

BGE 28 II 279

Bundesgericht (BGE), 1902-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_28_II_279

FR: ATF 28 II 279

IT: DTF 28 II 279

Volltext

33. Arteil vom 30. Mai 1902 in Sachen Eidgenössische Bauk, Bekl., W.=Kl. u. Hauptber.=Kl., gegen Graf, Kl., W.=Bekl. u. Anschl.=Ber.=Kl. Miete. Schadenersatzklage des Mieters gegen den Vermieter wegen Verkaufes des Mietobjektes während der Mietzeit ohne Ueberbindung des Mietvertrages. Art. 281 Abs. 1 O.-R. Verhältnis dieser Bestimmung zu Art. 292 eod. A. Durch Urteil vom 7. April 1902 hat das Kantonsgericht des Kantons St. Gallen erkannt: 1. Die Widerklage ist im Betrage von 10,000 Fr. nebst 5% Zins seit 1. August 1901 geschützt, im übrigen abgewiesen. 2. Die Beklagte wird bei ihrer Erklärung im Anhang zur Gegenrechtsfrage befaßt und ist die Klage dadurch erledigt. B. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte und Widerklägerin rechtzeitig und in gesetzlicher Form die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Antrage: der Kläger und Widerbeklagte sei pflichtig zu erklären, der Beklagten und Widerklägerin als Entschädigung für vorzeitige Auflösung des Mietvertrages die Summe von 30,000 Fr. samt Zins seit 1. August 1901 zu bezahlen. C. Der Kläger und Widerbeklagte hat sich der Berufung rechtzeitig und in richtiger Form angeschlossen und den Antrag gestellt: die vom Kantonsgerichte auf 10,000 Fr. festgesetzte Schadenersatzsumme sei nach richterlichem Ermessen angemessen zu reduzieren. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. Die Widerklägerin hatte im Hause des Widerbeklagten zum

„Seidenhof“ in St. Gallen seit Martini 1885 mietweise ihre Geschäftslokalitäten. Durch Korrespondenz vom 5./6. Oktober 1899 einigten sich die Parteien dahin, den mit Martini 1900 auslaufenden Mietvertrag zum Jahreszins von 8500 Fr. auf weitere drei Jahre zu erneuern, so daß derselbe erstmals erst am 11. November 1903 gekündigt werden könne. Durch Kaufbrief vom 5./12. Oktober 1899 erwarb sodann die Widerklägerin die Liegenschaft von Georg Leonhard Tobler an der Zollhausstraße St. Gallen für den Preis von 155,000 Fr., in der Absicht, auf diesem Grundstück ein eigenes Bankgebäude zu erstellen, für welches sie Pläne ausarbeiten und Visiere aufrichten ließ. Am 16. April 1901 verkaufte der Widerbeklagte seine Liegenschaft zum „Seidenhof“ an die neu gegründete St. Galler Handelsbank. Im Kaufvertrag war bestimmt, daß sich der Verkäufer mit den Mietern abzufinden habe, sofern diesen von seiten der Käuferin gekündigt würde. Am Tage der Fertigung, 20. April 1901, kündigte die Käuferin der Widerklägerin die von ihr gemieteten Räumlichkeiten auf 1. August gl. Is. Die St. Galler Handelsbank offerierte ferner der Widerklägerin, einen Mietvertrag, den sie früher über Lokalitäten an der Schützengasse abgeschlossen hatte, auf die Widerklägerin zu übertragen, was jedoch dieser nicht zusagte. Da sie kein passendes Mietobjekt fand, kaufte sie unterm 26. April 1901 die Stoffelsche Liegenschaft an der Schützengasse in St. Gallen für den Kaufpreis von 150,000 Fr., nachdem sie vergeblich versucht hatte, einen billigeren Kaufpreis zu erwirken. Bei der Fertigung, 30. April, hatte die Widerklägerin eine Anzahlung von 50,000 Fr. zu leisten. Mit Zuschrift vom gleichen Tage forderte sie vom Widerbeklagten die Erfüllung des Mietvertrages oder Schadenersatz im Betrage von 20,000 Fr. In der Folge, als der

Widerbeklagte am 7. September 1901 für Beheizung pro 1900/1901 und für Miete und Wasserzins vom 1. November 1900 bis 1. August 1901 zusammen 7159 Fr. 25 Cts. forderte, lehnte die Widerklägerin die Bezahlung dieses Betrages ab, weil ihr eine bedeutend höhere Gegenforderung zustehe. Als der Widerbeklagte hierauf Klage auf Bezahlung jenes Betrages erhob, anerkannte die Widerklägerin zwar die Klage an sich, verlangte jedoch auf dem Wege der Widerklage vom Widerbeklagten die Zahlung einer Entschädigung von 30,000 Fr. wegen vorzeitiger Auflösung des Mietvertrages. Der Widerbeklagte bestritt diese Forderung vor den kantonalen Instanzen gänzlich. 2. Als Schadenersatzfaktoren machte die Widerklägerin vor den kantonalen Instanzen geltend: Die Kosten des Umzuges und der Instandhaltung des Stoffelschen Hauses, wofür sie Rechnungen im Betrage von 26,481 Fr. 62 Cts. einlegte; die Last des doppelten Grundeigentums; den Gewinnausfall wegen der ungünstigen Lage der jetzigen Lokalitäten an der Schützengasse, gegenüber den beim Widerbeklagten gemieteten Räumlichkeiten im „Seidenhof“ Der Widerbeklagte berief sich u. a. zum Beweise seiner Behauptung, daß die Widerklägerin am projektierten Neubau nicht mehr festhalte, auf eine Zuschrift des Vertreters der Widerklägerin an H. Kürsteiner vom 2. Mai 1901, worin die Widerklägerin günstige Bedingungen für die Abtretung vom Bau=Areal zu erlangen suchte, unter Berufung darauf, daß sie nun ein Gebäude an der Schützengasse erworben habe und nicht mehr genötigt sei, den Neubau auszuführen, und worin sie erklärte: „Sollten Sie nicht „mehr im Falle sein, Ihre damals (26. September 1900) gemachte Offerte aufrecht zu erhalten, so würden wir ohne weiteres das Projekt fallen lassen und das erworbene Bau=Areal an „einen Spekulanten verkaufen, wofür Gelegenheit vorhanden ist.“ Da die Beklagte sich mit H. Kürsteiner nicht geeinigt habe, so müsse man annehmen, daß sie vom Bauprojekte abgestanden habe. Die erste Instanz (das Bezirksgericht St. Gallen) ging davon aus, die Existenz eines Schadens müsse ohne weiteres angenommen werden, da es eine unangenehme Lage sei, in kurzer Frist ein Lokal, zumal ein Geschäftslokal, durch Kauf oder durch Miete erwerben zu müssen. Wenn das projektierte Gebäude auf der Liegenschaft der Widerklägerin an der Zollhausstraße ausgeführt würde, bestünde dieser Schaden in den Kosten des doppelten Umzuges und denjenigen der Einrichtung des Stoffelschen Hauses, sofern nicht letzteres durch die Einrichtung eine Werterhöhung erfahre. Es könne jedoch nicht dieser Schaden angenommen werden, weil ungewiß sei, ob der Neubau werde ausgeführt werden oder nicht. Dagegen liege ein Schaden darin, daß die jetzigen Geschäftslokalitäten der Widerklägerin an der Schützengasse ungünstiger

gelegen seien sowohl als die vom Widerbeklagten gemieteten Räumlichkeiten wie auch als die Liegenschaft an der Zollhausstraße. Ein ziffermäßiger Nachweis dieses Schadens liege nicht vor, es müsse daher auf das freie Ermessen des Richters abgestellt werden, wobei Art. 292 O.=R. einen gewissen Anhaltspunkt biete. Die erste Instanz sprach hierauf gestützt der Widerklägerin einen vollen Jahreszins, also 8500 Fr. zu. Die zweite Instanz führt in ihrem eingangs mitgeteilten Urteil zunächst aus, die Einrichtungskosten können nicht als Schaden angesehen werden, da sie zur bleibenden Werterhöhung des Stoffelschen Hauses führen. Auf den Neubau habe die Widerklägerin wohl verzichtet. Als Schaden sei dagegen zu betrachten die Festlegung des zum Ankauf der Stoffelschen Liegenschaft verwendeten Geschäftskapitals. Der der Widerklägerin hiedurch entgangene Gewinn könne auf 1 % veranschlagt werden das ergebe auf die Anzahlung von 50,000 Fr. vom 1. Mai 1900 bis 1. Mai 1904 den Betrag von 1500 Fr. Ferner zieht die Vorinstanz Art. 292 O.=R. analog heran und spricht der Widerklägerin auf Grund dieser Bestimmung 8500 Fr. zu. Einen weiteren Schaden hält die Vorinstanz dagegen nicht für nachgewiesen, da es an

einer Expertise fehle. 3. Die einzig im Streite liegende Widerklage ist eine Schaden-ersatzklage des Mieters gegen den Vermieter wegen Verkaufes des Mietobjektes ohne Überbindung der Miete. Sie hat ihren rechtlichen Grund in Art. 281 O.=R., wonach der Mieter im Falle des Verkaufes der Mietsache die Fortsetzung des Mietvertrages vom neuen Erwerber nur fordern kann, falls dieser sie übernommen hat, — also Kauf Miete bricht, — ihm dagegen gegen den Vermieter ein Anspruch auf Erfüllung oder auf Schadenersatz zusteht. Die Schadenersatzpflicht des Widerbeklagten kann also grundsätzlich nicht bestritten werden, und es fragt sich nur, nach welchen Bestimmungen das Maß dieses Schadens festzustellen und wie hoch derselbe sei.. (Folgt eine prozeßualische, hier unwesentliche Erörterung.) 4. Zur Begründung und Festsetzung des aus Art. 281 O.=R. entspringenden Schadenersatzes des Mieters hat nun die Vorinstanz Art. 292 daselbst herangezogen, wenn auch nur per analogiam. Diese analoge Anwendung der genannten Gesetzesbestimmung auf den Fall des Art. 281 O.=R. kann nicht gebilligt werden. Art. 292 O.=R. handelt vom Falle der vorzeitigen Beendigung der Miete aus wichtigen Gründen, die der einen oder andern Partei die Fortsetzung des Mietverhältnisses unerträglich machen. Für diesen vom Falle des Verkaufes der Mietsache ohne Überbindung des Mietvertrages durchaus verschiedenen Fall stellt das Gesetz singuläre Bestimmungen über Ersatz und speziell für den Fall, als die Miete für ein Jahr oder längere Zeit abgeschlossen ist, über die Höhe des Ersatzes auf. Wenn für den letztern Fall speziell vorgesehen ist, daß der Ersatz mindestens einem halben Jahreszinse gleichkommen müsse, so ist damit eine gesetzliche Verpflichtung desjenigen, der die Auflösung verlangt hat, festgestellt, und zugleich vom Erfordernisse des Nachweises des Schadens Umgang genommen. Diese auf einen speziellen Fall zugeschnittene, singuläre Bestimmung darf nicht auf den davon ganz verschiedenen Tatbestand des Art. 281 angewendet werden; wäre dies der Wille des Gesetzes, so hätte eine Verweisung auf Art. 292 oder eine ähnliche Bestimmung in das Gesetz aufgenommen werden müssen. Bei Art. 281 handelt es sich darum, daß dem Vermieter die Erfüllung aus in seiner Person und in seinen Verhältnissen liegenden Gründen unmöglich wird; danach haben die allgemeinen Bestimmungen über Nichterfüllung von Verträgen, Art. 110 ff. O.=R., zur Anwendung zu gelangen. Und zwar kann hiebei von vornherein von einem Beweise des Vermieters (des Schuldners), daß ihm kein Verschulden an der Nichterfüllung zur Last falle, keine Rede sein, da eben die Unmöglichkeit der Erfüllung durch ihn selber, durch seine Handlung, herbeigeführt wurde und das Gesetz an die Tatsache des Verkaufes und die dadurch herbeigeführte Beendigung der Miete den Schadenersatzanspruch des Mieters knüpft. Der Vermieter hat allerdings das Recht, das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrages zu veräußern; er hat aber in diesem Falle gleichzeitig auch die vertragliche Pflicht gegenüber dem Mieter, für Überbindung des Mietvertrages oder für Entschädigung des Mieters zu sorgen. Diese, aus dem Mietvertrage entspringende Pflicht hat der Widerbeklagte verletzt, indem er sich sorglos über die Interessen und Rechte des Mieters hinweggesetzt hat, und darin liegt ein vertragliches Verschulden.

5. Nach jenen allgemeinen Grundsätzen über Schadenersatz wegen Nichterfüllung von Verträgen nun hat allerdings der Gläubiger den ihm aus der Nichterfüllung erwachsenen Schaden nachzuweisen; doch hat hiebei der Richter den Betrag des Schadens nach freiem Ermessen unter Würdigung der Umstände festzustellen (Art. 116 Abs. 2 O.=R.), und der die Schadenersatzpflicht des nicht erfüllenden Schuldners normierende Art. 110 geht geradezu davon aus, daß aus der Nichterfüllung dem Gläubiger Schaden erwachse. Es bedarf daher nicht eines strengen ziffermäßigen Nachweises des Schadens, sondern es ist

nach dem regelmäßigen Verlaufe der Dinge der Schadenersatz festzusetzen. Als Schaden kommt hier in Betracht der Unterschied in der Vermögenslage der Widerklägerin infolge der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegenüber der Lage bei Ablauf der Miete gemäß Vertrag. Von den von der Widerklägerin geltend gemachten Schadensfaktoren nun hat die Vorinstanz in erster Linie als erwiesen angenommen die Festsetzung des zum Ankaufe der Stoffelschen Liegenschaft verwendeten Geschäftskapitals. Daß dies ein Schadensfaktor ist, unterliegt keinem Zweifel; die Festsetzung desselben auf 1500 Fr. beruht auf Erwägungen tatsächlicher Natur, an die das Bundesgericht gebunden ist. Als weitere Schadensfaktoren würden zunächst in Betracht fallen die Kosten eines doppelten Umzuges und die Kosten der Einrichtung des Stoffelschen Hauses. Die Vorinstanz hat jedoch die ersteren nicht zugesprochen, weil ein zweiter Umzug aller Voraussicht nach nicht stattfinden werde, da die Widerklägerin auf den ursprünglich projektierten Neubau auf ihrer Liegenschaft an der Zollhausstraße verzichtet habe. Auch hierin liegt eine tatsächliche Annahme, die mit den Akten nicht im Widerspruche steht, gegenteils im Briefe des Vertreters der Widerklägerin an Kürsteiner vom 2. Mai 1901 einen Stützpunkt findet. Es könnte daher höchstens der Zins der Umzugskosten (bis zum Ablauf des Mietvertrages mit der Widerklägerin) als Schaden zugesprochen werden. Und was die Einrichtungskosten betrifft, so teilen auch diese das Schicksal der Umzugskosten. Da diese beiden Posten zusammen gemäß den von der Widerklägerin eingelegten Rechnungen circa 26,000 Fr. ausmachen, würde der Zinsausfall, zu 3% berechnet, per Jahr 780 Fr., oder für die drei Jahre bis zum Ablaufe der Miete 2340 Fr. betragen, bei Berechnung zu 4 % per Jahr 1040 Fr., für drei Jahre 4620 Fr. Dieser letztere, höhere Betrag ist den 1500 Fr. zuzuzählen, da der Schaden durch freiwillige Handlung des Widerbeklagten herbeigeführt worden ist. Einen weiteren Schaden hält die Vorinstanz nicht für nachgewiesen; dagegen gibt sie immerhin zu, daß das gegenwärtige Geschäftslokal der Widerklägerin ungünstiger gelegen sei als dasjenige in den vom Widerbeklagten gemieteten Räumlichkeiten sowohl es war wie auch als dasjenige an der Zollhausstraße es sein würde. Wird von diesem Gesichtspunkte aus noch ein Betrag nach freiem richterlichem Ermessen zugesprochen, so rechtfertigt sich die Festsetzung der Entschädigung auf den von der ersten Instanz gesprochenen Betrag von 8500 Fr., während allerdings der von der Vorinstanz zugesprochene Betrag von 10,000 Fr. angesichts der Tatsache, daß weitere Schadenersatzfaktoren nicht nachgewiesen sind, als zu hoch erscheint. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung der Beklagten und Widerklägerin wird abgewiesen, diejenige des Klägers und Widerbeklagten dagegen in dem Sinne als begründet erklärt, daß die von diesem zu zahlende Entschädigung auf den Betrag von 8500 Fr. nebst Zins zu 5% seit 1. August 1901 herabgesetzt wird. Im übrigen hat es in allen Teilen beim Urteile des Kantonsgerichts von St. Gallen vom 7. April 1902 sein Bewenden.

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