

n'est pas justifié. En effet, dans sa lettre du 3 octobre 1899, Hufschmid demandait à Lloyd & C^{ie} « d'exécuter sa commande le plus tôt et d'en faire l'expédition comme d'habitude en transit en gare Genève. » Or, il n'a ni tenté ni offert de prouver que le tarif appliqué au transport de sa commande ne soit pas celui habituellement appliqué par Lloyd & C^{ie} aux expéditions de tôles en faisceaux. Les juges de première instance avaient, au contraire, constaté à cet égard que Lloyd & C^{ie}, bien connus sur la place de Genève, n'expédient jamais les tôles en faisceaux autrement qu'en tarif réduit. Il semble même que l'application de ce tarif ne soit que la conséquence du mode d'expédition en faisceaux, c'est-à-dire sans emballage clos, pour lequel les transporteurs déclinent la responsabilité de certains risques, mais accordent en revanche un tarif plus bas. Hufschmid, qui savait que ses tôles seraient expédiées en faisceaux, devait par conséquent prévoir l'application du tarif réduit avec toutes ses conséquences.

6. — La clause de non-garantie des risques de transport par les vendeurs n'est donc nullement restreinte dans sa portée ou ses effets par le fait du tarif réduit appliqué au transport. Il suit de là que c'était à Hufschmid à supporter les conséquences des avaries survenues à la marchandise en cours de route. Son laissé pour compte était dès lors injustifié et c'est à bon droit que les instances cantonales ont alloué à Lloyd & C^{ie} leurs conclusions en paiement du prix de la marchandise vendue et repoussé les conclusions reconventionnelles du défendeur.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral

prononce :

Le recours est écarté comme mal fondé et l'arrêt de la Cour de Justice de Genève, du 7 décembre 1901, est confirmé.

10. Urteil vom 22. Februar 1902

in Sachen Konkursmasse Bachmann, Bessl. u. Ver.-Rf., gegen
Stocker & Jügg und Konsorte, Rf. u. Ver. Bessl.

Verkauf einer Liegenschaft mit darauf befindlichem Mobilien. Konkurs des Käufers vor Fertigung des Liegenschaftskaufes. Vindikation der Mobilien durch den Rechtsnachfolger des Verkäufers. Kompetenz des Bundesgerichts, Art. 56 Org.-Ges. Verhältnis des Kaufvertrages zur Tradition.

A. Durch Urteil vom 22. November 1901 hat das Obergericht des Kantons Luzern erkannt :

Kläger seien mit ihrer Vindikation unter Ziff. 3 und 6 des Vindikationsprotokolls in Sachen Kaver Bachmann gerichtlich geschützt und daher die Wegweisung des Vindikationsbegehrens durch die Konkursverwaltung aufgehoben.

B. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrag, das Urteil sei aufzuheben und die Vindikation der Kläger abzuweisen.

C. In ihrer Vernehmlassung beantragen die Kläger, auf die Berufung sei nicht einzutreten, eventuell sei dieselbe als unbegründet abzuweisen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. Mit Vertrag vom 6. Oktober 1899 verkaufte Franz Businger dem Kaver Bachmann die Liegenschaft „Steinhalde“ in Littau mit Inbegriff des landwirtschaftlichen Inventars laut Verzeichnis. Der Verkäufer verpflichtete sich, das darauf betriebene Fuhrhalterei-gewerbe mit sämtlichen Kunden auf den Käufer zu übertragen und in der Gemeinde kein Konkurrenzgeschäft zu begründen. Der Kaufpreis wurde auf 30,000 Fr. festgesetzt, zahlbar durch Übernahme der auf dem Gut haftenden Schulden im Betrag von 25,000 Fr. und Errichtung eines Zahlungsbriefes von 5000 Fr. Gleichzeitig verkaufte Kaver Bachmann an Franz Businger die Liegenschaft „Dossenleh“ bei Eins um den Preis von 45,000 Fr. Diesem Vertrag ist ein Verzeichnis von Beweglichkeiten der „Stein-

halbe" beigelegt, welche gegen die Fahrhabe auf „Dossenleh“ in Tausch gegeben werden. Durch einen „Kaufbrief über das Inventar“ beittelten Vertrag vom 11. Oktober 1899 werden die in angegeschlossenem Verzeichnis vom 8. Oktober aufgeführten Wagen und Pferde mit Zugehör im Schätzungswert von 5300 Fr. an Bachmann veräußert, als Entgelt übernimmt Busfinger den auf das Gut „Steinhalbe“ zu errichtenden Zahlungsbrief von 5000 Fr. nebst Forderungsrestanz von 300 Fr.

Am dem für Beginn von Nutzen und Schaden bestimmten Tage, dem 9. November 1899, nahm Bachmann, nach vorheriger Anzeige an Busfinger, welche unbeantwortet blieb, die Liegenschaft „Steinhalbe“ in Besitz und machte die Übernahme der Busfinger'schen Fuhrhalterei öffentlich bekannt.

Am 20. März 1900 wurde über ihn der Konkurs eröffnet, bevor die Handänderung der „Steinhalbe“ gefertigt war. Gestützt hierauf stellte Busfinger bei der Konkursverwaltung das Begehren auf Herausgabe der im Verzeichnis vom 8. Oktober 1899 aufgeführten Vermögensbestandteile, eventuell auf Zahlung ihres Wertes von 5300 Fr. mit der Begründung, daß die Veräußerung der „Steinhalbe“, an welcher jene Gegenstände partizipieren sollten, nicht perfekt geworden sei. Nachdem auch Busfinger in Konkurs geraten war, erweiterte seine Masse (für sich selbst oder namens der im Konkurs Busfinger als Vindikanten jener Objekte auftretenden Personen) dieses Vindikationsbegehren dahin, daß das gesamte an Bachmann veräußerte landwirtschaftliche und Fuhrhalterei-Inventar angesprochen wurde. Die Konkursverwaltung Bachmann wies die Eingabe ab. Hierauf überließ die Masse Busfinger das weitere rechtliche Vorgehen gemäß Art. 260 des Bundesges. über Schuldbetr. und Konkurs den heutigen Klägern nebst andern in erster Instanz vom vorliegenden Prozeß zurückgetretenen Gläubigern. Diese reichten innert der ihnen nach Art. 242 des Betr.-Ges. angeetzten Frist beim Bezirksgericht Kriens und Walters Klage ein, nachdem die Aufsichtsbehörden ihre Beschwerde gegen die Verfügung der Konkursverwaltung abgelehnt hatten. Sie begründen ihr Begehren auf Anerkennung des Vindikationsrechts im wesentlichen wie folgt: Die streitigen Gegenstände seien ihnen im April 1899 von Busfinger zu Eigentum übertragen worden,

diesem habe daher zur Zeit des Liegenschaftsverkaufes die Verfügungsberechtigung darüber gefehlt; aber auch wenn diese bestanden hätte, wäre das Eigentum nicht an Bachmann übergegangen, weil Liegenschafts- und Inventarkauf, wie sich aus dem einen Kaufpreis von 30,000 Fr. ergebe, als einheitliches Geschäft gelten müssen, das erst durch die Fertigung perfekt geworden wäre. Die Beklagte bestreitet den Eigentumsanspruch der Kläger. Soweit sie sich auf eigenes Recht berufen, stehe ihnen Art. 205 D.-R. entgegen; im übrigen liege für das Inventar ein besonderer Kaufvertrag mit separatem Preis von 5300 Fr. vor, seine Übertragung richte sich daher nach den Bestimmungen des Mobilienrechts (Art. 199 ff. D.-R.), laut welchen Bachmann durch die Übernahme der Liegenschaft auch ohne deren Zufertigung das Eigentum erlangt habe; eventuell sei das Klagebegehren mit Rücksicht auf die Art. 197, 203 und 212 Schuldbetr.- und Konk.-Ges. abzuweisen.

2. Die erste Instanz hieß die Klage gut, das Obergericht bestätigte den Entscheid mit wesentlich folgender Begründung: Der Vertrag über die Mobilien sei trotz seiner äußerlichen Trennung als Bestandteil des Liegenschaftskaufes aufzufassen, da seine Rechtswirkungen als nur in Verbindung mit diesem gewollt erscheinen. Rechtlich existiere daher lediglich ein Immobiliarkaufgeschäft, für das in allen Beziehungen kantonales Recht zur Anwendung komme. Die streitige Fahrhabe sei mit dem Antritt der Liegenschaft ohne Zweifel in den Besitz des Käufers gelangt, daraus aber könnte auf ihren Übergang zu Eigentum nur geschlossen werden, sofern dieser in der Absicht der Parteien gelegen hätte. Das treffe nicht zu, denn bei derartigen Kaufverträgen bedeute die vorläufige faktische Übergabe des Kaufobjektes nur eine Übertragung zu Besitz und Nutzung, während der Eigentumsübergang für das ganze Objekt als Einheit auf den Zeitpunkt der Fertigung vorbehalten bleibe. Daher erscheine der Eigentumserwerb auch an den tradierten Mobilien durch den Vollzug der Fertigung als notwendiger Rechtsabhandlung zur Perfektion des Liegenschaftskaufes suspensiv bedingt. Da diese Bedingung in casu ausgefallen sei, stehen die streitigen Gegenstände im Eigentum des Verkäufers Busfinger resp. seiner Rechtsnachfolger.

3. Das Bundesgericht ist zur Entscheidung der vorliegenden Berufung in jeder Hinsicht kompetent. Die Berufungsbeklagten haben für ihre Behauptung, daß der Streitwert, entgegen den Angaben der Berufungsschrift, die zur Begründung der Zuständigkeit erforderliche Höhe nicht erreiche, keinen Nachweis erbracht; auch bieten die Akten keinen Anhaltspunkt, die Richtigkeit jener Deklaration in Zweifel zu ziehen. Die weitere Kompetenzeinrede, daß in casu kantonales, nicht Bundesrecht zur Anwendung komme, muß als unzutreffend bezeichnet werden. Allerdings geht die konstante Praxis des Bundesgerichts dahin, daß für Kaufverträge um Liegenschaften mit Einschluß der accessorisch mitveräußerten Mobilien das kantonale Recht maßgebend sei, allein diese Feststellung berührt nur die obligatorische, nicht auch die dingliche Seite des Veräußerungsgeschäftes. Wie sich das Bundesgericht schon in Sachen Amberg (Amtl. Samml., Bd. XIII, Nr. 39, Erw. 5) und eingehender im Falle Schelling (Amtl. Samml., Bd. XX, Nr. 93, Erw. 6) ausgesprochen hat, muß bei solchen Rechtsgeschäften zwischen dem auf die Übereignung gerichteten Vertrag und der Übereignung selbst unterschieden werden. Diese richtet sich, soweit bewegliche Sachen in Frage kommen, stets nach den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts, mag auch jener dem kantonalen Rechte angehören.

Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, daß die Frage, ob das Eigentum an den vindizierten Mobilien auf den Erwerber übergegangen sei, nach eidgenössischem Recht zu beurteilen ist, denn wenn auch die Auffassung der Vorinstanz, wonach das zu Grunde liegende Veräußerungsgeschäft einen einheitlichen Liegenschaftskaufvertrag darstellt, zutreffend sein sollte, so würde daraus nur folgen, daß die obligatorische Verpflichtung der Kontrahenten dem kantonalen Recht zu entnehmen ist, während das für die dingliche Wirkung der Übereignung maßgebende Recht von dieser Feststellung nicht betroffen wird, sondern sich nach der Natur der einzelnen veräußerten Objekte bestimmt. Dem widerspricht nicht, daß in casu die rechtliche Bedeutung des Traditionsvorganges aus jenem obligatorischen Rechtsgeschäft interpretiert werden muß, denn der bei der faktischen Übergabe der streitigen Objekte wirksame Wille, welcher — nach dem vom Bundesgericht in Anlehn-

nung an die herrschende Doktrin seinen Entscheidungen zu Grunde gelegten Rechtsbegriff der Übereignung als eines dinglichen Vertrages — den Traditionsvorgang rechtlich qualifiziert, ist wie dies gewöhnlich der Fall, nicht in einem besonderen Rechtsakt begründet, sondern ergibt sich aus dem gesamten Inhalt und Zweck des Veräußerungsvertrages. Dieser Wille aber empfängt, soweit er sich auf die Übertragung der Mobilien richtet, seine Wirksamkeit aus dem eidgenössischen Recht, selbst wenn jener Vertrag, aus welchem er entnommen wird, dem kantonalen Rechte unterstehen sollte.

4. Einläßlich ist den Rechtsausführungen der Vorinstanz beizustimmen. Der Vertrag über die Liegenschaft „Steinhalde“ erwähnt das darauf befindliche Inventar als mitverkauft unter Vorbehalt seiner Verzeichnung und Schätzung, und statuiert ausdrücklich die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung der Fuhrhaltereie; ebenso nennt die Veräußerungsurkunde für das Gut „Doffentleh“, die vom gleichen Tage datiert, als „Gegenwert“ die Liegenschaft und Fuhrhaltereie „Steinhalde“. Danach wird unzweifelhaft das zur Fuhrhaltereie gehörige Inventar mitumfaßt. Wenn nun auch später ein Verzeichnis desselben aufgenommen und ein erhöhter Kaufpreis angesetzt wurde, so kann darin nicht ein neuer Konsens von selbständiger rechtlicher Bedeutung, sondern nur der Vollzug der früheren Vereinbarung erblickt werden. Denn die Würdigung des gesamten Tatbestandes ergibt zur Evidenz, daß die Absicht der Kontrahenten darauf gerichtet war, die eine Liegenschaft gegen die andere einzutauschen, daß somit die äußerlich auseinanderfallenden Rechtshandlungen als Produkt einer einzigen Willenseinigung, als einheitliches Rechtsgeschäft, zu betrachten sind. Daraus folgert die Vorinstanz zutreffend, daß die Übergabe des in Frage stehenden Kaufsobjekts nicht anders als im Sinne einheitlicher Rechtswirkung für alle seine Bestandteile ausgelegt werden kann. Wenn sie daher mit Rücksicht auf die Rechtsstellung der Parteien hinsichtlich der Liegenschaft annimmt, die Mobilien haben nur suspensiv bedingt tradiert werden wollen, so erscheint dies mit der oben ausgeführten Auffassung des Bundesgerichts über die rechtliche Bedeutung der Tradition im Sinne des schweiz. Obligationenrechts durchaus vereinbar und den Umständen des

vorliegenden Falles angemessen. Die Entscheidung ist somit zu bestätigen und die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen und demgemäß das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern in allen Teilen bestätigt.

11. Urteil vom 1. März 1902

in Sachen **Aktiengesellschaft „Bavaria“**, Kl. u. Ber.-Kl.,
gegen **Lüdin**, Bekl. u. Ber.-Bekl.

Erwerbung einer vermieteten Liegenschaft im Konkurse des Vermieters. Art. 281 O.-R., « Kauf bricht Miete. » Wem steht während der sogenannten Räumungsfrist der Anspruch auf den Mietzins zu, dem (ursprünglichen) Vermieter und Veräusserer der Mietsache, oder dem neuen Erwerber? — Behauptete Cession der Mietzinsforderung.

A. Durch Urteil vom 20. Januar 1902 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt das die Klage abweisende erstinstanzliche Urteil bestätigt.

B. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht eingelegt, mit dem Antrage, in Aufhebung des angefochtenen Urteils sei der Beklagte zur Zahlung von 3000 Fr. nebst Zins zu 5 % seit 4. Juli 1901 zu verurteilen.

C. Der Beklagte trägt auf Abweisung der Berufung an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Vertrag vom 30. Dezember 1899 hatte A. Meier-Göfel in Basel dem heutigen Beklagten Lüdin die Liegenschaft Centralbahnplatz 10 für die Zeit vom 1. April 1900 bis 1. April 1905 vermietet, zu einem jährlichen, vierteljährlich mit 3000 Fr. voranzahlbaren Mietzins von 12,000 Fr. Laut § 5 des Mietvertrages hatte der Vermieter dem Mieter einen Schadenersatz von 500 Fr. für jedes Quartal zu vergüten, wenn dieser vor dem vertraglichen Ende des Mietvertrages ausziehen müßte. Der Be-

klagte hatte eine Kaution von 3000 Fr., die zu 5 % zu verzinsen war, zu leisten; laut Nachtrag zum Mietvertrage vom 1. April 1900 „ist“ die vom Beklagten bezahlte Kaution „mit dem letzten zu bezahlenden Mietzins zu verrechnen.“ Am 6. Februar 1901 wurde über den Vermieter Meier-Göfel der Konkurs eröffnet. In diesem meldete der Beklagte am 16. Februar 1901 eine Schadenersatzforderung von 500 Fr. für jedes Quartal, bis zum 1. April 1905, während dem ihm der Genuß der Mietliegenschaft entgangen sein sollte, an, indem er ferner bemerkte, einen Mietzins schulde er nur bei Fortdauer des Mietverhältnisses über den 1. Juli 1901 hinaus, da er die bezahlte Kaution von 3000 Fr. mit dem Mietzins für das zweite Quartal 1901 verrechne. Im Einverständnisse mit der Konkursverwaltung wurde der Entscheid über Zulassung dieser Forderung suspendiert bis nach dem Verkaufe der Liegenschaft. Bei der Versteigerung vom 13. Juni 1901 wurde die Liegenschaft erworben von der heutigen Klägerin; laut Aussage des damaligen Konkursbeamten „wurde der Käufer darauf aufmerksam gemacht, er könne nicht mit Sicherheit auf Bezahlung des dritten Quartalzinnes rechnen, weil der Beklagte Anspruch auf Verrechnung mit seiner Kaution stelle.“ Der Kaufpreis wurde von der Klägerin am 27. gl. Mts. bezahlt. Unterm 29. gl. Mts. notifizierte der Anwalt der Klägerin dem Beklagten, daß jene ihm die Miete gestützt auf Art. 281 O.-R. auf 1. Oktober 1901 künde, und forderte ihn gleichzeitig auf, den Mietzins für das III. Quartal 1901 an ihn zu Händen des Eigentümers einzuzahlen. Der Vertreter des Beklagten erwiderte hierauf, die beiden letzten Mietzinsraten seien bei der Gerichtskasse deponiert; die, auf die Kündigung hin letzte, Rate, für das III. Quartal 1901, verrechne der Beklagte gegen die von ihm bezahlte Kaution von 3000 Fr. Gegen den Zahlungsbefehl für den verlangten Quartalzins erhob der Beklagte Rechtsvoorschlag. Am 24. Juli 1901 meldete er sodann im Konkurse des Meier-Göfel folgende Forderungen an:

- | | |
|--|--------------|
| 1. 500 Fr. Schadenersatz für 14 Quartale | |
| (1. Oktober 1901 bis 1. April 1905). | Fr. 7000 — |
| 2. Rückforderung der Kaution | " 3000 — |
| Übertrag: | Fr. 10,000 — |