

## BGE 79 II 382

Bundesgericht (BGE), 1953-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_79\\_II\\_382](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_79_II_382)

FR: ATF 79 II 382

IT: DTF 79 II 382

### Volltext

382 Obligationenrecht. No 65. la marchandise. En revanche, l'art. 208 al. 2, de meme que l'art. 195 al. 1 eh. 3 CO, ne concerne pas les frais du proces qui oppose le vendeur et l'acheteur. Comme dans tout autre litige, cette qllestion ressortit a la procedure cantonale. C'est donc en vertu de cette derniere que le juge doit sta- tuer sur les frais d'avocats du proces en cours, meme si, formellement, ils ne sont pas consideres comme des depens, ainsi que c'est le cas a Geneve. Par ces motifs, le Tribunal f/,rUral prononce : Le recours est rejete et l'arret attaque est comme. 65. Auszug ans dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 15. September 1953 i. S. Papierfabriken Landquart A.-G. gegen MenU. Art. 269 Abs. 1 OR. Abgrenzung von der Bestimmung in Abs. 2. Haftung des VerIP.ieters gegenüber dem Mieter nach Verkauf der Mietsache bei Überbindung des Mietvertrages an den Dritten. Anspruch des Mieters an den übernehmenden Dritten. Art. 42 Abs. 2 OR. Mit Tatsachenwürdigung zusammenhängende Schadensabsghät- zung durch den kantonalen Richter. Beschränkung der Über- prüfung auf Ermessensüberschreitung. Art. 259 al. 1 00. Delimitation a l'egard de l'aJ. 2. ResponsabiliM du bailleur envers le preneur apres qu'il a vendu Ia chose louSe en imposant la continuation du bail au tiers acquerneur. Droits du preneur envers le tiers qui assume la continuation du bail. Art. 42 al. 2 00. EvaJuation du dommage par le juge cantonaJ en correlation avec l'appréciation des faits. Le TribunaJ federaJ ne peut revoir cette evaJuation que si le juge cantonaJ adepasse les limites de son pouvoir d'appréciation. Art. 259 cp. 1 00. Delimitazione rispetto aJ cap. 2. Responsabiliti, dei locatore verso il locatario dopo aver venduto la cosa locata imponendo la continuazione della locazione al terzo compratore. Diritti del locatario verso il terzo ehe assume Ia continuazione del contratto di locazione. Obligationenreeht. No 65. 383 Art. 42, cp. 2 00. VaJutazione del danno ad opera del giudice cantonale in corre- ~zione con l'apprezzame~to dei fatti. Il Tribunale federaJe puo smdacare quests. .;"al~z!one soltanto quando il giudice canto- nale ha ecceduto 1 limitl del suo potere di apprezzamento. Die Papierfabriken Landquart A.-G. vermietete mit Vertrag vom 27. Dezember 1946 für die Dauer vom 1. Februar 1947 bis 31. Dezember 1951 zum jährlichen Zins von Fr. 6000.- das erste Stockwerk und Nebenräumllich- keiten der ihr gehörenden Liegenschaft « Bristol » in Bad Ragaz an Peter Meuli zum Betrieb einer Möbelwerkstätte. Dem Mieter wurde ein Vorkaufsrecht für die ganze lie- genschaft eingeräumt. Er verzichtete auf dessen Aus- übung, als ihm die Vermieterin am 22. Oktober 1947 mit- teilte, dass sie einen Kaufsinteressenten habe. Daraufhin wurde die Liegenschaft, bei Überbindung des Mietver- trages mit Meuli, an Karl Bründler in Zürich verkauft, der sie, aber ohne den Mietvertrag wiederum zu über- binden, an die Maschinenfabrik und Fahrradwerke A.-G. Uster veräusserte. Jeweilen nachdem der Mieter von die- sen Abschlüssen Kenntnis erlangt hatte, am 27. Novem- ber und 1. Dezember 1947, erklärte er der Vermieterin, dass er sich an sie halten werde, wenn ihm aus den Handänderungen wesentliche Nachteile erwachsen sollten. Am 13. Dezember 1947 wurden dann sowohl der Kauf- vertrag Papierfabriken Landquart

A.-G./Bründler wie der- jenige BründlerjMaschinenfabrik und Fahrradwerke A.-G. Uster öffentlich beurkundet und im Grundbuch einge- tragen. Bereits am 16. Dezember 1947 kündigte die letztgenannte neue Eigentümerin dem Mieter die von ihm belegten Räume auf den 1. April 1948. Meuli fand andere Unterkunft in Arbon. Im Februar 1950 machte Meuli gegen Bründler eine Entschädigungsforderung von Fr. 90,000.- geltend, die er später auf Fr. 40,000.- herabsetzte. Während des Ver- fahrens starb Bründler. Sein Nachlass wurde von den Erben ausgeschlagen und konkursamtlich liquidiert. Weder die Masse noch einzelne Gläubiger wollten den Prozess 384 Obligationenrecht. N° 65. fortführen. Er wurde daher als durch Klageanerkennung erledigt abgeschrieben. Schon vorher, im Juli 1948, hatte Meuli die Papier- fabriken Landquart A.-G. auf Bezahlung von Fr. 90,000.- nebst Zins als Schadenersatz belangt, welchen Anspruch er in der erstinstanzlichen Hauptverhandlung auf Fr. 37,324.85 ermässigte. Die Klage wurde vom Bezirks- gericht Unterlandquart in diesem Umfange, vom Kantons- gericht Graubünden durch Urteil vom 23./24. März 1953 für Fr. 27,500.-, je mit 5 % Zins seit dem 1. April 1948, geschützt. Auf Berufung der Beklagten hin bestätigt das Bundes- gericht den angefochtenen Entscheid. Aus den Erwägungen: 1. - Im Grundsätzlichen bringt die Berufung vor : Durch Unterlassung einer Kündigung beim Ankauf der Liegenschaft « Bristol » sei Bründler gemäss Art. 259 Abs. 2 OR in das Mietverhältnis eingetreten. Diese Vor- schrift könne, abweichend von der Ansicht des Kantons- gerichtes und den von ihm zitierten Lehrmeinungen, nur bedeuten, dass vom Erwerber die Verpflichtungen des Vermieters vollständig übernommen worden seien. Für eine fortdauernde Haftung des ursprünglichen Vermieters bis zu einem Zeitpunkte, der völlig im Belieben des Mieters stände, sei weder Raum noch Bedürfnis. Billigerweise könne der Mieter nicht mehr erwarten, als die Belassung der Mietsache zu den vertraglichen Bedingungen. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben. Art. 259 Abs. 2 OR regelt den Fall, in welchem der Erwerber, ohne dass die Überbindung des Mietvertrages vereinbart war, durch Verzicht auf Kündigung in das Mietverhältnis eintritt. Darum geht es hier nicht. Bründler hat vielmehr den Mietvertrag mit dem Kläger übernommen, aber durch überbindungsfreie Weiterübertragung des Eigentums an der Liegenschaft « Bristol » am Tage des Erwerbs nicht nur sich ausserstande gesetzt, die Verpflichtung auf 1 Obligationenrecht. N° 65. 385 Fortführung der Miete bis zum verabredeten Termin zu erfüllen, sondern gerade die Kündigung auf den nächsten gesetzlichen Termin erst ermöglicht. Genau genommen will die Beklagte wohl den Standpunkt verfechten, der Vermieter werde der Haftung für die Folgen vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses nach Veräusserung des Grundstückes schon damit enthoben, dass er dem Erwerber den Mietvertrag überbindet. Das beurteilt sich aber nach Art. 259 Abs. 1 OR. Diese Bestimmung scheint nun die Beklagte dahin zu verstehen, dass der Vermieter zur Ersatzleistung ledig- lich gehalten sei, sofern der Mieter die Fortsetzung des Vertrages vom Dritten nicht begehren könne. Solche Auslegung wäre vielleicht erlaubt, wenn das Gesetz sich mit einem blossen Schadenersatzvorbehalt begnügen wür- de. Es sieht indessen vor, dass der Vermieter « zur Er- füllung des Vertrages oder zu Schadenersatz (sc. wegen Nichterfüllung) verpflichtet » bleibt. Damit ist gesagt, dass für den veräussernden Vermieter der Mietvertrag, un- geachtet der Überbindung an den Erwerber, Geltung be- hält. Das ist im Einklang mit der obligatorischen Natur des Mietverhältnisses, welches nicht durch einseitiges Vorgehen eines Vertragspartners soll aufgehoben werden können. Wird der Mieter kraft Überbindung des Vertrages an den Erwerber im Genusse der Mietsache belassen, so liegt darin die Erfüllung von Seite des Vermieters. An- dernfalls treffen den Vermieter die Folgen der Nichter- füllung, d. h. die Schadenersatzpflicht gemäss Art. 97

OB. Sie setzt allerdings ein Verschulden voraus. Die Beklagte glaubt, dass davon nicht gesprochen werden könne, wenn der Vermieter dem Erwerber den Mietvertrag überbunden habe. Hiefür stützt sie sich auf BECKER (Kommentar zu Art. 259 OR N. 15) : « Das Verschulden besteht in der Nichtüberbindung des Mietvertrages an den Erwerber ». Das ist zwar richtig, aber nicht vollständig. Durch die Überbindung des Vertrages lässt der Vermieter die an sich nach wie vor ihm obliegende Erfüllung vom Erwerber 25 }18 79 II -- 1953 386 Obligationenrecht. N° 65. vornehmen. Er hat daher für das Verschulden seines Ver- treters einzustehen, das ebenso wie in mangelhafter Erfüllung in der Nichtüberbindung des Vertrages bei Weiterverkauf der Mietsache liegen kann. Anders wäre ja der gesetzlich festgelegte Fortbestand des Vertrages zwischen Vermieter und Mieter wertlos. Er entfaltet Wirk- samkeit nur, wenn der Vermieter das Verschulden jeden Erwerbers während der Dauer des Mietvertrages verant- worten muss, solange ihn der Mieter nicht befreit, indem er den übernehmenden Erwerber als neuen Vermieter anerkennt. Vorliegend ist das Gegenteil geschehen, hat doch der Kläger die Beklagte wiederholt behaftet. Bleibt es für die Beklagte bei der gesetzlichen Ordnung, nach der sie als Vermieterin für das Verschulden des Erwerbers aufzukommen hat, so kann darin, dass sie selber durch Überbindung für die Fortsetzung des Miet- vertrages besorgt war, nicht einmal ein Grund zur Ermäs- sigung des geschuldeten Schadenersatzes erblickt werden. Auch sonstige Herabsetzungsgründe sind nicht zu finden. Namentlich dass der Kläger von der Absicht der Beklagten, die Liegenschaft « Bristol)) bei passender Gelegenheit zu veräussern, unterrichtet war und sich ein Vorkaufsrecht zusichern liess, drängt nicht zur Verminderung des Scha- denersatzes. Denn das gewährte Vorkaufsrecht war eine Gunst, die auszunützen oder nicht dem Kläger frei stand. Darüber musste sich die Beklagte klar sein. Ging sie trotzdem einen langfristigen Mietvertrag ein, so hat sie die daraus fliessenden Verpflichtungen voll zu übernehmen. 2. - Den Erwerber Bründler zog der Kläger gesondert zur Rechenschaft. Dazu war er befugt, weil ihm Art. 259 Abs. 1 OR gegen den übernehmenden Dritten einen eigenen Anspruch auf Fortführung des Mietvertrages und daher auch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung verleiht. Dieser steht mit dem Anspruch gegen den Ver- mieter im Verhältnis der Solidarität. Die gerichtliche An- erkennung der Ersatzforderung an Bründler hindert die Belangung der Beklagten nicht. Denn der Solidarschuldner I I I I L Obligationenrecht. N° 65. 387 wird erst durch Zahlung seines Mitschuldners befreit, nicht schon durch Verurteilung desselben zur Zahlung. Dass der Kläger aus der Nachlassmasse Bründlers irgend- welche Zuwendung empfangen habe, behauptet die Be- klagte nicht. Seinerseits bietet der Kläger für Begleichung der urteilsmässigen Forderung die entsprechende Abtre- tung der Forderung gegen Bründler an. 3. - Was die Höhe des Schadenersatzes betrifft, lehnt die Berufung den Fr. 6687.30 übersteigenden Posten von Fr. 20,000.- sowie die Aufrundung des Gesamtbetrages auf Fr. 27,500.- ab, und rügt den Zinsenlauf ab 1. April 1948. a) Auf Fr. 20,000.- bestimmte die Vorinstanz den Ersatz für Schaden, welcher aus der wegen vorzeitiger Kündigung des Mietverhältnisses notwendig gewordenen geschäftlichen Umstellung entstand. Die Feststellung, dass die Verlegung des Unternehmens von Ragaz nach Arbon einen Schaden bewirkte, bindet das Bundesgericht. Und wenn die Vorinstanz, weil sie die Berechnungsgrundlagen als unsicher erachtete, zur Schätzung gemäss Art. 42 Abs. 2 OR anhand der von der Expertise gebotenen Anhaltspunkte griff, so ist das keineswegs zu beanstanden, da offenkundig die mit der geschäftlichen Übersiedelung verbundenen Nachteile nicht im einzelnen und ziffernmässig genau erfasst werden können. Das Schätzungsergebnis aber hängt mit der Würdigung tatsächlicher Gegebenheiten derart eng zusammen, dass der auf Überprüfung der Rechtsanwendung beschränkte

Berufungsrichter es hinzunehmen hat, falls keine Über- schreitung des Ermessens sichtbar wird. Die Berufungs- kritik ist nicht geeignet, eine solche darzutun ...

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