von Verträgen maßgebend, wonach der sofortige Rücktritt beim Verzug des Schuldners nur beim Fixgeschäft und in dem Falle, wo in Folge des Verzuges die Leistung für den Mieter geradezu nutzlos geworden ist (Art. 125 O.=R.),

eingräumt wird, in allen andern Fällen aber der Gläubiger dem säumigen Schuldner zunächst eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung ansetzen muß, bevor er zum Rücktritte berechtigt ist. Der Haupteinwand des Beklagten geht nun in der Tat dahin, es sei Kläger, auch wenn ihm das Hotel in vertragswidrigem Zustande übergeben worden sei, unter keinen Umständen zum sofortigen Rücktritt legitimiert gewesen, sondern er hätte jedenfalls die Vorschrift des Art. 122 O.=N. befolgen und ihm vorerst eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung ansetzen sollen, unter der Androhung, daß dann mit fruchtlosem Ablauf dieser Frist der Vertrag aufgelöst sei. Die Vorinstanz ist dieser Auffassung nicht beigetreten und hat den Kläger zum sofortigen Rücktritt nach Art. 123 berechtigt erklärt, davon ausgehend, daß hier ein Fixgeschäft vorliege. Dieselbe führt richtig aus, daß auch bei Pachtverhältnissen Fixgeschäfte nicht ausgeschlossen seien, indem Art. 297 bzw. 217 O.=R., der von der Pacht handelt, ausdrücklich den Bestimmungen der Art. 122—125, also auch des Art. 123 O.=R. ruft. Allein die Voraussetzungen eines Fixgeschäftes sind im vorliegenden Falle nicht vorhanden. Dieselben bestehen darin, daß nach der Absicht der Parteien die Leistung zu der bestimmten Zeit, weder früher noch später, oder bis zu der bestimmten Zeit und nicht später erfolgen soll (Art. 123 O.=R.), in der Meinung, daß eine spätere Leistung nicht mehr als Vertragserfüllung anzusehen ist (vergleiche Entscheidungen des Reichsoberhandelsgerichtes, VIII, S. 235; Schneider und Fick, Kommentar zum Obligationenrecht, größere Ausgabe, Anmerkung 8 zu Art. 123). Dieser Vertragswille muß sich mit Deutlichkeit entweder aus den von den Parteien gewählten Bezeichnungen, wie „spätstens“, „präzis“ u. dgl. oder aus den Verumständungen ergeben. Im Vertragsinstrument ist nun eine derartige, auf ein Fixgeschäft hinweisende Ausdrucksweise nicht zu finden, und aus den Umständen läßt sich der Wille der Parteien, daß der Vertrag mit der geäuerten Innehaltung der Erfüllungszeit stehen und fallen solle, ebenfalls nicht ableiten. Die bloße Festsetzung eines Antrittstermines allein reicht zum Beweise dieses Vertragswillens nicht aus, auch kann aus dem Umstand, daß nach kantonalgerichtlicher Feststellung Pacht eines Saisonhotels vorlag, und der Beginn der Saison vor der Türe war oder bereits angefangen hatte, der Schluß nicht gezogen werden, daß selbst eine geringe Verzögerung, welche letztere eben beim Fixgeschäft vertragsaufhebend wirkt, ohne Weiteres zum Rücktritt berechtigen solle. Auf Art. 125 O.=R. kann sich Kläger für den sofortigen Rücktritt deswegen nicht berufen, weil nicht vorliegt, daß die Pacht in Folge des Verzuges des Verpächters für ihn geradezu nutzlos geworden sei. Es greift also im vorliegenden Falle grundsätzlich die Vorschrift des Art. 122 O.=R. Platz, wonach der Rücktritt in Folge Verzuges des Schuldners erst dann gestattet ist, wenn der Gläubiger demselben vorerst eine angemessene Frist zur nachträglichen Erfüllung angesetzt hat und diese fruchtlos verstrichen ist. Freilich setzt diese Pflicht zur Fristansetzung voraus, daß dem vertragswidrigen Zustand innerhalb angemessener Zeit abgeholfen werden könne; der Art. 122 O.=R. verlangt nicht schlechthin Fristansetzung, sondern er spricht von einer angemessenen Frist; was aber angemessen sei, beurteilt sich nicht bloß darnach, wie viel Zeit der Schuldner zur Erfüllung notwendig braucht, sondern auch nach dem Interesse des Gläubigers; ein übermäßig langes Hinausschieben der Erfüllung würde eine unzulässige Schmälerung seiner Rechte enthalten. Die in diesem Artikel vorgesehene Frist darf also nur eine kurze sein. Ist nun mit Sicherheit vorauszusehen, daß innerhalb einer so verstandenen angemessenen Frist die nachträgliche Erfüllung so wie so nicht könnte bewerkstelligt werden, so hat die Ansetzung derselben keinen Sinn und es darf der Gläubiger den Vertrag in diesem Falle sofort gelöst betrachten, ähnlich wie dann, wenn der Schuldner zum Voraus erklärt, den Vertrag nicht erfüllen zu

wollen; auch da haben die Gerichte mit Recht die Fristansetzung zur nachträglichen Erfüllung als überflüssig erklärt. (S. Schneider und Fick, Kommentar zum Obligationenrecht, größere Ausgabe, Anmerkung 8 zu Art. 122 und Anmerkung 16 zu Art. 277.) Beim Antrittstermin, am 15. Mai 1893, war nun die Situation die, daß nach der amtlichen Expertise die nachträgliche Erfüllung frühestens in 2 bis 2½ Monaten, also Mitte oder Ende Juli, hätte bewerkstelligt werden können. Ein so langes Zuwarten war aber dem Kläger billigerweise nicht zuzumuten. Nach der Feststellung der Vorinstanz wäre zu dieser Zeit die Saison in

Korschach schon bis gegen den Schluß vorgerückt und gar nicht mehr daran zu denken gewesen, mit dem Hotel ein Geschäft von irgend welcher Bedeutung zu machen, um den Jahreszins von 5000 Fr. auch nur zum Teil wieder herauszuschlagen, geschweige um irgend einen Nettoverdienst zu erzielen. 5. Beklagter hat nun allerdings eine Reihe von Einwendungen erhoben, mit welchen er dartun wollte, daß Kläger das Rücktrittsrecht verwirkt habe. Er hat in dieser Hinsicht geltend gemacht, Kläger sei selbst nicht zum Betrieb des Hotels bereit gewesen, allein dieser Einrede steht die tatsächliche Feststellung der Vorinstanz gegenüber, daß ein Beweis hiefür nicht erbracht ist. Ferner hat er behauptet, Kläger habe die Pacht tatsächlich angetreten; diesbezüglich ist festgestellt, daß Kläger allerdings am 2. Mai mit seinem Dienstpersonal im Hotel Logis bezog, daraus folgt aber nicht, daß er auch wirklich die Pacht angetreten habe; dies wäre ir der Fall, wenn Kläger mit dem Betriebe bereits begonnen hätte, was jedoch nicht behauptet worden ist. Dem erst heute vom Beklagten gestellten Begehren um Aktenvervollständigung ist keine Folge zu geben. Die Frage, ob Kläger durch den Beklagten getäuscht worden sei, ist bereits gewürdigt und was die übrigen Punkte anbetrifft, so bezweckt das Begehren des Beklagten lediglich eine Abänderung des durch die kantonale Instanz festgestellten Tatbestandes, an welchen das Bundesgericht gemäß Art. 81 des Bundesgesetzes vom 22. März 1893 gebunden ist; daß bei der kantonalrichterlichen Feststellung des Tatbestandes etwa ein Rechtsirrtum mitgewirkt habe, ist nicht dargetan. Dazu kommt, daß nach Art. 67 des citierten Bundesgesetzes derartige Anträge schon in der schriftlichen Berufungserklärung enthalten sein sollten, was hier nicht beachtet worden ist. 6. Ist nach dem Gesagten Kläger zum Rücktritt vom Pachtvertrag grundsätzlich als berechtigt zu erklären, weil ihm das Pachtobjekt nicht rechtzeitig zum vertragsmäßigen Gebrauch überlassen wurde, so ist damit sein Anspruch auf Rückerstattung des bereits bezahlten halbjährlichen Pachtzinses von 2500 Fr. gegeben, und muß die Widerklage gänzlich abgewiesen werden; ebenso ist Beklagter zum Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages verpflichtet, da ihm dabei ein Verschulden zur Last fällt. Den Betrag des Schadenersatzes hat die Vorinstanz auf 500 Fr. angesetzt, unter Berücksichtigung, daß einerseits Kläger aus dem Verträge keine Verpflichtung hatte, schon am 2. Mai sein Dienstpersonal einzustellen, und mit sich nach Rorschach zu nehmen, daß ihm aber andererseits durch beklagtisches Verschulden Unannehmlichkeiten und persönliche Auslagen für sich und die am 15. Mai entlassenen Bediensteten erwachsen sind. Diese Schadensbemessung beruht nun keineswegs auf rechtsirrtümlicher Auffassung der in Betracht kommenden Faktoren, sondern erscheint vielmehr durchaus den Verhältnissen entsprechend und ist daher zu bestätigen. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Weiterziehung der beiden Parteien wird als unbegründet erklärt und das Urteil des Kantonsgerichtes des Kantons St. Gallen in allen Teilen bestätigt.