

für sie ökonomisch günstigeren Vertrag abschloss, so konnte dies notwendig nur dadurch geschehen, dass sie sich in die durch die gedachte Massnahme einzig betroffenen Rechtsverhältnisse der Kläger einmischte, dabei jedoch in Ausführung eines diesen zustehenden Vermögensrechtes, objektiv, wengleich wider ihre Absicht, ein den Klägern zugehörendes Geschäft besorgte. Die Tatsache einer derartigen Einmischung in die Rechtssphäre eines andern aber bildet genügend Grund zur Entstehung von Verpflichtungen für den Handelnden im Sinne von Art. 423 OR. Wie das Bundesgericht bereits entschieden hat (AS 45 II 208), ist eine solche Verpflichtung schon dann als vorhanden anzunehmen, wenn der Handelnde Geschäfte auf eigene Rechnung und in eigenem Interesse abgeschlossen hat, die er ohne Verletzung der Rechte eines andern nicht hätte ausführen können, wenn er also durch deren Abschluss in fremde Rechte und damit in fremdes Vermögen eingegriffen hat. Rechtlich ist es daher vorliegend nicht anders zu halten, als ob die Beklagte die Interessen der Kläger auf Grund der ihnen vertraglich zugesicherten Rechte hätte wahren wollen. Daraus ergibt sich aber für sie gemäss Art. 423 OR die Pflicht, den aus der Geschäftsführung erzielten Gewinn den Klägern auszuantworten.

2. — Frägt es sich nun weiter in welchem Umfange die Beklagte den erzielten Mehrpachtzins den Klägern zu erstatten habe, so fällt in Betracht, dass sie durch den neuen Pachtvertrag in ihren Interessen insofern berührt war, als die geänderte Bewirtschaftungsart des Pachtobjektes dessen Ertragsfähigkeit für die bestimmungsgemässe Nutzung als Wiesland herabminderte. Die erste Instanz hat der Beklagten mit Rücksicht hierauf aus dem Mehrpachtzins einen Betrag von 1000 Fr. zugesprochen. Auf diese auf sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse beruhende Schadensvergütung ist abzustellen.

3. — Was das eventuelle Begehren der Berufungsantwort

auf gänzliche Abweisung der Forderungen der beiden Kläger Christian Kistler und Robert Hahn anbetrifft, ist dasselbe mangels jeglicher näherer Substanziierung der bezüglichen Behauptung, dass diese beiden vor dem März 1918 ihre Verträge mit der Beklagten eigenmächtig aufgelöst haben, als unbegründet abzuweisen.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung der Kläger wird dahin als begründet erklärt, dass die Beklagte verpflichtet wird, den Klägern gemäss Urteil des Bezirksgerichtes der March 2516 Fr. zu bezahlen.

35. Urteil der I. Zivilabteilung vom 10 Mai. 1920
i. S. Buchdruckerei zum Hirzen A.-G. gegen Buckli.

Die Unmöglichkeit der Erfüllung eines Mietvertrages aus dem Grunde, weil der bisherige Mieter von der zuständigen Behörde in seinem Mietbesitz geschützt wird, hat der Vermieter zu vertreten.

A. — Die Klägerin unterhandelte im März 1920 mit Frau Lina Wohler in Basel über den Ankauf des von dieser geführten Bébé- und Wöchnerinnenausstattungs-geschäftes. Da der bisher von Frau Wohler benützte Laden an der Aeschenvorstadt Nr. 43 infolge Verkaufes der Liegenschaft auf den 1. Juli 1920 geräumt werden musste, suchte die Klägerin ein in der Nähe gelegenes Ladenlokal zu mieten. Am 27. März 1920 schloss sie mit der Beklagten einen Mietvertrag ab über das dieser gehörende Ladenlokal, Aeschenvorstadt Nr. 50, zu einem Mietzins von 4200 Fr. jährlich, fest bis 30. Juni 1923, mit nachheriger dreimonatlicher Kündigung.

In der Folge wurde die dem bisherigen Mieter des

Ladens gegenüber ergangene Kündigung durch Entscheidung des Mietamtes Basel-Stadt vom 6. Mai 1920 und Beschluss des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt vom 23. Juni 1920 als unzulässig erklärt, und es berief sich die Beklagte gegenüber den wiederholten Mahnungen der Klägerin zur Vertragserfüllung auf Unmöglichkeit unter Ablehnung jeglicher Entschädigungspflicht. Um das von Frau Wohler käuflich erworbene Geschäft auf 1. Juli 1920 weiterführen zu können, mietete die Klägerin daher am 22. Juni 1920 in der Liegenschaft, Freiestrasse 72, ein anderes Ladenlokal zu 8500 Fr. per Jahr, auf zwei Jahre fest, mit nachheriger halbjährlicher Kündigung je auf Quartalsende, und teilte mit Schreiben vom 2. Juli 1920 der Beklagten mit, dass sie unter Vorbehalt ihrer Schadenersatzansprüche auf Erfüllung verzichte.

B. — Mit Klage vom 4. August 1920 verlangte hierauf die Klägerin Fr. 11,825 Schadenersatz nebst 5 % Zins seit Klageanhebung.

C. — Mit Urteil vom 15. Dezember 1920 schützte das Zivilgericht des Kantons Basel-Stadt die Klage im Betrage von 8000 Fr. nebst Zins zu 5 % seit 4. August 1920. Auf Appellation der Beklagten hin hat das Appellationsgericht mit Urteil vom 11. Februar 1921 diese Entscheidung im Anschlusse an die tatsächlichen und rechtlichen Ausführungen derselben bestätigt.

D. — Gegen dieses Urteil hat die Beklagte die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit dem Antrag auf kostenfällige Abweisung der Klage; eventuell sei über den Mehrwert des Ladens Freiestrasse 72 in Basel eine Expertise anzuordnen und die festgesetzte Entschädigungssumme angemessen herabzusetzen.

E. — In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter der Beklagten diese Begehren erneuert.

Der Vertreter der Klägerin hat auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils angetragen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Nach der Aktenlage steht unbestritten fest, dass die Beklagte als Vermieterin ihrer Verpflichtung, die Mietsache in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustande zu übergeben (254 OR), nicht nachgekommen ist. Gemäss Art. 97 OR ist sie daher schadenersatzpflichtig, sofern sie nicht beweist, dass die Nichterfüllung ihr nicht zum Verschulden anzurechnen ist. Diesen Exkulpationsbeweis unternimmt die Beklagte, indem sie sich auf die Ungültigerklärung der dem bisherigen Mieter des Ladens gegenüber erfolgten Kündigung durch das Mietamt beruft. Dadurch ist der Zustand der Unmöglichkeit im Sinne von Art. 119 OR geschaffen und Befreiung von der Leistungspflicht eingetreten, sofern die Unmöglichkeit nicht auf Umständen beruht, welche die Beklagte zu vertreten hat. In dieser Beziehung ist jedoch davon auszugehen, dass das die Unmöglichkeit der Erfüllung verursachende Hindernis im Mietebesitz des bisherigen Mieters liegt, der sich auf den mit der Beklagten seiner Zeit abgeschlossenen Mietvertrag gründet, insoweit also auf ein von der Beklagten zu verantwortendes Rechtsverhältnis. Freilich war der Mietvertrag mit dem bisherigen Mieter über Bedingungen abgeschlossen, die dem Vermieter die Kündigung erlaubten. Allein über die vertraglichen Abmachungen hinaus greifen die gesetzlichen Regeln des Mieterschutzrechtes und zwar speziell des BRB betreffend Mieterschutz vom 5. August 1918 und der Basler Verordnung vom 27. Mai 1919. Durch diese Bestimmungen, die unter gewissen Voraussetzungen dem Mieter erlauben, Anspruch auf weitere Dauer des Mietverhältnisses zu erheben, war die Beklagte in ihrem Rechte, die Mietsache mittelst der vertraglich vorgesehenen Kündigung wieder in ihren Besitz zu nehmen, und sich dadurch in die Möglichkeit zu versetzen, den neuen Mietvertrag mit der Klägerin zu erfüllen, be-

schränkt. Auf diese Verhältnisse hatte die Beklagte von vorneherein Rücksicht zu nehmen; es lag ihr ob, zu prüfen, ob sie bestimmt darauf rechnen könne, der zu übernehmenden Verpflichtung zu genügen. Wenn sie diese Diligenz ausser Acht gelassen hat, und sich in der Folge die Möglichkeit, dass der bisherige Mieter im Mietbesitz geschützt würde, verwirklichte, so war dies ein Umstand, den sie zu vertreten hat. Sie kann sich somit durch Berufung auf Unmöglichkeit nicht befreien, und es ist daher die Klage in Uebereinstimmung mit der Vorinstanz grundsätzlich gutzuheissen.

2. — Den erstattungspflichtigen Schaden hat der Vorderrichter in Bestätigung des Urteils der ersten Instanz auf 8000 Fr. nebst 5% Zins seit 4. August 1920 bestimmt. Ob für diese Schadensberechnung eine Expertise anzuordnen sei, wie sie von der Beklagten vor den kantonalen Instanzen angetragen wurde und auch vor Bundesinstanz eventuell angerufen wird, betrifft eine Frage des kantonalen Prozessrechts, deren Lösung sich der Ueberprüfung des Bundesgerichts entzieht. Da für die Ausmessung der Entschädigung wesentlich Gegenstand tatsächlicher Feststellung bildende Momente ausschlaggebend sind, die zu würdigen der kantonale Richter besser in der Lage ist als das Bundesgericht, ist das angefochtene Urteil auch in diesem Punkte zu bestätigen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt vom 11. Februar 1921 bestätigt.

36. Urteil der II. Zivilabteilung vom 2. Juni 1921
i. S. Nörpel-Bössler gegen Neumeyer.

OR Art. 439, 456 Abs. 1 und 102 ff.: Auftrag zur Spedition nach Deutschland ohne durchgehenden Frachtbrief. Verlust des Frachtgutes während des Transports auf den deutschen Reichseisenbahnen. Ersatzpflicht des Spediteurs für das Frachtgut nach der deutschen Eisenbahnverkehrsordnung in deutscher Währung, bei Verzug ausserdem für den Kursverlust. Umrechnung in Inlandswährung.

A. — Am 9. September 1919 beauftragte der Kläger den Beklagten, 5 Kisten Baumwollwaren per Frachtgut linksrheinisch an die Firma A. Warmuth in Berlin zu spedieren und deren Versicherung « vorzunehmen ». Nach Ankunft in Köln wurden die Kisten am 29. September mit deutschem Eilfrachtbrief den deutschen Reichseisenbahnen zur Weiterbeförderung übergeben. Diese lieferten jedoch am 14. Oktober nur 3 Kisten an den Empfänger ab und bescheinigten das Fehlen der beiden andern Kisten auf dem Frachtbrief. Am 30. Oktober stellte der Kläger dem Beklagten Rechnung für den « Wert der zwei verloren gegangenen Kisten... » im Betrage von 32,854 Fr. 55 Cts., und am 14. Januar 1920 übersandte er ihm den ihm vom Empfänger übermittelten Frachtbrief und ersuchte ihn, ihm den Betrag für die verloren gegangenen Kisten raschmöglichst zukommen zu lassen. Auf Drängen des Klägers leistete der Beklagte am 6. Mai 1920 Zahlung im Betrage von 10,000 Fr. Noch im gleichen Monat kamen die beiden Kisten in Berlin zum Vorschein. Am 31. Mai forderte der Beklagte den Kläger zur Rückerstattung der Abschlagszahlung auf. Der Kläger verweigerte jedoch die Zurücknahme der beiden Kisten und verlangt mit der vorliegenden Klage Schadenersatz im Betrage von 23,511 Fr. 75 Cts., samt 6% Zins seit 6. Mai 1920, der Beklagte dagegen mit Widerklage Rückerstattung der bezahlten 10,000 Fr. nebst Zins zu 6% seit 6. Mai 1920.