

32. Urteil der I. Zivilabteilung vom 16. März 1920

i. S. Grätz gegen Schlageter.

M i e t e : Schadenersatz bei vorzeitigem Rücktritt aus wichtigen Gründen. Art. 269 OR: « voller Ersatz » ? — Art. 97 ff. OR.

A. — Durch Vertrag vom 1. September 1919 hat der Kläger Schlageter dem Beklagten Grätz ein Warenhaus auf die Dauer von 10 Jahren — 1. April 1910 bis 31. März 1920 — vermietet. Der Mietzins betrug anfänglich 19,000 Fr., zuzüglich 6% der Umbaukosten (65,000 Fr.), wurde aber bald auf 21,700 Fr. und zuletzt auf 21,718 Fr. erhöht.

Schon Anfangs 1914 ist der Mieter mit den Zinszahlungen im Rückstande geblieben. Nach Ausbruch des Krieges vermochte er den Zins nicht mehr zu bezahlen. Durch Vereinbarung vom 3. Juli 1915 wurde der Mietzins für die Jahre 1915 und 1916 auf 16,000 Fr. ermässigt. Am 27. Juli 1916 hat der Beklagte einen Nachlassvertrag zu 25% abgeschlossen. Um die Nachlassdividende im Betrage von 125,000 Fr. bezahlen zu können, verkaufte der Beklagte seine sämtlichen Aktiven seinem Geschäftsfreunde Rubinstein, welcher sich verpflichtete aus dem Erlös die Nachlassdividende an die Gläubiger des Beklagten zu bezahlen. Am 15. Dezember 1916 hat der Beklagte den Mietvertrag « infolge Geschäftsaufgabe und wegen unerschwinglich hohen Mietzinses » auf 31. März 1917 gekündigt. Er hat dem Vermieter einen halben Jahreszins als Entschädigung angeboten und ihm gleichzeitig mitgeteilt, dass er ihm das Haus schon anfangs Januar 1917 zur Verfügung stelle. Der Kläger hat am 16. Dezember 1916 geantwortet, dass er die Kündigung unter Schadenersatzvorbehalt, aber erst auf Ende Juni 1917 annehme. In einem folgenden Briefe vom 21. Dezember 1916 hat der Kläger zwar bestritten, dass ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages gemäss

Art. 269 OR vorliege, aber ausdrücklich erklärt, er werde sich um die Weitervermietung des Hauses bemühen und je nach dem Ergebnis seiner Bemühungen die Entschädigungsforderung ermässigen. Darauf hat der Beklagte geantwortet, er betrachte es als selbstverständlich, dass das Mietverhältnis mit Beginn des neuen Mietsvertrages aufgelöst sei « und es dann Sache der richtlichen Entscheidung sein müsse, die Höhe der Entschädigung zu bestimmen. » Damit haben die Parteien ihre Korrespondenz abgeschlossen; über weitere Verhandlungen geben die Akten keinen Aufschluss. Nachdem der Beklagte ausgezogen war, liess der Kläger durch gerichtliche Expertise den Schaden feststellen, welchen der Mieter durch missbräuchliche Benutzung des Hauses verursacht hatte. Die Experten haben diesen Schaden auf 2932 Fr. und die Kosten der Wiederherstellung der weggenommenen Gegenstände auf 1853 Fr. 40 geschätzt. Der Beklagte liess dann Verbesserungen vornehmen, sodass die Experten den Betrag des Schadens auf 946 Fr. 80 Cts. herabsetzten. Dazu kommt ein weiterer Schaden, der infolge eines Röhrenbruchs der Wasserleitung entstanden ist und von den Experten auf 250 bis 350 Fr. geschätzt wird. Für alle diese Schädigungen fordert der Kläger im Ganzen 51,296 Fr. 80 Cts., und zwar :

1. Gemäss Art. 269 OR vollen Ersatz des ihm infolge der vorzeitigen Vertragsaufhebung entstandenen Schadens im verminderten Betrage von 50,000 Fr., immerhin mit dem Vorbehalte, dass er bereit sei, die Forderung weiter zu ermässigen, sofern ihm die Wiedervermietung des Hauses während des Prozesses möglich werden sollte. Der Kläger erklärt sich auch bereit, den Beklagten für die zurückbehaltenen Gegenstände angemessen zu entschädigen.

2. Gemäss Art. 261 und 271 O.R. wegen missbräuchlicher Benutzung der Mietsache eine Entschädigung von 1946 Fr. 80 Cts.

3. Auf Grund derselben Gesetzesbestimmungen, eventuell gemäss Art. 41 OR, Ersatz des durch den Röhrenbruch verursachten Schadens im Betrage von 350 Fr.

B. — Der Beklagte hat diese Forderung, soweit sie den Betrag eines halben Mietzinses übersteigt, bestritten, weil er durch die infolge des Krieges geschaffenen Verhältnisse zur sofortigen Aufhebung des Mietvertrages berechtigt gewesen sei. Bei Festsetzung der Entschädigung gemäss Art. 269 sei vor allem aus zu berücksichtigen, dass der Kläger den Schaden dadurch selbst verschuldet habe, dass er ein günstiges Angebot zur Wiedervermietung des Hauses abgelehnt, sodann dass der Kläger den Beklagten durch die Arrestanlage und durch die Aufnahme der Retentionsurkunde böswillig geschädigt habe. Der Missbrauch der Mietsache wird bestritten, die bezügliche Schadenersatzforderung wird nur im Betrage von 98 Fr. 50 Cts. anerkannt. Auch die weitere Schadenersatzforderung wird bestritten, weil der Kläger den Röhrenbruch selbst verschuldet habe.

In der Widerklage fordert der Beklagte Entschädigung für die zufolge richterlicher Verfügung zurückbehaltenen Gegenstände.

C. — Das Amtsgericht Luzern-Stadt hat dem Kläger eine Gesamtentschädigung von 37,748 Fr. zugesprochen. Es hat die Schadenersatzforderung aus Art. 269 OR auf 40,000 Fr. reduziert, dem Kläger aber überdies für die Beschädigung des Mietobjektes durch missbräuchliche Benutzung und infolge des Röhrenbruchs 946 Fr. 80 Cts. und 250 Fr. andererseits dem Beklagten für die zurückbehaltenen Gegenstände 2948 Fr. zugesprochen.

D. — Das Obergericht des Kantons Luzern hat die Entschädigung auf 41,395 Fr. erhöht. Es geht von der Rechtsauffassung aus, dass der Vermieter gemäss Art. 269 OR « vollen Ersatz » zu fordern habe; den Kläger treffe kein Verschulden, dass das Haus nicht früher habe vermietet werden können. Dagegen hat das Obergericht einen Betrag von 7200 Fr. für Mietzins, welchen der

Kläger inzwischen aus dem Hause gezogen hat, in Abrechnung gebracht und deswegen die Schadenersatzforderung des Klägers auf 42,800 Fr. herabgesetzt. Dazu kommt die Entschädigung für missbräuchliche Benutzung der Mietsache 663 Fr. 30 Cts. und wegen des Röhrenbruchs 250 Fr. Dagegen ist abzuziehen der Betrag von 2318 Fr. gemäss der Widerklage, sodass sich die vom Beklagten zu bezahlende Entschädigung auf 41,395 Fr. beziffert.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Die Schadenersatzforderung wegen Nichterfüllung des Mietvertrages ist gemäss Art. 97 f. OR grundsätzlich begründet. Bei Festsetzung der Entschädigung ist in erster Linie auf die von den Parteien bei Aufhebung des Vertrages getroffene Vereinbarung abzustellen. Aus der bei den Akten liegenden Korrespondenz, insbesondere aus den Briefen des Klägers vom 16. und 21. Dezember 1916 und aus dem Briefe des Beklagten vom 26. Dezember 1916 geht hervor, dass sich die Parteien damals nicht nur darüber geeinigt haben, dass der Vertrag auf Ende Juni 1917 aufgehoben werde, sondern auch darüber, dass es Sache der richterlichen Entscheidung sein soll, die Höhe der Entscheidung zu bestimmen. Auch aus dem übrigen Verhalten der Parteien ist zu schliessen, dass sie der damaligen Zeitlage Rechnung tragen wollten und dass namentlich der Kläger bereit, war, die Notlage des Mieters zu berücksichtigen und den Schaden mit ihm zu teilen. Nach dieser Vereinbarung der Parteien hat der Richter daher die vom Kläger geforderte Entschädigung nach freiem Ermessen und unter Würdigung aller Umstände zu bestimmen.

Dabei ist die Feststellung des Obergerichts massgebend, dass der Beklagte infolge des Krieges und ohne eigenes Verschulden in die Unmöglichkeit versetzt worden ist, den Mietvertrag fortzusetzen, und dass andererseits auch dem Vermieter nicht zum Verschulden angerechnet werden kann, dass er aus dem Hause keinen grösseren

Nutzen ziehen konnte. Bei dieser Voraussetzung ist vorab zu ermitteln, welchen Zinsenausfall der Kläger tatsächlich erlitten hat. Dabei ist auf die Vereinbarung vom 3. Juli 1915 abzustellen, wonach der Mietzins für die Jahre 1915 und 1916 auf 16,000 Fr. ermässigt wurde. Bei der Berechnung des Zinsenausfalles ist daher von der Annahme auszugehen, dass der Kläger seinem Mieter unter gleichen Voraussetzungen für die folgenden Kriegsjahre die gleiche Vergünstigung gewährt hätte, sodass er für den ganzen Rest der Mietdauer keinen höheren Zins als 16,000 Fr. hätte fordern können. Der Ausfall an Mietzinsen hätte daher nicht 59,000 Fr. sondern nur 44,000 Fr. betragen. Von diesem Betrage kommt in Abzug, was der Kläger inzwischen tatsächlich an Mietzins bezogen hat. Dabei muss auf den Mietvertrag mit Burger-Kehl abgestellt werden, wonach das Haus vom 1. Januar 1920 hinweg auf die Dauer von 15 Jahren um 20,000 Fr. vermietet worden ist. Die Rechnung der Vorinstanz ist daher in der Weise zu berichtigen, dass für die Zeit nach dem 1. Januar 1920 die auf Grund des neuen Vertrages zu erwartenden Mietzinse eingesetzt werden. Diese Berechnung führt zu dem Ergebnisse, dass dem Kläger ein Betrag von 10,325 Fr. gutgeschrieben, der Zinsausfall daher auf 33,675 Fr. vermindert werden muss. Dieser Ausfall muss von beiden Teilen in billigem Verhältnisse getragen werden. Die Verteilung im Verhältnisse von $\frac{1}{4}$ und $\frac{3}{4}$ ist den Verhältnissen angemessen. Denn es ist anzunehmen, dass der Kläger unter den damaligen Verhältnissen seinem Mieter nicht mehr zumuten wollte, als er nach den Regeln der Billigkeit von ihm verlangen konnte. Ueberdies ist zu berücksichtigen, dass der Kläger durch den Umbau seines Hauses zum Warenhaus zum voraus ein Risiko für die Erschwerung der Vermietung übernommen hat, und dass er für die vom Beklagten zurückgelassenen Installationen, deren Wert von den gerichtlichen Experten auf 8207 Fr. geschätzt wird, nur 2928 Fr. zu bezahlen hat.

2. — Die Anwendung von Art. 269 OR führt zu demselben Ergebnisse. Denn unter dem « vollen Ersatz » im Sinne dieses Artikels kann nur diejenige Entschädigung verstanden werden, welche der zurücktretende Mieter dem Vermieter nach den allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes (Art. 99 in Verbindung mit Art. 43 OR) wegen Nichterfüllung des Vertrages zu bezahlen hat. Der Mieter, der aus wichtigen Gründen vom Vertrage zurücktritt, darf nicht schlechter gestellt werden, als derjenige, welcher den Vertrag bricht (s. OSER, S. 590). Diese Rechtsauffassung wird bestätigt durch die Tatsache, dass die im alten OR enthaltene Bestimmung, Art. 293: « können sich die Parteien über die Art und das Mass des Ersatzes nicht verständigen, so entscheidet darüber der Richter », bei der Redaktion des Gesetzes beseitigt, d. h. mit Rücksicht auf die allgemeine Bestimmung des Art. 99 zit als selbstverständlich nicht in den Art. 269 aufgenommen worden ist.

3. — Mit Beziehung auf die übrigen Posten der klägerischen Schadenersatzforderung kann hier einfach auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Hinsichtlich der zurückbehaltenen Gegenstände wird ein Eigentumsanspruch vom Beklagten nicht geltend gemacht, und die dem Beklagten zukommende Entschädigung ist auf Grund der tatsächlichen Feststellungen und des Gutachtens Sachverständiger einwandfrei bestimmt worden.

4. — Werden alle diese Faktoren berücksichtigt, so rechtfertigt es sich, die vom Beklagten zu bezahlende Entschädigung auf netto 25,000 Fr. zu ermässigen. Diese Summe ist vom 1. Januar 1919 hinweg zu verzinsen.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und der dem Kläger zugesprochene Betrag auf 25,000 Fr. herabgesetzt.