

143. Urteil vom 11. Oktober 1895
in Sachen Schuhl & Schmitz gegen Schild und Stähli.

A. Durch Urteil vom 19. August 1895 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt das erstinstanzliche Urteil, welches die Klage abgewiesen hat, bestätigt.

B. Gegen dieses Urteil ergriffen die Kläger die Berufung an das Bundesgericht mit dem Antrag, es sei nach dem Rechtsbegehren der Klage zu erkennen.

In der Hauptverhandlung vor Bundesgericht wiederholt der Anwalt der Berufungskläger diesen Antrag. Der Anwalt der Berufungsbeklagten trägt dagegen auf Bestätigung des angefochtenen Urteils an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Am 31. Januar 1892 vermieteten die Beklagten zwei Arbeitsräumle, eine Schreibstube und einen Packraum in ihrem Fabrikgebäude am Leichgäßlein, Basel, sowie die Mitbenutzung der Wasserkraft an die Kläger zum Betriebe ihrer Metallindustrie. Am 15. Mai 1893 schlossen die Parteien einen neuen Mietvertrag, wonach die Kläger die ganze Liegenschaft mieteten, mit Ausnahme weniger Räume, und die ganze Wasserkraft übernahmen, zu einem jährlichen Mietzins von 3800 Fr., und zwar bis 31. Dezember 1899 fest, unter Vereinbarung einer Konventionalstrafe von 5000 Fr. zu Lasten des Teils, der die Aufhebung des Vertrages durch Kündigung oder Vertragsverletzung veranlasse. Seit Herbst 1892 betrieben die Kläger auch eine Zinngießerei in den gemieteten Räumen. Bei einer am 16. Februar 1895 vorgenommenen Inspektion verlangte der Fabrikinspektor von den Klägern, daß die zum ersten Stockwerke führende Treppe ausgebessert werden solle. Diese Reparatur wurde von den Beklagten am 20. Mai ausgeführt. Am 30. April berichtete der Fabrikinspektor an das Departement des Innern in Basel, daß er schon bei frühern Besuchen, wie auch wieder bei seinem letzten, die Beobachtung gemacht habe, daß die Räumlichkeiten der klägerischen Fabrik den jetzigen Anforderungen nicht mehr zur Genüge entsprechen. Die Räumlichkeiten seien nämlich sämtliche in sehr schlechtem Zustande, sie

seien zu finster, zu eng, teilweise zu niedrig, im Winter nicht heizbar und so für den Zweck, dem sie dienen sollen, in höchstem Grade ungeeignet. Unter anderm wird hervorgehoben, daß sich in den oberen Lokalitäten, wo die gegossenen Metallstücke mit Bimssteinpulver poliert werden, die Arbeiter fortwährend in einer für die Atmungsorgane überaus schädlichen Staubatmosphäre befinden. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Übelstände erscheine es wünschenswert, daß der Betrieb der Britannia-Metallwaarenfabrik von Schuhl & Schmitz in den genannten Lokalitäten untersagt werde. Der Geschäftsinhaber selbst scheine von der Unzulässigkeit dieses Betriebes überzeugt zu sein, insofern der Fabrikinspektor nämlich seine diesbezüglichen Mitteilungen richtig zu deuten verstanden habe. Ein Bericht des Physikus von Basel, d. d. 10. Mai, bestätigte die Ausstellungen des Fabrikinspektors und konstatierte, daß wirklich ausgiebige Verbesserungen in dem geringen Bau kaum vorgenommen werden könnten; die einzige Abhilfe müsse darin bestehen, daß den Herren Schuhl & Schmitz der Betrieb ihrer Fabrik in diesen Räumen verboten werde. In der diesem Berichte beigegebenen Beschreibung der Arbeitsräume ist bemerkt, die Herren Schuhl & Schmitz würden die Arbeitsräume gerne verlassen, wenn sie nicht vertraglich an dieselben gebunden wären. Auf einen Bericht des Departements des Innern beschloß sodann der Regierungsrat des Kantons Baselstadt am 15. Mai 1895, es werde die Firma Schuhl & Schmitz, unter Berufung auf Art. 2 und 3 des Bundesgesetzes betreffend die Arbeit in den Fabriken, angewiesen, den Betrieb ihrer Metallwaarenfabrik bis spätestens 31. Dezember 1895 aus dem jetzigen Hause Leichgäßlein 5 in ein anderes, den mit Rücksicht auf Gesundheit und Leben der Arbeiter zu stellenden Anforderungen entsprechendes Lokal zu verlegen. Die Kläger brachten diesen Beschluß am 16. Mai den Beklagten zur Kenntnis, und erklärten, sie behalten sich vor, auf einen frühern Termin umzuziehen, sofern ihnen ein passendes Lokal zur Verfügung stehe, in welchem Falle sie den Mietzins bloß bis zu dem Tage des Auszuges bezahlen werden. Überdies behalten sie sich alle Rechte wegen vorzeitiger Auflösung der Mieta vor. Die Beklagten wiesen hingegen auf die Bestimmungen des Mietvertrages hin und erklärten, daß sie sich an diese halten werden. Es sei ihnen schon

lange kein Geheimnis mehr, daß den Klägern der Mietvertrag lästig sei und daß sie sich demselben daher zu entziehen suchen. Eine Offerte der Beklagten, um Sistierung des regierungsrätlichen Beschlusses und Fristverlängerung einzukommen, lehnten die Kläger ab; sie erhoben am 6. Juni Klage, mit welcher sie Auflösung des Mietvertrages auf 31. Dezember 1895, eventuell auf den frühern Tag ihres Auszuges, und Befreiung von ihren vertraglichen Verpflichtungen über den Tag des Auszuges hinaus verlangten. Rechtlich stützten sie diese Klage auf Art. 280 O.-R. mit der Behauptung, es werde das Mietverhältnis durch einen Dritten, der nicht im Kontrakt stehe, gehindert. Da die Leistung der Beklagten als Vermieter unmöglich geworden sei, sei der Vertrag auch gestützt auf Art. 145 O.-R. als dahingefallen zu erklären. Dagegen erklärten die Kläger ausdrücklich, daß sie die Klage weder auf Art. 292 noch auf Art. 277 O.-R. stützen. Die Beklagten beantragten Abweisung der Klage, und für den Fall, als dieselbe gutgeheißen werden sollte, Verurteilung der Kläger zur Zahlung der Konventionalstrafe von 5000 Fr. Sie betonten, daß nicht die Mängel des Mietobjektes, sondern die Natur des klägerischen Geschäftsbetriebes und dessen wachsender Umfang das Einschreiten der Regierung veranlaßt habe. Kläger haben ursprünglich bloß 5 Arbeiter, zur Zeit des Abschlusses des zweiten Mietvertrages 7 bis 8 Arbeiter beschäftigt, und später ihren Geschäftsbetrieb bedeutend erweitert, so daß sie gegenwärtig 17 bis 18 Arbeiter beschäftigen; statt die Räume entsprechend dieser Erweiterung auszunutzen, haben sie einen großen Raum im Souterrain weiter vermietet. Sofern den Klägern das Recht zum Rücktritte vom Vertrage nach Art. 292 oder 277 O.-R. zustehen sollte, sei die Konventionalstrafe von 5000 Fr. verfallen und werde daher für diesen Fall geltend gemacht. Der Mietzins müsse jedenfalls bis 31. Dezember 1895 bezahlt werden, da Kläger bis dahin die Mietsache benutzen können.

2. Die Urteile der kantonalen Instanzen beruhen auf folgenden vom Civilgericht ausgeführten Erwägungen: Da sich die Kläger lediglich auf den Tatbestand des Art. 280 O.-R. berufen haben, fallen die Art. 277 und 292 außer Betracht. Gestützt auf Art. 280 könnte aber die Klage nicht gutgeheißen werden, denn es erhebe

kein Dritter Ansprüche auf die gemieteten Sachen, die sich mit dem Rechte des Mieters nicht vertragen. Rechte mache der Regierungsrat an der Liegenschaft nicht geltend, seine Verfügung treffe die Liegenschaft selbst überhaupt nicht; sie unterjage lediglich den Betrieb des klägerischen Gewerbes in seiner jetzigen Ausdehnung in dieser Liegenschaft, während er in seinen frühern engern Schranken zugelassen worden sei. Mit Recht und un widersprochen heben die Beklagten hervor, daß der Zustand der Mietlokalitäten derselbe geblieben sei und nur die Voraussetzungen auf Seite der Kläger sich geändert haben. Es handle sich demnach um einen in der Person des Mieters eingetretenen Zufall, der nach Art. 279 O.-R. nicht den Beklagten zur Last falle.

3. Wenn die Vorinstanz davon ausgeht, daß einzig die Anwendbarkeit des Art. 280 O.-R. in Frage stehe, so kann ihr hierin nicht beige pflichtet werden. Allerdings hat der Anwalt der Kläger vor erster Instanz erklärt, es treffe weder Art. 292 noch Art. 277 O.-R. zu, und sich ausschließlich auf Art. 280 berufen, allein in der Appellationsverhandlung hat er sich ausdrücklich auch auf Art. 145 O.-R. bezogen und ausgeführt, der Vertrag sei als dahingefallen zu erklären, weil die Leistung der Beklagten unmöglich geworden sei. Abgesehen hievon ist zu bemerken, daß unzutreffende Rechtsausführungen der Parteien diesen nicht schaden können, indem es genügt, wenn diejenigen Tatsachen vorgebracht werden, welche die rechtlichen Voraussetzungen des eingeklagten Anspruches bilden; denn die Rechtsanwendung ist Sache des Richters; er hat von Amtes wegen die Subsumption des von den Parteien vorgelegten Tatbestandes unter die zutreffenden gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen. Immerhin ist er hiebei an die Begehren der Parteien gebunden, und darf daher die Klage nicht auf Grund eines Gesetzesartikels zusprechen, welcher ein Begehren voraussetzt, das im Prozesse gar nicht gestellt worden ist. Aus diesem letztern Grunde muß nun allerdings von der Anwendung des Art. 292 O.-R. im vorliegenden Falle abgesehen werden; denn dieser Artikel normiert den Fall, wo eine Partei aus wichtigen Gründen die Enthebung von der Pflicht zur weitem Erfüllung des Mietvertrages verlangt und knüpft den Rücktritt an das Anerbieten vollen Ersatzes; nun haben die Kläger niemals darauf

abgestellt, daß ihnen aus wichtigen Gründen die Fortsetzung des Mietverhältnisses unerträglich geworden sei; sie wollen den Vertrag vielmehr ohne Ersatzleistung an die Beklagten aufgehoben wissen; der Vertreter der Kläger hat denn auch noch in der mündlichen Verhandlung vor Bundesgericht erklärt, er gebe zu, daß Art. 292 keine Anwendung finde, und behalte sich vor, nach der Entscheidung dieses Prozesses eventuell eine Kündigung gemäß dieser Gesetzesbestimmung vorzunehmen.

4. Mit Recht ist sodann vom klägerischen Vertreter vor Bundesgericht an der Berufung auf Art. 280 D.-R. nicht mehr festgehalten worden. Art. 280 normiert den Fall, wo ein Dritter auf die gemietete Sache einen Anspruch erhebt, welcher sich mit dem Rechte des Mieters nicht verträgt. Dieser Tatbestand liegt hier offenbar nicht vor. Wie die Vorinstanz ausführt, liegt in der Verfügung des Regierungsrates nicht die Geltendmachung eines Anspruches auf die Mietsache, sondern lediglich ein kraft der ihm zustehenden Polizeihohheit ausgesprochenes Verbot.

5. Dagegen muß sich fragen, ob der Mietvertrag nicht deswegen erloschen sei, weil der Mieter infolge der regierungsrätlichen Verfügung in die Unmöglichkeit versetzt worden sei, von der Mietsache den vertragsmäßigen Gebrauch zu machen; denn wie der Mietvertrag durch den Untergang der Mietsache sein Ende erreicht, so erlischt er auch in dem Falle, wo zwar die Mietsache erhalten bleibt, aber die vertragsmäßige Benutzung derselben verunmöglicht wird. Dieser letztere Fall ist demjenigen des körperlichen Unterganges der Sache rechtlich gleichzustellen, indem der Mietvertrag sich nicht auf die Sache selbst, sondern auf den Gebrauch derselben bezieht und es findet daher Art. 145 D.-R. Anwendung, wonach durch Unmöglichkeit der Leistung die Forderung erlischt und somit Vermieter und Mieter von ihrer Leistungspflicht befreit werden. Die Vorinstanz hat nun die Frage, ob durch die regierungsrätliche Verfügung der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache verunmöglicht worden sei, verneint, weil durch das Verbot nicht die Liegenschaft selbst und ihre Benutzung zu den Vertragszwecken, wie sie beim Abschluß des Mietvertrages vorlagen, getroffen worden sei, sondern die seitdem von den Klägern praktizierte Ausdehnung des Betriebes. In dieser Entscheidung kann ein

Rechtsirrtum nicht erblickt werden. Allerdings bezieht sich die Verfügung des Regierungsrates auf die Beschaffenheit der Liegenschaft, allein es ist den Akten nicht widersprechend, wenn die Vorinstanz annimmt, daß diese Verfügung nicht sowohl durch den Zustand der Liegenschaft überhaupt, als vielmehr durch die seit dem Vertragsabschlusse eingeführte Erweiterung in der Benutzung derselben durch die Kläger veranlaßt worden sei. Hierauf weist einerseits die Tatsache, daß die Kläger seit dem zweiten Vertragsabschlusse die Zahl ihrer Arbeiter um das Doppelte vermehrt und den Geschäftskreis erweitert haben, sowie andererseits der Umstand, daß die Aufsichtsbehörden sich erst seit dem Jahre 1895 zu Reklamationen veranlaßt gesehen haben, während die Lokalitäten bei dem frühern Betrieb unbeanstandet geblieben sind. Es ist klar, daß sich die Frage, ob eine Lokalität zum Fabrikbetrieb tauglich sei, wesentlich danach richtet, in welchem Umfange dieselbe benutzt werden solle, und es kann daher das Verbot, einen gewissen Betrieb in der bestimmten Lokalität auszuüben, nicht ohne weiteres dahin aufgefaßt werden, daß diese Lokalität überhaupt als Fabriklokalität untauglich sei. Die Vorinstanz hat daher bei der Prüfung der Frage, ob durch die regierungsrätliche Verfügung der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache verunmöglicht worden sei, mit Recht darauf abgestellt, welcher Umfang des Betriebes bei dem Vertragsabschlusse vorgesehen gewesen sei. Die Annahme aber, daß die Tauglichkeit der Mietsache auch zu diesem Gebrauch durch die betreffende Verfügung nicht verneint worden sei, beruht, wie bemerkt, weder auf einem Rechtsirrtum, noch auf Aktenwidrigkeit.

6. Selbst wenn übrigens angenommen werden müßte, daß den Klägern die Benutzung in den beim Vertragsabschlusse vorgesehenen Umfange nicht mehr möglich sei, könnte die Klage nicht gutgeheißen werden. Es kommt nämlich in Betracht, daß die Kläger diese Lokalitäten wenigstens zum Teil bereits früher, auf Grund des ersten Mietvertrages als Mieter benutzt haben. Sie kannten also die Räumlichkeiten; sie wußten, daß sie unter dem Fabrikgesetz stehen, und es konnte ihnen daher nicht entgehen, daß ihnen möglicherweise die Benutzung derselben zum Fabrikbetrieb entzogen würde. Wenn sie trotzdem den Vertrag auf 5 Jahre fest abschlossen, ohne sich hinsichtlich einer allfälligen Einsprache der

Aufsichtsbehörden eine Zusage von den Vermietern geben zu lassen, so taten sie dies auf eigene Gefahr. Die Vermieter durften um so mehr davon ausgehen, daß die Mietsache einfach nach ihrer süm-fälligen Erscheinung vermietet sein sollte, als naturgemäß die Bemessung des Mietzinses sich darnach richten mußte, ob der Vertrag für eine kürzere oder längere Dauer abgeschlossen werde.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird als unbegründet erklärt und daher das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Baselstadt vom 19. August 1895 in allen Teilen bestätigt.

144. Arrêt des 5 et 11 octobre 1895

dans la cause Banque cantonale vaudoise contre Vaucher.

Par acte du 1^{er} février 1894, il est intervenu entre le défendeur Edouard Vaucher, au château de Saint-Vincent, près Bursins, représenté par G. Dumur, régisseur à Genève, et Jules Cressier, marchand de vins à Berne, par l'entremise de la maison de courtage Schenk & C^{ie} à Rolle, la convention suivante :

« Ed. Vaucher vend à Jules Cressier, qui accepte, environ cent mille litres de vin blanc 1893, récolte et cave du château de Saint-Vincent, près Bursins, logés selon bordereau. Cette vente est faite au prix de 40 centimes le litre, vin clair, payable au bureau de MM. G. Dumur & fils à Genève, un tiers comptant, un tiers au 1^{er} mai et le solde au 1^{er} août prochain en espèces franco Genève. Ce vin sera reconnu et mesuré au premier transvasage, qui aura lieu d'ici fin courant; il pourra demeurer logé gratis jusqu'au 15 septembre prochain, mais aux risques et périls de l'acquéreur. »

Le 9 février 1894 G. Dumur & fils envoyèrent aux courtiers Schenk & C^{ie}, pour être transmise à l'acquéreur Cressier, une facture provisoire, indiquant la situation et le contenu des vases, ce dernier s'élevant au total de 105 922 litres, devant

rendre environ 100 000 litres vin clair. Dumur & C^{ie} ajoutent « Nous vous confirmons que le transvasage ne pourra se faire qu'en décaçant une certaine quantité de vin. » Le 8 février 1894 la maison Schenk & C^{ie} avait pris en note l'ordre de vendre les 100 000 litres de vin, objet du marché du 1^{er} dit.

Le tonnelier Straub marqua à la craie, par les lettres J. C., les vases dans lesquels se trouvait le vin vendu à Jules Cressier. Lors de la vente du 1^{er} février 1894, Straub était depuis quelques années tonnelier du vendeur Vaucher, propriétaire du château de Saint-Vincent; il n'était pas l'employé ou le domestique de celui-ci, mais établi à son compte comme maître tonnelier à Vinzel, village distant d'environ un kilomètre du dit château. Straub était chargé par Vaucher du soin de sa cave, et se trouvait pendant les absences de celui-ci, en possession des clefs; ces clefs étaient rendues à Vaucher lorsqu'il séjournait à Saint-Vincent. Il est en outre constant, d'une part, que Dumur & fils, qui se rendaient chaque semaine à Saint-Vincent, et sans les ordres desquels Straub ne faisait rien dans la cave, avaient enjoint à celui-ci, aussitôt après la vente du vin à Cressier, de n'en point laisser sortir de la cave sans leur autorisation, et, d'autre part, que d'après l'usage à La Côte dans des marchés de cette nature, le tonnelier attitré du vendeur, — tonnelier qui généralement est déjà détenteur des clefs des caves, — est imposé à l'acquéreur pour les divers travaux concernant le vin vendu, tels que le transvasage, décaçage, etc. Dans la même cave où se trouvaient les vins vendus à Cressier, se trouvait aussi du vin appartenant au propriétaire Vaucher.

Par acte du 10 février 1894, Jules Cressier a déclaré constituer un droit de gage et nantissement en faveur de la Banque cantonale vaudoise sur les vins mentionnés dans la convention du 1^{er} février entre Vaucher et Cressier; ce nantissement avait pour but d'assurer à la dite Banque le remboursement d'un compte de crédit de 22 000 francs, ouvert par elle à Cressier. A teneur de cet acte, le dit droit de gage porte sur les vins susmentionnés, récolte de 1893, logés dans la cave du château de Saint-Vincent dans 32 vases dont la désignation