

bunal ayant admis, avec raison, que s'agissant d'un enfant de sept ans, il ne fallait compter l'incapacité de travail que depuis le moment où ce garçon gagnerait effectivement sa vie, a fait partir le calcul de la rente de l'âge de 20 ans; mais s'il est vrai que n'ayant que sept ans, le jeune Crochet a une plus grande probabilité de vie ce qui fait que le capital alloué est peut-être un peu faible, il est vrai aussi que le capital étant payé tout de suite, la victime de l'accident bénéficiera des intérêts de cette somme dès maintenant jusqu'à sa vingtième année, ce qui est un avantage très réel. En second lieu, il faut prendre en considération l'âge de la victime qui lui permet, à raison de la grande faculté d'accommodation qu'ont les enfants, d'atténuer dans une mesure importante, avant sa vingtième année, les conséquences de sa mutilation. (Voir arrêt Compagnie genevoise des tramways électriques contre Ravessoud ci-dessus cité, cons. 12.)

Tenant compte de ces circonstances, le Tribunal fédéral estime équitable de fixer à 1500 fr., pour toutes choses, le dommage subi par Fernand Crochet dont la réparation incombe au défendeur.

Par ces motifs,

Le Tribunal fédéral  
prononce :

Le recours en réforme interjeté par Jean Ducret contre l'arrêt de la Cour de justice civile de Genève, du 8 juin 1907, est déclaré partiellement fondé, en ce sens que la somme que le défendeur est condamné à payer au demandeur Crochet est réduite à 1500 fr.

91. **Urteil vom 14. Dezember 1907** in Sachen  
**Mietter, Kl. u. Ver.-Kl., gegen Seini, Bekl. u. Ver.-Bekl.**

*Mietvertrag. — Begriffsbestimmung; Unterschied von Pacht. — Pflicht des Mieters zur Benutzung des Mietobjektes bis zum Ablaufe der Mietzeit; Schadenersatz für Verletzung dieser Pflicht. — Reparaturpflichten; Ortsgebrauch (Art. 282 OR). Stellung des Bundesgerichts (Art. 57, 81 OG).*

A. Durch Urteil vom 23. Juli 1907 hat das Obergericht des Kantons Luzern über die Rechtsfrage:

Hat der Beklagte an den Kläger eine Entschädigung von 4027 Fr. 46 Cts. nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 1904 zu bezahlen, oder nicht oder inwieweit?

erkannt:

Der Beklagte habe an den Kläger eine Entschädigung von 250 Fr. 10 Cts. nebst Zins zu 5 % seit 28. Dezember 1904 zu leisten.

Mit der Mehrforderung sei Kläger abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger rechtzeitig und formgerecht die Berufung an das Bundesgericht eingelegt mit dem Antrage auf Gutheißung der Klage im vollen Umfange.

C. In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter des Klägers seinen Berufungsantrag erneuert.

Der Vertreter des Beklagten hat auf Bestätigung des angefochtenen Urteils angetragen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Im Jahre 1883 richtete der Kläger in seinem Hause zur „Sonne“ in Gerliswil eine Bäckerei ein, die im gleichen Jahre vom Beklagten, der bis dahin im „Pfisterhaus“ daselbst das Bäckereigewerbe betrieben hatte, bezogen wurde. Der Beklagte betrieb fortan das Bäckereigewerbe im Hause des Klägers; er zahlte diesem in den letzten Jahren einen Zins von 2000 Fr. Im Jahre 1903 kaufte der Beklagte ein Haus in Gerliswil, in dem er alsbald eine Bäckerei einrichtete. Am 15. März 1904 kündigte er dem Kläger auf 15. September gleichen Jahres. Im Juni

1904 setzte er den Backofen im Hause des Klägers außer Gebrauch; im Juli fing er den Verkauf von Brot, Mehl, Spezereien ac. im eigenen Hause an, worüber er Anzeigen in den Tagesblättern erließ. Der Kläger forderte ihn mit rechtlicher Anzeige vom 27. Juli 1904 auf, „die gepachtete Bäckerei und die Verkäufe wie bis anhin bis zum Ablauf der Pachtzeit (15. September 1904) zu betreiben“; ferner forderte er ihn zur Vornahme der nötigen Reparaturen auf. Der Beklagte kam diesen Aufforderungen nicht nach. Nachdem der Beklagte das Lokal des Klägers verlassen, stellte der Kläger dem Beklagten mehrfache Anzeigen betreffend Notwendigkeit von Reparaturen zu, die vom Beklagten unberücksichtigt gelassen wurden.

2. Mit seiner Klage fordert nun der Kläger vom Beklagten:

a. Schadenersatz für das vorzeitige Aufhören des Betriebes der Bäckerei . . . . .	Fr. 2000 —
b. Ersatz für Reparaturkosten (in 200 Nummern) . . . . .	„ 934 06
c. Schadenersatz wegen Nichtinstandstellung des Kaminsens und Unmöglichkeit der Benutzung der Bäckerei durch den neuen „Pächter“, Woney . . . . .	„ 1000 —
d. für Umtriebe bei Überwachung der Reparaturen, 10 % der Kosten . . . . .	„ 93 40
	<hr/>
	Fr. 4027 46

Von allen diesen Forderungen hat die erste Instanz nur 175 Fr. 10 Cts. (nebst Zins gleich dem Klagebegehren) gutgeheißen, als Ersatz für Reparaturkosten. Die zweite Instanz dagegen (an welche beide Parteien appelliert hatten) spricht an Reparaturkosten-Ersatz den Betrag von 150 Fr. 10 Cts. zu, dazu aber noch 100 Fr. an die Forderung von 2000 Fr. wegen vorzeitigen Aufhörens der Bäckerei.

3. Die Parteien streiten sich auch vor Bundesgericht in erster Linie darüber, welcher rechtliche Charakter ihrem Rechtsverhältnis, das die Grundlage des Rechtsstreites bildet, zukomme: während der Beklagte es als Miete bezeichnet, will der Kläger es als Pacht aufgefaßt wissen. Mit den kantonalen Instanzen ist der Auffassung des Beklagten beizutreten. Der Beklagte hat nicht aus dem Ver-

tragsobjekte Früchte oder Ertragnisse gezogen, sondern er hat das Objekt zu einem Gebrauche, in erster Linie zum Betrieb eines Gewerbes, benutzt; das verleihet aber dem Vertrag den Charakter des Mietverhältnisses. Dagegen schließt auch dieses Vertragsverhältnis nicht unbedingt aus, daß der Mieter unter Umständen zum Gebrauche der Mietsache bis zum Ablauf der Mietzeit verpflichtet sei, und daß aus der Verletzung dieser Pflicht ein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter entsteht. (Vergl. den auch von der Vorinstanz angeführten Entscheid des Bundesgerichts in Sachen Burri gegen Geier-Kühler, US 28 II S. 239.) Es ist im vorliegenden Falle zu untersuchen, ob ein derartiger Anspruch des Klägers bestehe, und wie hoch allfällig die ihm aus der Verletzung jener Pflicht zukommende Entschädigung zu bemessen sei. Der Beklagte scheint freilich seine grundsätzliche Schadenersatzpflicht mit der Nichtanfechtung des vorinstanzlichen Urteils, das ihn zu einer Entschädigung von 100 Fr. aus diesem Titel verurteilt hat, anerkannt zu haben; indessen kann ihm, bei dem geringen Betrage, den er anerkannt hat, doch nicht verwehrt werden, auch den Grundsatz der Schadenersatzpflicht vor Bundesgericht wieder aufzunehmen (wie es sein Vertreter in seinem heutigen Vortrage getan hat), und unter allen Umständen muß das Bundesgericht, damit es überhaupt zu einem Entscheide über die Höhe der Entschädigung gelangen kann, auch in die Prüfung jener grundsätzlichen Frage eintreten. In Anknüpfung an die vom Bundesgericht im angeführten Urteile niedergelegten Grundsätze und in Anwendung dieser Sätze auf den vorliegenden Fall ist nun zu sagen: Es ist einerseits von Bedeutung, daß der Kläger das Lokal einzig zum Betrieb einer Bäckerei eingerichtet hat; anderseits, daß der Beklagte vorher schon das Bäckereigewerbe in Gerliswil betrieben hat und daß er es war, der die Kundschaft in das Lokal des Klägers mitgebracht hat; endlich fällt, im Unterschied zum Falle Burri gegen Geier-Kühler, in Betracht, daß es sich im heutigen Falle um ländliche Verhältnisse handelt. In Anbetracht des Umstandes, daß das Lokal eigens für den Betrieb einer Bäckerei eingerichtet worden ist, und daß der Beklagte mit dem Betrieb der Bäckerei zugleich eine Kundschaft geschaffen hat, die zum Teil wenigstens als Kundschaft des Lokales

des Klägers bezeichnet werden darf, wie die Vorinstanz ausführt und was wohl als verbindliche tatsächliche Feststellung zu gelten hat, muß nun hier allerdings mit der Vorinstanz angenommen werden, daß eine Pflicht des Beklagten, die gemieteten Lokalitäten bis zu Ablauf der Mietzeit zu benutzen und nicht durch Einrichtung einer eigenen Bäckerei vor Ablauf der Vertragszeit das Lokal des Klägers zu entwerten, bestand. Es kann hier, mit dem Kläger, von einer Art unlauterer Konkurrenz gesprochen werden, die in der Vertragsverletzung ihre Grundlage hat. Allerdings stand dem Beklagten die Ausübung seines Bäckereigewerbes in seinem Hause oder überhaupt in einem andern Hause als der „Sonne“ frei, aber doch erst nach Ablauf der Mietzeit; im Mietvertrag ist unter den obwaltenden Verhältnissen die Verpflichtung inbegriffen, nicht während der Vertragsdauer und im Hinblick auf die Auflösung des Vertrages dem klägerischen Lokale eine Konkurrenz zu schaffen. Ist sonach allerdings der Schadenersatzanspruch des Klägers aus der Verletzung dieser Pflicht dem Grunde nach gegeben, so fällt dagegen bei Ermittlung der Höhe des dem Kläger erwachsenen Schadens und der ihm gebührenden Entschädigung entscheidend in Betracht, daß der Beklagte, nach verbindlicher Feststellung der Vorinstanz, den größten Teil der Rundsame selber in das Lokal des Klägers gebracht hat, und daß sie, bei den ländlichen Verhältnissen in der kleinen Ortschaft Gerliswil, weit mehr mit der Persönlichkeit des Beklagten — dem bis dahin einzigen Bäcker in der Ortschaft — als mit dem Lokale verknüpft ist. Wenn die Vorinstanz in Würdigung dieser tatsächlichen Verhältnisse ausführt, es könne sich nur um eine minime, vorübergehende Entwertung der Bäckerei des Klägers handeln, so erscheint dieser Schluß zutreffend, auch wenn er nicht als Feststellung von Tatsachen gelten sollte. Von der Vorinstanz verbindlich festgestellt ist sodann, daß der Nichteintritt des neuen Mieters Boney keineswegs auf den vorzeitigen Wegzug des Beklagten, als auf seine Ursache, zurückzuführen ist. In Würdigung aller dieser Umstände rechtfertigt sich eine Erhöhung der von der Vorinstanz gesprochenen Entschädigung nicht.

4. Hinsichtlich der Ersatzforderung für Reparaturkosten beruht der Entscheid der Vorinstanz, soweit er klageabweisend ist, auf dem

Aussprache, daß es sich dabei zum größten Teil um Reparaturen, die gemäß Art. 282 OR ihrer Natur nach dem Hauseigentümer und nicht dem Mieter obliegen, gehandelt habe, und daß ein Nachweis für eine böswillige oder fahrlässige Schädigung des Mietobjektes durch den Mieter fehle. Es wäre Sache des Klägers gewesen, im einzelnen den Nachweis der Unrichtigkeit dieser tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Ausführungen darzutun. Da es der Berufung nach dieser Richtung an jeder Substanziierung gebricht, muß sie ohne weiteres abgewiesen werden. Übrigens handelt es sich bei der Frage, welche Reparaturen dem Mieter obliegen, auch um die Anwendung des Ortsgebrauches, welche vom Bundesgericht nicht nachzuprüfen ist.

5. Auch der Entscheid der Vorinstanz betreffend Schaden aus Nichtinstandstellen des Kamins beruht in der Hauptsache auf tatsächlichen Feststellungen, die nicht anfechtbar sind. Tatsächliche Feststellung ist: daß es sich nicht um einen Mangel handelte, welcher den Betrieb der Bäckerei ausgeschlossen hätte; sodann, daß der neue Mieter Boney keineswegs wegen des Mangels am Kamin nicht auf den Termin eingezogen sei. Schon das schließt einen Schadenersatzanspruch aus. Weiter aber ist dieser auch ausgeschlossen, weil die Vorinstanz, wohl auf Grund Ortsgebrauches und jedenfalls in einer Weise, die eine Verletzung von Bundesrecht (Art. 282 OR) nicht in sich schließt, ausgeführt hat, die Reparatur wäre Sache des Klägers gewesen.

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 23. Juli 1907 in allen Teilen bestätigt.