

SO_GERICHTE ZZ.1986.2 vom 1. April 1984

SO Obergericht, 1984-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1986.2

FR: SO_GERICHTE ZZ.1986.2 du 1 avril 1984

IT: SO_GERICHTE ZZ.1986.2 del 1 aprile 1984

Regeste

Art. 1 OR. Faktisches Vertragsverhältnis. Die vertragslose Inanspruchnahme einer für den Leistungsempfänger erkennbar entgeltlichen Leistung ist entschädigungspflichtig.

Volltext

SOG 1986 Nr. 2

Art. 1 OR. Faktisches Vertragsverhältnis. Die vertragslose Inanspruchnahme einer für den Leistungsempfänger erkennbar entgeltlichen Leistung ist entschädigungspflichtig.

S. ist Eigentümer von zwei Stockwerkeinheiten einer Liegenschaft in Solothurn. In dieser Eigenschaft vermietete er die Einheiten per 1. April 1984 an H. Bis zum 31. März 1984 bestand ein Mietvertrag über die gleichen Lokalitäten zwischen S. und der G. AG. Letztere hatte eine der beiden Einheiten an Z. in Untermiete für Fr. 600.-- pro Monat weitervermietet. Mit Schreiben vom 2. Mai 1984 teilte S. dem Untermieter Z. mit, dass H. die beiden Stockwerkeinheiten per 1. April 1984 als Mieter übernommen, er nun mit H. über den von ihm gewünschten Stockwerkanteil zu verhandeln und diesem auch den Mietzins zu bezahlen habe. H. seinerseits forderte Z. mit Schreiben vom 4. Mai 1984 auf, die von ihm benützte Stockwerkeinheit sofort zu räumen und ihm für den Monat April einen Mietzins von Fr. 750.-- zu entrichten. Z. benützte die Stockwerkeinheit bis Ende Juni 1984 weiter, worauf H. von Z. für die Benützung der Räumlichkeiten von April bis Juni 1984 einen "Mietzins" von insgesamt Fr. 2'250.-- forderte. Der Gerichtspräsident von Solothurn-Lebern wies die Klage ab. Auf Nichtigkeitsbeschwerde von H. hob das Obergericht das Urteil des Vorderrichters auf und hiess die Klage teilweise gut. Es verneinte vorerst das Vorliegen eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien, bejahte nachfolgend jedoch eine Entschädigungspflicht von Z. im Umfang von Fr. 600.-- pro Monat aufgrund eines faktischen Vertragsverhältnisses aus den Erwägungen:

Bleibt zu prüfen, ob zwischen Kläger und Beklagtem ein faktisches Vertragsverhältnis im Sinne der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 110 II 246 ff. = Pr 74, Nr. 8, S. 22ff.; Frage offengelassen in BGE 108 II 112 ff.) bestand und der Kläger deshalb Anspruch auf eine Entschädigungsleistung hat. Dabei ist zu beachten, dass der Entscheid BGE 110 II 246 den Anwendungsfall des Dahinfallens eines Dauerverschuldverhältnisses ("Leasing-Vertrag") und die Rückabwicklung der über Jahre hinweg erbrachten Leistungen betraf, die Parteien sich aber über die Entgeltlichkeit der vertraglich vereinbarten Leistungen einig waren. In casu kann jedoch nur das Vorliegen einer vertragslosen Inanspruchnahme einer an sich entgeltlichen Leistung (vgl. Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, S. 241 f.; Schönenberger/Jäggi, Art. 1 OR, N. 558 ff., S. 396 ff.) Streitpunkt zwischen den Parteien bilden. Massgeblich für die Annahme eines faktischen Vertragsverhältnisses und damit einer Entschädigungspflicht ist deshalb, ob die

Leistung für den Empfänger erkennbar als entgeltliche bereitgestellt wurde. Trifft dies zu, bildet die Inanspruchnahme der Leistung für sich allein einen genügenden Rechtsgrund, um die Entschädigungspflicht eintreten zu lassen (vgl. Schönenberger/Jäggi, a.a.O., N. 561, S. 397; Bucher, a.a.O., S. 241 f., mit Hinweis auf BGHZ 21, S. 319, "Parkplatz-Urteil"). Generell hängt die Entgeltlichkeit davon ab, ob Leistungen der betreffenden Art nur gegen Entgelt erbracht zu werden pflegen. Dies entspricht auch dem Vertrauensprinzip: Wer sich sozial-typisch verhält, muss sich beim Sinngehalt dieses Verhaltens behaften lassen (Schönenberger/Jäggi, a.a.O., N. 561, S. 398).

Der Vorderrichter hat die vorliegenden Urkunden und Aussagen der Parteien nicht auf die Frage der Erkennbarkeit einer allfälligen Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung des Lagerraumes hin gewürdigt. Es obliegt deshalb dem Obergericht, wenn es die Streitsache nicht zur Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen will, die diesbezüglichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen. Bei der genannten Stockwerkeinheit handelt es sich um einen Lagerraum, den der Beklagte zu Geschäftszwecken (Ladenlokal) benützte und der sich auch in einem ausschliesslich zu geschäftlichen Zwecken benützten Gebäude befand. Gerade im Verkehr unter Kaufleuten ist jedoch die Benützung von Räumlichkeiten zu Geschäftszwecken in aller Regel entgeltlich. Wenn der Beklagte nun den Lagerraum ohne nachgewiesenes Versprechen eines Entgelts gegenüber dem Kläger weiterbenützte, so musste ihm bewusst sein, dass er die Leistung des Klägers entsprechend zu entschädigen hatte. Dieser Schluss drängt sich insbesondere deshalb auf, weil er vorher über dieselben Räumlichkeiten und zu demselben Gebrauchszweck mit der G. AG einen entgeltlichen Untermietvertrag abgeschlossen hatte. Wenn diese Tatsache auch keinen Schluss auf ein ordentliches vertragliches Untermietverhältnis zwischen Kläger und Beklagtem zulässt, so hat der Beklagte mit jenem Vertragsabschluss doch eindeutig bezeugt, dass er die Leistung grundsätzlich als entgeltliche betrachtete. Die Entscheidung des Vorderrichters, die ohne Anwendung der vom Bundesgericht und Lehre anerkannten Rechtsfigur des faktischen Vertragsverhältnisses ergangen ist, verstösst deshalb im vorliegenden Fall gegen klares Recht. Die Nichtigkeitsbeschwerde ist deshalb gutzuheissen.

Obergericht Zivilkammer, Urteil vom 21. April 1986

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