

BGE 37 II 26

Bundesgericht (BGE), 1911-02-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_37_II_26

FR: ATF 37 II 26

IT: DTF 37 II 26

Volltext

4. Urteil vom 11. Februar 1911 in Sachen Fischer-Vonwiller, Bekl. u. Ber.=Kl., gegen Schmid=Fischer, Kl. u. Ber.=Bekl. Art. 283 Abs. 2 OR. « Vertragswidriger Gebrauch » der Mietsache durch Unterlassung ihres vertragsgemässen Gebrauchs. Voraussetzungen der Gebrauchspflicht des Mieters. Recht des Vermieters zur Vertragsauflösung wegen Verletzung dieser Vertragspflicht (Aufgabe des in einem hiezu gemieteten Ladenlokal betriebenen Zigarrenverkaufsgeschäfts des Vermieters, während der Mietsdauer, unter Verlegung dieses Geschäfts in ein das Mietlokal konkurrenzverdrängendes anderweitiges Lokal). Vertragsverletzung hinsichtlich des Hauptvertragsgegenstandes (des Ladenlokals) berechtigt zur Aufhebung des ganzen Vertrages (betr. das Ladenlokal, nebst einer Wohnung und zugehörigen Nebenräumen): Bestimmung dieser wechselseitigen Bedeutung der Mietobjekte; Rechts- und Tatfrage. Schadenersatzanspruch des Vermieters. Das Bundesgericht hat auf Grund folgender Aktenlage: A. — Mit Vertrag vom 1. Oktober 1904 vermietete der Kläger H. Schmid=Fischer dem seither verstorbenen Ehemann A. Fischer der beklagten Wilhelmine Fischer=Vonwiller in seinem Hause, Laurenzentorgasse Nr. 114 in Aarau, worin er selbst seine Wohnung und ein Ladenlokal seines Manufakturwarengeschäftes hat, folgende Räumlichkeiten: „1. Den bisher innegehabten Laden; 2. Wohnung im II. Stock; 3. zwei Zimmer im III. Stock; 4. bisheriger Anteil am Estrich, Keller und Höfle“, nebst der Berechtigung, die Küche im III. Stock gemeinschaftlich mit dem Vermieter als Waschküche zu benutzen. Der Vertrag wurde auf 6 Jahre, für die Zeit vom 1. Oktober 1904 bis 1. Oktober 1910, fest abgeschlossen und sollte später, jeweils am 1. Januar und 1. Juli, auf 6 Monate kündbar sein. Der Mietzins wurde auf 1600 Fr. per Jahr festgesetzt, jedoch später unbestrittenermaßen auf 1700 Fr. erhöht. Im übrigen verweist der Vertrag in erster Linie auf die einschlägigen Gesetzesvorschriften und bestimmt dazu u. a. noch: „§ 5. Dem Herrn A. Fischer steht das Recht zu, das „Geschäft, sei es infolge Krankheit oder Familienverhältnisse, auch „während der Vertragsdauer zu verkaufen, und Herr Schmid=Fischer verpflichtet sich, dem Rechtsnachfolger die im Vertrag genannten Mietobjekte unter den gleichen Bedingungen mindestens „3 Jahre nach diesem Antritt zu überlassen. In dem gemieteten Laden betrieb die Beklagte schon zu Lebzeiten ihres Mannes auf eigenen Namen, unter der Firma W. Fischer, eine Tabak- und Zigarrenhandlung. Diesem gleichen Geschäftszwecke diente das Ladenlokal ununterbrochen schon seit dem Jahre 1860; die Beklagte selbst hatte es bereits vom Jahre 1888 an auf Grund von Mietverträgen ihres Ehemannes mit dem früheren Hauseigentümer, deren letzter, vom Jahre 1898, die Klausel enthielt: „Im Fall der Untermiete dürfen im Laden nur diejenigen Artikel feilgehalten werden, welche der Mieter bis anhin feilgehalten hat.“ Anfangs Juni 1910 verlegte die Beklagte, die nach dem im Jahre 1908 erfolgten Tode ihres Ehemannes in den Mietvertrag mit dem Kläger eingetreten war, ihr Tabakgeschäft nach dem von ihrem Sohne A. Fischer=Beck erworbenen Hause, Laurenzentorgasse Nr. 126, und betreibt es seither, gemäß Vertrag vom 8. Juli und

Publikation im Handelsamtsblatt vom 26. Oktober 1910, daselbst in Kollektivgesellschaft mit dem Sohne unter der Firma A. & W. Fischer, welche die Aktiven und Passiven der bisherigen Einzelfirma übernahm, weiter, wobei sie das Ladenlokal im Hause des Klägers bloß noch als Magazin gebrauchte, während sie die dortigen Wohnlokalitäten nach Feststellung der Vorinstanz, „wenn auch nicht mehr so intensiv, wie bisher,“ zum bestimmungsgemäßen Zwecke noch verwendete. Beim Geschäftsumzug schlug sie im alten Ladenlokal Plakate des Inhaltes an: „Ab Ende Mai befindet sich

das Geschäft schräg gegenüber, neben Hotel Ochsen“; auch erschien damals in den Aarauer Tageszeitungen eine Ankündigung der Geschäftsverlegung, die unterzeichnet war: „A. & W. Fischer, Tabak- und Zigarrenimport, bisher Laurenzentorgasse 114“. Auf diese Vorgänge hin ließ der Kläger mit Schreiben seines Anwaltes vom 8. Juni 1910 der Beklagten eröffnen, daß sie nicht berechtigt sei, das gemietete Ladenlokal bis zum Ablauf des Mietvertrages (den sie am 1. Januar 1911 auf 6 Monate kündigen könne) geschlossen zu halten, da der Kläger dadurch geschädigt würde; dagegen sei der Kläger bereit und schlage ihr vor, den Vertrag betreffend Wohnung und Laden auf 1. Juli 1910 aufzuheben, wenn sie ihm einen halben Jahreszins von 850 Fr. als Entschädigung bezahle. Die Beklagte wollte sich jedoch zu einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages auf jeden Fall nur unter der Bedingung herbeilassen, daß der Kläger sich verpflichte, das Ladenlokal bis zum 1. Juni 1911 nicht für den Betrieb eines Konkurrenzgeschäftes zu vermieten. Hierauf aber ging der Kläger seinerseits nicht ein, sondern ließ die Beklagte am 18. Juni rechtlich auffordern, „vom vertragswidrigen Gebrauch des Ladens abzu- sehen, denselben in der früher gewohnten Weise wieder offen zu mit halten und darin den frühern Geschäftsbetrieb fortzusetzen“ der Androhung: Falls sie dieser Aufforderung nicht innert 8 Tagen Folge leiste, so erkläre er den ganzen Mietvertrag als aufgehoben und werde nachher über die Mietlokale verfügen und Schadenersatz verlangen. Und als die Beklagte diese Aufforderung mit Rechtsvorschlag bestritt und sich ihre Ansprüche aus dem Mietvertrage ausdrücklich wahrte, erklärte der Kläger mit Zuschrift seines Anwaltes an die Beklagte vom 27. Juni 1910 den Vertrag mit dem Juli 1910 als aufgehoben, unter Wahrung aller Schadenersatzansprüche aus der durch die Beklagte verschuldeten Auflösung, erneuerte jedoch gleichzeitig nochmals im wesentlichen seinen früheren Vergleichsvorschlag — allein wiederum ohne Erfolg. Nun leitete der Kläger, im Juli 1910, beim aargauischen Handelsgericht den vorliegenden Prozeß ein mit dem heute allein noch in Betracht fallenden prinzipalen Klagebegehren: 1. Der Mietvertrag der Parteien sei infolge Verschuldens der Beklagten mit 1. Juli 1910 richterlich als aufgelöst zu erklären. 2. Die Beklagte sei als schadenersatzpflichtig zu erklären und zu verurteilen, dem Kläger zu bezahlen: a) 1700 Fr. als Entschädigung für die vorzeitige Vertragsauflösung und Vorenthaltung der Mietlokale. b) 1600 Fr. als Entschädigung infolge Verminderung des Mietwertes des Ladens und der Wohnung für die Dauer der nächsten Mietperiode, fällig am 1. Juli 1911. Gleichzeitig stellte der Kläger beim Handelsgerichtspräsidium das Gesuch, die Beklagte sei im Wege einer vorsorglichen Verfügung zu verhalten, ihm die Mietlokale, jedenfalls den Laden, sofort, eventuell auf den 1. Oktober 1910 zu übergeben; das Handelsgerichtspräsidium aber wies dieses Gesuch mit Entscheid vom 24. August 1910 wegen Mangels der prozessualen Voraussetzungen zum Erlasse einer vorsorglichen Verfügung ab. Der Kläger vertritt im Prozesse, wie schon in den vorausgegangen Kundgebungen, die Auffassung, daß in der Einstellung der Verkaufstätigkeit im vermieteten Ladenlokal ein vertragswidriges Verhalten der Mieterin liege, durch das er geschädigt worden sei. Die Beklagte dagegen nimmt, mit dem Begehren um gänzliche Abweisung der Klage, den

Rechtsstandpunkt ein, sie habe mit der — unbestrittenermaßen stets pünktlich erfolgten — Bezahlung des Mietzinses ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrage genügt; es stehe ihr, da der Vertrag hierüber nichts bestimme, frei, das Verkaufsgeschäft im vermieteten Laden zu betreiben oder nicht; denn durch die Aufgabe des Geschäftes werde die Substanz jenes Mietobjektes nicht berührt; überhaupt erwachse dem Kläger aus der Schließung des Ladens, für den er den vertragsmäßigen Mietzins fortbeziehe, keinerlei Schaden. B. — Durch Urteil vom 27. Oktober 1910 hat das Handels \rightarrow gericht des Kantons Aargau in dieser Streitsache erkannt: „1. Der Mietvertrag der Parteien vom 1. Oktober 1904 wird „mit Wirkung vom 1. Juli 1910 als aufgehoben erklärt. „2. Die Beklagte hat dem Kläger vom 1. Juli 1910 an bis „zur effektiven Räumung und Übergabe der Mietlokalitäten „zu bezahlen: „a) Eine Entschädigung im Betrage und nach Maßgabe „der bisherigen vertraglichen Bestimmungen über den „Mietzins, woran die unterm 3. Oktober 1910 bezahlten

„425 Fr. zu verrechnen sind, nebst Zins zu 5 % vom „jeweiligen Verfalltage an. „b) Eine weitere Entschädigung von 100 Fr. pro Monat, „zahlbar je Ende Monats, nebst Zins zu 5% vom „jeweiligen Verfall bis zur Zahlung.““ C. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit den Abänderungsanträgen: 1. Der Kläger sei mit seinem Klagebegehren gänzlich abzuweisen. 2. Eventuell sei der dem Kläger in Dispositiv 2 b des handels \rightarrow gerichtlichen Urteils zugesprochene Entschädigungsbetrag von 100 Fr. per Monat angemessen zu reduzieren. 3. Weiter eventuell sei die Sache unter Aufhebung des handels \rightarrow gerichtlichen Urteils zur Aktenvervollständigung im Sinne der in der Antwort ... beantragten Beweise, speziell des Augenscheins, und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. D. - Der Kläger hat in seiner Berufungsantwort auf Ab \rightarrow weisung der Berufung angetragen; in Erwägung: 1. — Das Handelsgericht hat festgestellt, daß, entgegen der Behauptung der Beklagten, nicht die Wohnung, sondern das Laden \rightarrow lokal den Hauptgegenstand des Mietvertrages der Parteien bilde, und zwar schließt es hierauf schon aus der Höhe des verein \rightarrow barten Mietzinses. Diese Feststellung ist, wenn sie auch auf eine Rechtsfrage, die Auslegung jenes Mietvertrages, Bezug hat, doch an sich insofern tatsächlicher Natur, als sie auf der Kenntnis des kantonalen Richters über die Mietpreisverhältnisse der Wohnungen und Geschäftslokalitäten in der Stadt Aarau beruht. Als solche ist sie für das Bundesgericht gemäß Art. 81 OG verbindlich; denn sie verstößt weder gegen Beweisvorschriften eidgenössischen Rechtes, noch steht ihr der Inhalt der Akten entgegen, vielmehr spricht als Indiz für sie der Umstand, daß im Vertrage der Parteien bei Aufzählung der Mieträumlichkeiten das Ladenlokal an erster Stelle erwähnt ist. Danach aber muß dem Handelsgericht darin beige \rightarrow pflichtet werden, daß der Kläger wegen einer an sich relevanten Vertragsverletzung durch die Beklagte hinsichtlich jenes Ladenlokals von rechtswegen die vorzeitige Aufhebung des gesamten Ver \rightarrow tragsverhältnisses verlangen kann. 2. — Nun dreht sich der vorliegende Streit um die Frage, ob sich die Beklagte einer solchen Vertragsverletzung dadurch schuldig gemacht habe, daß sie, wie unbestritten, den zur Zeit des Ver \rightarrow tragsabschlusses im gemieteten Laden betriebenen Tabak= und Zigarrenverkauf während der Vertragsdauer (im Juni 1910), unter Verlegung der Verkaufsstelle nach dem an der gleichen Straße „schräg gegenüber“ befindlichen Hause ihres Sohnes, aufgegeben hat und den gemieteten Laden seither nur noch zur Magazinierung ihrer Verkaufsartikel verwendet. Für die Beurteilung dieser Streit \rightarrow frage haben sich die Parteien, und mit ihnen die kantonale Instanz, auf die bisherige Praxis des Bundesgerichtes bezogen, nämlich auf die Entscheidungen in Sachen Burri c. Geier Kübler, vom 19. April 1902, und in Sachen Meier c. Heini, vom 14. De \rightarrow zember 1907 (AS 28 II Nr.

28 spez. Erw. 4 S. 242 ff. und 33 II Nr. 91 spez. Erw. 3 S. 604 ff). Darin hat das Bundesgericht wesentlich ausgesprochen: Der Begriff des „vertragswidrigen Gebrauchs“ oder „Mißbrauchs“ der Mietsache im Sinne des Art. 283 Abs. 2 OR bestimme sich nach der Natur des einzelnen Mietvertrages und Mietgegenstandes, wobei für die Vertragsauslegung der Grundsatz von Treu und Glauben im Verkehr entscheidend in Betracht falle. Danach beurteile sich insbesondere auch, ob der Mieter vertragsgemäß verpflichtet sei, die Mietsache zu benützen: Im allgemeinen sei die Benutzung der Mietsache allerdings als bloßes Recht, nicht als Pflicht des Mieters aufzufassen, es könne jedoch Verhältnisse geben, unter denen eine Gebrauchspflicht des Mieters bestehe, deren Nichterfüllung unter die Bestimmung des Art. 283 Abs. 2 OR falle, so wenn (wie in jenen beiden Fällen) die Mietsache für den Geschäftsbetrieb, zu dem sie gemietet worden sei, besonders eingerichtet und deshalb in ihrer Vermietbarkeit beschränkt sei, weil unter solchen Umständen die zeitweilige Nichtbenutzung der Mietlokalitäten eine Entwertung derselben bewirke. Wird der vorliegende Fall an Hand dieser Rechtsauffassung, von welcher abzugehen kein Grund besteht, gewürdigt, so ist der Beklagten ohne weiteres zuzugeben, daß allerdings der Wortlaut ihres Mietvertrages mit dem Kläger vom 1. Oktober 1904 es ihr in keiner Weise zur Pflicht macht, den Betrieb des Tabak- und Zigarrenverkaufes im gemieteten Ladenlokale, wie er zur Zeit des

Vertragsabschlusses bereits bestand, während der ganzen Vertragszeit fortzusetzen. Auch Art. 5 des Vertrages, auf den sich der Kläger in dieser Hinsicht beruft, statuiert eine solche Verpflichtung des Mieters nicht, sondern räumt diesem, d. h. jetzt der Beklagten, nur das Recht ein, das Mietverhältnis mit Einschluß des Geschäftsbetriebes während der Vertragsdauer, wenigstens für die Zeit von 3 Jahren, auf einen Dritten zu übertragen; er hat also offenbar die Wahrung der Interessen des Mieters, und nicht derjenigen des Vermieters, im Auge. Ferner hat die Vorinstanz unangefochten festgestellt, daß hier — abweichend von den zitierten beiden Präjudizialfällen — eine vom Kläger als Vermieter zur Verfügung gestellte besondere Einrichtung des fraglichen Ladenlokales für den Geschäftsbetrieb der Beklagten nicht besteht. Allein trotzdem ist mit dem Handelsgericht anzunehmen, daß die Beklagte zu ihrer vorzeitigen Einstellung des Geschäftsbetriebes in dem gemieteten Laden nach loyaler Auslegung des Vertrages nicht berechtigt war. Es ist nämlich zu beachten, daß dem Laden zur Zeit des Vertragsabschlusses vom Jahre 1904 zufolge der Tatsache, daß darin damals schon seit mehr als 40 Jahren ununterbrochen eine, wie nicht bestritten, stets gut geführte Tabak- und Zigarrenhandlung betrieben wurde, eine gewisse vorzügliche Eignung gerade für diesen Geschäftsbetrieb zukam, da die Fortsetzung eines bestimmten Geschäftes in einem hierfür bereits günstig bekannten Lokal sich nach allgemeiner Erfahrung leichter und vorteilhafter gestaltet, als die Neueinführung einer andern Geschäftsart im gleichen Lokale. Dieses Umstandes aber waren sich im Jahre 1904, bei der damaligen Erneuerung des Mietvertragsverhältnisses der Beklagten, zweifellos beide Parteien wohl bewußt, und die Vermutung spricht schlechterdings nicht dafür, daß der Kläger mit dem Abschlusse des neuen Vertrages auf die Wahrung dieses, dem vermieteten Laden als Tabak- und Zigarrenverkaufsstelle innewohnenden tatsächlichen Vorteils (der offenbar, wenigstens teilweise, in dem von 1300 Fr., vor dem Jahre 1904, bis auf 1700 Fr., im Jahre 1908, gesteigerten Gesamtmietzinse zum Ausdruck kam) für die Zukunft habe verzichten wollen, indem er das im bisherigen Vertrage enthaltene ausdrückliche Verbot der Geschäftsänderung während der Vertragszeit nicht mehr aufnehmen ließ. Vielmehr darf bei den gegebenen Verhältnissen unbedenklich angenommen werden, daß beide Parteien es als selbstverständlich betrachteten und in

diesem Sinne still- schweigend als Vertragsinhalt anerkennen wollten, daß der Mieter, d. h. die Beklagte, „den bisher innegehabten Laden“ während der weiteren Vertragszeit auch in gleicher Weise, wie bisher, fortbetriebe. Daß bei der Vertragserneuerung von 1904 keine der Parteien, auch der Mieter nicht, an eine zukünftige Änderung des bisherigen Ladenbetriebes dachte, erhellt zur Evidenz aus der Vereinbarung der ziemlich langen Vertragsdauer, durch die der Vermieter die Kontinuität der ihm günstigen Situation für möglichst lange zu sichern bestrebt war, in Verbindung mit der Bestimmung des Art. 5, worin anderseits der Mieter mit Rücksicht auf diese lange Vertragszeit sich nicht etwa die vorzeitige Geschäftsaufgabe mit dem Recht zu beliebiger Untervermietung speziell des Ladenlokals, sondern lediglich die Übertragung des bestehenden Geschäftsbetriebes auf einen Dritten vorbehielt. Und es kann vernünftigerweise nicht zweifelhaft sein, daß der Kläger beim Vertragsabschlusse in den weitergehenden Vorbehalt einer Betriebsänderung, wie die Beklagte sie mit der streitigen Geschäftsverlegung nun tatsächlich vorgenommen hat, jedenfalls ohne Vereinbarung einer entsprechenden Abfindung für diesen Fall nicht eingewilligt hätte. Gewiß stand es der Beklagten frei, während der Vertragsdauer auch im Hause ihres Sohnes und mit diesem zusammen ein Tabak- und Zigarrenverkaufsgeschäft zu eröffnen. Allein durfte das bestehende Mietvertragsverhältnis mit dem Kläger in guten Treuen nicht dazu benutzen, um jenes Geschäft an Stelle desjenigen in dem vom Kläger gemieteten Lokale bei der Kundschaft einzuführen, wie ihre Einstellung des dortigen Geschäftsbetriebes unter gleichzeitiger Ablehnung der ihr angebotenen sofortigen Auflösung des Mietvertrages, sofern der Kläger sich nicht verpflichtete, in seinem Lokale vor Ablauf der vertragsgemäßen Mietzeit kein Konkurrenzgeschäft für ihr neues Unternehmen betreiben zu lassen, unverkennbar bezweckte. Denn durch dieses Verhalten suchte sie dem Kläger den seinem vermieteten Ladenlokal zur Zeit innewohnenden Vorzugswert zu entfremden, während ihm dieser Wert nach der entwickelten Willensmeinung des Mietvertrages eben gewahrt bleiben sollte. Es liegt somit in der streitigen Geschäftsverlegung der Be- AS 37 II — 1911

klagen in der Tat ein vertragswidriger Gebrauch des vom Kläger auf Grund des gemieteten Ladenlokals, demzufolge der Kläger - Art. 283 Abs. 2 OR, dessen weitere Voraussetzung, die fruchtlose Abmahnung der Beklagten, ebenfalls gegeben ist — mit der Vorinstanz als berechtigt erklärt werden muß, den Vertrag entsprechend seiner Kundgebung vom 27. Juni 1910 auf den 1. Juli 1910 aufzuheben. 3. — Was die Höhe des dem Kläger demnach gebührenden Schadenersatzes betrifft, hat die Beklagte eventuell nur noch den vorinstanzlichen Zuspruch der 100 Fr. per Monat über den vertragsgemäßen Mietzins hinaus, für die Zeit von der Vertragsauflösung bis zur Rückgabe der Mietlokalitäten (Dispositiv 2 lit. b des handelsgerichtlichen Urteils), als übersetzt angefochten. Es liegen jedoch keine genügenden Anhaltspunkte vor, um diese naturgemäß wesentlich auf dem billigen Ermessen des Richters beruhende Entschädigungsbestimmung zu beanstanden, und es besteht unter diesen Umständen auch keine Aussicht dafür, daß ein weiteres Beweisverfahren hierüber zu einem andern Ergebnis führen könnte. Der Entscheid des Handelsgerichts ist daher auch in diesem Punkte ohne weiteres zu bestätigen; erkannt: Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen und damit das Urteil des aargauischen Handelsgerichts vom 27. Oktober 1910 in allen Teilen bestätigt.