

BGE 46 II 168

Bundesgericht (BGE), 1919-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_46_II_168

FR: ATF 46 II 168

IT: DTF 46 II 168

Volltext

168 ObUgationenrecht. N- 32, 32. urteil der I. Zivilabteilung vom 16. März 1919 i. S. Grätz gegen Schlageter. . M i e t e : Schadenersatz bei vorzeitigem Rücktritt aus wichtigen Gründen. Art. 269 OR: « voller Ersatz. ? - Art. 97 ff. OR. A. - Durch Vertrag vom 1. September 1919 hat der Kläger Schlageter dem Beklagten Grätz ein Warenhaus auf die Dauer von 10 Jahren - 1. April 1910 bis 31. März 1920 - vermietet. Der Mietzins betrug anfänglich 19,000 Fr., zuzüglich 6% der Umbaukosten (65,000 Fr.), wurde aber bald auf 21,700 Fr. und zuletzt auf 21,718 Fr. erhöht. Schon Anfangs 1914 ist der Mieter mit den Zinszahlungen im Rückstand geblieben. Nach Ausbruch des Krieges vermochte er den Zins nicht mehr zu bezahlen. Durch Vereinbarung vom 3. Juli 1915 wurde der Mietzins für die Jahre 1915 und 1916 auf 16,000 Fr. ermässigt. Am 27. Juli 1916 hat der Beklagte einen Nachlassvertrag zu 25 % abgeschlossen. Um die Nachlassdividende im Betrage von 125,000 Fr. bezahlen zu können, verkaufte der - Beklagte seine sämtlichen Aktien seinem Geschäftsfreunde Rubinstein, welcher sich verpflichtete aus dem Erlös die Nachlassdividende an die Gläubiger des Beklagten zu bezahlen. Am 15. Dezember 1916 hat der Beklagte den Mietvertrag « infolge Geschäftsaufgabe und wegen unerschwinglich hohen Mietzins » auf 31. März 1917 gekündigt. Er hat dem Vermieter einen halben Jahreszins als Entschädigung angeboten und ihm gleichzeitig mitgeteilt, dass er ihm das Haus schon Anfangs Januar 1917 zur Verfügung stelle. Der Kläger hat am 16. Dezember 1916 geantwortet, dass er die Kündigung unter Schadenersatzvorbehalt, aber erst auf Ende Juni 1917 ablehne. In einem folgenden Briefe vom 21. Dezember 1916 hat der Kläger zwar bestritten, dass ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages gemäss Obligationenrecht. N° 32. Art. 269 OR vorliege, aber ausdrücklich erklärt, er werde sich um die Weitervermietung des Hauses bemühen und je nach dem Ergebnis seiner Bemühungen die Entschädigungsforderung ermässigen. Darauf hat der Beklagte geantwortet, er betrachte es als selbstverständlich, dass das Mietverhältnis mit Beginn des neuen Mietvertrages aufgelöst sei « und es Sache der richtlichen Entscheidung sein müsse, die Höhe der Entschädigung zu bestimmen. » Damit haben die Parteien ihre Korrespondenz abgeschlossen; über weitere Verhandlungen geben die Akten keinen Aufschluss. Nachdem der Beklagte ausgezogen war, Hess der Kläger durch gerichtliche Expertise den Schaden feststellen, welchen der Mieter durch missbräuchliche Benutzung des Hauses verursacht hatte. Die Experten haben diesen Schaden auf 2932 Fr. und die Kosten der Wiederherstellung der weggenommenen Gegenstände auf 1853 Fr. 40 geschätzt. Der Beklagte liess dann Verbesserungen vornehmen, sodass die Experten den Betrag des Schadens auf 946 Fr. 80 Cts. herabsetzten. Dazu kommt ein weiterer Schaden, der infolge eines Röhrenbruchs der Wasserleitung entstanden ist und von den Experten auf 250 bis 350 Fr. geschätzt wird. Für alle diese Schädigungen fordert der Kläger im Ganzen 51,296 Fr. 80 Cts., und zwar: 1. Gemäss Art. 269 OR vollen Ersatz des ihm infolge der vorzeitigen Vertragsaufhebung entstandenen Schaden; im verminderten Betrage von

50,000 Fr., immer- hin mit dem Vorbehalte, dass er bereit sei, die Forderung weiter zu ermässigen, sofern ihm die Wiedervermietung des Hauses während des Prozesses möglich werden sollte. Der Kläger erklärt sich auch bereit, den Beklagten für die zurückbehaltenen Gegenstände angemessen zu entschädigen. 2. Gemäss Art. 261 und 271 O.R. wegen missbräuchlicher Benutzung der Mietsache eine Entschädigung von 1946 Fr. 80 Cts. 170 Obligationenrecht. No;2 , 3. Auf Grund derselben Gesetzesbestimmungen, eventuell gemäss Art. 41 OR, Ersatz des durch den Röhrenbruch verursachten Schadens im Betrage von 35e Fr. B. - Der Beklagte hat diese Forderung, soweit sie den Betrag eines halben Mietzinses übersteigt, bestritten, weil er durch die in 'olge des Krieges geschaffenen Verhältnisse zur sofortigen Aufhebung des Mietvertrages berechtigt gewesen sei. Bei Festsetzung der Entschädigung gemäss Art. 269 sei vor allem aus zu berücksichtigen, dass der Kläger den Schaden dadurch selbst verschuldet habe, dass er ein günstiges Angebot zur Wiedervermietung des Hauses abgelehnt, sodann dass der Kläger den Beklagten durch die Arrestanlage und durch die Aufnahme der Retentionsurkunde böswillig geschädigt habe. Der Missbrauch der Mietsache wird bestritten, die bezügliche Schadenersatzforderung wird nur im Betrage von 98 Fr. 50 Cts. anerkannt. Auch die weitere Schadenersatzforderung wird bestritten, weil der Kläger den Röhrenbruch selbst verschuldet habe. In der Wideddage fordert der Beldagte Entschädigung für die zufolge richterlicher Verfügung zurückbehaltenen Gegenstände. C. - Das Amtsgericht Luzern-Stadt hat dem Kläger eine Gesamtentschädigung von 37,748 Fr. zugesprochen. Es hat die Schadenersatzforderung aus Art. 269 OR auf 40,000 Fr. reduziert, dem Kläger aber überdies für die Beschädigung des Mietobjektes durch missbräuchliche Benutzung und infolge des Röhrenbruchs 946 Fr. 80 Cts. und 250 ~ , andererseits dem Beklagten für die zurückbehaltenen Gegenstände 2948 Fr. zugesprochen. D. ~ Da' O:-ergc;-;, t (ee. Kfnton~ Luzc,'n bat die Enb;, 32. 173 2. - Die Anwendung von Art. 269 OR führt zu demselben Ergebnisse. Denn unter dem « vollen Ersatz» im Sinne dieses Artikels kann nur diejenige Entschädigung verstanden werden, welche der zurücktretende Mieter dem Vermieter nach den allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes (Art. 99 in Verbindung mit Art. 43 OR) wegen Nichterfüllung des Vertrages zu bezahlen hat. Der Mieter, der aus wichtigen Gründen vom Vertrage zurücktritt, darf nicht schlechter gestellt werden, als derjenige, welcher den Vertrag bricht (s. OSER, S. 590). Diese Rechtsauffassung wird bestätigt durch die Tatsache, dass die im alten OR enthaltene Bestimmung, Art. 293: ({ können sich die Parteien über die Art und das Mass des Ersatzes nicht verständigen, so entscheidet darüber der Richter I), bei der Redaktion des Gesetzes beseitigt, d. h. mit Rücksicht auf die allgemeine Bestimmung des Art. 99 zit als selbstverständlich nicht in den Art. 269 aufgenommen worden ist. 3. - Mit Beziehung auf die übrigen Posten der klägerischen Schadenersatzforderung kann hier einfach auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Hinsichtlich der zurückbehaltenen Gegenstände wird ein Eigentumsanspruch vom Beklagten nicht geltend gemacht, und die dem Beklagten zukommende Entschädigung ist auf Grund der tatsächlichen Feststellungen und des Gutachtens Sachverständiger einwandfrei bestimmt worden. 4. - Werden alle diese Faktoren berücksichtigt, so rechtfertigt es sich, die vom Beklagten zu bezahlende Entschädigung auf netto 25,000 Fr. zu ermässigen. Diese Summe ist vom 1. Januar 1919 hinweg zu verzinsen. Demnach erkennt das Bundesgericht : Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und der dem Kläger zugesprochene Betrag auf 25,000 Fr. herabgesetzt.

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