Urteilskopf

104 II 202

33. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 11. September 1978 i.S. N. gegen W. und Erbengemeinschaft S.
Regeste (de):
Art. 254 Abs. 1 OR; Übergabe der Mietsache in geeignetem Zustand.

1. Umbau- und Renovationsarbeiten zulasten des Mieters widersprechen dem Art. 5 BMM nicht, wenn sie bei der Festsetzung des Mietzinses berücksichtigt werden (E. 3).

2. Sie begründen auch keinen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wenn der Mieter einen auf zehn Jahre fest vereinbarten Vertrag schon im ersten Jahre bricht (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 254 al. 1 CO; délivrance de la chose louée dans un état approprié.

1. Il n'est pas contraire à l'art. 5 AMSL que des travaux de transformation et de rénovation soient assumés par le preneur, lorsqu'ils sont pris en considération dans la fixation du loyer (consid. 3).

2. Ces travaux ne confèrent pas de droits résultant de l'enrichissement illégitime, lorsque le preneur résilie déjà au cours de la première année un contrat conclu pour une durée ferme de dix ans (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 254 cpv. 1 CO; consegna in buono stato della cosa locata.

1. Non è contrario all'art. 5 DAL che lavori di trasformazione e di rinnovo siano assunti dal conduttore, ove essi siano presi in considerazione nel calcolo della pigione (consid. 3).

2. Tali lavori non conferiscono alcun diritto fondato su un indebito arricchimento allorquando il conduttore risolve già nel primo anno un contratto concluso per una durata fissa di dieci anni (consid. 4).

Erwägungen ab Seite 202

Erwägungen:

3. Der Beklagte hat die Mieträume, in denen er ein Handelsgeschäft einrichtete, im Einverständnis mit den Klägern auf eigene Kosten renoviert und nach seinen Wünschen umgebaut. Der Appellationshof verweigerte ihm einen Vergütungsanspruch, weil diese Kosten bei der Festsetzung des Mietzinses berücksichtigt worden seien, der Beklagte auch weniger Mietzins bezahlt habe als sein Vorgänger und nicht einmal behaupte, dass er die Aufwendungen im Auftrage der Kläger gemacht habe oder diese sich zum Ersatz verpflichtet hätten.
Der Beklagte wirft dem Appellationshof vor, damit Art. 254 Abs. 1 und 20 OR verletzt zu haben. Er macht

geltend, die Verpflichtungen des Vermieters aus Art. 254 Abs. 1 OR dürften gemäss Art. 5 BMM vertraglich weder wegbedungen noch zuungunsten des Mieters abgeändert werden. Im vorliegenden Fall hätten sich die Mieträume erst nach seinen Renovationsarbeiten in einem vertragsgemässen Zustand befunden, was nach SCHMID (N. 14 und 15 zu Art. 254 OR) zu berücksichtigen sei. Seine Verpflichtung zu diesen Leistungen widerspreche dem

Art. 254 Abs. 1 OR und sei daher nichtig oder wenigstens teilweise nichtig. Dem angefochtenen Urteil ist nicht zu entnehmen, wieviel der Beklagte für eigentliche Renovationsarbeiten, d.h. für die an sich den Klägern obliegende Behebung von Sachmängeln, und wieviel er für die von ihm gewünschten Umbauten ausgelegt hat. Soweit es um Umbauarbeiten geht, kann er sich zum vorneherein nicht auf das Verbot des Art. 5 BMM berufen; mangels Zusage wurden die Kläger so oder anders nicht zum Ersatz der Kosten oder zu einer Entschädigung verpflichtet, mögen sie die Umbauarbeiten auch bewilligt haben (SCHMID, N. 16 zu Art. 263 OR). Dazu kommt, dass Art. 5 BMM eine Änderung der gesetzlichen Regelung nach Art. 254 Abs. 1 OR nur zuungunsten des Mieters untersagt. Von einer solchen Änderung kann hier aber nicht die Rede sein, weil die vom Mieter erbrachten Leistungen bei der Festsetzung des Mietzinses berücksichtigt worden sind und der Beklagte nicht behauptet, dass dadurch kein zulänglicher Ausgleich geschaffen worden sei. Damit ist nicht nur der angeblichen Nichtigkeit des Mietvertrages, sondern auch den weitern Folgerungen, die der Beklagte aus dieser Einrede ziehen will, die Grundlage entzogen.

4. Der Beklagte macht schliesslich geltend, er habe gegen die Kläger selbst dann, wenn Art. 20 OR nicht anwendbar sei, einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäss Art. 63 ff. OR. Der Appellationshof hat auch einen solchen Anspruch verneint, weil der Beklagte das Mietverhältnis ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig aufgelöst habe und sich deshalb nicht auf Treu und Glauben berufen könne. Der Beklagte hält dem entgegen, die Bereicherung und sein daheriger Anspruch würden nach BGE 54 II 427 nicht dadurch aufgehoben, dass er die Verwirklichung eines langjährigen Mietverhältnisses selber verhindert habe. Das wird im angeführten Entscheid allerdings gesagt, lässt sich aber schon angesichts der tatsächlichen und rechtlichen Unterschiede nicht auf den vorliegenden Fall übertragen. Dort haben die Parteien, sei es auch in beidseitiger Erwartung eines längeren Mietverhältnisses, einen Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, der auf drei Monate gekündigt werden konnte und vom Mieter in zulässiger Weise aufgelöst worden ist. Hier ist dagegen ein auf zehn Jahre fest vereinbarter Vertrag vom Beklagten schon im

ersten Jahr gebrochen worden. In jenem Fall hat der Mieter zudem, insbesondere durch den Einbau einer Zentralheizung und durch die Verbesserung elektrischer Installationen, Änderungen von erheblicher allgemeiner Bedeutung vorgenommen, während es hier vor allem um räumliche Anpassungen oder Einrichtungen ging, die auf die besondern Bedürfnisse des Beklagten ausgerichtet waren. Das eine wie das andere rechtfertigt unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben eine von BGE 54 II 426 /7 abweichende Beurteilung, wie sie dem angefochtenen Urteil zugrunde liegt. Ein allfälliger Bereicherungsanspruch des Mieters wäre übrigens nicht der Summe seiner Aufwendungen gleichzusetzen. Er bestände jedenfalls nur sofern und soweit die Mietsache durch die angebrachten Änderungen eine Wertvermehrung erfahren hat. Dass dies hier der Fall gewesen sei, tut der Beklagte nicht dar.