

## BGE 56 II 189

Bundesgericht (BGE), 1930-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_56\\_II\\_189](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_56_II_189)

FR: ATF 56 II 189

IT: DTF 56 II 189

### Volltext

188 Sachenrecht. N° 30. ne voit pas de raison pour qu'il n'en soit pas de meme de la connaissance que l'organe pourrait avoir de telou tel fait. Si cet organe est constitue par un seul individu . et que ce dernier ne puisse se pretendre de bonne foi a. raison de la connaissance qu'il aurait de certain fait, il n'est pas douteux que cette connaissance serait opposable a la personne morale qu'il represente et que celle-ci ne pourrait non plus arguer de sa bonne foi. Mais la. mem.e solution s'impose dans le cas Oll l'organe est compose da plusieurs individus. La volonw de la personne morale ne pouvant, par le fait meme des choses, s'exprimer que par l'organe comme tel, c'est-a.-dire etant necessairement une, sa bonne foi suppose la bonne foi de tous ceux qui sont censes vouloir pour elle. Il suffit donc que l'un des indivi- dus qui composent l'organe de la personne morale ne puisse se prevaloir de sa bonne foi pour exclure la bonne foi de la personne morale elle-meme (cf. REICHEL, Gut- gläubigkeit beim Fahrnisserwerb ; Grünhut's Zeitschrift, Vol. 42 p. 201). Du moment qu'Otto Hofstetter savait que les pressoirs n'appartenaient pas a la venderesse, la Socü~w cooperative des vigneron et consommateurs aubergistes, qu'il repre- sentait, n'etait plus en mesure d'invoquer son ignorance de ce fait, et il en resulte, comme on l'a dit, qu'elle n'a pu en acquerir la propriete. La demanderesse, qui en etait reswe proprietaire, etait donc ~ondee a. en reclamer la restitution. Ohligationenrecht. N° 31. IV. OBLIGATIONENRECHT DROIT DES OBLIGATIONS 31. Auszug au dem Urteil der I. Zivllabteihmg TOM 8. April 1830 i. S. Wettatein gegen C. Bein-Bigg. 189 . Die Ve:reinbtmmg einer ewigen Mi e t e ist ungültig, nicht aber diejenige einer Miете auf die Lebensdauer einer der heiden Vertragsgegner. Ein Vertrag im letztem Sinne liegt vor, wenn die Parteien bestimmen. dass dieser seitens des Vermieters dem Mieter gegenüber nicht kündbar sei. - Auslegung dieser Klausel bei der Miете von Bureauräumlichkeiten. - Wann ist eine Miете im Sinne von Art. 269 OR « auf bestimmte Zeit geschlossen l) Y - Clausula rebus sic stantibus. OR Art. 20. 21, 253, 269, 351, 546; ZGB Art. 2. .A 'U8 dem Tatbestand : Der Beklagte mietete im Jahre 1909, mit Wirkung ab 1. Oktober 1911, vom Kläger eine Wohnung zum Zwecke, sie als Bureauräumlichkeiten für die Ausübung seiner Anwaltspraxis zu benutzen. Im Vertrag wurde die Klausel aufgenommen, dass dieser seitens des Vermieters dem Beklagten gegenüber nicht kündbar sei, während der Beklagte berechtigt erklärt wurde, den Vertrag nach Ablauf der ersten zehnjährigen Mietsperiode auf gesetz- liche Fristen zu künden. Als jährlicher Mietzins wurde ein Betrag von 1800 Fr. vereinbart, wobei der Vermieter berechtigt erklärt wurde, diesen nach Ablauf von zehn Jahren auf 2000 Fr. zu erhöhen. Ferner wurde dem Beklagten bewilligt, zur Herriichtung der Mieträumlich- keiten zu dem vorgesehenen Zwecke verschiedene bauliche Veränderungen vorzunehmen, die er aber aus der eigenen Tasche zu bezahlen hatte. In der Folge führte dann der Beklagte die vorgesehenen Bauten aus und benützte die Mieträume für seine Anwaltspraxis, wofür er dem Kläger für die ersten zehn Jahre 1800 Fr. und seither 2000 Fr. als jährlichen Mietzins bezahlte. 190 Obligationenrecht. N" 31. Mit der vorwürfigen Klage verlangt der Kläger die

Nichtigerklärung des fraglichen Mietvertrages, da der , Ausschluss des Kündigungsrechtes des Vermieters gegen die guten Sitten verstosse. Die kantonalen Instanzen haben die Klage dahin teil- weise gutgeheissen, dass sie beide Kontrahenten als berechtigt erklärten, den Vertrag nach Ablauf der ersten zehnjährigen Mietsperiode auf gesetzliche Fristen zu kündigen. Das Bundesgericht hat die Klage im vollen Umfange abgewiesen. A U8 den Erwägungen : . . . . . Wie ist nun bei dieser Sachlage die von den Parteien in ihre Vereinbarung aufgenommene Klausel, dass der Vertrag seitens des Vermieters dem Beklagten gegen- über nicht kündbar sei, zu beurteilen 1 Die Vorinstanzen erblicken darin eine auf unbeschränkte Zeit geschlossene, ewige :Miete, welche Vereinbarung als sittenwidrig aufge- hoben werden müsse. Dieser Auffassung kann nicht bei- getreten werden. Das Recht des Vermieters zur Kündigung "\-lude nur dem Beklagten, nicht aber auch seinem Rechtsnachfolger gegenüber ausgeschlossen. Daraus ergibt sich notwendig, dass der Vertrag maximal auf die Lebens- dauer des Beklagten bezw., da es sich um die Miete von Bureauräumlichkeiten handelt, auf die Zeit, da der Be- klagte diese zur persönlichen. Ausübung seiner Praxis bedarf, beschränkt ist. Der Beklagte beansprucht denn auch ausdrücklich selber keine längere Dauer. Bei dieser Sachlage kann aber von einer «( ewigen )} Miete nicht die Rede sein; auch liegt kein auf {( unbestimmte Dauer ~ abgeschlossener Mietvertrag vor, der die Parteien berech- tigen würde, das Mietverhältnis gemäss Art. 267 OR zu kündigen ; denn im Sinne der vorerwähnten Gesetzesvor- schrift ist eine Miete nicht nur in den Fällen als auf eine {( bestimmte Dauer)) abgeschlossen zu erachten, wenn diese zum vornherein nach Zeiteinheiten bemessen werden kann, sondern auch dann, wenn als Zeitpunkt ihrer Obligationenrecht. N° 31. 191 Beendigung der Eintritt eines bestimmten Ereignisses vereinbart wurde, sofern dieses nur mit Sicherheit und nicht erst in völlig unabsehbarer Zeit erwartet werden kann. Das trifft aber hier zweifelsohne zu. Es bleibt nun aber zu untersuchen, ob nicht auch schon eine derartige das Kündigungsrecht des Vermieters zwar nicht ewig, wohl aber auf voraussichtlich lange Dauer ausschliessende Vereinbarung als unzulässig erachtet werden muss. Das Gesetz enthält keine Bestimmung darüber, auf wie lange Zeit ein Mietvertrag eingegangen bezw. das Kündigungsrecht einer oder beider Parteien ausgeschlossen werden kann. Nun liegt es zwar im Wesen des Mietvertrages als eines obligatorischen Vertrages auf Gebrauchsüberlassung, dass er nicht auf ewige Zeiten vereinbart werden kann; denn nur dingliche Rechte sind geeignet und bestimmt, dauernd den Gebrauch einer Sache zu verschaffen (vgl. auch MITTELS TEIN , Die Miete nach dem Rechte des deutschen Reiches S. 10). Haben aber die Parteien eine - wenn auch hohe - Maximaldauer vereinbart, dann kann grundsätzlich von einer Wider- rechtlichkeit nicht die Rede sein. Es fragt sich jedoch, ob eine solche Vereinbarung nicht allenfalls gegen die guten Sitten verstosse und deshalb für nichtig zu erklären sei. Das ist mit Bezug auf Mietverträge, die auf Lebzeiten eines der beiden Vertragsgegner abgeschlossen worden sind, zu verneinen. Allerdings ist nach Art. 351 OR der Dienstpflichtige berechtigt, einen Dienstvertrag, der auf Lebenszeit einer Partei oder für länger als zehn Jahre eingegangen worden ist, nach Ablauf von zehn Jahren jederzeit und ohne Entschädigung unter Beobachtung einer sechsmonatlichen Kündigungsfrist aufzulösen ; auch kann ein Gesellschafter nach Art. 546 OR einen auf unbestimmte Dauer oder auf Lebenszeit abgeschlossenen Gesellschaftsvertrag jederzeit unter Beobachtung der in diesem Artikel genannten Vorschriften auf sechs Monate kündigen. Daraus darf indessen nicht der Schluss gezogen werden, dass der Gesetzgeber eine vertragliche Bindung 192 Obliga.tionenrecht. N° 31. auf Lebenszeit eines Vertragskontrahenten allgemein als unsittlich erachte; denn sonst wäre nicht erfindli.eh, warum· er dies nicht durch eine

bezügliche allgemeine Bestimmung zum Ausdruck brachte und warum er in Art. 351 OR ausdrücklich nur dem Dienstpflichtigen, nicht aber auch dem Dienstherrn ein solches vorzeitiges Kündigungsrecht zuerkannte. Das beweist doch gerade, dass er den Abschluss von Vorträgen auf Lebenszeit grundsätzlich für zulässig erachtet und dass die Vorschriften der Art. 351 und 546 OR Ausnahmebestimmungen darstellen, die in der besondern Natur der zwischen Gesellschaftern bzw. zwischen dem Dienstnehmer und dem Dienstherrn bestehenden Rechtsverhältnisse begründet sind. In beiden Fällen liegt eine Beschränkung der freien Lebensbetätigung der betreffenden Vertragskontrahenten vor, deren Tragweite und Auswirkungen bei Vertragsabschluss in der Regel nicht auf alle Zeiten hinaus voraussehbar sind und bei denen die (im Laufe der Zeit wandelbaren) gegenseitigen persönlichen Beziehungen der Parteien eine grosse Rolle spielen. Das trifft bei Mietverträgen nicht zu. Diese berühren nur die Vermögenssphäre des Vermieters, seine wirtschaftliche Freiheit, deren Beschränkung in der Regel erst dann zu einer unsittlichen wird, wenn sie die Grundlage der wirtschaftlichen Existenz der betreffenden Vertragsparteien gefährdet (vgl. auch BGE 40 Ir S. 224 ff. ; 53 II S. 320). Hiefür genügt aber die bloße Tatsache, dass ein Mietvertrag auf die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen wurde, noch nicht. So anerkennen denn auch alle umliegenden Staaten die Zulässigkeit des Abschlusses solcher Mietverträge (vgl. für Deutschland: BGB § 567; NIENDORF, Mietrecht nach BGB S. 280; für Frankreich : P ANDECTES FRANÇAISES Bd. 11 S. 722 Nr. 120; für Italien: Art. 1571 C. c.; VENZI. Manuale del diritto civile italiano S. 495; für Österreich: EHRENZWEIG, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts Bd. 2, 1. Hälfte S. 436 IV). Der eidgenössische Gesetzgeber hätte daher um so eher Anlass gehabt, eine Obligationenrecht. No 31. 193 ausdrückliche Vorschrift zu erlassen, wenn er derartige Verträge für das eidgenössische Recht hätte ausschliessen wollen. Wenn er dies nicht getan, so geschah dies somit zweifellos deshalb, weil er auch seinerseits keinen Anlass zu einer derartigen Schranke sah und nicht, weil er eine solche, im Gegensatz zum Rechtsempfinden aller umliegenden Staaten, als selbstverständlich erachtet hätte (vgl. auch JANGGEN, Darstellung und Kritik der Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes über die Sachmiete S.148 ; OER, Kommentar zu Art. 267 OR Note 1 Abs. 3 am Ende S. 588). Träfe letzteres zu, so wäre auch nicht einzusehen, wie der Gesetzgeber dazu gelangte, die Begründung eines Wohnrechtes bzw. einer Nutzniessung auf die Lebenszeit des betreffenden Berechtigten ausdrücklich für zulässig zu erklären ; denn wenn es sich hierbei auch wohl um die Schaffung dinglicher Rechtsverhältnisse handelt, so wird dadurch doch der betreffende Eigentümer in der Verfügungsmacht über sein Eigentum faktisch in gleicher Weise beschränkt, wie beim Abschluss eines Mietvertrages. Es könnte sich nur noch fragen, ob hier allenfalls spezielle, in den konkreten Umständen des gegebenen Falles liegende Gründe die streitige Klausel als unsittlich erscheinen lassen. Auch das trifft jedoch nicht zu. Gegen teils hatte der Beklagte vorliegend besondern Anlass, den Mietvertrag auf möglichst lange Zeit zu vereinbaren, weil die Herrichtung der fraglichen Räumlichkeiten zu dem von ihm in Aussicht genommenen Zweck teure bauliche Veränderungen erforderte, die er aus der eigenen Tasche zu bezahlen hatte. Auch der Umstand, dass er diese Räume nicht zum wohnen, sondern zur Ausübung seines Anwaltsberufes, d. h. als Bureau, benützte, schloss den Abschluss des Vertrages auf Lebenszeit nicht aus. Allerdings ist nach dem italienischen Recht (Art. 1571 Abs. 2 C. c.) ein derartiger Vertrag nur mit Bezug auf die Miete von Wohnhäusern möglich. Eine solche Einschränkung erscheint jedoch nicht gerechtfertigt; denn 194 ein Mieter hat gerade bei der Miete von Räumlichkeiten, deren er zur Ausübung seines Berufes bedarf, in der Regel ein besonders grosses Interesse an einer

möglichst langen • Dauer des Mietvertrages, weil die Verlegung eines Geschäftes fast immer nachteilige Folgen hat und für den betreffenden Geschäftsinhaber meist viel schwerer wiegt als eine blossе Wohnungsänderung. & dann ist hervorzuheben, dass, wie ein Vergleich mit den bei den Akten liegenden Verträgen über ähnliche Mietobjekte zeigt, der hier vereinbarte Mietzins nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (1909) bestehenden Verhältnissen bemessen eher als hoch bezeichnet werden muss. Es kann also auch nicht von einer geschäftlichen übervorteilung durch den Beklagten, die übrigens unter die Sonderbestimmung des Art. 21 OR fallen würde (vgl. BGE 53 II S. 319 und die daselbst angeführten früheren Entschiede), die Rede sein. Erst die infolge des Weltkrieges eingetretene, seinerzeit von niemandem voraussehbare allgemeine Geldentwertung bewirkte, dass der Vertrag heute nicht mehr als für den Kläger günstig bezeichnet werden kann. Das genügt jedoch nicht, um ihn nunmehr als unsittlich aufzuheben. Hätte die Geldentwertung derart nachhaltig auf das vorwürfige Vertragsverhältnis eingewirkt, dass dessen Fortsetzung für den Kläger eine ruinöse Last bedeuten würde, dann hätte dieser allenfalls unter Anrufung der *clausula rebus sic stantibus* die Auflösung des Vertrages anbegehren können (vgl. BGE 50 II S. 264 und die daselbst angeführten früheren Entschiede). Das hat er jedoch nicht getan, und es kann hier auch von einer so einschneidenden Wirkung nicht die Rede sein. Aus all diesen Gründen ist somit die Klage abzuweisen, wobei aber ausdrücklich davon ausgegangen wird, dass es sich vorliegend um ein auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Mietverhältnis handelt, das in dem Zeitpunkt sein Ende nimmt, wo der Beklagte die Mieträume nicht mehr persönlich zur Ausübung seines Berufes benötigt.

32. Aftii da 1a Ire Sann eivii 4u 90 mai 1930 dans Ja cause Iloirs ae J. da L. eontre T~ Cession in fmudam legis: fiullite d'uile eeliSion de droits faite par un elient a son avocat dans le seul but da permettre a celui-ci, snspendu dan.s l'exeroica da sa profession par une mesure disciplinaire, de QOßtmuer a plaider pour lui. A. - A la requisition de M. T. et de son para, creanciers de Louis Nicollier, l' office des poursuites saisit, les H. 12 et 14 septembre 1908, quelques meubles et des immeubles appartenant an debiteur. La proces verbal de saisie mentionne 50 paroelles, dont 38 sont grevees d 'une hypothèque de 18000 fr. au profit de dame C. T. La 27 mai 1909, M. T. A. 80 intenre action a dame C. T. en contesta.nt la validite de la creance de 18000 fr. et de l'hypothèque. Le Tribunal de premiere instance a oorte les conclusions de la demande. Ce jugement a ete confirme, le 6 novembre 1916, par le Tribunal eanton al valaisan. Celui-ei a juge que l'action introduite par le demandnr ne pouvait etre consideroo que comme une action revocatoire et qu'elle ~tait des lors irrecevable, M. T. n'etant pas porteur d'un acte de default de biens contre Louis Nieollier. M. T. ayant recouru en reforme, le Tribunal federal 80, par arret du 2 avril 1917, juge que le demandeur oppose a 180 validite de la charge hypothécaire grevant une partie des immeubles saisis deux moyens, le premier tire de la simulation, le second de l'action revooatoire et qu'il est legitime ales faire valoir. En consequence, il a annule le jugement attaque et renvoye la cause aux juges ~ntonaux pour exa.men du fond, le moyen tire de la simulation devant etre juge a la lumiere du droit va.laisan et celui tire de l'action revooatoire a celle du droit federn!. B. - A Ia. suite d'incidents divers, le Tribunal eanton al du Valais, autorite de surveillance des membres du bar- rea,u, pronon93, par dooision du I er /5 mars 1920, la. sus-