

BGer 4A 245/2007 vom 16. Oktober 2007

Bundesgericht, 2007-10-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_245_2007

FR: TF 4A 245/2007 du 16 octobre 2007

IT: TF 4A 245/2007 del 16 ottobre 2007

Regeste

Mietvertrag; Kündigung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Da der angefochtene Entscheid am 23. Mai 2007 ergangen ist, richtet sich das Verfahren nach dem BGG (Art. 132 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 III 439 E. 3.2; Urteil 4A_12/2007 vom 3. Juli 2007, E. 2.2, zur Publikation vorgesehen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgefallen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden. Der Beschwerdeführer kann sich dabei nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise seiner Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr hat er klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 III 350 E. 1.3; 462 E. 2.4; Urteil 4A_223/2007 vom 30. August 2007, E. 3.2 mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als

der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt, was in der Beschwerde ebenfalls näher darzulegen ist (Art. 99 Abs. 1 BGG ; Urteil 4A_223/2007 vom 30. August 2007, E. 3.2). Tatsachen, die erst nach dem vorinstanzlichen Entscheid eingetreten sind (sog. echte tatsächliche Noven), können grundsätzlich vom Bundesgericht nicht berücksichtigt werden, denn der Vorinstanz kann nicht vorgeworfen werden, sie habe den Sachverhalt fehlerhaft festgestellt, wenn sich dieser nach ihrem Entscheid verändert hat (vgl. Urteil 2A.122/2007 vom 11. Juli 2007, E. 2.2; Seiler/von Werdt/Güngerich, Bundesgerichtsgesetz [BGG], Bern 2007, N. 20 zu Art. 97, N. 5 zu Art. 99; Karlen, Das neue Bundesgerichtsgesetz, Basel 2006, S. 40).

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht mehrere unrichtige Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Entscheid geltend und rügt in mehrfacher Hinsicht eine willkürliche Beweiswürdigung der Vorinstanz.

E. 3.1

Sie bringt vor, die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, wenn sie festgestellt habe, F. _____ habe gewusst, worauf er sich mit Abschluss des Mietvertrags einlasse. Ebenso sei die Feststellung willkürlich, es handle sich beim Mietobjekt um eine Ladenfläche von ca. 166 m² an guter Geschäftslage und die Beschwerdeführerin habe damit rechnen müssen, dass der Beschwerdegegner die gemietete Fläche bestmöglich dazu ausnützen würde, die angebotenen Esswaren an die Kundschaft zu bringen. Auch aktenwidrig und willkürlich sei, dass sich erst nach Abschluss des Mietvertrags seitens der Beschwerdeführerin Widerstand geregt habe und die Einmietung des "D. _____" rundweg abgelehnt worden sei. Die Beschwerdeführerin rügt weiter als willkürliche Feststellung, dass für die Zeugen G. _____ und F. _____ nicht die Art der Nutzung im Vordergrund gestanden sei, sondern das Bestreben, möglichst schnell einen solventen Mieter zu finden. Weiter erblickt sie Willkür in den Erwägungen, wonach der Zeuge G. _____ in seiner handschriftlichen Notiz der Behauptung des Beschwerdegegners, von Anfang an sei über ein Konzept mit Sitzplätzen gesprochen worden, grundsätzlich nicht widersprochen habe. Schliesslich rügt sie die Feststellung als willkürlich, dass der Beschwerdegegner in der Gestaltung der Schaufenster bzw. im Reklamekonzept frei gewesen sei.

E. 3.2

Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 132 III 209 E. 2.1 ; 131 I 57 E. 2 S. 61, 217 E. 2.1, 467 E. 3.1 S. 473 f. ; 129 I 8 E. 2.1 mit Hinweisen). Die den Willkürvorwurf begründenden Elemente sind in der Beschwerdeschrift im Einzelnen aufzuzeigen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. die zu Art. 90 OG ergangenen Urteile BGE 133 I 1 E. 5.5 ; 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 110 Ia 1 E. 2a S. 3 f.). Zu beachten ist, dass dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (BGE 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Das

Bundesgericht greift auf Beschwerde hin nur ein, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1 ; 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b S. 40; 118 Ia 28 E. 1b S. 30).

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin verfehlt weitgehend die Begründungsanforderungen an eine Willkürüge. Über weite Strecken übt sie appellatorische Kritik und legt lediglich dar, wie die Beweise ihrer Ansicht nach zu würdigen wären. Sie unterbreitet dem Bundesgericht ihre eigene Sachverhaltsversion, ohne aber aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen willkürlich sein sollen. Vor allem unterlässt sie es darzutun, dass die Korrektur der von ihr als unrichtig gerügten Sachverhaltsfeststellungen für den Ausgang des Verfahrens entscheidend und der Entscheid im Ergebnis willkürlich wäre. Sie legt nicht dar, inwiefern der Entscheid bei der aus ihrer Sicht korrekten Sachverhaltsfeststellung im Ergebnis ändern würde. Infolge mangelnder Begründung kann daher nicht auf ihre Sachverhaltsrügen eingetreten werden (vgl. Erwägungen 2.2 und 3.2). Als unzulässige echte Noven unbeachtlich sind zudem die von der Beschwerdeführerin dem Bundesgericht eingereichten drei Innenaufnahmen vom 18. Juni 2007 (vgl. Erwägung 2.2). Somit ist vorliegend der Sachverhalt nicht zu berichtigen und das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 und Abs. 2 BGG ; vgl. Erwägung 2.2).

E. 4

Weiter rügt die Beschwerdeführerin sinngemäss, die Vorinstanz habe zu Unrecht verneint, dass die am 25. Oktober 2005 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausgesprochene Kündigung gültig sei.

E. 4.1

Nach Art. 257f Abs. 3 OR kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Der Vermieter kann das Mietverhältnis bei anhaltender Verletzung der vertraglichen Bestimmungen über den Gebrauch der vermieteten Räumlichkeiten nach Art. 257f Abs. 3 OR auch auflösen, wenn die Aktivitäten des Mieters nicht zu unzumutbaren Verhältnissen im Sinne dieser Bestimmung führen (BGE 132 III 109 E. 5 mit Hinweisen). Ob und wieweit eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung über den Verwendungszweck vorliegt, beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung (BGE 132 III 109 E. 2 S. 111 mit Hinweisen). Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (vgl. BGE 132 III 268 E. 2.3.2 S. 274, 626 E. 3.1 S. 632; 131 III 606 E. 4.1 S. 611; 129 III 118 E. 2.5 S. 122, je mit Hinweisen). Steht eine tatsächliche Willensübereinstimmung fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz kein Raum (BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; 128 III 70 E. 1a S. 73). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des

Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen der kantonalen Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f., je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die dem Beschwerdegegner von der Beschwerdeführerin vorgeworfenen Vertragsverletzungen nicht nachgewiesen seien, sondern dass sich die Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten im Rahmen dessen halte, was der Beschwerdegegner mit dem Vertreter der Beschwerdeführerin bei Vertragsabschluss vereinbart habe. Die von der Beschwerdeführerin ausgesprochene Kündigung nach Art. 257f OR habe das Mietverhältnis daher nicht aufzulösen vermocht. Die Vorinstanz erwog, um den vereinbarten Verwendungszweck der gemieteten Räumlichkeiten zu eruieren, sei es massgebend, wie F. _____ als Vertreter der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner anlässlich des Vertragsabschlusses ihre gegenseitigen Äusserungen und Handlungen verstanden bzw. verstehen durften und mussten. In Würdigung der Zeugenaussagen von F. _____ und G. _____ sowie des Schreibens des Beschwerdegegners an I. _____ vom 26. Juli 2002 führte die Vorinstanz aus, dass das streitige Konzept mit einigen Sitzplätzen von Anfang an geplant gewesen sei. F. _____ habe dieses Konzept gekannt und anlässlich der Vertragsverhandlungen bzw. des Vertragsschlusses auch genehmigt. Zum Konzept gehörten nebst der Vor-Ort-Verpflegung (an Stehtischen oder normalen Tischen) auch die relativ auffällige Beschriftung und die zur Pizzalieferung direkt vor dem Lokal stehenden gelben Motorräder mit den auffälligen Wärmebehältern. Die Vorinstanz kam aufgrund ihrer Beweiswürdigung zum Schluss, dass zwischen den Parteien bei Vertragsschluss ein tatsächlicher Konsens über die streitigen Punkte betreffend Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten geherrscht habe. Sie hat somit den tatsächlichen Willen der Parteien festgestellt. Auf die Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführerin konnte nicht eingetreten werden (vgl. Erwägung 3). Demzufolge ist das Bundesgericht an die tatsächliche Feststellung der Vorinstanz über das Bestehen eines übereinstimmenden wirklichen Parteiwillens betreffend Verwendungszweck der gemieteten Räumlichkeiten gebunden.

E. 4.3

Da die Vorinstanz den tatsächlichen Willen feststellte, bestand für eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip von vornherein kein Raum (vgl. Erwägung 4.1), auch wenn die Vorinstanz subsidiär gewisse Erwägungen in diesem Sinne anfügte. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die vorinstanzliche Auslegung sei unvollständig, zielt demnach ins Leere. Es erübrigt sich daher, auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu einer Auslegung nach Vertrauensprinzip einzugehen.

E. 5

Aus diesen Gründen kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend 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.