

## BGE 24 II 72

Bundesgericht (BGE), 1898-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_24\\_II\\_72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_24_II_72)

FR: ATF 24 II 72

IT: DTF 24 II 72

### Volltext

11. Urteil vom 28. Januar 1898 in Sachen Catella & Cie. gegen Bava. Mietvertrag Haftung des Vermieters für Tauglichkeit der vermieteten Sache, und Haft des Mieters für Schädigungen. A. Durch Urteil vom 27. November 1897 hat das Obergericht des Kantons Zug erkannt: Es habe unter Abänderung des kantonsgerichtlichen Urteils vom 14. August 1897 Beklagte folgende reduzierte Beträge an Kläger zu bezahlen: ■120 a. für Kulturschaden 800 b. für Obstbäume 300 c. für Sod Total, Fr. 12 B. Gegen dieses Urteil haben die Beklagten, unter Einreichung einer Rechtsschrift, die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrag, in Abänderung desselben die Klage gänzlich abzuweisen. In seiner Antwortschrift beantragt der Kläger, die Berufung für unbegründet zu erklären, und das angefochtene Urteil zu bestätigen. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Durch Vertrag vom 30. August 1895 hatte M. Faßbind, als Eigentümer eines Grundstückes bei St. Adrian, an der (da↔ mals im Bau begriffenen) Bahnlinie der Gotthardbahn Goldau↔ Zug gelegen, den Bauunternehmern Catella & Cie. in Walchwil (den heutigen Beklagten) das Recht eingeräumt, auf einem Teil dieses Grundstückes im Umfang von 3500 m<sup>2</sup> Material abzu↔ lagern, und zwar gegen eine Vergütung von 1000 Fr., zahl↔ bar zur Hälfte sofort, zur Hälfte nach Beendigung der Ab↔ lagerung. Das abgelagerte Material sollte ins Eigentum Faßbinds übergehen. Am 3. September gl. J. erwarb der Kläger von Faßbind käuflich dessen Liegenschaft, und gab den Beklagten hie↔ von am 16. gleichen Monats Kenntnis mit der Aufforderung, diesen Vertrag ihm gegenüber in jeder Beziehung aufrecht zu erhalten und sein Land genügend zu schützen. Am 21. gleichen Monats teilte der Kläger den Beklagten mit, es sei vorgekommen, daß bei der Materialablagerung Steine und Stöcke auf sein übriges Land übersprungen, und hiedurch Bäume und Land be↔ deutend geschädigt worden seien. Der zur Umfassung des aufge↔ speicherten Terrains erstellte Wall genüge bei weitem nicht, um die Liegenschaft vor weiterem Schaden zu sichern; die Beklagten werden daher aufgefordert, die nötigen Sicherungsmaßregeln vor↔ zunehmen; überdies werden sie für allen zugefügten Schaden ver↔ antwortlich gemacht. Im November 1895 wurde konstatiert, daß das überschüttete Terrain infolge der Ablagerungen in Rutschung geraten war. Da durch diese Rutschungen die Kantonsstraße ver↔ engt wurde, schritt der Regierungsrat des Kantons Schwyz ein und verlangte am 30. November von der Gotthardbahn, dafür zu sorgen, daß das in Bewegung befindliche Terrain mit thun↔ licher Beförderung wieder entlastet, das Material in den See transportiert, und auf der betreffenden Stelle kein Material mehr abgelagert werde. Am 15. Januar 1896 teilten die Beklagten dem Kläger mit, sie betrachten mit Rücksicht darauf, daß ihnen infolge dieser Verhältnisse der Gebrauch des gemieteten Terrains verunmöglicht werde, den Vertrag vom 30. August 1895 als aufgelöst, und behalten sich vor, den bezahlten Mietzins zurück↔ zuverlangen und überdies Ersatz des Schadens zu fordern, der ihnen dadurch erwachsen sei, daß das vermietete Land zu dem vertraglich zugesicherten Gebrauch sich als untauglich erwiesen habe. Nachdem hierauf der Kläger wegen der

erfolgten Rutschungen an die Direktion der Gotthardbahn eine Entschädigungsforderung gestellt, diese letztere jedoch ihrerseits jede Entschädigungspflicht abgelehnt hatte, stellte er gegenüber den Beklagten beim Kantonsgericht Zug das Rechtsbegehren, dieselben seien zu verurteilen, ihm für den Schaden, der infolge Rutschung resp. Druck von Ablagerungsmaterial an dem nicht zur Ablagerung gehörenden Liegenschaftsteil entstanden sei, angemessenen Ersatz zu leisten, und zwar sei dieser Schaden zu taxieren a. auf 2000 Fr. für Kulturschaden, Inkonvenienzen und Minderwert des betreffenden Liegenschaftsteils, b. auf 950 Fr. für Obstbäume, c. auf 300 Fr. für den Sodbrunnen; eventuell sei der Schaden nach

richterlichem Ermessen zu taxieren. Er stützte sich zur Begründung dieser Klage auf den zwischen den Beklagten und Faßbind abgeschlossenen Mietvertrag, in welchen er durch Kauf der betreffenden Liegenschaft eingetreten sei, und behauptete, daß die Beklagten trotz wiederholter Aufforderung und trotzdem sie als Fachleute die Gefährdung der Liegenschaft durch Überfüllung mit Material kennen mußten, doch so viel und so lange Material darauf gelagert hätten, bis Senkungen, Rutschungen und Verschiebungen eintraten. Die Beklagten hätten bezüglich derselben Rutschung gegenüber dem nicht an ihre Deponie anstoßenden Gebiet des Kantons (Zug=Artherstraße) die Verantwortlichkeit und Haftbarkeit übernehmen müssen, und aus dem bezüglichen regierungsrätlichen Entscheid sei ihre unrichtige Handlungsweise besonders ersichtlich. Die Beklagten seien deshalb sowohl nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, als speziell nach Art. 50 und 67 O.=R. zu Schadenersatz gegenüber dem Kläger verpflichtet. Die Beklagten verlangten gänzliche Abweisung der Klage. Sie machten im wesentlichen geltend: Schon im November 1895, als die Unternehmung nur einen Teil des gemieteten Terrains zur Materialablagerung gebraucht habe, sei dieses Material in's Rutschen geraten, und habe auch eine Rutschung der andern gemieteten, zur Ablagerung aber noch nicht benutzten Fläche, sowie andern Liegenschaft des Vermieters gehörenden Terrains nach sich gezogen. Diese Rutschungen seien darauf zurückzuführen, daß das gemietete Terrain zur Materialablagerung infolge seiner verborgenen innern Beschaffenheit nicht tauglich gewesen sei. Pflicht des Vermieters wäre es gewesen, das Land zu einem für den bestimmten Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben; da er das nicht gethan, habe er die eingetretenen Folgen selbst zu tragen. Der Mieter hätte für den Schaden, der durch die Rutschungen entstanden sei, nur zu haften, wenn bewiesen werden könnte, daß ihn ein Verschulden treffe; dies sei aber nicht der Fall. Daraus, daß sie gemäß dem Entscheide des Regierungsrates des Kantons Schwyz das abgelagerte Material entfernt haben, könne nicht gefolgert werden, daß sie eine Verpflichtung zu Schadenersatz anerkennen; sie haben das vielmehr abgelehnt. Die vom Kantonsgericht erhobene Expertise spricht sich dahin aus: Der Liegenschaftsteil des Klägers, welcher mit Geschiebe überdeckt sei und sich in Rutschung befinde, betrage 3660 m<sup>2</sup>; der Schaden am Bodenertrag sei auf 120—140 Fr. zu schätzen; was den Obstertrag anbetreffe, so sei zu bemerken, daß alle Bäume (17) bis auf 3 Stück so arg beschädigt worden seien, daß sie bereits gefällt werden mußten; auch die übrigen 3 müssen entfernt werden, weil sie zu tief im Schutte stehen. Der Wert der infolge der Rutschungen verdorbenen Bäume betrage 800 bis 850 Fr., und derjenige des zerstörten Sodbrunnens dürfe zu mindestens 200 Fr. berechnet werden. Als mutmaßliche Ursache der Rutschung bezeichnen die Experten, daß der Druck des aufgefüllten Materials die darunter liegende Erdschicht komprimiert habe, welche ihrerseits wieder eine Stauung des unterirdisch abfließenden Wassers bewirkte. Infolge dieser Stauung sei die über der undurchlässigen Schichte liegende Erde aufgeweicht worden, den oben liegenden Massen sei dadurch ihr

fester Halt entzogen und dadurch das Gleiten auf der schiefen Ebene verursacht worden. 2. Wenn die Vorinstanz von der Annahme ausgegangen ist, daß die Erdrutschungen auf der klägerischen Liegenschaft durch die Materialablagerungen veranlaßt worden seien, welche die Be- klagten auf einem Teil dieser Liegenschaft vorgenommen haben, so kann diese Annahme angesichts des Expertengutachtens nicht als aktenwidrig bezeichnet werden, und es hat demnach auch das Bundesgericht bei Beurteilung des vorliegenden Rechtsstreites davon auszugehen, daß in der That zwischen dem Schaden des Klägers und der angegebenen Handlung der Beklagten ein ur- sächlicher Zusammenhang bestehe. Die civilrechtliche Verant- wortlichkeit der Beklagten für diesen Schaden setzt aber im weitern voraus, daß sie denselben in Verletzung einer dem Kläger gegen- über zu beobachtenden Rechtspflicht verurfaht haben. Nun ist un- bestritten, daß der Rechtsvorfahr des Klägers dem Beklagten vertraglich das Recht eingeräumt hat, einen 3500 m<sup>2</sup> hal- tenden Teil der klägerischen Liegenschaft zur Materialablagerung zu benutzen, und daß der Kläger, nachdem er die Liegenschaft käuflich erworben hatte, den betreffenden Vertrag mit den Be- klagten auch für sich als verbindlich anerkannte. Ebenso steht

fest, daß die Beklagten die Liegenschaft des Klägers bei ihren Materialablagerungen nicht weiter als in dem Umfange in An- spruch genommen haben, in welchem ihnen deren Benutzung vertraglich zugestanden war; sie haben sogar nicht einmal das ganze ihnen zugewiesene Terrain zur Ablagerung benutzt. Von einem unberechtigten Eingriff in das Eigentum des Klägers kann also von vornherein nicht die Rede sein, vielmehr waren die Be- klagten zur Ablagerung auf dem Teil der klägerischen Liegenschaft, den sie thatsächlich dazu in Anspruch nahmen, dem Kläger gegen- über berechtigt, und kann es sich daher nur fragen, ob die Be- klagten nicht bei dieser Benutzung des klägerischen Grundeigen- tums in einer Art und Weise verfahren seien, die als Verletzung des mit dem Kläger resp. dessen Rechtsvorfahren abgeschlossenen Vertrages, oder als ein Verstoß gegen Gebote der allgemeinen Rechtsordnung qualifiziert werden muß. 3. Ein vertragswidriges Verhalten kann nun aber den Be- klagten nicht zur Last gelegt werden. Ein solches soll nach An- sicht des Klägers, welcher die Vorinstanz beigetreten ist, in einer Überlastung des klägerischen Terrains liegen. Dazu ist zu be- merken: Über das Quantum von Ablagerungsmaterial, das die Beklagten auf dem ihnen angewiesenen Platze deponieren durften, enthielt der Vertrag keine besondern Vorschriften. Die Beklagten durften sich demnach als berechtigt betrachten, soviel Material auf der genannten Parzelle abzulagern, als innerhalb der Schranken eines sachgemäßen Gebrauchs zulässig war, und zwar durften sie hiebei von der Voraussetzung ausgehen, daß das Mietobjekt zu dem bestimmungsgemäßen Gebrauch als Ablagerungsplatz voll- kommen tauglich sei; denn durch die Vermietung als Ablagerungs- platz hatte der Kläger ihnen gegenüber gemäß Art. 276 O.=R. die Verantwortlichkeit für einen zu diesem Zwecke geeigneten Zu- stand des Mietobjekts übernommen. Wenn daher die Rutschungen bei einer Belastung eintraten, welche den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Ablagerungsplatzes nicht überschritt, so muß die Schuld hieran nicht sowohl einer vertragswidrigen Benutzung des Mietobjektes, sondern einer zum vertragmäßigen Gebrauch un- geeigneten Beschaffenheit dieses letztern beigemessen werden, und trifft demnach der Schaden den Vermieter und nicht den Mieter. Nun ist in keiner Weise dargethan, daß die Beklagten die ihnen angewiesene Parzelle übermäßig, d. h. in einem solchen Maße belastet haben, daß von vertragswidrigem Gebrauch des Mietob- jektes gesprochen werden könnte; wie bereits bemerkt, ist die ihnen zugewiesene Parzelle nicht einmal im vollen Umfange zur Ab- lagerung benutzt worden; laut den Zeugenaussagen sind denn auch die Rutschungen schon beim Beginn der

Ablagerungen ein- getreten, und es steht ferner nach diesen Aussagen fest, daß die Beklagten mit den Ablagerungen nicht weiter fortgefahren haben, als der Boden in's Rutschen geriet. Auch die Experten schreiben die eingetretenen Rutschungen keineswegs einer übermäßigen Be- lastung des Terrains zu, sondern sie sagen einfach, die mutmaß- liche Ursache der Rutschungen bestehe darin, daß die durch den Druck des Ablagerungsmaterials erfolgte Kompression eine Stau- ung des unterirdisch abfließenden Wassers bewirkt habe, wodurch die über der undurchlässigen Schicht liegende Erde aufgeweicht worden und in's Gleiten geraten sei. Es muß nach diesem Be- funde angenommen werden, daß die Wasserabflußverhältnisse eben derart waren, daß dieselben einen stärkern Druck auf die Ober- fläche überhaupt nicht gestatteten. Wenn der Kläger geltend machte, die Beklagten hätten als Bauunternehmer erkennen sollen, daß das fragliche Terrain als Ablagerungsplatz nicht geeignet sei, so ist hierauf zu erwidern, daß gemäß Art. 276 O.=R. der Kläger selbst, als Vermieter, für die Eignung des Mietobjektes zum vertragsmäßigen Gebrauch einzustehen hatte, und die Be- klagten sich demnach ihm gegenüber jedenfalls keine Vertrags- verletzung zu schulden kommen ließen, wenn sie diese Eignung einfach als vorhanden voraussetzten. Dafür, daß die Beklagten die Gefahr der Rutschung wirklich gekannt und trotzdem die Ab- lagerungen fortgesetzt hätten, liegt nichts vor, gegenteils ist durch die Zeugenaussagen dargethan, daß sie mit der Ablagerung sofort einhielten, als die Rutschungen zu Tage traten. Gänzlich verfehlt ist endlich der Standpunkt des Klägers, daß die Beklagten des- halb ein Verschulden treffe, weil sie ihr Material nicht in den See geschafft haben, trotzdem ihnen hiezu bereits im August 1895 die regierungsrätliche Konzession erteilt worden sei; denn nachdem der Kläger ihnen vertraglich das Recht zur Ablagerung auf seinem

Grundstück eingeräumt hatte, durften sie selbstverständlich von diesem Rechte ohne Rücksicht darauf Gebrauch machen, ob ihnen noch eine andere Gelegenheit zur Materialablagerung offen stand oder nicht. 4. Ist nun nach dem Gesagten in der von den Beklagten vor- genommenen Materialablagerung eine Verletzung des zwischen ihnen und dem Kläger bestehenden Mietvertrages nicht zu er- blicken, die Schuld an der den Kläger betroffenen Schädigung vielmehr einem von den Beklagten nicht zu vertretenden Umstand, nämlich der zum vertraglich vorausgesetzten Zwecke ungreigneten Beschaffenheit des klägerischen Terrains beizumessen, so erscheint die Klage aus dem Gesichtspunkte der Haftung für kontraktliches wie für außerkontraktliches Verschulden als unbegründet. Auf Art. 67 O.=R. endlich kann sich der Kläger schon aus dem Grunde nicht berufen, weil die auf diese Gesetzesbestimmung ge- gründete Klage gegen den Eigentümer des schädigenden Gebäudes oder Werkes geht, das von den Beklagten abgelagerte Material aber laut dem Vertrag vom 30. August 1895 mit der Ablagerung in's Eigentum des Klägers übergehen sollte, und demnach die Beklagten gegenüber einer Klage aus Art. 67 O.=R. in casu gar nicht passiv legitimiert wären. Ob im übrigen die Voraus- setzungen dieser Gesetzesbestimmung vorhanden wären, braucht unter diesen Umständen nicht weiter erörtert zu werden. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung der Beklagten wird als begründet erklärt, und die Klage in Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kan- tons Zug gänzlich abgewiesen.

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