

11. Urteil vom 28. Januar 1898 in Sachen  
Catella & Cie. gegen Bava.

Mietvertrag;

Haftung des Vermieters für Tauglichkeit der vermieteten Sache,  
und Haft des Mieters für Schädigungen.

A. Durch Urteil vom 27. November 1897 hat das Obergericht  
des Kantons Zug erkannt:

Es habe unter Abänderung des Kantonsgerichtlichen Urteils  
vom 14. August 1897 Beklagte folgende reduzierte Beträge an  
Kläger zu bezahlen:

a. für Kulturschaden . . . . .	Fr. 120
b. für Obstbäume . . . . .	" 800
c. für Sod . . . . .	" 300

Total, Fr. 1220

B. Gegen dieses Urteil haben die Beklagten, unter Einreichung  
einer Rechtschrift, die Berufung an das Bundesgericht erklärt  
mit dem Antrag, in Abänderung desselben die Klage gänzlich  
abzuweisen. In seiner Antwortschrift beantragt der Kläger, die  
Berufung für unbegründet zu erklären, und das angefochtene  
Urteil zu bestätigen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Durch Vertrag vom 30. August 1895 hatte M. Fajbind,  
als Eigentümer eines Grundstückes bei St. Adrian, an der (da-  
mals im Bau begriffenen) Bahnlinie der Gotthardbahn Goldau-  
Zug gelegen, den Bauunternehmern Catella & Cie. in Walchwil  
(den heutigen Beklagten) das Recht eingeräumt, auf einem Teil  
dieses Grundstückes im Umfang von 3500 m<sup>2</sup> Material abzu-  
lagern, und zwar gegen eine Vergütung von 1000 Fr., zahl-  
bar zur Hälfte sofort, zur Hälfte nach Beendigung der Ab-  
lagerung. Das abgelagerte Material sollte ins Eigentum Fajbinds  
übergehen. Am 3. September gl. J. erwarb der Kläger von  
Fajbind käuflich dessen Liegenschaft, und gab den Beklagten hie-  
von am 16. gleichen Monats Kenntnis mit der Aufforderung,  
diesen Vertrag ihm gegenüber in jeder Beziehung aufrecht zu

erhalten und sein Land genügend zu schützen. Am 21. gleichen  
Monats teilte der Kläger den Beklagten mit, es sei vorgekommen,  
daß bei der Materialablagerung Steine und Stöcke auf sein  
übriges Land übersprungen, und hiedurch Bäume und Land be-  
deutend geschädigt worden seien. Der zur Umfassung des aufge-  
speicherten Terrains erstellte Wall genüge bei weitem nicht, um  
die Liegenschaft vor weiterem Schaden zu sichern; die Beklagten  
werden daher aufgefordert, die nötigen Sicherungsmaßregeln vor-  
zunehmen; überdies werden sie für allen zugesügten Schaden ver-  
antwortlich gemacht. Im November 1895 wurde konstatiert, daß  
das überschüttete Terrain infolge der Ablagerungen in Rutschung  
geraten war. Da durch diese Rutschungen die Kantonsstraße ver-  
engt wurde, schritt der Regierungsrat des Kantons Schwyz ein  
und verlangte am 30. November von der Gotthardbahn, dafür  
zu sorgen, daß das in Bewegung befindliche Terrain mit thun-  
licher Beförderung wieder entlastet, das Material in den See  
transportiert, und auf der betreffenden Stelle kein Material mehr  
abgelagert werde. Am 15. Januar 1896 teilten die Beklagten  
dem Kläger mit, sie betrachten mit Rücksicht darauf, daß ihnen  
infolge dieser Verhältnisse der Gebrauch des gemieteten Terrains  
verunmöglicht werde, den Vertrag vom 30. August 1895 als  
aufgelöst, und behalten sich vor, den bezahlten Mietzins zurück-  
zuverlangen und überdies Ersatz des Schadens zu fordern, der  
ihnen dadurch erwachsen sei, daß das vermietete Land zu dem  
vertraglich zugesicherten Gebrauch sich als untauglich erwiesen  
habe. Nachdem hierauf der Kläger wegen der erfolgten Rutschun-  
gen an die Direktion der Gotthardbahn eine Entschädigungs-  
forderung gestellt, diese letztere jedoch ihrerseits jede Entschädi-  
gungspflicht abgelehnt hatte, stellte er gegenüber den Beklagten  
beim Kantonsgericht Zug das Rechtsbegehren, dieselben seien zu  
verurteilen, ihm für den Schaden, der infolge Rutschung resp.  
Druck von Ablagerungsmaterial an dem nicht zur Ablagerung  
gehörenden Liegenschaftsteil entstanden sei, angemessenen Ersatz zu  
leisten, und zwar sei dieser Schaden zu taxieren a. auf 2000 Fr.  
für Kulturschaden, Inkonvenienzen und Minderwert des betreffen-  
den Liegenschaftsteils, b. auf 950 Fr. für Obstbäume, c. auf  
300 Fr. für den Sodbrunnen; eventuell sei der Schaden nach

richterlichem Ermessen zu taxieren. Er stützte sich zur Begründung dieser Klage auf den zwischen den Beklagten und Fagbind abgeschlossenen Mietvertrag, in welchen er durch Kauf der betreffenden Liegenschaft eingetreten sei, und behauptete, daß die Beklagten trotz wiederholter Aufforderung und trotzdem sie als Fachleute die Gefährdung der Liegenschaft durch Überfüllung mit Material kennen mußten, doch so viel und so lange Material darauf gelagert hätten, bis Senkungen, Rutschungen und Verschiebungen eintraten. Die Beklagten hätten bezüglich derselben Rutschung gegenüber dem nicht an ihre Deponie anstoßenden Gebiet des Kantons (Zug-Ärtherstraße) die Verantwortlichkeit und Haftbarkeit übernehmen müssen, und aus dem bezüglich der regierungsrätlichen Entscheid sei ihre unrichtige Handlungsweise besonders ersichtlich. Die Beklagten seien deshalb sowohl nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, als speziell nach Art. 50 und 67 D.-R. zu Schadenersatz gegenüber dem Kläger verpflichtet. Die Beklagten verlangten gänzliche Abweisung der Klage. Sie machten im wesentlichen geltend: Schon im November 1895, als die Unternehmung nur einen Teil des gemieteten Terrains zur Materialablagerung gebraucht habe, sei dieses Material in's Rutschen geraten, und habe auch eine Rutschung der andern gemieteten, zur Ablagerung aber noch nicht benutzten Fläche, sowie andern zur Liegenschaft des Vermieters gehörenden Terrains nach sich gezogen. Diese Rutschungen seien darauf zurückzuführen, daß das gemietete Terrain zur Materialablagerung infolge seiner verborgenen innern Beschaffenheit nicht tauglich gewesen sei. Pflicht des Vermieters wäre es gewesen, das Land zu einem für den bestimmten Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben; da er das nicht gethan, habe er die eingetretenen Folgen selbst zu tragen. Der Mieter hätte für den Schaden, der durch die Rutschungen entstanden sei, nur zu haften, wenn bewiesen werden könnte, daß ihn ein Verschulden treffe; dies sei aber nicht der Fall. Daraus, daß sie gemäß dem Entscheide des Regierungsrates des Kantons Schwyz das abgelagerte Material entfernt haben, könne nicht gefolgert werden, daß sie eine Verpflichtung zu Schadenersatz anerkennen; sie haben das vielmehr abgelehnt. Die vom Kantonsgericht erhobene Expertise spricht sich dahin aus: Der

Liegenschaftsteil des Klägers, welcher mit Geschiebe überdeckt sei und sich in Rutschung befinde, betrage 3660 m<sup>2</sup>; der Schaden am Bodenertrag sei auf 120—140 Fr. zu schätzen; was den Obstertrag anbetreffe, so sei zu bemerken, daß alle Bäume (17) bis auf 3 Stück so arg beschädigt worden seien, daß sie bereits gefällt werden mußten; auch die übrigen 3 müssen entfernt werden, weil sie zu tief im Schutte stehen. Der Wert der infolge der Rutschungen verdorbenen Bäume betrage 800 bis 850 Fr., und derjenige des zerstörten Sodbrunnens dürfe zu mindestens 200 Fr. berechnet werden. Als mutmaßliche Ursache der Rutschung bezeichnen die Experten, daß der Druck des aufgefüllten Materials die darunter liegende Erdschicht komprimirt habe, welche ihrerseits wieder eine Stauung des unterirdisch abfließenden Wassers bewirkte. Infolge dieser Stauung sei die über der undurchlässigen Schichte liegende Erde aufgeweicht worden; den oben liegenden Massen sei dadurch ihr fester Halt entzogen und dadurch das Gleiten auf der schiefen Ebene verursacht worden.

2. Wenn die Vorinstanz von der Annahme ausgegangen ist, daß die Erdrutschungen auf der klägerischen Liegenschaft durch die Materialablagerungen veranlaßt worden seien, welche die Beklagten auf einem Teil dieser Liegenschaft vorgenommen haben, so kann diese Annahme angesichts des Expertengutachtens nicht als aktenwidrig bezeichnet werden, und es hat demnach auch das Bundesgericht bei Beurteilung des vorliegenden Rechtsstreites davon auszugehen, daß in der That zwischen dem Schaden des Klägers und der angegebenen Handlung der Beklagten ein ursächlicher Zusammenhang bestehe. Die civilrechtliche Verantwortlichkeit der Beklagten für diesen Schaden setzt aber im weitern voraus, daß sie denselben in Verletzung einer dem Kläger gegenüber zu beobachtenden Rechtspflicht verursacht haben. Nun ist unbestritten, daß der Rechtsvorsahr des Klägers dem Beklagten vertraglich das Recht eingeräumt hat, einen 3500 m<sup>2</sup> haltenden Teil der klägerischen Liegenschaft zur Materialablagerung zu benutzen, und daß der Kläger, nachdem er die Liegenschaft käuflich erworben hatte, den betreffenden Vertrag mit den Beklagten auch für sich als verbindlich anerkannte. Ebenso steht

fest, daß die Beklagten die Liegenschaft des Klägers bei ihren Materialablagerungen nicht weiter als in dem Umfange in Anspruch genommen haben, in welchem ihnen deren Benutzung vertraglich zugestanden war; sie haben sogar nicht einmal das ganze ihnen zugewiesene Terrain zur Ablagerung benutzt. Von einem unberechtigten Eingriff in das Eigentum des Klägers kann also von vornherein nicht die Rede sein, vielmehr waren die Beklagten zur Ablagerung auf dem Teil der klägerischen Liegenschaft, den sie thatsächlich dazu in Anspruch nahmen, dem Kläger gegenüber berechtigt, und kann es sich daher nur fragen, ob die Beklagten nicht bei dieser Benutzung des klägerischen Grundeigentums in einer Art und Weise verfahren seien, die als Verletzung des mit dem Kläger resp. dessen Rechtsvorfahren abgeschlossenen Vertrages, oder als ein Verstoß gegen Gebote der allgemeinen Rechtsordnung qualifiziert werden muß.

3. Ein vertragswidriges Verhalten kann nun aber den Beklagten nicht zur Last gelegt werden. Ein solches soll nach Ansicht des Klägers, welcher die Vorinstanz beigetreten ist, in einer Überlastung des klägerischen Terrains liegen. Dazu ist zu bemerken: Über das Quantum von Ablagerungsmaterial, das die Beklagten auf dem ihnen angewiesenen Platze deponieren durften, enthielt der Vertrag keine besondern Vorschriften. Die Beklagten durften sich demnach als berechtigt betrachten, soviel Material auf der genannten Parzelle abzulagern, als innerhalb der Schranken eines sachgemäßen Gebrauchs zulässig war, und zwar durften sie hiebei von der Voraussetzung ausgehen, daß das Mietobjekt zu dem bestimmungsgemäßen Gebrauch als Ablagerungsplatz vollkommen tauglich sei; denn durch die Vermietung als Ablagerungsplatz hatte der Kläger ihnen gegenüber gemäß Art. 276 O.-R. die Verantwortlichkeit für einen zu diesem Zwecke geeigneten Zustand des Mietobjekts übernommen. Wenn daher die Rutschungen bei einer Belastung eintraten, welche den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Ablagerungsplatzes nicht überschritt, so muß die Schuld hieran nicht sowohl einer vertragswidrigen Benutzung des Mietobjektes, sondern einer zum vertragsmäßigen Gebrauch ungeeigneten Beschaffenheit dieses letztern beigegeben werden, und trifft demnach der Schaden den Vermieter und nicht den Mieter.

Nun ist in keiner Weise dargethan, daß die Beklagten die ihnen angewiesene Parzelle übermäßig, d. h. in einem solchen Maße belastet haben, daß von vertragswidrigem Gebrauch des Mietobjektes gesprochen werden könnte; wie bereits bemerkt, ist die ihnen zugewiesene Parzelle nicht einmal im vollen Umfange zur Ablagerung benutzt worden; laut den Zeugenaussagen sind denn auch die Rutschungen schon beim Beginn der Ablagerungen eingetreten, und es steht ferner nach diesen Aussagen fest, daß die Beklagten mit den Ablagerungen nicht weiter fortgefahren haben, als der Boden in's Rutschen geriet. Auch die Experten schreiben die eingetretenen Rutschungen keineswegs einer übermäßigen Belastung des Terrains zu, sondern sie sagen einfach, die mutmaßliche Ursache der Rutschungen bestehe darin, daß die durch den Druck des Ablagerungsmaterials erfolgte Kompression eine Stauung des unterirdisch abfließenden Wassers bewirkt habe, wodurch die über der undurchlässigen Schicht liegende Erde aufgeweicht worden und in's Gleiten geraten sei. Es muß nach diesem Befunde angenommen werden, daß die Wasserabflußverhältnisse eben derart waren, daß dieselben einen stärkeren Druck auf die Oberfläche überhaupt nicht gestatteten. Wenn der Kläger geltend machte, die Beklagten hätten als Bauunternehmer erkennen sollen, daß das fragliche Terrain als Ablagerungsplatz nicht geeignet sei, so ist hierauf zu erwidern, daß gemäß Art. 276 O.-R. der Kläger selbst, als Vermieter, für die Eignung des Mietobjektes zum vertragsmäßigen Gebrauch einzustehen hatte, und die Beklagten sich demnach ihm gegenüber jedenfalls keine Vertragsverletzung zu schulden kommen ließen, wenn sie diese Eignung einfach als vorhanden voraussetzten. Dafür, daß die Beklagten die Gefahr der Rutschung wirklich gekannt und trotzdem die Ablagerungen fortgesetzt hätten, liegt nichts vor, gegenteils ist durch die Zeugenaussagen dargethan, daß sie mit der Ablagerung sofort einhielten, als die Rutschungen zu Tage traten. Gänzlich verfehlt ist endlich der Standpunkt des Klägers, daß die Beklagten deshalb ein Verschulden treffe, weil sie ihr Material nicht in den See geschafft haben, trotzdem ihnen hiezu bereits im August 1895 die regierungsrätliche Konzession erteilt worden sei; denn nachdem der Kläger ihnen vertraglich das Recht zur Ablagerung auf seinem

Grundstück eingeräumt hatte, durften sie selbstverständlich von diesem Rechte ohne Rücksicht darauf Gebrauch machen, ob ihnen noch eine andere Gelegenheit zur Materialablagerung offen stand oder nicht.

4. Ist nun nach dem Gesagten in der von den Beklagten vorgenommenen Materialablagerung eine Verletzung des zwischen ihnen und dem Kläger bestehenden Mietvertrages nicht zu erblicken, die Schuld an der den Kläger betroffenen Schädigung vielmehr einem von den Beklagten nicht zu vertretenden Umstand, nämlich der zum vertraglich vorausgesetzten Zwecke unzureichenden Beschaffenheit des klägerischen Terrains beizumessen, so erscheint die Klage aus dem Gesichtspunkte der Haftung für kontraktliches wie für außerkontraktliches Verschulden als unbegründet. Auf Art. 67 O.-R. endlich kann sich der Kläger schon aus dem Grunde nicht berufen, weil die auf diese Gesetzesbestimmung gegründete Klage gegen den Eigentümer des schädigenden Gebäudes oder Werkes geht, das von den Beklagten abgelagerte Material aber laut dem Vertrag vom 30. August 1895 mit der Ablagerung in's Eigentum des Klägers übergehen sollte, und demnach die Beklagten gegenüber einer Klage aus Art. 67 O.-R. in casu gar nicht passiv legitimiert wären. Ob im übrigen die Voraussetzungen dieser Gesetzesbestimmung vorhanden wären, braucht unter diesen Umständen nicht weiter erörtert zu werden.

Demnach hat das Bundesgericht  
erkannt:

Die Berufung der Beklagten wird als begründet erklärt, und die Klage in Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Zug gänzlich abgewiesen.

12. Urteil vom 29. Januar 1898 in Sachen  
Kappeler gegen Moser.

*Furchterregung (Art. 26 und 27 O. R.).*

A. Durch Urteil vom 21. Oktober 1897 hat der Appellations- und Kassationshof des Kantons Bern erkannt:

1. Dem Kläger, Paul Moser, ist das gestellte Klagsbegehren zugesprochen im Betrage von 1877 Fr. 65 Cts., zinsbar à 5% seit 1. Juni 1896, und von 1727 Fr. 65 Cts. seit 9. März 1896. Soweit das Klagsbegehren weiter geht, ist der Kläger mit demselben abgewiesen.

2. Der Beklagte, Ferdinand Kappeler, ist mit dem Rechtsbegehren seiner Widerklage abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil hat der Beklagte rechtzeitig die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit den Anträgen: Die Hauptklage sei abzuweisen, die Widerklage dagegen gutzuheißen und demgemäß der zwischen den Parteien am 24. Januar 1896 abgeschlossene Vergleich als nichtig zu erklären.

C. In der heutigen Verhandlung wiederholt der Vertreter des Beklagten diese Berufungsanträge. Der Vertreter des Klägers trägt auf Abweisung der Berufung an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Kläger, P. Moser, hatte zu Anfang des Jahres 1893. in Erfahrung gebracht, daß die Kollektivgesellschaft C. Kappeler & Cie. in Biel, deren einer Anteilhaber der Beklagte Ferd. Kappeler war und gegenwärtig noch ist, Uhren mit der Gravur „P. Moser“ nach Rußland geliefert hatte. Nach Anhebung eines Prozesses, in welchem der heutige Kläger gegen den Beklagten klagend auftrat, kam zwischen den Parteien im März 1893 eine Vereinbarung zu stande. Über deren Hauptpunkt entstand jedoch in der Folge Meinungsverschiedenheit, indem der Kläger behauptete, der Beklagte habe sich verpflichtet, den Namen „Moser“ nicht mehr in seine Fabrikate eingravieren zu lassen, während der Beklagte seine Verpflichtung auf den Nichtgebrauch des Namens „P. Moser“ beschränkt wissen wollte. In der Folge gründete der