

S. 189 / Nr. 31 Obligationenrecht (d)

BGE 56 II 189

31. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 8. April 1930 i. S. Wettstein gegen C. Bein-Sigg.

Seite: 189

Regeste:

Die Vereinbarung einer ewigen Miete ist ungültig, nicht aber diejenige einer Miete auf die Lebensdauer einer der beiden Vertragsgegner. Ein Vertrag im letztern Sinne liegt vor, wenn die Parteien bestimmen, dass dieser seitens des Vermieters dem Mieter gegenüber nicht kündbar sei.

- Auslegung dieser Klausel bei der Miete von Bureauräumlichkeiten.
- Wann ist eine Miete im Sinne von Art. 269 OR «auf bestimmte Zeit geschlossen»?
- Clausula rebus sie stantibus.

OR Art. 20. 21. 253. 269. 351. 546; ZGB Art. 2.

Aus 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 benützen. 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 gesetzliche Fristen zu kündigen. 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 Herrichtung der Mieträume 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.

Seite: 190

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 teilweise 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.

Aus 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 gegenüber nicht kündbar sei, zu beurteilen? Die Vorinstanzen erblicken darin eine auf unbeschränkte Zeit geschlossene, ewige Miete, welche Vereinbarung als sittenwidrig aufgehoben werden müsse. Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden. Das Recht des Vermieters zur Kündigung wurde nur dem Beklagten, nicht aber auch seinem Rechtsnachfolger gegenüber ausgeschlossen. Daraus ergibt sich notwendig, dass der Vertrag maximal auf die Lebensdauer des Beklagten bzw., da es sich um die Miete von Bureauräumlichkeiten handelt, auf die Zeit, da der Beklagte 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 berechtigen würde, das Mietverhältnis gemäss Art. 267 OR zu kündigen; denn im Sinne der vorerwähnten Gesetzesvorschrift 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

Seite: 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 bzw. 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 MITTELSTEIN, Die Mieta nach dem Rechte des deutschen Reiches S. 10). Haben aber die Parteien eine - wenn auch hohe - Maximaldauer vereinbart, dann kann grundsätzlich von einer Widerrechtlichkeit 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 Lebenszeiten eines der beiden Vertragsgegner abgeschlossen werden 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

Seite: 192

auf Lebenszeit eines Vertragskontrahenten allgemein als unsittlich erachte; denn sonst wäre nicht erfindlich, 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 II S. 224 ff.; 53 II S. 320). Hiefür genügt aber die blosser 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: PANDECTES 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

Seite: 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; OSER, 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. Gegenteils 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 Bureaux, benützt, 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 Mieta von Wohnhäusern möglich. Eine solche Einschränkung

erscheint jedoch nicht gerechtfertigt; denn

Seite: 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. Sodann 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 Entscheide), 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 vorwüfliche 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 Entscheide). 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