

Wohnsitz des Kindes hierauf und nicht auf den Ort der Verbeiständung abzustellen ist, was dazu führt, dass der Wohnsitz der Mutter auch als solcher des Kindes zu gelten hat. Ist aber danach auch für die Klage des Kindes in Zürich ein Gerichtsstand nicht begründet, so muss der angefochtene Entscheid geschützt werden.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Der Rekurs wird abgewiesen.

12. Urteil vom 21. Juni 1918

i. S. **Wenger-Iseli** gegen **Hoffmann** und **Mitbeteiligte***.

Abgrenzung der Zuständigkeit der auf Grund des BRB vom 18. Juni 1917 betr. Mieterschutz durch kantonalen Erlasse eingesetzten Behörden als Gerichtsstandsfrage im Sinne des Art. 189 Abs. 3 O.G. — Jener BRB setzt ein Mietverhältnis der Parteien voraus und gilt mangels eines solchen nicht gegenüber dem Käufer der Mietliegenschaft, der die Mietverträge nicht übernommen hat und gemäss Art. 259 OR vorgeht.

A. — Durch Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 betr. Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen sind die Kantonsregierungen ermächtigt worden, auf dem Verordnungswege, unter Vorbehalt der Genehmigung des Bundesrates, im Sinne der Vorschriften des Beschlusses Bestimmungen selbst zu erlassen oder die Ermächtigung hiezu auf bestimmte Gemeinden zu übertragen (Art. 1). Nach dem BRB darf die hiefür zu bestellende Behörde « eine vom Vermieter rechtzeitig geltend gemachte Mietzinserhöhung » (Art. 3) oder « eine vom Vermieter rechtzeitig vorgenommene Kündigung des Mietvertrages » (Art. 4) auf Ersuchen des Mieters als unzulässig erklären, wenn jene Massnahme nach den Umständen des Falles als nicht gerechtfertigt erscheint. Dagegen wird durch solche Mieterschutzverordnungen

* Dieses Urteil hat infolge des revidierten BRB betr. Mieterschutz vom 5. August 1918 seine grundsätzliche Bedeutung verloren.

« im übrigen weder an den gesetzlichen und vertraglichen Rechten und Pflichten der Parteien, noch an der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Beurteilung privatrechtlicher Streitigkeiten aus Mietverträgen etwas geändert » (Art. 6).

Auf Grund dieses BRB hat der Gemeinderat der Stadt Bern mit Ermächtigung und Genehmigung der bernischen Regierung und mit Genehmigung auch des Bundesrates eine gleichbetiteltete Verordnung vom 25. Juli 1917 erlassen, die eine dem städtischen Gewerbegericht angegliederte « Mietkommission » (bestehend aus einem Juristen als Vorsitzendem und je zwei Vertretern der Vermieter und Mieter von Kleinwohnungen als Beisitzern) vorsieht und über deren Befugnisse bestimmt, dass jeder Mieter, dem « bei Erneuerung des Mietvertrages der Mietzins erhöht » (Art. 7), oder dem « der Mietvertrag vom Vermieter gekündigt » wird (Art. 14), binnen bestimmter Frist ihren Entscheid darüber anrufen kann, ob diese Massnahme zulässig sei — mit dem Zusatz hinsichtlich der Beschränkung des Kündigungsrechts (Art. 15 Abs. 2) : « Unberührt bleiben die dem Vermieter gemäss Art. 261 Abs. 2, 265, 266, 269 und 270 OR zustehenden Rechte... »

B. — Der Rekurrent Wenger-Iseli erwarb die Liegenschaft mit Wohnhaus Steinerstrasse 37 in Bern vom bisherigen Eigentümer Hofer, der die drei Wohnungen des Hauses an die Rekursbeklagten Hoffmann, Werz und Spengler ohne Vormerkung im Grundbuch vermietet hatte, laut Kaufvertrag vom 29. Januar 1918 unter der ausdrücklichen Bedingung : « Die um Teile der Kaufsache bestehenden Mietverträge werden vom Käufer nicht übernommen. » Nach Eintritt des Eigentumsübergangs kündigte er mit rechtlichen Zustellungen vom 2. März 1918 allen drei Mietern gemäss den Art. 259 und 267 OR auf den 31. Oktober 1918. Hierauf stellten die Mieter bei der städtischen Mietkommission das Begehren, diese Kündigungen seien als unzulässig zu erklären und auf-

zuheben. Mit Entscheidung vom 15. März 1918 sprach die Kommission dieses Begehren zu und verwarf dabei die von Wenger erhobene Einrede ihrer Unzuständigkeit (weil ein die Mietverträge nicht übernehmender Hauskäufer mit dem Eigentumserwerb nicht zum Vermieter werde und deshalb die Mieterschutzverordnung gemäss einer in Abschrift vorgelegten Auskunft des Schweiz. Justiz- und Polizeidepartements an die Justizdirektion des Kantons Aargau vom 8. Februar 1918 grundsätzlich gegen ihn nicht anwendbar sei) mit Stichtentscheid des Vorsitzenden aus wesentlich folgenden Erwägungen: Zwar stelle Art. 259 OR, auch in der Marginale, den Grundsatz: Kauf bricht Miete auf. Doch gelte der Neuerwerber, wenn er die Kündigung unterlasse, als in den Mietvertrag eingetreten, und für den Fall seiner Weigerung, den Vertrag zu übernehmen, weise das Gesetz ebenfalls auf das Mietvertragsrecht hin, indem es speziell die gesetzlichen Kündigungsfristen vorschreibe. Daraus dürfe wohl geschlossen werden, dass der Neuerwerber bei sofortiger Kündigung bis zum Ablauf der Frist in einem Mietvertragsverhältnis oder mietvertragsähnlichen Rechtsverhältnis zum Mieter stehe. Dieses Vertragsverhältnis sei suspensiv bedingt durch die ungewisse Tatsache, ob der Neuerwerber von der gesetzlichen Kündigungsfrist des Art. 267 OR Gebrauch mache, und falls diese Tatsache nicht eintrete, werde der Vertrag ein unbedingter. Uebrigens habe sich die Mietkommission in der bisherigen Praxis mit Rücksicht auf den Zweck der Mieterschutzverordnung, ungerechtfertigte Kündigungen und Mietzinserhöhungen zu verhindern, auch bei solchen Verhältnissen als kompetent erachtet, da andernfalls « der Möglichkeit von Scheinkäufen zum Zweck der Umgehung der Verordnung Tür und Tor geöffnet » würde.

C. — Gegen diesen kantonalechtlich endgültigen Entscheid der Mietkommission hat Wenger-Iseli den staatsrechtlichen Rekurs an das Bundesgericht ergrif-

fen und beantragt, er sei aufzuheben. Die Begründung geht dahin, sowohl der grundlegende BRB, als auch die stadtbernisches Mieterschutzverordnung setze eine « vom Vermieter » ausgehende Kündigung und demnach einen Mietvertrag zwischen den Parteien voraus; diese Voraussetzung für die sachliche Zuständigkeit der Mietkommission sei aber hier nicht gegeben, da zwischen dem Rekurrenten als Liegenschaftserwerber, der die Mietverträge nicht übernommen habe, und den Rekursbeklagten als bisherigen Mietern nach Art. 259 OR kein Mietvertrag, sondern überhaupt kein Rechtsverhältnis (OSER, Ziff. II 3 litt. a zu diesem Artikel) entstanden sei; die gegenteilige Annahme der Mietkommission verstosse als willkürlich gegen die Garantie der Art. 58 und 4 BV (Art. 75 und 72 bern. StV).

D. — Die Rekursbeklagten Dr. Hoffmann und Werz haben ohne besondere Begründung Abweisung des Rekurses beantragt.

Vom Rekursbeklagten Spengler und von der Mietkommission sind keine Gegenbemerkungen eingegangen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

Da die sachliche Kompetenz der stadtbernisches Mietkommission im Grunde auf dem die städtische Mieterschutzverordnung tragenden BRB vom 18. Juni 1917 beruht, so handelt es sich bei der hier streitigen Abgrenzung dieser Kompetenz um eine Frage eidgenössischen Rechts, die nach der bestehenden Praxis unter den Begriff der Gerichtsstandsfragen im Sinne des Art. 189 Abs. 3 OG fällt und deshalb vom Bundesgericht nicht nur aus dem im Rekurse erörterten Gesichtspunkte der Willkür, sondern frei nachzuprüfen ist (vgl. hiezu neuestens das Urteil vom 19. April 1918 i. S. Weil gegen Nötzli und Willi, Erw. 1*). Dieser Prüfung hält die Argumentation der Mietkommission nicht stand. Sowohl der BRB vom 18. Juni 1917 selbst, als

* Siehe oben S. 58 f.

auch die stadtbernische Mieterschutzverordnung lassen keinen Zweifel darüber zu, dass sie Streitigkeiten über ein zwischen den Parteien bestehendes Mietverhältnis voraussetzen. Speziell die vorliegend in Betracht fallenden Art. 4 BRB und Art. 14 stadtbern. Verordnung sprechen ausdrücklich vom «Mietvertrag», der vom «Vermieter» gekündigt wird. Die Mietkommission hat aber zu Unrecht angenommen, dass ein solcher Vertrag oder wenigstens ein ihm ähnliches und gleichzuhaltendes Verhältnis im Falle der Veräusserung des Mietgegenstandes auch zwischen dem neuen Eigentümer und dem Mieter bestehe, selbst wenn der erstere nicht in den Mietvertrag seines Rechtsvorgängers eingetreten ist. Der Art. 259 OR bringt nicht nur in der Marginale des deutschen Textes: «Kauf bricht Miete», sondern auch im Texte selbst unzweideutig zum Ausdruck, dass ein solcher Erwerber des Mietgegenstandes mit dem Mietvertrage nichts zu tun hat, indem Abs. 1 bestimmt, dass der Mieter die Fortsetzung des Mietvertrages von dem als «Dritten» bezeichneten Erwerber nur verlangen kann, wenn dieser sie übernommen hat, dass aber der Veräusserer als Vermieter zur Erfüllung des Vertrages oder zu Schadenersatz verpflichtet bleibt. Allerdings hat nach Abs. 2 der Erwerber einer unbeweglichen Mietsache, will er nicht als in das Mietverhältnis eingetreten gelten, dem Mieter nach Gesetz zu kündigen und ihn bis zum Ablauf des gesetzlichen Kündigungstermins (falls der Vertrag keine frühere Auflösung gestattet) «in der Miete zu belassen». Allein diese Rücksichtnahme auf den Mieter wird ihm nicht durch den Mietvertrag, sondern unmittelbar durch das Gesetz auferlegt. Nachdem er einmal gemäss Art. 259 OR gekündigt hat, kann mit Bezug auf ihn auch von einem suspensiv bedingten Mietverhältnis nicht die Rede sein. Vielmehr wird seine eigene vertragliche Bindung gegenüber dem Mieter durch diese Kündigung endgültig ausgeschlossen, und es besteht

nur die ihm gesetzlich obliegende Pflicht zur Duldung des für ihn fremden Mieters (vergl. in diesem Sinne über den dem heutigen Art. 259 entsprechenden Art. 281 aOR: AS 28 II S. 83, sowie OSER, Anm. III 2 b, und FICK, Anm. 2 zu Art. 259 OR). Die Ausdehnung der kriegsrechtlichen Mieterschutzbestimmungen auf den von ihrem Wortlaut nicht umfassten Kündigungsfall des Art. 259 OR im Wege der extensiven Interpretation, wie sie der Mietkommission vorzuschweben scheint, könnte jedenfalls nur in Frage kommen, wenn sie dem wirklichen Sinn und Willen des BRB vom 18. Juni 1917 entspräche. Hievon kann jedoch keine Rede sein. Die vorliegende bestimmte Auskunft des Schweiz. Justiz- und Polizeidepartments zeigt klar, dass der Bundesrat die gesetzliche Rechtsordnung mit Bezug auf jenen Kündigungsfall, der Fassung seines Beschlusses gemäss, nicht ausser Kraft setzen wollte. Tatsächlich wollte er dies nicht einmal mit Bezug auf alle Fälle des Auflösungsrechts des Vermieters selbst tun, wie der von ihm genehmigte und dem Art. 6 seines Beschlusses entsprechende Vorbehalt in Art. 15 Abs. 2 der stadtbernischen Verordnung (oben, Fakt. A, *in fine*) erkennen lässt.

Finden aber demnach die von den Rekursbeklagten angerufenen Kriegserlasse auf den hier gegebenen Tatbestand keine Anwendung, so ist die Mietkommission mit dessen Beurteilung in der Tat über ihre Kompetenz hinausgegangen. Freilich wäre wohl anders zu entscheiden, wenn es sich um einen blossen Scheinkauf handeln würde, doch haben die Rekursbeklagten in dieser Hinsicht nichts vorgebracht.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Der Rekurs wird gutgeheissen und der Entscheid der Mietkommission der Stadt Bern vom 15. März 1918 aufgehoben.