

1. Zivilrecht

3161

Mietverhältnis. «Faktisches Vertragsverhältnis» bei weiterem Verbleib des Mieters im Mietobjekt im Falle der Vertragsauflösung nach Art. 265 OR verneint (Art. 265 OR).

Unter Hinweis auf act. 12/4 wendet der Beklagte ein, die Klägerin habe den Mietvertrag gestützt auf Art. 265 OR bereits auf Ende August 1988 aufgelöst. Es gehe daher nicht an, ihn für den Monat September 1988 zur Bezahlung des Mietzinses zu verpflichten. Das Obergericht des Kantons Solothurn hat in einem vergleichbaren Fall die Entschädigungspflicht eines vertragslos im Mietobjekt verbleibenden Mieters aufgrund eines «faktischen Vertragsverhältnisses» bejaht (SJZ 84 [1988] 251). Der Entscheid ist allerdings auf Kritik gestossen (*Würsch/Dallafior* in SJZ 85 [1989] 273 ff). Wieweit gemäss bundesgerichtlicher Praxis (BGE 110 II 244, 108 II 113) faktische Vertragsverhältnisse anzunehmen sind, kann offenbleiben. Immerhin hat das Bundesgericht im zweiten Fall (108 II 113) ein faktisches Vertragsverhältnis abgelehnt. Vorliegend steht fest, dass der Beklagte, nachdem sich die Möglichkeit einer Ersatzmeterschaft nicht als realisierbar erwiesen hat, am 26. Juli 1988 erklärte, bis Ende September 1988 «in der Wohnung und auch in der Haftung» bleiben zu wollen. Dagegen hat die Klägerin nicht opponiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass dadurch die Weiterführung des Mietverhältnisses zu den bekannten Bedingungen vereinbart worden ist.

OGer 31.10.1989