

vorkliegenden Falles angemessen. Die Entscheidung ist somit zu bestätigen und die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen und demgemäß das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern in allen Teilen bestätigt.

11. Urteil vom 1. März 1902

in Sachen **Aktiengesellschaft „Bavaria“**, Kl. u. Ber.-Kl.,
gegen **Lüdin**, Bekl. u. Ber.-Bekl.

Erwerbung einer vermieteten Liegenschaft im Konkurse des Vermieters. Art. 281 O.-R., « Kauf bricht Miete. » Wem steht während der sogenannten Räumungsfrist der Anspruch auf den Mietzins zu, dem (ursprünglichen) Vermieter und Veräusserer der Mietsache, oder dem neuen Erwerber? — Behauptete Cession der Mietzinsforderung.

A. Durch Urteil vom 20. Januar 1902 hat das Appellationsgericht des Kantons Baselstadt das die Klage abweisende erstinstanzliche Urteil bestätigt.

B. Gegen dieses Urteil hat die Klägerin rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht eingelegt, mit dem Antrage, in Aufhebung des angefochtenen Urteils sei der Beklagte zur Zahlung von 3000 Fr. nebst Zins zu 5% seit 4. Juli 1901 zu verurteilen.

C. Der Beklagte trägt auf Abweisung der Berufung an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Mit Vertrag vom 30. Dezember 1899 hatte A. Meier-Göbel in Basel dem heutigen Beklagten Lüdin die Liegenschaft Centralbahnplatz 10 für die Zeit vom 1. April 1900 bis 1. April 1905 vermietet, zu einem jährlichen, vierteljährlich mit 3000 Fr. voranzahlbaren Mietzinse von 12,000 Fr. Laut § 5 des Mietvertrages hatte der Vermieter dem Mieter einen Schadenersatz von 500 Fr. für jedes Quartal zu vergüten, wenn dieser vor dem vertraglichen Ende des Mietvertrages auszuziehen müßte. Der Be-

klagte hatte eine Kaution von 3000 Fr., die zu 5% zu verzinsen war, zu leisten; laut Nachtrag zum Mietvertrage vom 1. April 1900 „ist“ die vom Beklagten bezahlte Kaution „mit dem letzten zu bezahlenden Mietzins zu verrechnen.“ Am 6. Februar 1901 wurde über den Vermieter Meier-Göbel der Konkurs eröffnet. In diesem meldete der Beklagte am 16. Februar 1901 eine Schadenersatzforderung von 500 Fr. für jedes Quartal, bis zum 1. April 1905, während dem ihm der Genuß der Mietliegenschaft entgangen sein sollte, an, indem er ferner bemerkte, einen Mietzins schulde er nur bei Fortdauer des Mietverhältnisses über den 1. Juli 1901 hinaus, da er die bezahlte Kaution von 3000 Fr. mit dem Mietzins für das zweite Quartal 1901 verrechne. Im Einverständnis mit der Konkursverwaltung wurde der Entscheid über Zulassung dieser Forderung suspendiert bis nach dem Verkaufe der Liegenschaft. Bei der Versteigerung vom 13. Juni 1901 wurde die Liegenschaft erworben von der heutigen Klägerin; laut Aussage des damaligen Konkursbeamten „wurde der Käufer darauf aufmerksam gemacht, er könne nicht mit Sicherheit auf Bezahlung des dritten Quartalzinnes rechnen, weil der Beklagte Anspruch auf Verrechnung mit seiner Kaution stelle.“ Der Kaufpreis wurde von der Klägerin am 27. gl. Mts. bezahlt. Unterm 29. gl. Mts. notifizierte der Anwalt der Klägerin dem Beklagten, daß jene ihm die Miete gestützt auf Art. 281 O.-R. auf 1. Oktober 1901 künde, und forderte ihn gleichzeitig auf, den Mietzins für das III. Quartal 1901 an ihn zu Händen des Eigentümers einzuzahlen. Der Vertreter des Beklagten erwiderte hierauf, die beiden letzten Mietzinsraten seien bei der Gerichtskasse deponiert; die, auf die Kündigung hin letzte, Rate, für das III. Quartal 1901, verrechne der Beklagte gegen die von ihm bezahlte Kaution von 3000 Fr. Gegen den Zahlungsbefehl für den verlangten Quartalzins erhob der Beklagte Rechtsvorschlag. Am 24. Juli 1901 meldete er sodann im Konkurse des Meier-Göbel folgende Forderungen an:

| | |
|--|--------------|
| 1. 500 Fr. Schadenersatz für 14 Quartale (1. Oktober 1901 bis 1. April 1905). | Fr. 7000 — |
| 2. Rückforderung der Kaution | „ 3000 — |
| Übertrag: | Fr. 10,000 — |

| | |
|---|--------|
| Übertrag: Fr. 10,000 — | |
| 3. Zins von der Kaution vom 1. April 1900 | |
| bis 1. Juli 1901 „ | 187 50 |
| | <hr/> |
| Total Fr. 10,187 50 | |

Hievon brachte er in Abzug die Mietzinse pro
1. April und 1. Juli 1901 mit „ 6000 —
so daß seine Forderung sich noch auf Fr. 4187 50
belief. In diesem Betrage wurde sie vom Konkursamt in V. Klasse
kolloziert.

2. Mit der vorliegenden Klage verlangt nun die Klägerin
Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 3000 Fr. nebst
5 % Zins seit 4. Juli 1901 (Datum der Betreibung). Sie
machte vor den kantonalen Instanzen in erster Linie geltend,
dem Erwerber einer Liegenschaft stehe gemäß Art. 281 O.-R.
ein eigenes Recht auf Einklagung des Mietzinses gegenüber dem
Mieter, dem er gekündigt habe, für die Zeit vom Erwerb der
Liegenschaft bis zur Räumung zu. Eventuell stütze sich die Klä-
gerin darauf, durch die Gantbedingungen, wonach Nutzen und
Gefahr auf den Käufer übergehen, sei ihr der Anspruch auf den
Mietzins cediert worden. Ein Verrechnungsrecht des Beklagten
bestehe nicht, da seine Kautions- wie seine Schadenersatzforderungen
schon vor dem Konkurse entstanden seien, während seine Miet-
zinsschuld erst nachher ins Leben getreten sei; zudem habe der
Beklagte durch sein Schreiben vom 16. Februar 1901 an das
Konkursamt bereits mit dem Mietzins für das II. Quartal ver-
rechnet, so daß er nun nicht nachträglich eine Verrechnung mit
dem Mietzins für das III. Quartal geltend machen könne. Der
Beklagte hat geltend gemacht, die Klägerin sei zur Einklagung
des Mietzinses ihm gegenüber nicht berechtigt; er stehe in keinem
Rechtsverhältnis zu ihr. Auch von einer Cession der Mietzins-
forderung durch den Gantkauf könne nicht gesprochen werden.
Eventuell sei die Mietzinsforderung durch des Beklagten Kautions-
und Schadenersatzforderung getilgt, indem sämtliche Ansprüche erst
nach der Konkursöffnung fällig geworden seien.

Beide kantonalen Instanzen haben, wie aus Fakt. A ersichtlich,
die Klage abgewiesen. Die erste Instanz führte im wesentlichen

aus: Von einer Forderung der Klägerin, als Erwerberin der
Liegenschaft, auf den Mietzins gegenüber dem Beklagten, aus
eigenem Rechte, könne keine Rede sein. Weder finde im Falle des
Erwerbes der Liegenschaft und der Kündigung für die sogenannte
Räumungszeit ein Übergang des Mietvertrages auf den Erwerber
statt, noch handle es sich um eine stillschweigende Eingehung eines
Mietvertrages für die Räumungszeit zwischen Erwerber und
Mieter. Vielmehr bleibe der Veräußerer Vermieter; der Mietver-
trag bestehe als solcher auch nach dem Erwerb der Liegenschaft
zu Recht, die beidseitigen Rechte und Pflichten aus dem Miet-
vertrag werden durch die Veräußerung der Liegenschaft an sich
nicht berührt. Nur dem Vermieter stehe daher das Recht auf den
Mietzins für die Zeit, während der er seine Gegenleistung zu
prästieren habe, zu. Auch eine Abtretung der Rechte aus dem
Mietvertrage von Seite der Konkursmasse an die Klägerin liege
nicht vor. Eventuell aber wäre die Kompensationseinrede des Be-
klagten begründet: Die Kautionsforderung sei laut Mietvertrag
mit dem Mietzins des letzten, in casu des III. Quartals 1901
(für das der Mietzins eingeklagt wird) zu verrechnen; eventuell
stehe dem Beklagten gegenüber der Mietzinsforderung die Schaden-
ersatzforderung zu.

Die zweite Instanz hat sich ebenfalls auf den Standpunkt
gestellt, ein Rechtsverhältnis zwischen dem Erwerber und dem
Mieter existiere im Falle des Art. 281 O.-R. nicht, und die
Miete, als rein persönliches Rechtsverhältnis, gehe nicht von
Rechtes wegen auf den neuen Erwerber der vermieteten Liegen-
schaft über. Der ursprüngliche Vermieter bleibe also für Erfüllung
des Mietvertrages haftbar und demnach auch umgekehrt berechtigt,
den Mietzins einzufordern, und der neue Erwerber, in casu die
Klägerin, sei als solcher nicht zur Klage legitimiert. Hieran werde
dadurch nichts geändert, daß das Gesetz dem Mieter einer unbe-
weglichen Sache das unbedingte Recht zusichert, nicht vor dem
nächsten zulässigen Kündigungsstermin aus dem Mietbesitz ver-
trieben zu werden. Soweit aber die Klägerin als Cessionarin des
früheren Eigentümers auftrete, stehe ihr die Einrede entgegen,
daß der eingeklagte Zins bereits an den früheren Eigentümer be-
zahlt bzw. verrechnet worden sei. Über das weitere, insonderheit

die Frage der Kompensation mit der Schadenersatzforderung des Beklagten, zu entscheiden sei kein Anlaß.

3. Auch heute noch stellt sich die Klägerin in erster Linie auf den Standpunkt, sie sei aus eigenem Recht zur Einklagung des Mietzinses gegenüber dem Beklagten berechtigt. Allerdings werde der Mietvertrag zwischen dem ursprünglichen Vermieter (dem Veräußerer) und dem Mieter durch die Veräußerung nicht aufgehoben. Dadurch sei aber ein neues Rechtsverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Mieter nicht ausgeschlossen, falls der Veräußerer nicht prästiere. Ein solches könne geschaffen werden durch direkte Abmachung, es könne aber auch stillschweigend geschaffen werden. Dies sei der Fall während der sogenannten Räumungsfrist: Diese sei nur im Interesse des Mieters, nicht im Interesse des Veräußerers aufgestellt. Nun erkläre der Mieter, wenn er die Rechtswohlthat der Räumungsfrist annehme, stillschweigend, er wolle beim Erwerber Mieter sein, und für den Erwerber sei der Eintritt in diesen Mietvertrag gesetzlich vorgeschrieben; es werde also ein neuer stillschweigender Mietvertrag zwischen Erwerber und Mieter geschlossen; dieser Mietvertrag sei jedoch nur mit Bezug auf die essentialia mit dem früheren identisch, während er die besonderen Abmachungen des letztern nicht in sich schließen könne. Nur von diesem Standpunkte aus erkläre sich, daß der Mieter ein Recht gegenüber dem Erwerber auf die Fortdauer des Mietbesitzes habe; correspondierend diesem Rechte des Mieters sei das Recht des Erwerbers auf den Mietzins.

Zu diesem Standpunkte der Klägerin ist zu bemerken:

Indem das schweizerische Obligationenrecht den Satz aufstellt, — Art. 281 Abs. 1 — bei Veräußerung der Mietsache oder Entzug derselben durch Konkurs u. s. w. könne der Mieter die Fortsetzung des Mietvertrages von dem Dritten (d. h. dem Erwerber) nur fordern, wenn dieser sie übernommen hat, dagegen könne er vom Vermieter die Erfüllung des Vertrages oder Schadenersatz verlangen, — hat es sich auf den Boden gestellt, daß der Mietvertrag für den Mieter nur ein obligatorisches, dem Vermieter gegenüber wirksames Recht, nicht aber ein dingliches Recht, ein Recht auf die Sache, das auch dem dritten Erwerber gegenüber wirksam wäre, schafft; es hat sich m. a. W. dem

Grundsatz „Kauf bricht Miete“ angeschlossen, der besagen will, daß der neue Erwerber an den Mietvertrag nicht gebunden ist, während allerdings gerade die Bestimmung, daß der Mieter vom Vermieter Erfüllung oder Schadenersatz fordern kann, zeigt, daß der Mietvertrag nicht aufgehoben wird, der Grundsatz „Kauf bricht Miete“ also nicht wörtlich in diesem Sinne ausgelegt werden darf. (Vergl. Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, III. Bd., S. 334, 3. Aufl.) Von dem hieraus sich ergebenden Grundsatz, daß der Erwerber gar keine Rücksicht auf den Mieter zu nehmen hat, schafft Abs. 2 des Art. 281 eine Ausnahme für den Fall der Miete unbeweglicher Sachen: hier hat der Erwerber dem Mieter unter Beobachtung der vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen zu kündigen. Das will sagen, daß der Erwerber den Mieter noch während der Kündigungsfrist im Mietbesitz zu belassen, ihm eine Räumungsfrist zu gewähren hat; diese Vorschrift enthält eine Abschwächung des Grundsatzes „Kauf bricht Miete“ zu Gunsten des Mieters. Der Erwerber hat also dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Sache während der Räumungsfrist zu überlassen. Hierin, in dieser passiven Verpflichtung, erschöpft sich aber die Verpflichtung des Erwerbers — sofern nicht, was hier nicht der Fall ist, Übernahme des Mietvertrages durch den Erwerber vorliegt — gegenüber dem Mieter. Dagegen tritt hiedurch nicht etwa der Erwerber kraft Gesetzes an Stelle des Veräußerers in den Mietvertrag ein; der Grundsatz des Absatz 1, daß der Mieter die Fortsetzung des Mietvertrages vom Dritten nur fordern könne, wenn dieser sie übernommen hat, daß der Mietvertrag dagegen dem Veräußerer gegenüber bestehen bleibe, ist durch die zu Gunsten des Mieters aufgestellte Räumungsfrist bei der Miete unbeweglicher Sachen nicht aufgehoben oder durchbrochen. Es kann seinerseits der Mieter mangels einer dahinzielenden gesetzlichen Bestimmung, nicht einseitig vom Mietvertrage zurücktreten (a. N. allerdings Janggen, Sachmiete, S. 53; für die hier vertretene Ansicht dagegen Heuberger, Sachmiete, S. 92 § 36 sub 4); der Mietvertrag bleibt eben zwischen den Vertragsparteien weiter bestehen und für beide Teile verbindlich. Wichtig ist sodann allerdings, daß das Recht auf die Mietzinse erst durch die Bewirkung der Gegenleistung des

Vermieters erworben wird (vergl. Urteil des Bundesgerichtes vom 9. Februar 1901 in Sachen Konkursmasse Thommen gegen Drell Füssli & Cie., Amtl. Samml., Bd. XXVII, II, S. 46 und dort citierte). Allein daraus folgt nicht, daß im Falle der Veräußerung einer vermieteten Liegenschaft der Mieter während der Räumungszeit nicht nach wie vor dem Vermieter (und Veräußerer) gegenüber zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet sei. Denn der Grund, weshalb er im Mietbesitze bleibt, liegt immer im (ursprünglichen) Mietvertrage, und der Vermieter übt seine hieraus folgenden Verpflichtungen lediglich aus durch den Erwerber, nicht übernimmt dieser gesetzlich die vertraglichen Verpflichtungen des Veräußerers aus dem Mietvertrage. Daraus folgt, daß der Erwerber auch nicht in die Rechte des Vermieters eintritt, und daß er insbesondere auch dem Mieter gegenüber keinen selbständigen Anspruch auf den Mietzins hat. (In diesem Sinne auch Janggen, Sachmiete, S. 53; Hafner, Kommentar, 2. Aufl., Art. 281, Anm. 11; Motive zum Entwurfe des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches, S. 389 f.; H. G. V, S. 308). Der Mietzins für das III. Quartal blieb also der Konkursmasse des (ursprünglichen) Vermieters geschuldet. Denn der Umstand, daß die Klägerin nicht direkt mit dem Vermieter, sondern mit dessen Konkursmasse den Kauf abgeschlossen hat, ändert am gewonnenen Resultate nichts. Nach Art. 281 D.-R. steht der Erwerb einer Sache im Konkursverfahren dem Erwerbe in freihändigem Kauf völlig gleich; alle für diesen gefundenen Rechtsätze finden daher auch auf jenen Anwendung (vergl. Janggen a. a. O., S. 64).

4. Erweist sich sonach der Hauptstandpunkt der Klägerin als unbegründet, so ist weiter auf die eventuelle Klagebegründung einzutreten, die darauf beruht, gemäß den Gantbedingungen, wonach Nutzen und Gefahr der Kaufsache mit dem Abschlusse des Kaufes (oder nach der Behauptung des Beklagten, mit der Zahlung des Kaufpreises) auf den Käufer übergehen, habe eine Cession der Mietzinsforderung des Meier-Göbel bezw. der Konkursmasse desselben an die Klägerin stattgefunden. Nun mag dahingestellt bleiben, ob im Verlaufe der vermieteten Liegenschaften unter den erwähnten Bedingungen wirklich eine Cession zu erblicken sei;

denn jedenfalls ist mindestens die Einrede der Kompensation mit der Kautionsforderung bezw. die Einrede, der letzte Mietzins sei schon durch die Kaution bezahlt, begründet. Falls eine Cession wirklich vorliegt, konnte die Konkursmasse der Klägerin nicht mehr Rechte abtreten, als sie selbst hatte, und nur abtreten mit den Einreden, die ihr gegenüber zustanden. Nun hat die Konkursmasse, der das Recht der Kündigung wohl zustand (vergl. Hafner, Kommentar, 2. Aufl., Art. 281, Anm. 10 a), von diesem Rechte keinen Gebrauch gemacht; nicht das II., sondern das III. Quartal 1901 ist daher als das „letzte“ Quartal anzusehen. Für dieses Quartal aber war laut Vertrag die Kaution des Beklagten mit dem Mietzins zu verrechnen, bezw. war der Mietzins als vorausbezahlt anzusehen. Mit Unrecht wendet die Klägerin ein, der Beklagte habe selber in seiner Eingabe vom 16. Februar 1901 an das Konkursamt die Verrechnung mit dem Mietzins für das II. Quartal vorgenommen: Der Beklagte glaubte damals offenbar, die Konkursmasse werde den Mietvertrag kündigen (auf 1. Juli 1901), und nahm die Verrechnung nur in dieser Voraussetzung vor. Übrigens scheint der wirkliche Sinn der sogenannten Verrechnungsklausel der zu sein, daß nach dem Willen der Parteien die letzte Mietzinsrate, gleichviel ob die Miete nach Ablauf der Vertragsdauer oder vorzeitig beendet werden sollte, unter allen Umständen als durch die Kaution vorausbezahlt angesehen werden sollte. Auf die Begründetheit der auf der Schadenersatzforderung beruhenden Kompensationseinreden braucht danach nicht eingetreten zu werden.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und somit das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Baselstadt vom 20. Januar 1902 in allen Teilen bestätigt.