

tion der Bankdirektion nicht stets die war, den an Alfred Hug gewährten Kredit von 14,000 Fr. durch gleichberechtigte und gleichverpflichtete Bürgen sicher stellen zu lassen, geantwortet, dass er, trotzdem der Wechsel von beiden Mitverpflichteten indossiert war und die Bezeichnung « Wechselbürgschaft » nicht vorlag, die Vermutung hatte, dass Blasius Hug und Feierabend nach dem ganzen Charakter des Geschäftes beide gemeinsam und gleichberechtigt zu Gunsten des Alfred Hug sich hatten verpflichtet und verbürgen wollen. Dafür spricht auch entschieden der Brief, den die Einnehmerei Engelberg am 26. Februar 1915 an Alfred Hug gerichtet hat und worin sie ausführte, es sei laut Mitteilung der Direktion der Kantonalbank leider unmöglich, den Wechsel « verbürgt von Blasius Hug und Melchior Feierabend » in vollem Umfange zu verlängern; sie müsse verlangen, dass entweder ein Teil abbezahlt oder durch Realkautio n sicher gestellt werde; vielleicht wäre es mit Hilfe der « Wechselbürgen » eher möglich, eine annehmbare Sicherstellung zu leisten; Hug möge sich hierüber mit den « Wechselbürgen » ins Einvernehmen setzen. Was gestützt hierauf die kantonalen Instanzen über den übereinstimmenden Bürgschaftswillen der Parteien ausführen, ist schlüssig.

Formell freilich erscheinen die Parteien nicht als Wechselbürgen, und es ist nicht ganz richtig, wenn die Vorinstanzen die Wechselbürgschaft als auch ohne entsprechenden Zusatz gültig erklärt annehmen, sofern das wenigstens allgemein ausgesprochen werden wollte. Wohl aber kann der als Wechselschuldner Belangte demjenigen gegenüber, der das wahre Verhältnis kennt, und in dieses einbezogen ist, was hier beim Kläger der Fall ist, dieses Verhältnis aufdecken; ihm gegenüber ist die Bezeichnung als Wechselbürge nicht erforderlich. Dann trifft in der Tat Art. 809 OR für das Regressverhältnis unter den Parteien zu; auch über dieses haben die kantonalen Instanzen mit der Hälfteteilung richtig entschieden.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Unterwalden nid dem Wald vom 13. April 1916 in allen Teilen bestätigt.

54. Urteil der I. Zivilabteilung vom 23. Juni 1916
i. S. Stolz, Beklagte, gegen Volk, Klägerin.

Miete: Art. 255 OR. Erhebliche Schmälerung des vertragsgemässen Gebrauches der Mietsache. Anspruch des Mieters auf verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses, Bemessung der Zinsreduktion. Exkulpationsbeweis gegenüber einer Schadenersatzforderung des Mieters.

A. — Durch Urteil vom 24. Februar 1916 hat das Kantonsgericht von Graubünden über die Begehren:

a) der Hauptklage:

« Anerkennung und Bezahlung einer Forderung von » 2,000 Fr. laut Vertrag nebst 5% Verzugszins ab Verfall » jeder Rate, »

b) der Widerklage:

« Entschädigung bzw. Mietzinsminderung wegen » Nichteinhaltens des Vertrages durch ungenügende » Heizung etc. von 3000 Fr., richterliches Ermessen » vorbehalten; »

erkannt:

» In teilweiser Gutheissung der Appellation wird der » der Beklagten und Widerklägerin von der Klägerin und » Widerbeklagten zu ersetzende Schaden auf 600 Fr. fest- » gesetzt und demgemäss die Beklagte und Widerkläge- » rin berechtigt erklärt, den Betrag von 600 Fr. von der » eingeklagten, grundsätzlich nicht bestrittenen Summe » von 2000 Fr. Mietzins abzuziehen.

« Die Beklagte ist demgemäss pflichtig, der Klägerin » 1400 Fr. nebst Zins zu 5 o/o seit 1. April 1914 und » 155 Fr. Betreibungskosten zu bezahlen.

B. — Gegen dieses Urteil hat die Beklagte und Widerklägerin die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrag auf Abweisung der Hauptklage und Gutheissung der Widerklage, eventuell auf Wiederherstellung des bezirksgerichtlichen Urteils (welches die Widerklage im Betrage von 1000 Fr. gutgeheissen hatte).

C. — In ihrer Antwort auf die Berufung hat die Klägerin und Widerbeklagte beantragt, es sei auf die Berufung wegen mangelnden Streitwertes nicht einzutreten; gleichzeitig hat sie sich der Berufung angeschlossen, mit dem Antrag auf Gutheissung der Hauptklage und Abweisung der Widerklage; eventuell hat sie Bestätigung des kantonsgerichtlichen Urteils beantragt.

D. — Die Beklagte hat ihrerseits in ihrer Antwort auf die Anschlussberufung deren Abweisung verlangt.

Das Bundesgericht zieht
in Erwägung:

1. — Durch Vertrag vom 14. März 1913 vermietete Frau Witwe Volk an Frau Elise Stolz den ersten und den zweiten Stock ihres Hauses in Davos-Platz mit dem dazugehörigen Inventar für die Dauer eines Jahres, vom 1. September 1913 bis 1. September 1914, zu einem Mietzins von 6000 Fr., mit 500 Fr. monatlich im voraus bezahlbar. In der Miete inbegriffen war die Zentralheizung vom 1. Oktober bis 1. Mai, während für eventuelle Heizung ausserhalb dieses Zeitraumes Frau Stolz eine Tagesentschädigung von 5 Fr. zu bezahlen hatte; ferner war vereinbart, dass die Heizung abzustellen sei, sobald Türen und Fenster längere Zeit geöffnet würden.

Frau Stolz übernahm die gemieteten Räumlichkeiten am 1. Juli 1913 und betrieb darin, wie ihre Vorgängerin, Frau Sieber, eine Krankenpension. Es entstanden aber bald Differenzen zwischen den Parteien wegen der Hei-

zung, die Frau Stolz als völlig unzulänglich erachtete. Durch Brief vom 20. November 1913 an die Vermieterin, Frau Volk, drohte sie, wenn dem Übelstande nicht sofort abgeholfen werde, auf Kosten der Vermieterin amtlich feststellen zu lassen, wie ungenügend schon bei der noch nicht grossen Kälte die Heizung sei, und erklärte, sie mache Frau Volk jetzt schon für allen Schaden haftbar, der ihr aus diesem Mangel der Mietsräume entstehe. Frau Volk erwiderte mit Brief vom 21. November 1913, indem sie jede Haftbarkeit ablehnte; sie bestritt, dass Gäste wegen ungenügender Heizung ausgezogen seien, und beschwerte sich darüber, dass die Türen und Fenster in missbräuchlicher Weise offen gelassen würden. Im Januar 1914 fand dann auf Begehren der Frau Stolz eine amtliche Feststellung der Zimmertemperatur an mehreren aufeinander folgenden Tagen durch den Experten Gredig statt. Auf Grund seines Befundes erklärte Frau Stolz mit Brief vom 24. Januar 1914, sie sei gezwungen, den Mietvertrag als aufgelöst zu erklären, wenn fortan nicht völlig genügend geheizt werde. Die Vermieterin beanstandete die Expertise, weil sie nicht von einem Fachmanne vorgenommen worden sei, und lehnte wiederholt jede Haftbarkeit ab. Gestützt auf das Ergebnis einer weiteren Kontrolle der Zimmertemperatur durch den nämlichen Experten erklärte dann Frau Stolz mit Brief vom 13. Februar 1914 den Mietvertrag endgültig als aufgehoben und machte Frau Volk für allen Schaden haftbar. Letztere beharrte auf ihrem Standpunkt und kündigte ihrerseits den Vertrag auf 1. September 1914.

Am 5. März 1914 hob Frau Volk gegen Frau Stolz Betreibung an für die am 1. Februar und 1. März fällig gewordenen Zinsraten von je 500 Fr. Die Betriebene erhob Rechtsvorschlag und in dem darauf folgenden Rechtsöffnungsverfahren einigten sich die Parteien dahin, dass die Mieterin die Zinsraten vom 1. Februar, 1. März, 1. April und 1. Mai 1914 auf Recht hin beim Kreisamt Davos hinterlegte und die weiteren 3 Raten vom 1. Juni, 1. Juli und

1. August 1914 pünktlich zu bezahlen versprach, was dann auch erfolgte. Unterdessen war auf Verlangen der Vermieterin vom Kreisamt eine Expertise über die Heizanlage durch Architekt Hagelberg angeordnet worden; ebenso hatte sie die Heizanlage und die Zimmertemperatur durch den Heizungstechniker Heizmann privatim kontrollieren lassen. Am 23. Mai 1914 erhob sie dann gegen Frau Stolz die vorliegende Klage auf Bezahlung der vier fälligen Mietzinsraten nebst Verzugszins ab Verfall. Die Beklagte erhob Widerklage auf Mietzinsminderung um 3000 Fr. wegen Nichteinhaltens des Vertrages durch ungenügende Heizung. Beide kantonalen Instanzen haben die Hauptklage grundsätzlich und die Widerklage teilweise gutgeheissen, indem die erste Instanz den Abzug vom Mietzins auf 1000 Fr., die zweite auf 600 Fr. bemass.

2. — Der Einwand der Berufungsbeklagten, dass der gesetzliche Minimalstreitwert von 2000 Fr. nicht gegeben und die Berufung daher unzulässig sei, hält nicht stich. Denn nach Art. 59 OG ist der Streitwert nach Massgabe der vor der letzten kantonalen Instanz gestellten Rechtsbegehren massgebend und dieser betrug zweifellos 2000 Fr., indem die Klägerin Gutheissung der Klage auf Bezahlung von 2000 Fr. verlangte und die Beklagte und Widerklägerin beantragte, es sei « die Widerklage im gleichen Betrage wie die Hauptklage gutzuheissen d. h. es seien Hauptklage und Widerklage zu kompensieren ».

3. — In der Sache selber fragt es sich, da die mit der Hauptklage geltend gemachte Mietzinsforderung von 2000 Fr. an sich nicht bestritten ist, nur, ob die Mieterin Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses im Sinne von Art. 255 OR wegen erheblicher Schmälerung des vertragsgemässen Gebrauches der Mietsache habe und eventuell wie hoch die Zinsreduktion zu bemessen sei.

Die erste Frage ist mit der Vorinstanz und im wesentlichen aus den von ihr dargelegten zutreffenden Gründen zu bejahen. Einmal ist die von der Vermieterin übernommene Verpflichtung zur Heizung der Mietsache, als inte-

grierender Bestandteil des Mietverhältnisses, nach den die Miete beherrschenden Grundsätzen zu beurteilen. Nun ergibt sich aus den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die aktengemäss und daher für das Bundesgericht verbindlich sind, indem sie sich einerseits auf die Zeugenaussagen und andererseits auf die ergangenen Expertisen stützen, dass die Temperatur in den Mieträumen längere Zeit bedeutend unter der « für die Zweckbestimmung einer Krankenpension in Davoser Verhältnissen erforderlichen » Höhe von 12 Grad R oder 15 Grad C war. Wenn die Vermieterin demgegenüber einwendet, die Verwendung der Mieträume als Krankenpension sei kein vertragsgemässer Gebrauch und ihre vertragliche Verpflichtung zur Heizung sei nicht eine so weitgehende, dass die Heizung den Anforderungen einer Krankenpension hätte genügen müssen, so ist hierauf mit der Vorinstanz zu erwidern, dass die Mieträume für eine Pension eingerichtet sind und schon die Vorgängerin der heutigen Mieterin darin eine solche betrieb; aus den Umständen wie übrigens auch aus einzelnen Bestimmungen des Vertrages (in denen von « Gästen » die Rede ist) ergibt sich deutlich, dass die Miete im Hinblick auf den Betrieb einer Krankenpension abgeschlossen wurde, woraus weiter folgt, dass die Heizung den Anforderungen einer solcher Pension genügen musste. Der Vorinstanz ist sodann auch darin beizupflichten, dass in der andauernd unzureichenden Heizung eine erhebliche Schmälerung des vertragsgemässen Gebrauches der Mietsache lag, was schon daraus erhellt, dass tatsächlich zwei Gäste wegen der ungenügenden Heizung aus der Pension Stolz ausgezogen sind und ein anderer Gast mit Auszug drohte. Endlich ist die Mieterin nicht etwa selber für die eingetretene erhebliche Beeinträchtigung verantwortlich; nach einwandfreier Feststellung der Vorinstanz ist der Nachweis für die Behauptung der Klägerin, eine genügende Erwärmung der Zimmer sei deshalb nicht möglich gewesen, weil die Gäste der Frau Stolz die ganzen Nächte hindurch und auch tags-

über Türen und Fenster offen gehalten hätten, nicht erbracht und ebensowenig für ein angebliches unberechtigtes Manipulieren an den Heizkörpern durch die Gäste und Frau Stolz selber. Somit sind die Voraussetzungen des Art. 255 OR erfüllt; die Mieterin ist berechtigt, eine Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

4. — Unter Berufung auf den Schlussabsatz von Art. 255 hat die Vermieterin freilich noch den Beweis dafür angetreten, dass ihr kein Verschulden zur Last falle. Allein abgesehen davon, dass ein Exkulpationsbeweis nur gegenüber einer Schadenersatzforderung des Mieters in Frage kommt und hier eine solche Forderung von der Mieterin nicht gestellt, sondern nur eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt wird, welche letztere kein Verschulden des Vermieters voraussetzt, ist nach unanfechtbarer Feststellung der Vorinstanz auch dieser Beweis gescheitert. Danach war die Heizungsanlage im Winter 1913/14 nicht derart, dass sie die Qualifikation tadellos verdient hätte; ferner stellt die Vorinstanz fest, es ergebe sich aus den Umständen, insbesondere aus dem Kohlenverbrauch, keineswegs, dass die Vermieterin ihr Möglichstes getan hätte, um ihren Verpflichtungen in Bezug auf die Heizung in allen Teilen nachzukommen, und es gelte dasselbe auch in Bezug auf die Bedienung der Heizungsanlage, die durch ein Dienstmädchen erfolgt sei, welches bisher nie etwas mit einer Zentralheizung zu tun gehabt habe.

5. — In Anbetracht aller dieser Umstände erscheint die von der Vorinstanz auf bloss 600 Fr. bemessene Herabsetzung des Mietzinses als zu gering. Wenn das Kantonsgericht dabei auf eine « Mitschuld der Mieterin an den oft sehr niedrigen Temperaturen in den Mieträumen » abstellt, so übersieht es offenbar, dass laut seiner eigenen Feststellung in Erwägung 3 seines Urteils der Nachweis eines über das normale Mass hinausgehenden Lüftens der Zimmer nicht als erbracht anzusehen ist. Auch die weiteren Erwägungen, dass der jährliche Mietzins « nur den Betrag von 6000 Fr. erreichte », dass die Zeitdauer, wäh-

rend der eine finanzielle Einbusse erlitten wurde, eine « verhältnismässig kurze war », indem im März 1914 der Besuch der Pension Stolz wieder ein besserer wurde, und dass andererseits ihr Ruf und Kredit « doch nur in ganz beschränktem Masse gelitten hatten », vermögen eine so unbedeutende Zinsreduktion nicht zu rechtfertigen. Angesichts der Schwere der Beeinträchtigung, die zweifelsohne für die Mieterin in der unzureichenden Heizung lag, und des Umstandes, dass der eingetretene Schaden sich auf den ganzen Winter erstreckt hat, rechtfertigt sich eine Herabsetzung des Mietzinses um 1000 Fr.

6. — (Kosten).

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

1. Die Anschlussberufung wird abgewiesen.
2. Die Hauptberufung wird in dem Sinne gutgeheissen, dass die Beklagte der Klägerin den Betrag von 1000 Fr. (statt 1400), nebst Zins zu 5% seit 1. April 1914 und 155 Fr. Betriebskosten zu bezahlen hat.

55. Urteil der I. Zivilabteilung vom 7. Juli 1916

i. S. Corsogesellschaft A.-G., Beklagte u. Berufungsklägerin,
gegen A. Grauang, Klägerin und Berufungsbeklagte.

Auspruch des Direktors einer Gesellschaft auf Tantieme: Auslegung des betreffenden Vertrages. Rechtliche Natur des Tantiemenanspruches. Inwiefern sind bei seiner Bemessung Verluste in einem mit der Tätigkeit des Directors nicht zusammenhängenden Geschäftszweige und solche, die ausserhalb des Geschäftsjahres eintraten, zu berücksichtigen? Verhältniss zu den vorzunehmenden Abschreibungen. Ist Art. 156 OR anwendbar, wenn sich die Tantieme nach der Dividende richtet und die Gesellschaft beschliesst, keine Dividende zu verteilen? Frage der Rückweisung an die Vorinstanz bei Ermittlung des Parteiwillens.

1. — Der Ende August 1914 verstorbene Ehemann der Klägerin, Julius Grauang, hat am 30. Juni 1910 mit der