

BGE 30 II 239

Bundesgericht (BGE), 1904-05-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_30_II_239

FR: ATF 30 II 239

IT: DTF 30 II 239

Volltext

31. Urteil vom 6. Mai 1904 in Sachen Hoch, Kl., Wbekl. u. Hauptberkl., gegen Heer-Müller, Bekl., Wkl. u. Anschlußberkl. Mietvertrag, Pflicht des Vermieters zur Belassung der Mietsache in vertragsgemäsem Zustande. Recht des Mieters auf verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses — Art. 277 Abs. 2 OR — u. auf Schadenersatz —. Abs. 3 eod. A. Durch Urteil vom 14. März 1904 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt erkannt: Der vom Kläger für die Zeit vom 1. August 1900 bis 15. Februar 1901 dem Beklagten geschuldete Mietzins von 3250 Fr. wird in vollem Betrage als der dem Kläger vom Beklagten zu ersetzende Schaden festgestellt und demgemäß Kläger berechtigt erklärt, den Betrag von 3250 Fr. von der widerklageweise geforderten, grundsätzlich nicht bestrittenen Summe von 6000 Fr. Mietzins abzuziehen. Kläger wird demgemäß verurteilt, dem Beklagten 2750 Fr. nebst Zins seit 1. April 1901 ab 1250 Fr. und seit 1. Juli 1901 ab dem Reste zu bezahlen. Der Streitberufene wird verurteilt, dem Beklagten 3250 Fr.

samt 5 Zins, ab 1500 Fr. seit 1. Oktober 1900, ab 1500 Fr. seit 1. Januar 1901 und ab dem Reste seit 1. April 1901 zu bezahlen. B. Gegen dieses Urteil hat einerseits der Kläger, anderseits der Litisdennunziat rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht erklärt. Der Kläger stellt die Begehren, es sei der Beklagte zur Zahlung von 8930 Fr. 40 Cts. zu verurteilen und mit seiner Widerklage gänzlich abzuweisen. Der Litisdennunziat beantragt: 1. Es sei der vom Kläger für die Zeit vom 1. August 1900 bis 15. Februar 1901 dem Beklagten geschuldete Mietzins von 3250 Fr. um 812 Fr. 50 Cts. zu reduzieren und somit auf 2437 Fr. 50 Cts. festzusetzen. 2. Es sei der Kläger mit allen seinen weitergehenden Klageansprüchen bezüglich Mietzinsreduktion und Schadenersatz vollständig abzuweisen. 3. Es sei der Kläger als Widerbeklagter demgemäß zu verurteilen, dem Beklagten und Widerkläger den Betrag von (6000 Fr. — 812 Fr. 50 Cts.) — Fr. 5187 Fr. 50 Cts. samt 5 % Zins, ab 1500 Fr. seit 1. Oktober 1900, ab 1500 Fr. seit 1. Januar 1901, ab 1500 Fr. seit 1. April 1901 und ab 687 Fr. 50 Cts. seit 1. Juli 1901 zu bezahlen. 4. (Kosten.) 5. Die Regreßforderung des Litisdennunzianten Heer gegen den Litisdennunziaten Strübin sei festzustellen auf 812 Fr. 50 Cts. samt 5 % Zins hievon seit 1. Juli 1901, unter Ablehnung aller weitergehenden Ansprüche. Innert nützlicher Frist hat sich der Beklagte der Berufung des Klägers angeschlossen und mit den Berufungsbegehren Nr. 1—4 des Litisdennunzianten übereinstimmende Anträge gestellt. C. In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter des Klägers dessen Berufungsbegehren wie folgt reduziert: Es sei der Beklagte unter Abweisung der Widerklage zur Zahlung von 8350 Fr. 6 Cts. (in welchem Betrage die als Mietzins für die streitige Zeit anerkannten 1245 Fr. 80 Cts. verrechnet seien) zu verurteilen; eventuell sei das angefochtene Urteil zu bestätigen, mit der Modifikation, daß dem Kläger noch ein Betrag von 306 Fr. 80 Cts. für notwendige Auslagen zugesprochen werde; ganz eventuell sei die Mietzinsforderung des Widerklägers für die streitige Zeit auf 1245 Fr. festzusetzen, und es seien davon die 306 Fr. 80 Cts. für notwendige Auslagen in

Abzug zu bringen. Der Vertreter des Litisdenunzianten hat an den schriftlich ge-
stellten Berufungsanträgen festgehalten. Der Beklagte ist nicht vertreten. Das Bundesgericht zieht
in Erwägung: 1. Der Kläger Hoch ist Inhaber eines Geschäfts für den Detailverkauf von
Seidenstoffen, dessen Räumlichkeiten sich im Hause des Beklagten Heer=Müller,
Gerbergasse Nr. 27 in Basel, befinden. Er war hier in das Mietverhältnis seiner Rechtsvor-
gängerin, der Firma „Seidenhaus Hoch & Cie.“ eingetreten, welche, laut Vertrag vom 3.
Februar 1900 mit dem Beklagten, den jährlichen Mietzins der gesamten Laden- und
Magazinräume, in Erhöhung seines bisherigen Betrages von 4600 Fr., mit Wirk-
samkeit vom 1. Juli 1900 an auf 6000 Fr. bestimmt hatte. Sommer 1900 nun wurde das an jenes
Haus des Beklagten anstoßende Gebäude, welches der heutige Litisdenunziat Strübin zu
dem Zwecke erworben hatte, es durch einen, den infolge Kor-
rektur der Gerbergasse und
Falkenstraße veränderten Bauverhält-
nissen entsprechenden Neubau zu ersetzen, bis auf
die mit dem Hause des Beklagten gemeinsame Giebelmauer niedergerissen. Diese letztere
aber wurde als für den Neubau ungenügend bau-
polizeilich beanstandet und mußte deshalb
nachträglich ebenfalls beseitigt werden. Dabei wurden auch die Mieträume des Klägers
teilweise in Anspruch genommen. Anfangs August 1900 wurden in seinem Verkaufsladen
sogenannte „Sprießen“ zum Stützen der Decke aufgestellt und gegen die Giebelmauer zu
mit einer Bretter-
wand verschalt, die einen Raum von zirka 4 Quadratmetern des Ladens
abspernte. Ferner wurde durch einen solchen „Spriß der direkte Ladeneingang von der
Straße her gesperrt und so der Ver-
kehr mit dem Laden auf eine Türe nach dem
Hausgange zu be-
schränkt. Im September 1900 mußte der Laden für einige Tage

ganz geschlossen bleiben, während die neuerstellte Giebelmauer, nach Entfernung von
„Sprießen“ und Schutzwand, vergipst und dem Lokal angepaßt wurde. Anfangs Oktober
machte sich in den an der neuen Mauer angebrachten Warenschäften Feuchtigkeit be-
merkbar und es wurden die Schäfte auf fachmännische Anord-
nung von der Mauer
abgerückt; auch wurde der Laden tüchtig geheizt und gelüftet. Als jedoch die Feuchtigkeit
nicht nachließ, wurden weiterhin (im Dezember 1900), wiederum auf Weisung eines
Sachverständigen, einerseits Tapeten und Asphaltpapier von der Wand entfernt, anderseits
die Schäfte auf ihrer Rückseite mit Makulatur und Asphaltpapier überzogen und endlich (im
Januar 1901) wurde ein Ofen zwischen den Schäften und der Mauer aufgestellt und längere
Zeit ununterbrochen geheizt. Erst am 6. oder 8. Februar 1901 war die Mauer trocken und
wurde am 15. Februar neu tapeziert. Gestützt auf die genannten Tatsachen, über die er
verschiedene vorsorgliche Beweisaufnahmen erwirkt hatte, erhob Hoch im Juli 1901 gegen
seinen Vermieter Heer=Müller die vorliegende Klage. Er verlangte vorab, es sei für die Zeit
vom 1. August 1900 bis zum 15. Februar 1901 der vertragsmäßige Mietzins von 3250 Fr.
auf 1245 Fr. 80 Cts. — die Hälfte der jener Zeit entsprechenden Quote (2491 Fr. 60 Cts.)
des früheren Jahreszinses von 4600 Fr. — zu reduzieren wegen der Störungen und
Beschrän-
kungen in der Benützung des Mietsobjekts. Ferner forderte er für den ihm
hieraus erwachsenen geschäftlichen Schaden eine Summe von total 11,801 Fr. 8 Cts., die er
wie folgt spezialisierte: für direkte Auslagen zur Herrichtung der Schäfte, Malerei, Putzerei,
Ofenreparatur, etc. Fr. 246 70 für den Mehrverbrauch an Kohlen 120 für beschädigte Waren
„ 2,434 38 für Einbuße an den Geschäftseinnahmen während den Störungen (unter
Annahme eines Ge-
winnes von 40 % der Brutiveinnahmen) 5,000 für Wertverminderung
der nicht abgesetzten Waren „ 2,000 für Kunden verlust und dagegen erforderliche inten-
sive Reklame 2,000 Der Beklagte trug auf Abweisung der Klage an und stellte
widerklageweise das Rechtsbegehren, der Kläger habe ihm als Mietzins für die Zeit vom 1.
Juli 1900 bis zum 1. Juli 1901, den er zurückbehalten habe, 6000 Fr. zu bezahlen mit Zins

ab je 1500 Fr., seit 1. Oktober 1900, 1. Januar, 1. April und 1. Juli 1901. Er bestritt, daß der Kläger wesentlich, in dem behaupteten Maße, in der Benützung des Mietobjekts gehindert gewesen sei und lehnte die Schadensersatzforderung ab, weil ihn, den Beklagten, kein Verschulden treffe; eventuell beanstandete er das Maß der geforderten Entschädigung. Gleichzeitig verkündete er dem bauenden Nachbar Strübin den Streit, indem er ihn, gestützt auf das kantonale Nachbarrechtsgesetz für den ihm, dem Beklagten, infolge des Giebelumbaus erwachsenden Schaden verantwortlich erklärte und beantragte, er sei zum Ersatze alles dessen zu verurteilen, womit der Kläger ihm, dem Beklagten, gegenüber obsiege. In der Folge trat der Streitberufene dem Prozesse bei und unterstützte (soweit heute noch in Betracht fällt die Rechtsbegehren des Beklagten gegenüber dem Kläger. Das Civilgericht des Kantons Basel-Stadt hieß einerseits eine Reduktion des vertraglichen Mietzinses für die streitige Zeit um $\frac{1}{4}$ (812 Fr. 50 Cts.), somit auf 2437 Fr. 50 Cts., gemäß Art. 277 Al. 2 OR, gut und anerkannte andererseits von den Schadensersatzansprüchen des Klägers einen Gesamtbetrag von 2127 Fr. 36 Cts., nämlich außer 217 Fr. 80 Cts. für nachgewiesene direkte Auslagen: 100 Fr. für Mehrverbrauch an Kohlen, 809 Fr. 56 für beschädigte Waren und endlich 1000 Fr. für Störungen des Geschäftsbetriebes, und zwar diese letzteren drei Posten gestützt auf Art. 277 Al. 3 ibidem, weil ein für die betreffenden Schädigungen kausales Verschulden des Beklagten darin liege, daß er die Folgen des eine Schadenersatzpflicht für ihn als Vermieter allerdings an sich nicht begründenden Baueingriffs des Nachbars gegenüber seinem Mieter nicht tunlichst abgewendet habe, indem er die zur rechtzeitigen Austrocknung der neuen Mauer erforderlichen Maßnahmen zu treffen unterlassen habe. Demnach sprach es dem Beklagten seine Widerklageforderung zufolge Kompensation des zugelassenen Mietzinsabzuges und Schadensersatzes, nur im Betrage von 3060 Fr. 14 Cts. nebst Zins zu, unter Verlegung der ordentlichen Prozeßkosten mit Ein-

schluß der Kosten der vorsorglichen Expertise zu gleichen Teilen auf beide Parteien, und verurteilte den Streitberufenen, dem Beklagten den Betrag jener zwei Kompensationsposten mit total 2939 Fr. 86 Cts. samt Zins, sowie der ihm auferlegten Prozeßkosten zu ersetzen. Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt hat diesen Entscheid insoweit abgeändert, als es — wie aus seinem eingangs aufgeführten Urteil ersichtlich ist — dem Kläger als Gesamtschädigung den Erlaß des ganzen Mietzinses für die streitige Zeit von 3250 Fr. zuerkannt, somit die Widerklageforderung des Beklagten um diesen Betrag reduziert und den Streitberufenen zum Ersatz desselben an den Beklagten verurteilt hat. Es führt in seinen Motiven, abweichend von der ersten Instanz, wesentlich aus: Ein Verschulden des Beklagten als Vermieters im Sinne des Art. 277 Al. 3 OR sei zwar nicht dargetan; denn jener habe sich redlich bemüht, seinem Mieter durch möglichste Beseitigung der eingetretenen Übelstände gerecht zu werden und habe, so gut er es verstanden, seine Anordnungen getroffen. Allein der Kläger habe als Mieter gemäß Al. 2 des cit. Artikels ohne weiteres, d. h. ohne Nachweis eines Verschuldens, Anspruch auf Schadenersatz in Form der Reduktion des Mietzinses, also im Maximum bis zur Erschöpfung desselben. Und vorliegend sei dieses Maximum zuzulassen; denn abgesehen von der durch Expertise festgestellten Schädigung seines Warenlagers durch Staub und Feuchtigkeit, habe der Kläger naturgemäß im Betrieb des Geschäfts eine „außerordentliche erhebliche Störung erlitten, insbesondere weil das Publikum heutzutage viel Gewicht auf hübsche Ausstattung der Läden und bequeme Besichtigung der Waren lege und nach diesen Requisiten seine Wahl im Besuch der Geschäfte treffe. 2. In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, daß zwischen den Hauptparteien des Prozesses

ein Mietvertragsverhältnis besteht laut welchem an sich der Kläger dem Beklagten für die Zeit vom 1. Juli 1900 bis zum 1. Juli 1901 den vom Beklagten wider \neg klageweise, ursprünglich im vollen Betrage, geforderten, unbestrit \neg tenermaßen noch ausstehenden Mietzins von 6000 Fr. zu be \neg zahlen hätte. Der Kläger macht nun, ebenfalls gestützt auf dieses Vertragsverhältnis, vorliegend zwei Gegenansprüche geltend: verlangt einerseits Herabsetzung des vertraglichen Mietzinses die Zeit vom 1. August 1900 bis zum 15. Februar 1901 von 3250 Fr. auf 1245 Fr. 80 Cts. wegen vertragswidriger Be \neg schränkung im Gebrauch der Mietobjekte; andererseits Ersatz ihm durch die jene bewirkenden Vorgänge in seinem Geschäft gefügten Schadens, den er heute noch — unter Verrechnung mit jenen 1245 Fr. 80 Cts. anerkannten Mietzinses — auf total 8350 Fr. 6 Cts. bemißt, während der Beklagte dem gegenüber nur eine Herabsetzung des Mietzinses um 812 Fr. 50 Cts. heute anerkennt. 3. Der erste Klageanspruch auf Herabsetzung des Mietzinses über den nach der angegebenen Prozeßlage nur noch mit Bezug auf das Quantitativ Streit herrscht, ist mit den Vorinstanzen gemäß Art. 277 Al. 2 OR zu beurteilen. Nach dessen unzwei \neg deutigem Wortlaut nun wird die Herabsetzung lediglich bedingt durch die Schmälerung des vertragsmäßigen Gebrauchs der Miet \neg sache, und zwar soll sie eine „verhältnismäßige sein, d. h. sie hat proportional zu gehen dem Umfang der Schmälerung in zeitlicher und sachlicher Hinsicht, in dem Sinne also, daß der Mietzins um diejenige Quote zu reduzieren ist, welche der Diffe \neg renz zwischen dem durch den vereinbarten Zins ausgedrückten Wert der vollen vertragsmäßigen Benützung und dem nach jenem berechneten Wert des tatsächlich ermöglichten beschränkten Gebrauchs entspricht. Hat aber demnach die Herabsetzung des Mietzinses offenbar nur den Charakter eines Entgelt für den Mindermie \neg wert des lediglich beschränkt gebrauchsfähigen Mietobjekts, so darf für ihre Bemessung natürlich nur diese Gebrauchsbeschränkung selbst in Betracht gezogen werden; d. h. es sind allfällige weitere aus den dieselbe begründenden Verhältnissen entstandene Schädi \neg gungen des Mieters nicht zu berücksichtigen. Daher geht die Ar \neg ab \neg gumentation des Appellationsrichters, wenn er vorliegend - weichend von der ersten Instanz — die Bestimmung des Art. 277 Al. 2 OR auch auf den dem Kläger erwachsenen Geschäfts \neg Frage schaden anwendet und deshalb den vollen Mietzins der fehl. Es kommenden Zeit zur Verrechnung bringt, grundsätzlich hat vielmehr bei der gegebenen Sachlage — da die festgestellten

Beschränkungen des Klägers in seinem Mietsgebrauch vorab nur einen Teil der Mietsräumlichkeiten, wenn auch den wichtigsten, das Verkaufsmagazin, betrafen und überdies weder während der Mietsperiode, auf die sie sich erstreckten, ununterbrochen bestanden, noch, abgesehen von wenigen Tagen, den speziell betroffenen Raum vollständig der Benutzung entzogen — nach dem entwickelten Pro \neg portionalitätsgrundsatz nur eine eigentliche Herabsetzung, d. h. eine bloß teilweise Kompensation des Mietzinses der fraglichen Zeit \neg periode einzutreten. Dabei erscheint der Ansatz der ersten Instanz von demselben im Betrage von 812 Fr. 50 Cts., den der Be \neg klagte und der Streitberufene selbst heute anerkennen, jedenfalls als hoch genug gegriffen. 4. Der weitere Anspruch des Klägers auf Ersatz des ihm durch die erwähnten vertragswidrigen Einwirkungen auf das Mietobjekt (abgesehen von der Beschränkung des vertragsgemäßen Mietge \neg brauchs) verursachten Schadens setzt, gemäß Art. 277 Al. 3 OR, auf welche Bestimmung die erste Instanz zutreffend abstellt, außer dem Nachweis des Schadens selbst, den Nachweis eines Ver \neg schuldens des beklagten Vermieters voraus. Was nun diese Ver \neg schuldensfrage betrifft, so haben die beiden kantonalen Gerichte mit Recht ein schuldhaftes Verhalten des Vermieters schon beim Abschluß des vorliegenden Mietvertrages nicht angenommen; denn die vom

Kläger in dieser Hinsicht erhobenen Vorwürfe, der Beklagte hätte damals die später beanstandete Giebelmauer untersuchen sollen, oder wegen der bevorstehenden Korrektur der Gerbergasse jenen Mietvertrag überhaupt nicht abschließen dürfen, gehen offensichtlich zu weit und entbehren jeder rechtlichen Begründung. Dagegen ist mit der ersten Instanz zu sagen, daß der Beklagte als Vermieter seiner Verpflichtung zur Erhaltung des Mietobjektes während der Mietzeit in dem zur vertragsmäßigen Benutzung erforderlichen Zustand (Art. 276 ON) nicht in vollem Maße nachgekommen ist. Denn danach war er gehalten, die durch den Umbau der Giebelmauer verursachten Störungen seines Mieters, des Klägers, wenn auch nicht völlig zu verhindern da er hiezu offenbar rechtlich nicht in der Lage war —, so doch tunlichst zu vermindern und zu beseitigen. Dies hat er jedoch nicht getan. Durch Expertise ist festgestellt, daß die rechtzeitige Austrocknung der Mauer unterlassen wurde und daß hierauf sowohl der Schaden an den Waren des Klägers, als auch ein Schaden im Betriebe seines Geschäftes insofern zurückzuführen ist, als die Austrocknungsvorkehrungen nachträglich in der Hochsaison getroffen werden mußten, während die Austrocknung rechtzeitig in der stillen Geschäftszeit hätte bewirkt werden können. Und zwar bezeichnet die Expertise als Fehler, daß die neue Mauer sofort verputzt und mit Asphaltpapier und Tapeten verkleidet wurde, während sie vorerst schon im September 1900, durch Heizung hätte ausgetrocknet werden sollen. Da nun die Anordnung dieses richtigen Vorgehens dem Beklagten als Vermieter im Sinne der erwähnten Verpflichtung obgelegen hätte, und da ihm in seiner Eigenschaft als Hausbesitzer und Vermieter gewiß auch als Laien zugemutet werden darf, zu wissen, daß eine neuerbaute Mauer Feuchtigkeit abgibt und daher bei sofortiger Benutzung in Geschäftsräumlichkeiten vorliegender Art leicht Schaden stiften kann, so muß seine Unterlassung ihm zum Verschulden angerechnet und er für den tatsächlich eingetretenen Schaden verantwortlich erklärt werden. Was die Höhe dieses Schadens betrifft, so ist der Warenschaden durch Expertise auf 809 Fr. 50 Cts. beziffert worden, und steht ferner der Betrag von direkten Auslagen des Klägers, deren Vergütung die Vorinstanzen diesem — ausdrücklich wenigstens das Civilgericht — mit Recht ebenfalls zugesprochen haben, mit 306 Fr. 80 Cts. (nach der vom Kläger vor Bundesgericht aufrechterhaltenen Forderung) fest. Dagegen fehlen für den Geschäftsschaden bestimmte konkrete Anhaltspunkte, und es ist der Richter für dessen Bezifferung völlig auf sein freies Ermessen angewiesen. Wird nun in Betracht gezogen, daß die mit den tatsächlichen Verhältnissen bestens vertraute erste Instanz hierfür eine Summe von 1000 Fr. eingesetzt hat und daß von der Gesamtentschädigung von 3250 Fr., welche das Appellationsgericht, allerdings auf teilweise unrichtiger rechtlicher Basis, dem Kläger zugesprochen hat, bei Abrechnung der darin inbegriffenen bestimmt ermittelten Posten (nämlich 812 Fr. 50 Cts. als Mietzinsabzug laut Erw. 3 oben plus, zusammen 1116 Fr. 36 Cts. für die vorstehend genannten, ziffermäßig festgestellten Schadensbeträge der von jener erstinstanzlichen Schätzung nur unbedeutend abweichende Betrag von (rund) 1300 Fr. hierauf entfällt, so liegt für den Berufungsrichter kein Grund vor, diese letztere Summe abzuändern. Folglich gelangt er dazu, den Entscheid des Appellationsgerichts im Dispositiv ohne weiteres zu bestätigen. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Hauptberufungen des Klägers und des Streitberufenen, sowie die Anschlußberufung des Beklagten werden abgewiesen und es wird damit das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Baselstadt vom 14. März 1904, soweit es angefochten ist, in allen Teilen bestätigt.

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