

fordern um so stärker, als der Kläger das Abkommen mit dem Beklagten, wie sich aus der Einvernahme des Verwaltungsratspräsidenten, Chollet, ergeben hat, geheim hielt, und also die Aktiengesellschaft im Glauben ließ, seine Unterhandlungen mit dem Beklagten seien durchaus uneigennützigter Natur und er wahre dabei ausschließlich die Interessen der Gesellschaft. Die Doppelstellung, die der Kläger einnahm, wäre nicht unethisch gewesen und hätte die Interessen der Gesellschaft nicht verletzt oder gefährdet, wenn er sie bekannt gegeben hätte; aber gerade darin, daß er sie geheim hielt, liegt das weitere und ausschlaggebende Moment für die Annahme der Unethik. (Vgl. auch die Ausführungen in dem dem heutigen Falle ganz analogen Falle Meyer gegen Matter, Amtl. Samml., Bd. XXVI, 2, S. 447 ff.)

6. (Wetttschlagung aller Parteikosten.)

Demnach hat das Bundesgericht,

in Gutheißung der Hauptberufung und Abweisung der Anschlußberufung,

erkennt:

Die Klage wird, in Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Luzern vom 15. März 1904, abgewiesen.

### 53. Urteil vom 9. Juli 1904

in Sachen von Segesser, Kl. u. I. Ber.-Kl.,  
gegen Landtwing, Bkl. u. II. Ber.-Kl.

*Mietvertrag über unbewegliche Sachen: Haft des Vermieters, der die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags ohne Ueberbindung des Vertrages verkauft, Art. 281 Abs. 1 OR. Art und Mass des Schadenersatzes. Art. 110, 116 OR.*

A. Am 25. September 1894 mietete der seither verstorbene Oberst Henri Viktor von Segesser „für sich und seine Rechtsnachfolger“ von dem Fideikommissar Landtwing das Schloß St. Andreas bei Cham auf 10 Jahre vom 1. Januar 1895 an. Zugleich wurde vereinbart, daß das Schloß unter Leitung des

Mieters zu restaurieren sei, wofür der Vermieter einen Kredit von 6000 Fr. bewilligte. Die Mehrkosten sollten zu Lasten des Mieters sein. Als Honorar für die Bauleitung wurde dem Mieter der erste Jahreszins erlassen.

Am 6. Dezember 1896 kam zwischen den Parteien ein Nachtrag zum Mietvertrag zustande mit folgendem Inhalt: „In Anbetracht der bedeutenden Kosten von zirka 15,000 Fr. für die baulichen Veränderungen im Schloß St. Andreas in Cham wird zu der bereits verabsolgtten Summe von 6000 Fr. eine Nachsubvention von weiteren 5000 Fr. zu nachstehenden Bedingungen bewilligt:

„1. Erhöhung des jährlichen Mietzinses über die festgesetzte Quote von 1896 mit 200 Fr.

„2. Sämtliche zur Bewohnung des Schlosses dienenden und angeschaffenen Inventargegenstände laut detailliertem Verzeichnis gehen als Eigentum ins Landtwing'sche Fideikommiß über.

„3. Der Ausbau der Bauernstube im ersten Stock sowie alljährliche weitere Reparaturen samt bezüglichen Ausgaben sind in der Nachsubvention von 5000 Fr. inbegriffen.

„4. Die Mietaufschreibung wird um fernere fünf Jahre, bis und mit dem 31. Dezember 1909 verlängert, mit dem um diese Zeit zu bezahlenden Mietzins im ganzen 1200 Fr. pro Jahr.“

B. Die Restaurationsarbeiten wurden ausgeführt und die Subvention von 11,000 Fr. geleistet. Darüber hinaus legte der Mieter noch weitere 4000 bis 5000 Fr. aus.

C. Nachdem im Jahre 1900 Oberst von Segesser gestorben war, wurde am 27. Dezember 1902 das Schloß an eine Frau Page und deren Sohn verkauft. Trotz Protest der heutigen Kläger wurde der Kaufvertrag am 10. Februar 1903 vom Regierungsrat genehmigt und von der zuständigen Gemeindebehörde gefertigt und hierauf die Mieterin aufgefordert, das Schloß zu verlassen. Nach nochmaligen Protesten verließ diese das Schloß am 21. August 1903, erhob jedoch gegen Landtwing folgende Klage:

1. Es sei dem Beklagten nicht gestattet, das an Herrn Oberst von Segesser sel. laut Mietvertrag vom 25. September 1894 und 6. Dezember 1896 gemietete Schloß St. Andreas vor Ablauf der vertraglichen Mietzeit (31. Dezember 1909) zu ver-

äußern, und es dürfe ein eventueller Kaufvertrag nicht ratifiziert und nicht ans Hypothekenprotokoll von Zug gestellt werden.

2. Eventuell sei ein Kaufvertrag nur zulässig bei Überbindung des genannten Mietvertrages an den Käufer zur Aushaltung desselben im vollen Umfange und speziell in dessen ganzer Vertragsdauer durch den Käufer.

3. Subeventuell: Es sei zu erklären, daß die Klägerin das Mietobjekt erst nach Zahlung von 60,000 Fr. durch den Beklagten zu verlassen habe.

4. Subsubeventuell: für den Fall, daß diese Begehren nicht geschügt werden: Der Beklagte habe an die Kläger 60,000 Fr. zu bezahlen.

Die Schadenersatzforderung wurde begründet wie folgt:

1. Differenz des Mietzinses von 1200 Fr. mit dem für ein gleichwertiges Mietobjekt anderwärts für die noch restierende Mietdauer von $6\frac{1}{2}$ Jahren zu bezahlenden Mietzins, der auf 8000 Fr. anzuschlagen sei, $6\frac{1}{2} \times (8000 - 1200)$ . . . . .	Fr. 44,000 —
2. Mehrkosten des Haushaltes (3 Bedienstete statt 2, Fuhrwert) für $6\frac{1}{2}$ Jahre . . . . .	" 6,500 —
3. Leistungen des Oberst von Segesser und seiner Frau, mindestens 10,000 Fr. auf 15 Jahre zu amortisieren, also für $6\frac{1}{2}$ Jahre . . . . .	" 4,329 —
4. Minderwert der angepassten Teppiche, Draperien, zc. laut Expertise . . . . .	" 5,400 —
5. Beschädigung des Mobiliars beim Umzug (3 % von 62,000 Fr.) . . . . .	" 2,000 —
6. für Gartenanlagen und Pflanzen, laut Expertise . . . . .	" 3,099 05
7. Entschädigung für Installationen (Ofen, Badeeinrichtung, Läuteeinrichtung, Schiffshütte, hölzerne Stiege) . . . . .	" 1,021 93
8. Umzugskosten . . . . .	" 2,000 —
9. Kostenüberschuß für Restauration, 7500 Fr.; Entschädigung für laut Mietvertrag zurückzulassende Gegenstände im Werte von 2812 Fr.; auf den Rest der Mietzeit berechnet mit . . . . .	" 4,250 —
	<u>Fr. 72,599 98</u>

Der Beklagte anerkannte seine prinzipielle Schadenersatzpflicht, bestritt jedoch die Höhe der geforderten Entschädigung und anerbote 3000 Fr.

D. Die vom Kantonsgericht Zug angeordneten Expertisen ergaben:

1. Honorar für Leitung der Restauration . . . . .	Fr. 1,800 —
2. Gegenstände, die den lokalen Verhältnissen derart angepaßt sind, daß sie in andern Räumen schwer verwendbar sind, Schaden . . . . .	" 5,400 —
3. Mietwert des Schlosses unmöbliert 7000 Fr., möbliert 8000 Fr. (Hiezu keine Motive.) . . . . .	" 1,528 60
4. Kosten für Herstellung des Schloßgartens . . . . .	" 1,570 45
5. Verlust an Pflanzen infolge der Wegnahme im Hochsommer . . . . .	" 1,570 45
Das Kantonsgericht hieß folgende Posten der Klage in folgendem Umfange gut:	
1. Mehrausgabe an Miete, per Jahr 800 Fr.; für $6\frac{1}{2}$ Jahre . . . . .	Fr. 5,000 —
2. Minderwert der angepassten Gegenstände . . . . .	" 3,000 —
3. Entschädigung für Pflanzen und Gartenanlagen . . . . .	" 1,000 —
4. Umzugskosten . . . . .	" 1,000 —
5. Mobiliarbeschädigung beim Umzug . . . . .	" 1,000 —
6. Entschädigung für zurückzulassende Gegenstände . . . . .	" 1,000 —
	<u>Zusammen, Fr. 12,000 —</u>

Die übrigen Klagebegehren wurden abgewiesen.

E. Das Obergericht des Kantons Zug, an welches beide Parteien appellierten, erhöhte folgende Posten:

1. Mehrausgabe an Miete, per Jahr 1800 Fr., für $6\frac{1}{2}$ Jahre . . . . .	Fr. 12,000 —
3. Entschädigung für Pflanzen und Gartenanlagen . . . . .	" 2,000 —
4. Umzugskosten . . . . .	" 1,200 —

und sprach demgemäß eine Gesamtentschädigung von 20,200 Fr. zu.

Die Zinsforderung wurde abgewiesen. Bezüglich der übrigen Klagebegehren wurde das kantonsgerichtliche Urteil bestätigt.

F. Gegen dieses Urteil haben die Kläger rechtzeitig und formrichtig die Berufung an das Bundesgericht ergriffen und beantragt:

Die Beklagtschaft habe an die Klägerschaft eine Entschädigung von 60,000 Fr. zu bezahlen.

Der Beklagte hat ebenfalls die Berufung an das Bundesgericht erklärt und beantragt:

Es sei der Beklagte nur pflichtig, eine Entschädigung von 3000 Fr., oder wie viel nach richterlichem Ermessen an die Klägerschaft zu leisten.

G. In der heutigen Verhandlung vor Bundesgericht haben die Vertreter der Parteien die Berufungsanträge der Parteien wiederholt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Zufolge der Berufungserklärung ist in der bundesgerichtlichen Instanz nur noch die Frage zu entscheiden, ob die von der Vorinstanz zugesprochene Entschädigung von 20,200 Fr. gemäß Art. 110, 116 und 281 Nr. eine angemessene sei oder nicht. Dabei ist auf den beidseitig anerkannten Mietvertrag vom 25. September 1894 und 6. Dezember 1896 abzustellen und insbesondere folgendes zu beachten:

Der Mietvertrag ist auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen worden und zwar unter der Voraussetzung, daß das Mietobjekt unter Aufsicht und Leitung des Mieters restauriert werde, und daß der Vermieter an die 15,000 bis 16,000 Fr. betragenden Baukosten nur 11,000 Fr. beitrage. Der Mieter hatte den Überschuß der Kosten an sich selbst zu tragen und außerdem noch bestimmte, von ihm angeschaffte Inventargegenstände bei der vertragsmäßigen Aufhebung des Mietvertrages unentgeltlich zurückzulassen. Der Mietzins für das erste Jahr wurde dem Mieter als Honorar für die Bauleitung erlassen; für die spätern Jahre betrug die Miete 900 Fr. pro 1896, 1000 Fr. pro 1897 und 1898, 1100 Fr. pro 1899 bis 1901 und 1200 Fr. seit 1902.

Infolge Veräußerung des Mietobjektes und Kündigung seitens der Erwerber hat das Mietverhältnis am 21. August 1903, also zirka 6 $\frac{1}{2}$  Jahre früher als im Vertrage vorgesehen, seine Beendigung erfahren. Der Beklagte hat weder dargetan, noch auch nur behauptet, daß er sich bemüht habe, seinen Käufern den Mietvertrag zu überbinden; es ist im Gegenteil anzunehmen, daß

die Absicht der Käufer, das Schloß St. Andreas möglichst bald selber zu bewohnen, dem Verkäufer von Anfang an bekannt war, daß er also den Kaufvertrag abschloß, trotzdem ihm die Verletzung des mit den Klägern bestehenden Mietvertrages als unvermeidliche Folge des Kaufsabschlusses erscheinen mußte. Unter diesen Umständen stellt schon der Verkauf des Mietobjektes ohne Überbindung des Mietvertrages eine schwere Verletzung dieses letztern dar, und zwar eine um so schwerere Verletzung, als dieselbe lediglich durch die Aussicht auf einen großen Gewinn motiviert war, indem nämlich weder von dem Beklagten persönlich, noch von den Kuratoren des Fideikommisses, noch schließlich vom Regierungsrat des Kantons Zug in seiner Eigenschaft als Vormundschaftsbehörde irgend ein anderes ausschlaggebendes Motiv zu Gunsten des Verkaufes angeführt worden ist.

2. Ist demnach vor allem festzuhalten, daß bei der vorliegenden Vertragsverletzung das Verschulden des Vermieters ein besonders schweres ist, und ist im fernern auch anzunehmen, daß der Beklagte den infolge Verkaufes des Mietobjektes realisierten Gewinn von zirka 100,000 Fr. größtenteils den Arbeitsleistungen und Verwendungen des Rechtsvorgängers der Kläger verdankt, so kann doch anderseits nicht gesagt werden, die Bereicherung des Beklagten erfolge gänzlich auf Kosten der Klagpartei. Vielmehr ist nicht zu verkennen, daß der vom Beklagten erzielte Kaufpreis von 190,000 Fr. sehr wohl übersteht sein kann und allem Anschein nach einen Liebhaberpreis darstellt, sodaß also der den Klägern infolge des Vertragsbruches erwachsene Schaden in einer von obigem Kaufpreise unabhängigen Weise zu ermitteln ist.

3. Werden auf Grund dieser allgemeinen Erwägungen die einzelnen Posten der klägerischen Schadensberechnung geprüft, so ergibt sich zunächst die prinzipielle Begründetheit der Forderung auf Ersatz der Mehrausgabe an Mietzins, welche den Klägern bei Bezug einer andern entsprechenden Wohnung erwächst. Indessen ist der geforderte Betrag von 6800 Fr. per Jahr oder 44,000 Fr. für den Rest der Mietdauer zweifellos stark übersteht. Allerdings berechnen die gerichtlichen Experten den „gegenwärtigen realen Mietwert“ des Schlosses St. Andreas ohne Mobiliar auf 7000 Fr., woraus sich gegenüber dem vertraglichen Mietzins von 1200 Fr.

eine Differenz von 5800 Fr. per Jahr ergeben würde. Allein, da dieser Schätzung keinerlei Motive beigegeben sind, so liegt die Vermutung nahe, daß dabei die Frage der Verzinsung des vom Beklagten erzielten Kaufpreises von 190,000 Fr. in einer nach Erwägung 2 hievon nicht zu billigen Weise mitgespielt habe. Unter diesen Umständen ist das Bundesgericht an die Schätzung der Experten nicht gebunden, sondern befugt, den effektiven Mietwert des Schlosses, sofern dies an Hand der Akten möglich ist, in selbständiger Weise zu ermitteln. Dabei ist aus Gründen der Loyalität anzunehmen, daß der Rechtsvorgänger der Kläger seinerzeit einen Mietzins versprochen hat, welcher nicht unverhältnismäßig weit hinter demjenigen Mietwert zurückblieb, welcher damals für die Zeit nach Durchführung der Restauration in Aussicht genommen werden mußte. Auch bei hoher Veranschlagung der anerkannt sachverständigen Leistungen des Mieters sowie seiner Auslagen im Betrage von 4000 bis 5000 Fr. kann nun aber, gerade bei der Persönlichkeit des Rechtsvorgängers der Kläger, doch nicht angenommen werden, derselbe habe sich für eine Periode von mehreren Jahren die Benutzung des Schlosses zu einem Mietpreis von nicht einmal einem Fünftel des realen Mietwertes gesichert oder auch nur sichern wollen. Wird aber auf die redliche Absicht der Kontrahenten, sowie auf alle übrigen Umstände, insbesondere die Vergleichsobjekte, wie sich solche aus den bei den Akten liegenden, andere Landstücke betreffenden Verkaufsofferten ergeben, abgestellt, so erscheint die Ansetzung eines gegenwärtigen Mietwertes von zirka 3500 Fr. für das Schloßchen St. Andreas als genügend und angemessen. Die hierbei sich ergebende, der Klagpartei infolge des Vertragsbruches erwachsende Mehrausgabe für Miete beträgt somit zirka 2300 Fr. per Jahr oder für 6½ Jahre rund 15,000 Fr.

4. Außer dieser Differenz auf Miete noch 1000 Fr. per Jahr Differenz als Ersatz für sonstige Mehrkosten des Lebensunterhaltes an einem andern Orte als Cham zu fordern, kann nicht als berechtigt anerkannt werden. Abgesehen davon, daß die Lebensverhältnisse in Cham nicht als ausnahmsweise billige ausgewiesen sind, kann auch die allfällige Mehrausgabe infolge Umzuges an einen Ort, an welchem das Leben wirklich teurer wäre, nicht als notwendige Folge der Auflösung des Mietverhältnisses betrachtet werden.

Ebenso wenig kann neben dem hievon auf 15,000 Fr. geschätzten Schaden noch ein Posten für Bauleitung gefordert werden, denn nicht nur hat der Rechtsvorgänger der Kläger als Honorar für Bauleitung ein freies Mietjahr genossen, sondern es ist auch, wie bereits erwähnt, anzunehmen, die Leistungen des Mieters seien bei Festsetzung des so bescheidenen Mietzinses von 1200 Fr. per Jahr berücksichtigt worden.

5. Was die übrigen Posten der Klagforderung betrifft, welche vorinstanzlich bis zum Betrage von insgesamt 8200 Fr. zugesprochen worden sind, so rechtfertigt sich eine Erhöhung dieses Betrages auf 10,000 Fr. mit Rücksicht auf die der Klagpartei gebührende Entschädigung für zurückzulassende Gegenstände und für Baukosten, welche der Rechtsvorgänger der Kläger aus seiner eigenen Tasche bestritten hat. Zwar kann es sich um einen Ersatz des vollen Wertes der zurückzulassenden Gegenstände und der Baukosten nicht handeln, da die Mieter sowieso mit einer Auflösung des Mietverhältnisses und einem daherigen Verluste ihrer Aufwendungen rechnen mußten. Allein es ist nicht zu verkennen, daß der Genuß der diesen Aufwendungen zu verdankenden Annehmlichkeiten namentlich auf die zweite Hälfte der 15-jährigen Mietdauer und also wesentlich auf diejenige Zeit entfallen sollte, während welcher dieser Genuß der Klagpartei infolge des vom Beklagten zu vertretenden Vertragsbruches tatsächlich entzogen wird.

Im einzelnen ist noch bezüglich der Forderungen für Umzugskosten und Mobiliarbeschädigung beim Umzug zu bemerken, daß die vorinstanzlich erfolgte Zusprechung von 1000 Fr. für Mobiliarbeschädigung an sich nicht als gerechtfertigt erscheint, daß dagegen andererseits eine Erhöhung der für Umzugskosten gesprochenen Summe, sowie eine Berücksichtigung der mit dem Umzug verbundenen Inkonvenienzen am Platze ist, sodaß am Schlussergebnisse in dieser Beziehung nichts geändert wird.

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

Die Berufung der Kläger wird insoweit gutgeheißen, als die vom Beklagten an die Kläger zu zahlende Entschädigung auf 25,000 Fr. erhöht wird.