

BGer 4A 207/2007 vom 21. August 2007

Bundesgericht, 2007-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_207_2007

FR: TF 4A 207/2007 du 21 août 2007

IT: TF 4A 207/2007 del 21 agosto 2007

Regeste

Mietvertrag | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Weil die angefochtene Entscheidung nach dem Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG, SR 173.110), dem 1. Januar 2007 (AS 2006, 1242), ergangen ist, untersteht die Beschwerde dem neuen Recht (Art. 132 Abs. 1 BGG).

E. 2

Soweit der Beschwerdegegner in seiner Beschwerdeantwort mehr als die Abweisung der gegnerischen Beschwerde verlangt - insbesondere die Zahlung von Fr. 20'000.-- als Schadenersatz bzw. Genugtuung und Fr. 27'705.-- für bisher angefallene Parteikosten - kann er mit seinen Anträgen nicht gehört werden. Da das BGG keine Möglichkeit einer Anschlussbeschwerde vorsieht, hätte der Beschwerdegegner bezüglich der genannten Anträge selbständige Beschwerde erheben müssen, was er innert Frist nicht getan hat.

E. 3

Das Kantonsgericht hat im angefochtenen Urteil zunächst festgehalten, dass ein Mietvertrag zwischen der Beschwerdeführerin einerseits sowie dem Beschwerdegegner und Z. _____-Club andererseits mangels Unterzeichnung des Vertragsformulars durch den Z. _____-Club nicht zustande gekommen sei. Aufgrund der gesamten Umstände gelangte die Vorinstanz jedoch zum Schluss, dass von einem Vertragsverhältnis im Sinn eines faktischen Mietvertrages zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner auszugehen sei. Darüber hinaus hielt das Kantonsgericht fest, der Umstand, dass der Z. _____-Club den Mietvertrag nicht unterzeichnet habe, spreche keineswegs gegen das Bestehen eines Mietvertrages zwischen den Parteien. Die Beschwerdeführerin habe der Unterzeichnung des Vertrages auch durch den Z. _____-Club keine Bedeutung beigemessen. Nur so lasse sich die unterbliebene Einholung der Unterschrift durch die Beschwerdeführerin und das nachträglich tatsächlich gelebte Verhältnis zwischen den Parteien erklären.

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde in erster Linie geltend, dass das Kantonsgericht in Bezug auf die "gesamten Umstände", die auf das Vorliegen eines faktischen Mietvertrages schliessen liessen, falsche Annahmen getroffen habe. Diesbezüglich ist vorweg festzuhalten, dass die Feststellungen der letzten kantonalen Instanz hinsichtlich der äusseren Tatsachen und des inneren Willens der Parteien tatsächlicher Natur sind (anstatt vieler: BGE 121 III 414 E. 2a S. 418, 110 II 411 E. 3b S.

419, 107 II 226 E. 4 S. 229). Dabei ist das Bundesgericht an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz grundsätzlich gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die tatsächlichen Feststellungen können nur berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 Abs. 2 BGG). Der Beschwerdeführer, welcher die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwieweit die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind; andernfalls kann ein vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweichender Sachverhalt nicht berücksichtigt werden (vgl. BGE 130 III 138 E. 1.4 S. 140).

E. 4.1

Zunächst kritisiert die Beschwerdeführerin die Feststellung des Kantonsgerichtes, ihr sei offenbar gleichgültig gewesen, wer als Mietpartei fungiere, da sie ja gewusst habe, wer das Mietobjekt hauptsächlich nutze. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, ihr sei nicht egal gewesen, wer Mieter sei, und ihr sei auch nicht bekannt gewesen, wer das Mietobjekt "hauptsächlich" nutze, kritisiert sie die Feststellungen der Vorinstanz über das Wissen einer Vertragspartei und wendet sich somit gegen die Sachverhaltsfeststellungen. Diesbezüglich wird in der Beschwerde weder behauptet noch dargetan, dass die beanstandeten Tatsachenfeststellungen im Sinn von Art. 105 Abs. 2 BGG "offensichtlich unrichtig" seien bzw. "auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95" beruhten (insbes. willkürliche Sachverhaltsfeststellung), weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann.

E. 4.2

Gegen die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz wendet sich die Beschwerdeführerin auch insoweit, als sie geltend macht, entgegen der Darstellung des Kantonsgerichts sei nicht über einen Umbau des Mietobjektes in ein Tanzlokal gesprochen worden. Auch hier beanstandet die Beschwerdeführerin die grundsätzlich verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen (Art. 105 Abs. 1 BGG), ohne darzutun, inwieweit diese Feststellungen ausnahmsweise zu berichtigen seien (Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 4.3

Soweit die Beschwerdeführerin die Feststellung des Kantonsgerichts kritisiert, sie habe sich nicht um die Klarstellung der Vertragsbeziehungen gekümmert und sich insbesondere nicht um die Unterzeichnung des Vertrages vom 24. Oktober 2003 durch den Z. _____-Club bemüht, wendet sie sich ebenfalls gegen verbindliche Sachverhaltsfeststellungen. Insbesondere ist ihr Hinweis unzulässig, sie habe sich schlicht und einfach nicht mit dem Beschwerdegegner ohne Beteiligung des Z. _____-Club vertraglich binden wollen und für sie sei immer klar gewesen, dass die vertraglichen Beziehungen zum Mieter schriftlich geregelt sein müssten. Mit dem Hinweis auf ihren Willen versucht sie, in unzulässiger Weise (Art. 105 BGG) den Sachverhalt zu ergänzen. Das Gleiche ist insoweit der Fall, als sich die Beschwerdeführerin zur Würdigung der Aussage des Zeugen C. _____ äussert. Insbesondere sind auch die "ergänzenden Bemerkungen zu den zweitinstanzlichen Aussagen des Zeugen C. _____" unzulässig, weil nicht dargetan wird, inwieweit die Beweiswürdigung der Vorinstanz willkürlich sein soll.

E. 5

In rechtlicher Hinsicht wendet die Beschwerdeführerin ein, die Vorinstanz habe aufgrund der Umstände zu Unrecht auf ein faktisches Vertragsverhältnis geschlossen und dadurch

Art. 1 Abs. 1 OR und Art. 16 Abs. 1 OR verletzt.

E. 5.1

Nach der Rechtsprechung ist von einem faktischen Mietvertrag auszugehen, wenn zwar kein gültiger Vertrag zustande gekommen ist, die Parteien den Vertrag aber in Unkenntnis des Mangels dennoch erfüllen (BGE 119 II 437 E. 3b/bb S. 441).

E. 5.2

Der Mietvertrag, wie er von der Beschwerdeführerin als Vermieterin sowie dem Beschwerdegegner und dem Z._____ -Club als Mieter beabsichtigt war, ist nicht zustande gekommen, weil der Z._____ -Club den Vertrag nicht unterzeichnet und sich auch nicht daran interessiert gezeigt hat. Nur in Bezug auf das Rechtsverhältnis zwischen diesen drei Beteiligten könnte sich die Frage stellen, ob anstelle des zufolge Nichteinhaltens der vorbehaltenen Form ungültigen Vertrages ein faktisches Mietverhältnis besteht. Im vorliegenden Fall interessiert jedoch ausschliesslich die Frage, ob zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner ein Mietverhältnis besteht. Im Verhältnis dieser zwei Vertragsparteien wurde nie die Einhaltung der Schriftform vorbehalten, so dass auch nicht von einem ungültigen Vertragsverhältnis, das in Unkenntnis der Rechtslage auf Dauer erfüllt worden ist, ausgegangen werden kann (faktisches Vertragsverhältnis). Vielmehr stellt sich einzig die Frage, ob aufgrund aller Umstände auf das Vorliegen eines (gültigen) Mietverhältnisses geschlossen werden konnte. Die Vorinstanz hat dies insbesondere aufgrund des Verhaltens der Parteien nach dem Vertragsabschluss bejaht. Dabei gibt das nachträgliche Parteiverhalten Aufschluss über den wirklichen Parteiwillen, welche Feststellungen für das Bundesgericht verbindlich sind (BGE 129 III 675 E. 2.3 S. 680, 107 II 417 E. 6 S. 418). Von einer Verletzung von Art. 1 Abs. 1 OR kann keine Rede sein.

E. 5.3

Ebenso unbegründet ist die Beanstandung, die Vorinstanz habe gegen Art. 16 Abs. 1 OR verstossen, weil im Mietvertragsformular die Einhaltung der Schriftform vorbehalten worden sei. Wie erwähnt betrifft der Schriftformvorbehalt nur das ursprünglich beabsichtigte Vertragsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin einerseits sowie dem Beschwerdegegner und dem Z._____ -Club andererseits, welches mangels Unterschrift des Z._____ -Club nicht zustande gekommen ist. Vom Schriftformvorbehalt nicht betroffen ist das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis. Abgesehen davon hat die Vorinstanz aus dem nachträglichen Verhalten der Beschwerdeführerin und des Z._____ -Club - mithin für das Bundesgericht verbindlich (vgl. E. 5.2) - geschlossen, dass nachträglich auf die ursprünglich vorgesehene allseitige Unterzeichnung verzichtet wurde. Auch die Rüge der Verletzung von Art. 16 Abs. 1 OR geht daher fehl.

E. 6

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.