

BGE 25 II 373

Bundesgericht (BGE), 1899-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_25_II_373

FR: ATF 25 II 373

IT: DTF 25 II 373

Volltext

45. Urteil vom 12. Mai 1899 in Sachen Linder gegen Gaßner. Retentionsrecht des Vermieters, Art. 294 O.-R. Vermietung einer Wirtschaft mit der gleichzeitigen Bestimmung, dass das Bier vom Vermieter zu beziehen sei (Vorvertrag zu Kaufverträgen). Niedriger Mietzins und hoher Bierpreis, so dass wirtschaftlich der letztere einen Teil des ersteren bildet; hat er auch rechtlich als solcher zu gelten? A. Durch Urteil vom 24. Februar 1899 hat der Appellations- und Kassationshof des Kantons Bern erkannt: Die Klägerin ist mit dem Rechtsbegehren ihrer Einspruchsklage abgewiesen. B. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin die Berufung an das Bundesgericht erklärt und den Antrag gestellt, es sei in Abänderung

desselben das klägerische Rechtsbegehren gutzuheißen und zu erkennen, daß die Mietzinsforderung des Beklagten Gaßner, welcher für denselben ein Retentionsrecht an der Fahrhabe der Konkursmasse des Karl Linder, gew. Wirts zum Biergarten in Bern genießt nicht 3230 Fr. 26 Cts., sondern bloß 628 Fr. 65 Ets. betrage; die dem Beklagten Gaßner im Kollokationsplane zu teil gewordene Anweisung für 3230 Fr. 26 Cts. im Pfandgläubigerrange sei daher auf 628 Fr. 65 Cts. herabzusetzen. In seiner Beantwortungsschrift schließt der Beklagte auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Durch Vertrag vom 7. September 1896 vermietete der Beklagte Gaßner, Bierbrauereibesitzer in Bern, dem Karl Linder, Wirt daselbst, die Besitzung zum Biergarten in Bern, mit sämtlichen Wohn- und Wirtschaftsräumen und dem zur Wirtschaft gehörenden Mobiliar. In Ziff. 6 des Vertrages ist gesagt: „Den „Mietzins haben Parteien bestimmt auf 2000 Fr., zahlbar vierteljährlich nach Verfall, also jeweilen auf 20. Dezember, 20. März, 20. Juni und 20. September, Im fernern ist der Mieter „verpflichtet, seinen ganzen Bierbedarf ausschließlich vom Vermieter „zu beziehen, und zwar zu folgenden Bedingungen: bei einem „Verbrauch bis zu 3000 Liter per Monat à 35 Cts. per Liter, „bei einem Verbrauch bis zu 3200 Liter per Monat à 34½ Cts. per Liter, bei einem Verbrauch bis zu 3400 Liter per Monat „à 34 Cts. per Liter (u. s. f. Die Skala geht, in der Literzahl gleichmäßig um je 200 Liter steigend und in dem Preise per Liter entsprechend um ½ Cts. fallend, bis auf 5000 Liter bzw. 30 Cts.), „Die Bierrechnungen sind pünktlich alle Monate „nach erfolgter Rechnungsstellung zu bezahlen. Der Vermieter „verpflichtet sich, vorzugsweise Bier von guter Qualität und „richtigem Gebräu zu liefern, und Bier, welches diesen Anforderungen nicht entspricht, je nach Prüfung und Befund zurückzunehmen.“ In Ziff. 8 ist dem Vermieter für den Fall, als der Mieter sich in der Bezahlung der Bierrechnungen säumig erweisen sollte, das Recht eingeräumt, das Vertragsverhältnis jederzeit auf einen Monat zu kündigen. Am 14. Januar 1898 wurde über Linder der Konkurs eröffnet. Durch Vereinbarung mit der Konkursverwaltung war das Mietsverhältnis auf den 13. gleichen Monats aufgelöst worden; auf Grundlage eines jährlichen Mietzinses von 2000 Fr. würde die rückständige Mietzinsforderung des Beklagten, wie er selbst anerkennt, 628 Fr. 65 Cts. betragen haben;

er machte jedoch eine solche im Betrage von 3230 Fr. 26 Cts. geltend und beanspruchte für dieselbe ein Retentionsrecht an den Illaten, indem er sich auf den Standpunkt stellte, der Mietzins betrage in That und Wahrheit nicht bloß 2000 Fr., sondern er stecke zum Teil auch in dem im Vertrage vom 7. September 1896 vereinbarten Bierpreise. Der in Bern im Verkehr zwischen Brauereien und Wirten übliche Literpreis sei nicht mehr als 25 Cts.; dieser Einheitspreis liege auch dem Vertrage zwischen dem Beklagten und Linder zu Grunde, was über die 25 Cts. hinausgehe, sei nicht mehr Kaufpreis des Bieres, sondern Zuschlag zum jährlichen Mietzins. Die Konkursverwaltung schloß sich dieser Auffassung an und kollozierte die Mietzinsforderung des Beklagten, in dem geltend gemachten Betrage von 3230 Fr. 26 Cts. im Range der Pfandgläubiger, mit der Bemerkung, der Ansprecher besitze das Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, welche sich in den vermieteten Räumen befinden. Die Klägerin bestritt jedoch diese Kollokation, soweit es sich dabei um einen 28 Fr. 65 Cts. übersteigenden Betrag handelte, weil nur die im Vertrage stipulierte jährliche Leistung von 2000 Fr. als Mietzins zu betrachten sei. Die Vorinstanz hat das Rechtsbegehren der Klägerin abgewiesen, von der Annahme ausgehend, es könne keinem begründeten Zweifel unterliegen, daß in dem dem Linder berechneten Preise von 30 à 35 Cts. per Liter ein Zuschlag zu dem festen Mietzinse von 2000 Fr. inbegriffen gewesen sei, und zwar insoweit er die Differenz zwischen jenem Ansätze und dem normalen Bierpreise von 25 Cts. per Liter betreffe. Diese Annahme wird damit begründet, es sei von den Zeugen Zurflüh und Knecht übereinstimmend bezeugt worden, daß dem Linder anlässlich des Vertragsschlusses, bei welchem sie zugegen gewesen seien, bemerkt worden sei, das Bier werde ihm zu 25 Cts. per Liter angerechnet, die Differenz zwischen 25 und 30 bzw. 35 Cts. habe als Zuschlag zum festen Mietzinse von 2000 Fr. zu gelten, und daß Linder damit einverstanden gewesen sei. Wenn

auch diese Zeugen, als Angestellte des Beklagten nicht auf volle Glaubwürdigkeit Anspruch erheben können, so finden ihre Aussagen doch einen starken Rückhalt in dem von den Experten abgegebenen Gutachten, wonach ein zwischen einem Bierbrauer Vermieter und einem Wirte als Mieter berechneter Preis von 30 Cts. oder mehr per Liter nicht ausschließlich als Kaufpreis für das Bier betrachtet werden könne, sondern eine Quote desselben als Mietzins angesehen werden müsse. Der eigentliche ortsübliche Bierpreis betrage 24—25 Cts. per Liter, eventuell sogar noch weniger. Nach diesem Gutachten würde sich mithin ein Bierpreis von 30—35 Cts. als ein ganz exorbitanter darstellen, und es dürfe doch vernünftigerweise nicht angenommen werden, daß dem Linder das Bier so teuer habe geliefert werden wollen, daß er dabei nicht hätte bestehen können, und zwar um so weniger, als der feste Mietzins von 2000 Fr. ein ungewöhnlich bescheidener genannt werden müsse, indem die Experten finden, für eine Wirtschaftsbesitzung wie der Biergarten wäre ein jährlicher Mietzins von 7000 Fr. nicht zu hoch gegriffen. Es erscheine vielmehr ganz naheliegend, daß es sich in der That einfach um die Einkleidung eines nach dem Bierkonsum sich richtenden Zuschlages zum festen Mietzins in die Form der Berechnung eines erhöhten Bierpreises gehandelt habe. Auch der Vorgänger Linders habe laut seiner Aussage es als selbstverständlich angesehen, daß die in seinem Mietvertrag stipulierten Ansätze von ursprünglich 30 bis 35 Cts. per Liter nicht ausschließlich als Kaufpreis für das Bier zu betrachten seien, sondern einen Zuschlag zum festen Mietzins bilden sollten. Endlich gehe aus den Aussagen des Notars Buchmüller hervor, daß der Abschluß eines neuen Mietvertrages mit Linder um einen festen Mietzins von 7000 Fr. in Aussicht genommen worden sei, wobei demselben dann das Bier zum üblichen Preise von 25 Cts. per Liter geliefert worden wäre, und der jetzige Wirt bezahle einen festen Mietzins von

5000 Fr., wo bei der Beklagte einen Teil der Räumlichkeiten für sich behalten habe. 2. Wie aus Ziffer 6 des zwischen dem Beklagten und Linder abgeschlossenen Vertrages hervorgeht, erschöpfte sich der Zweck, den der Beklagte durch die Überlassung seiner Besitzung zum Biergarten an Linder verfolgt hat, nicht in der Erlangung einer, dem Benutzungswerte dieser Besitzung entsprechenden Vergütung sondern geschah jene Leistung des Beklagten zugleich zur Förderung seiner Interessen als Gewerbetreibender, indem er sich dadurch gleichzeitig einen ständigen Abnehmer für seine Brauerei verschaffte. Das Rechtsverhältnis, in welches der Beklagte um dieses Zweckes willen zu Linder trat, haben die Parteien in dem genannten Vertrag in der Weise geordnet, daß der Beklagte einerseits dem Linder den Gebrauch der Liegenschaft (und zwar, wie als stillschweigend vorausgesetzt angenommen werden muß, zum Wirtschaftsbetriebe) gegen Entrichtung einer Vergütung auf eine gewisse Zeit überließ, und andererseits Linder sich verpflichtete, alles Bier, dessen er zur Betreibung der Wirtschaft bedurfte, vom Beklagten, zu näher bezeichneten Preisen, zu beziehen. Diese Vereinbarung stellt sich als ein komplexes Rechtsgeschäft dar; sie enthält, soweit sie sich auf die Überlassung der Liegenschaft an Linder bezieht, einen Mietvertrag, und soweit sie die von Linder zu beziehenden Bierlieferungen betrifft, zugleich einen Kaufvertrag, bzw. einen Vorvertrag zu Kaufverträgen. Während nun nach den Worten der Vertragsurkunde als Mietzins eine jährliche Summe von 2000 Fr., und als Gegenleistung für die Bierlieferungen ein Kaufpreis von 35—30 Cts. per Liter bezeichnet ist, besteht nach den Feststellungen der Vorinstanz kein Zweifel, und wird auch von der Klägerin zugegeben, daß wirtschaftlich betrachtet der Bierpreis zum Teil die Funktion eines Mietzinses hatte, indem der in dem Vertrag ausgesetzte Mietzins von 2000 Fr. gegenüber dem Wert der Mietsache unverhältnismäßig niedrig, und umgekehrt der Kaufpreis für das Bier im Verhältnis zu dem ortsüblichen Bierpreise außerordentlich hoch angesetzt worden ist, beide Verträge also, für sich allein betrachtet, ein Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung aufweisen, so daß sich deren Zustandekommen in der That nur dadurch erklären läßt, daß jeder der beiden Kontrahenten den Ausgleich für den einen ihm ungünstigen Vertrag in dem Abschlusse des andern ihm günstigen erblickt habe. Die Vorinstanz zieht hieraus, in Übereinstimmung mit dem Beklagten und der Konkursverwaltung, den Schluß, daß auch rechtlich ein Teil des Kaufpreises als Mietzins zu betrach-

ten sei, indem angenommen werden müsse, die Parteien haben trotz der abweichenden Formulierung ihrer Vereinbarung übereinstimmend die Meinung gehabt, daß der stipulierte Bierpreis, soweit dessen Höhe nicht nach dem Wert des Kaufgegenstandes, sondern im Hinblick auf den Wert der Mietsache bemessen worden ist, als Entgelt für die Überlassung dieser letztern geschuldet sein solle. Allein die Thatsache, daß die im Vertrage als Mietzins bezeichnete Vergütung zu niedrig, der Kaufpreis für das Bier dagegen zu hoch bemessen war, und nach der Berechnung der Kontrahenten der Vorteil aus dem Kaufvertrag den Ausfall aus der Miete decken sollte und umgekehrt, schließt keineswegs aus, daß die Kontrahenten Miete und Kauf nicht doch so haben regeln wollen, wie dies in der Vertragsurkunde ausgedrückt ist, also ihr übereinstimmender Vertragswille nicht doch eben dahin gegangen sei, daß Linder für die Überlassung der Mietsache lediglich einen Mietzins von 2000 Fr. schulde und dagegen für das gelieferte Bier einen Kaufpreis gemäß den im Vertrage enthaltenen Ansätzen zu bezahlen habe. Um die Annahme zu rechtfertigen, daß sich hinter dem in der Vertragsurkunde unzweideutig kundgegebenen Vertragswillen eine Vereinbarung andern Inhaltsberge, müßte ersichtlich sein, daß die Parteien entweder besondere Gründe gehabt haben, den Vertrag in der Schrift anders zu fassen, als wie er

unter ihnen gelten sollte, oder daß sie unabsichtlich, aus Versehen, übereinstimmend etwas anderes erklärt haben, als was sie wirklich wollten. Nun ist nicht behauptet worden, und erscheint nach der Sachlage durchaus ausgeschlossen, daß die Fassung des Vertrages etwa auf einem Erklärungsirrtum beruhe. Ebenso ist aber auch nicht ersichtlich, wodurch die Parteien davon hätten abgehalten sein sollen, die Bestimmungen über Mietzins und Kaufpreis im Verträge gerade so zu treffen, wie es ihren übereinstimmenden Intentionen entsprach. Wenn ihnen daran lag, den Mietzins nicht in einer zum vornherein bestimmt fixierten Summe festzusetzen, sondern dessen Höhe von dem zu erwartenden Umsatz an Bier abhängig zu machen, so hinderte sie nichts, zu bestimmen, daß der Mieter über die fixe Summe von 2000 Fr. hinaus von jedem ausgeschenkt oder auch von jedem vom Beklagten bezogenen Einheitsmaße einen bestimmten Betrag dem Beklagten als weiteres Entgelt für die Miete zu leisten habe. Damit wäre die Mehrleistung, welche der Mieter über die vereinbarte fixe Summe hinaus auf sich genommen hätte, unzweideutig als Vergütung für die Überlassung der Mietsache gekennzeichnet, und die Annahme, daß es sich dabei um eine Gegenleistung für das gelieferte Bier handle, ausgeschlossen gewesen. So lautet nun aber die Vereinbarung der Parteien, wie sie sich aus dem Verträge vom 7. September 1896 ergibt, nicht; dieser Vertrag läßt nicht erkennen, daß ein Teil des stipulierten Einheitspreises von dem wirklichen Kaufpreise auszusondern und als Zuschlag zum Mietzins zu bezahlen sei, so daß also aus dem Verträge nicht erhellt, daß die Parteien den Kaufpreis anders haben bestimmen wollen, als nach dem vollen Betrag der ausgesetzten Einheitspreise. Es kann auch nicht gesagt werden, daß die Differenz zwischen dem stipulierten und dem ortsüblichen Bierpreise deshalb als Mietzins aufzufassen sei, weil es den Kontrahenten dabei überhaupt um nichts anderes zu thun gewefen sei, als um einen Zuschlag zu dem fixen Mietzins, und sie geglaubt hätten, es komme auf dasselbe hinaus, ob sie einen solchen Zuschlag besonders festsetzen oder einfach den Einheitspreis für das Bier erhöhen. Denn wegen der Verschiedenheit der rechtlichen Wirkungen, die sich an die eine oder an die andere Regelung knüpfen, war es durchaus nicht gleichgültig, in welcher Weise die Kontrahenten sich vereinbarten; dieselben konnten also ganz wohl ein Interesse daran haben, von einem Zuschlag zum Mietzins in Form einer nach dem Bierumsatz zu berechnenden Abgabe abzusehen, und statt dessen einen höhern Kaufpreis zu vereinbaren, so daß, wenn sie den letztern Weg wählten, davon auszugehen ist, sie haben das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung gerade so und nicht anders normieren wollen. Die Zeugenaussagen, auf welche die Vorinstanz zur Unterstützung ihrer abweichenden Ansicht abstellt, beweisen für dieselbe nichts; denn es kann denselben mit Sicherheit nicht mehr entnommen werden, als daß die Parteien die Differenz zwischen 25 und 30 bzw. 35 Rp. eben wirtschaftlich als Zuschlag zum Mietzins betrachtet haben, worüber gar kein Streit herrscht. Fehlt demnach ein hinreichender Grund für die Annahme, daß der Vertrag vom 7. September 1896, so wie er schriftlich abgefaßt worden ist, dem

wirklichen Parteiwillen nicht entspreche, so qualifiziert sich die Forderung des Beklagten, soweit sie den auf dem jährlichen Mietzins von 2000 Fr. rückständigen Betrag von 628 Fr. 65 Cts. übersteigt, als Forderung aus Kauf, und ist daher das Begehren der Klägerin, daß das vom Beklagten beanspruchte Retentionsrecht lediglich für jenen Betrag geschützt, und der Kollokationsplan im Sinne der Klage abgeändert werde, gutzuheißen. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung der Klägerin wird als begründet erklärt, und in Abänderung des Urteils des Appellations- und Kassationshofes des Kantons Bern vom 24. Februar 1899 die Klage gutgeheißen.

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