

S. 382 / Nr. 65 Obligationenrecht (d)

BGE 79 II 382

65. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 15. September 1953 i. S. Papierfabriken Landquart A.-G. gegen Meuli.

Regeste:

Art. 259 Abs. 1 OR.

Abgrenzung von der Bestimmung in Abs. 2.

Haftung des Vermieters 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 Schadensabschätzung durch den kantonalen Richter. Beschränkung der Überprüfung auf Ermessensüberschreitung.

Art. 259 al. 1 CO.

Délimitation à l'égard de l'al. 2.

Responsabilité du bailleur envers le preneur après qu'il a vendu la chose louée en imposant la continuation du bail au tiers acquéreur. Droits du preneur envers le tiers qui assume la continuation du bail.

Art. 42 al. 2 CO.

Evaluation du dommage par le juge cantonal en corrélation avec l'appréciation des faits. Le Tribunal fédéral ne peut revoir cette évaluation que si le juge cantonal a dépassé les limites de son pouvoir d'appréciation.

Art. 259 cp. 1 CO.

Delimitazione rispetto al cap. 2.

Responsabilità del locatore verso il locatario dopo aver venduto la cosa locata imponendo la continuazione della locazione al terzo compratore. Diritti del locatario verso il terzo che assume la continuazione del contratto di locazione.

Seite: 383

Art. 42, cp. 2 CO.

Valutazione del danno ad opera del giudice cantonale in correlazione con l'apprezzamento dei fatti. Il Tribunale federale può sindacare questa valutazione soltanto quando il giudice cantonale ha ecceduto i limiti 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 Nebenräumlichkeiten der ihr gehörenden Liegenschaft «Bristol» in Bad Ragaz an Peter Meuli zum Betrieb einer Möbelwerkstätte. Dem Mieter wurde ein Vorkaufsrecht für die ganze Liegenschaft eingeräumt. Er verzichtete auf dessen Ausübung, als ihm die Vermieterin am 22. Oktober 1947 mitteilte, dass sie einen Kaufsinteressenten habe. Daraufhin wurde die Liegenschaft, bei Überbindung des Mietvertrages mit Meuli, an Karl Bründler in Zürich verkauft, der sie, aber ohne den Mietvertrag wiederum zu überwinden, an die Maschinenfabrik und Fahrradwerke A. -G. Uster veräusserte. Jeweils nachdem der Mieter von diesen Abschlüssen Kenntnis erlangt hatte, am 27. November 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 Kaufvertrag Papierfabriken Landquart A. -G./Bründler wie derjenige Bründler/Maschinenfabrik und Fahrradwerke A.-G. Uster öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen. 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. 90000.- geltend, die er später auf Fr. 40000.- herabsetzte. Während des Verfahrens starb Bründler. Sein Nachlass wurde von den Erben ausgeschlagen und konkursamtlich liquidiert. Wieder die Masse noch einzelne Gläubiger wollten den Prozess

Seite: 384

fortführen. Er wurde daher als durch Klageanerkennung erledigt abgeschrieben.

Schon vorher, im Juli 1948, hatte Meuli die Papierfabriken Landquart A.-G. auf Bezahlung von Fr. 90000.- nebst Zins als Schadenersatz belangt, welchen Anspruch er in der erstinstanzlichen Hauptverhandlung auf Fr. 37,324.85 ermässigte. Die Klage wurde vom Bezirksgericht Unterlandquart in diesem Umfange, vom Kantonsgericht Graubünden durch Urteil vom 23., 24. März 1953 für Fr.

27500.-, je mit 5% Zins seit dem 1. April 1948, geschützt.

Auf Berufung der Beklagten hin bestätigt das Bundesgericht 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 Vorschrift könne, abweichend von der Ansicht des Kantonsgerichtes 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

Seite: 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 lediglich gehalten sei, sofern der Mieter die Fortsetzung des Vertrages nicht verlangen könne. Solche Auslegung wäre vielleicht erlaubt, wenn das Gesetz sich mit einem blossen Schadenersatzvorbehalt begnügen würde. Es sieht indessen vor, dass der Vermieter «zur Erfüllung des Vertrages oder zu Schadenersatz (sc. wegen Nichterfüllung) verpflichtet» bleibt. Damit ist gesagt, dass für den veräussernden Vermieter der Mietvertrag, ungeachtet der Überbindung an den Erwerber, Geltung behält. Das ist im Einklang mit der obligatorischen Natur des Mietverhältnisses, welches nicht durch einseitiges Vorgehen eines Vertragspartners aufgehoben werden können. Wird der Mieter kraft Überbindung des Vertrages an den Erwerber im Genuss der Mietsache belassen, so liegt darin die Erfüllung von Seite des Vermieters. Andernfalls treffen den Vermieter die Folgen der Nichterfüllung, d. h. die Schadenersatzpflicht gemäss Art. 97 OR. 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

Seite: 386

vornehmen. Er hat daher für das Verschulden seines Vertreters 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 Wirksamkeit nur, wenn der Vermieter das Verschulden jeden Erwerbers während der Dauer des Mietvertrages verantworten 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 Mietvertrages besorgt war, nicht einmal ein Grund zur Ermässigung 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 Schadenersatzes. 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 Vermieter im Verhältnis der Solidarität. Die gerichtliche Anerkennung der Ersatzforderung an Bründler hindert die Belangung der Beklagten nicht. Denn der Solidarschuldner

Seite: 387

wird erst durch Zahlung seines Mitschuldners befreit, nicht schon durch Verurteilung desselben zur Zahlung. Dass der Kläger aus der Nachlassmasse Bründlers irgendwelche Zuwendung empfangen habe, behauptet die Beklagte nicht. Seinerseits bietet der Kläger für Begleichung der urteilsmässigen Forderung die entsprechende Abtretung der Forderung gegen Bründler an.

3.- Was die Höhe des Schadenersatzes betrifft, lehnt die Berufung den Fr. 6687.30 übersteigenden Posten von Fr. 20000.- sowie die Aufrundung des Gesamtbetrages auf Fr. 27500.- ab, und rügt den Zinsenlauf ab 1. April 1948.

a) Auf Fr. 20000.- 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 Überschreitung des Ermessens sichtbar wird. Die Berufungskritik ist nicht geeignet, eine solche darzutun