

2. Obligationenrecht

Art. 260a Abs. 3 OR; Art. 62 ff. OR – Entschädigung von Investitionen, welche vom Mieter in der Liegenschaft getätigt worden sind, wenn das Mietverhältnis durch höhere Gewalt (Feuersbrunst) beendet wird.

Aus den Erwägungen:

Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Art. 260a Abs. 1 OR). Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Art. 260a Abs. 2 OR). Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten (Art. 260a Abs. 3 OR). Art. 260a Abs. 1 und 2 OR weisen einen absolut zwingenden Charakter auf, während Art. 260a Abs. 3 OR dispositiver Natur ist (Higi, Zürcher Kommentar, 3. A., Zürich 1994, N 5 zu Art. 260a OR).

1.1 Im vorliegenden Fall haben die Parteien im Mietvertrag und Zusatzvertrag vom 15. November 1990 u.a. vereinbart, dass dem Vermieter bei Mietende das Recht zusteht, im Falle baulicher Veränderungen und Vorrichtungen des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Ferner wurde abgemacht, dass die vom Mieter erbrachten Aufwendungen entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters übergehen. Bei dieser Sachlage steht fest, dass der Klägerin für die von ihr behaupteten baulichen Investitionen gestützt auf den Mietvertrag kein Anspruch gegenüber der Beklagten zusteht. Somit kann die Frage offen bleiben, ob die Beklagte mit Bezug auf die erwähnten baulichen Veränderungen im Mietobjekt die Zustimmung gegeben hat. Zu diesem Thema sind daher keine zusätzlichen Beweise abzunehmen.

1.2 Die Klägerin stützte denn auch ihre Forderung nicht auf den Mietvertrag. Vielmehr machte sie geltend, die Beklagte habe den eingeklagten Betrag gestützt auf Art. 62 ff. OR (ungerechtfertigte Bereicherung) oder Art. 671 f. ZGB (Bauten auf fremdem Grundstück) zu vergüten. Demgegenüber wendete die Beklagte ein, die Entschädigungsfrage im Zusammenhang mit baulichen Änderungen des Mieters sei in Art. 260a Abs. 3 OR als *lex specialis* abschliessend geregelt. Daher könne die Klägerin einen Entschädigungsanspruch bezüglich des der Beklagten allenfalls zufließenden Mehrwertes weder auf die sachenrechtlichen Bestimmungen nach Art. 671 f. ZGB noch auf die ungerechtfertigte Bereicherung gemäss Art. 62 ff. OR abstützen.

Dieser Einwand der Beklagten wäre berechtigt, wenn ein Beendigungsgrund vorliegen würde, welcher in Art. 253 ff. OR oder im Mietvertrag vor-

gesehen ist. Diese Voraussetzung ist vorliegend jedoch nicht gegeben. Das Mietverhältnis wurde infolge einer Feuersbrunst, also durch höhere Gewalt beendet. Für diesen Fall gibt es weder im Mietrecht noch im Mietvertrag eine Regelung betreffend die Entschädigung von Investitionen, welche vom Mieter in der Liegenschaft getätigt worden sind. Speziell an dieser Konstellation ist der Umstand, dass die Mieterin bzw. die Klägerin die von ihr finanzierten festen Einbauten bei der Gebäudeversicherung gar nicht versichern konnte. Die Versicherung des Gebäudes bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug oblag obligatorisch der Grundeigentümerin bzw. der Beklagten. Im Sinne einer Lückenfüllung (Art. 1 Abs. 2 ZGB) stellt sich mithin die Frage, ob die Beklagte ungerechtfertigt bereichert ist, sofern sie von der Gebäudeversicherung wegen der Investitionen der Klägerin eine höhere Entschädigung erhalten hat. Anders zu entscheiden würde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) verstossen. Daran ändert auch die Vereinbarung der Parteien nichts, dass bei Mietende die vom Mieter erbrachten Aufwendungen entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters übergehen; denn in diesem Falle wären die Investitionen der Klägerin bereits abgeschrieben gewesen. Der Klägerin stand ja die Option zu, den auf zehn Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2003 zu verlängern. Nicht anwendbar sind hingegen Art. 671 f. ZGB, da diesen sachenrechtlichen Bestimmungen Art. 260a Abs. 3 OR als *lex specialis* vorgeht.

2. Wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, hat die Bereicherung zurückzuerstatten (Art. 62 Abs. 1 OR). Die Bereicherung, als erste Voraussetzung für die Entstehung des Schuldverhältnisses, wird in der Weise ermittelt, dass man, ähnlich wie bei der Feststellung des Schadens, den vorhandenen Vermögensbestand eines Vermögensherrn mit demjenigen Bestand vergleicht, den dieses Vermögen ohne die ungerechtfertigte Vermögensverschiebung aufweisen würde, wobei es gleichgültig ist, ob sich diese Differenz aus einer Vermehrung der Aktiven oder aus einer Verminderung der Passiven ergibt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Vermögensverschiebung unmittelbar von dem einen in das andere Vermögen oder ob diese Verschiebung nur mittelbar durch eine Reihe von beteiligten Vermögen hindurch stattfand. Als zweite Voraussetzung muss die Bereicherung ungerechtfertigt sein. In ungerechtfertigter Weise ist jemand bereichert, wenn überhaupt kein gültiger Grund für die Vermögensverschiebung vorliegt, sei es, dass ein Grundgeschäft fehlt, sei es, dass ein Zuwendungsgeschäft nichtig oder ungültig ist (Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. A., Zürich 2000, S. 219 ff.).

Im vorliegenden Fall stellt sich die zentrale Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Beklagte von der Gebäudeversicherung eine Entschädigung erhalten hat, welche auf die von der Klägerin im Mietobjekt getätigten Investitionen zurückzuführen ist. Sollte dies der Fall gewesen sein, so wäre die Beklagte tatsächlich bereichert; denn der Vermögensstand der Beklagten wäre dann höher, als wenn die Klägerin ihre Investitionen

nicht getätigt hätte. Da die fraglichen Umbauarbeiten auf eigene Kosten und ohne mietvertragliche Verpflichtung von der Klägerin vorgenommen wurden, wäre die Bereicherung der Beklagten eine ungerechtfertigte. Gemäss Art. 8 ZGB obliegt die Beweispflicht für das Vorliegen einer ungerechtfertigten Bereicherung der Klägerin. In analoger Anwendung von Art. 42 Abs. 2 OR ist die nicht ziffernmässig nachweisbare ungerechtfertigte Bereicherung nach Ermessen des Richters mit Rücksicht auf den gewöhnlichen Lauf der Dinge abzuschätzen.

Kantonsgericht Zug, 3. Juli 2003; zur Zeit der Drucklegung noch nicht rechtskräftig

Art. 324a und 324b OR – Lohnfortzahlungspflicht bei Verhinderung des Arbeitnehmers an der Arbeitsleistung. Bezüglich der Dauer der Lohnfortzahlung ist nach der ständigen Praxis des Kantonsgerichts die so genannte «Zürcher Skala» massgebend. Der Anspruch des Arbeitnehmers, der nur teilweise arbeitsunfähig ist, besteht so lange, bis der erhaltene Lohn dem vollen Salär für die «beschränkte Zeit» entspricht. Bei der Berechnung des Lohnkredits ist vom monatlichen Nettolohn des Arbeitnehmers auszugehen. Die Differenzzahlungspflicht gemäss Art. 324b Abs. 2 OR ist eine Unterform der Lohnfortzahlungspflicht und untersteht daher den gleichen Voraussetzungen und Einschränkungen wie diese.

Aus den Erwägungen:

3. Der Kläger war (...) seit dem 1. April 1994 bei der Beklagten als Werkstattleiter angestellt. Er befand sich demnach vom 1. April 2001 bis zum 31. März 2002 im achten und ab dem 1. April 2002 im neunten Dienstjahr. In diesen beiden Dienstjahren war er wegen des Unfalls vom 30. Dezember 2001 bis zum 7. April 2002 zu 100%, vom 8. April bis zum 28. Mai 2002 zu 50% und ab dem 29. Mai 2002 bis zum 31. Dezember 2002 noch zu 25% arbeitsunfähig. Am 31. Mai 2002 musste sich der Kläger sodann einer Herzoperation unterziehen und war in der Folge wegen Krankheit vom 30. Mai bis zum 30. September 2002 zu 100% und vom 1. Oktober bis zum 30. November 2002 zu 50% arbeitsunfähig. Nachfolgend ist zu prüfen, wie sich diese verschiedenen Arbeitsunfähigkeiten auf die Lohnzahlungspflicht der Beklagten auswirken.

3.1 Wird der Arbeitnehmer aus Gründen, die in seiner Person liegen, wie Krankheit, Unfall, Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder Ausübung eines öffentlichen Amtes, ohne sein Verschulden an der Arbeitsleistung verhindert, so hat ihm der Arbeitgeber für eine beschränkte Zeit den darauf entfallen-