

hen vielfach an der Grenze zwischen Miete und Pacht (BGE 93 II 460 E. 4). Dass der Unternehmer mit und in diesen Räumlichkeiten zu Erträgen gelangen will, führt indessen so lange nicht zur Annahme eines Pachtverhältnisses, als diese Erträge vor allem auf seine Tätigkeit und nicht auf den blossen Gebrauch der Sache zurückzuführen sind. Büroräume, Ladenlokale, Werkstätten und dergleichen sind daher in aller Regel Gegenstand von Mietverträgen und zwar selbst dann, wenn auch die Einrichtungen der fraglichen Räumlichkeiten mitvermietet werden (BGE 103 II 253, mit zahlreichen Verweisungen).

Die Beklagte hat in den überlassenen Räumlichkeiten nicht einfach eine Sägerei oder Zimmerei mit fester Kundschaft von der Vorgängerin übernommen, sondern sie benützte die Werkstätten für verschiedene Arbeiten in ihrem eigenen, vielseitigen Betrieb. Es ist daher Mietvertrag anzunehmen.

OGer 6.6.1978 (RBer 1978/79, S. 30)

3041

Mietvertrag. Bei vertragswidriger Untervermietung hat der Vermieter keinen Anspruch auf die von den Untermietern bezahlten Mietzinsen (Art. 62, 264 OR).

Es ist unerheblich, ob hier Mietvertrag oder (unentgeltliche) Gebrauchsüberlassung anzunehmen ist. In jedem Fall hat der Beklagte das Verbot der Untermiete in krasser Weise verletzt. Die Vertragsverletzung ist ausgewiesen und nicht zu entschuldigen.

Es fragt sich, welche Rechte die Vermieterin aus dieser Vertragsverletzung ableiten kann. Sie kann Ersatz des ihr entstandenen Schadens verlangen. Ein Schaden ist ihr aber nicht entstanden. Die Klägerin hat durch die verbotene Untermiete keine Vermögenseinbusse erlitten.

Der Versuch, den Vermögensvorteil nach den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag zurückzuverlangen, ist unbehelflich. Die Mieter haben den Vertrag in eigenem Interesse verletzt und in eigenem Interesse gehandelt; sie haben kein Geschäft für die Klägerin besorgt. Wie das Kantonsgericht zu Recht ausführte, ist diese Rechtsform in der Regel nur anzunehmen, wenn der Geschäftsherr aus irgendwelchen Gründen nicht erreichbar ist. Frau Z. wohnte jedoch in nächster Nähe.

Eher wäre ungerechtfertigte Bereicherung anzunehmen. Aber hier fehlt es an der Voraussetzung einer Bereicherung «aus dem Vermögen eines andern», d. h. des Klägers (Art. 62 Abs. 1 OR).

Das schweizerische Recht sieht für Vorteile, die ein Vertragspartner ohne Schädigung des Kontrahenten aus einer Vertragsverletzung erzielt, keine Rückerstattungs- oder Ausgleichspflicht vor (vgl. zu dieser Frage neuestens Schaufelberger, Bereicherung durch unerlaubte Handlung, Zürcher Studien zum Privatrecht, Heft 14, Zürich 1981).

OGer 21.10.1980 (RBer 1980/81, S. 30)

3042

Arbeitsvertrag. Feriengeld als Lohnbestandteil? (Art. 329 d OR)

Die Parteien haben bezüglich Lohn, Lohnzulagen und Spesenvergütungen keine schriftlichen Abreden getroffen. Die Behauptung des Arbeitgebers, man habe seinerzeit einen Lohn vereinbart, in dem alles inbegriffen sein sollte, findet nirgends eine schriftliche Stütze. Weil solche Fälle in der Vergangenheit immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern geführt haben, hat sich die bereits vom Kantonsgerichtspräsidium erwähnte Praxis herausgebildet, dass nur dort eine Feriengeld-Abgeltung angenommen werden kann, wo ein solcher Lohnzuschlag ausdrücklich festgelegt wurde und auch aus den Lohnabrechnungen ersichtlich ist (Brühwiler, Handkommentar zum Einzelarbeitsvertrag, 1978, N. 4 zu Art. 329 d OR, S. 142 oben; Entscheidungen des Arbeitsgerichts Zürich 1977/78, Nr. 17). Dabei müssten vom Feriengeld auch Sozialversicherungsbeiträge erhoben werden; ein prämienfreier, als Spesenentschädigung bezeichneter Zuschlag bildet an sich keinen Beweis für eine solche Abgeltung.

OGP 20.11.1981 (RBer 1981/82, S. 52)