

BGer 4A_267/2022 vom 1. November 2022

Bundesgericht, 2022-11-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_267_2022

FR: TF 4A_267/2022 du 1 novembre 2022

IT: TF 4A_267/2022 del 1 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Weiter erreicht der Streitwert den nach Art. X._____ Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--.

E. 2

Voraussetzung einer Aberkennungsklage nach Art. 83 Abs. 2 SchKG ist grundsätzlich, dass der Gläubiger provisorische Rechtsöffnung erhalten hat.

Im vorliegenden Fall erteilte das Kantonsgericht Zug mit Entscheid vom 20. April 2020 die provisorische Rechtsöffnung, worauf die Beschwerdegegnerin am 11. Mai 2020 die hier zur Diskussion stehende Aberkennungsklage eingereicht hat. Parallel dazu focht sie - erfolgreich - den Rechtsöffnungsentscheid an; mit Urteil vom 3. September 2020 hob das Obergericht den kantonsgerichtlichen Entscheid auf und wies das Gesuch um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung ab.

Die Vorinstanz thematisierte die Frage nicht, welche Auswirkungen dieser Obergerichtsentscheid (Aufhebung der provisorischen Rechtsöffnung) auf den hängigen Aberkennungsprozess hat, und die Parteien äussern sich dazu vor Bundesgericht nicht. Es ist daher nicht weiter darauf einzugehen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin fordert die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 in Höhe von insgesamt Fr. 23'420.--. Zwischen den Parteien ist umstritten, ob der Mietvertrag per 31. Oktober 2019 gültig gekündigt werden konnte.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Parteien hätten den ursprünglichen Mietvertrag (mit einer "festen" Vertragsdauer bis 30. Juni 2017) mit Schreiben vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 um eine Mindestdauer von fünf Jahren - das heisst bis mindestens zum 30. Juni 2022 - verlängert, ohne vorzeitige Kündigungsmöglichkeit. Die im Schreiben vom 21. November 2016 erwähnte "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr" habe sich erst auf die Zeit nach Ablauf dieser neuen Mindestdauer von fünf Jahren bezogen (mithin auf die Zeit ab Juli 2022). Die Beschwerdegegnerin meint dagegen, die Parteien hätten mit der Korrespondenz vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 eine Maximaldauer von fünf Jahren vereinbart, mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung (mit Kündigungsfrist von einem Jahr jeweils zum Ende eines Monats).

E. 4.1

Im schweizerischen Vertragsrecht gilt bei Fragen des Konsenses und der Auslegung der Grundsatz des Primats des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten, subjektiv aber unterschiedlich Verstandenen. Im Konsens- wie im Auslegungsstreit hat das Sachgericht vorab zu prüfen, ob sich die Parteien tatsächlich übereinstimmend geäußert, verstanden und in diesem Verständnis geeinigt haben (subjektive Auslegung). Ist dies zu bejahen, liegt ein tatsächlicher Konsens vor. An die Feststellung des tatsächlichen Parteiwillens ist das Bundesgericht gebunden (BGE 147 III 153 E. 5.1; 132 III 268 E. 2.3.2; 123 III 35 E. 2b).

Das Obergericht hat einen wirklichen Willen hinsichtlich der Kündbarkeit des Mietverhältnisses nicht feststellen können.

E. 4.2

In einem solchen Fall beurteilt sich nach dem Vertrauensprinzip, welchen Inhalt eine Willenserklärung hat. Die Erklärung ist danach so auszulegen, wie sie von der Adressatin nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste. Dies stellt eine Rechtsfrage dar, die das Bundesgericht frei überprüft, wobei es an die vorinstanzlichen Feststellungen zu den tatsächlichen Umständen des Vertragsschlusses gebunden ist (BGE 148 III 57 E. 2.2.1; 147 III 153 E. 5.1).

Das Obergericht schloss in Anwendung dieser Grundsätze, die Parteien hätten im November und Dezember 2016 klarerweise einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag geschlossen, im Sinne einer "Maximaldauer", und nicht - wie dies die Beschwerdeführerin behauptete - mit einer "Mindestdauer" von fünf Jahren. Entsprechend finde die im Schreiben vom 21. November 2016 offerierte und mit Antwortschreiben vom 20. Dezember 2016 akzeptierte "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr" während der um maximal fünf Jahre verlängerten Mietdauer Anwendung und nicht erst nach Ablauf der angeblichen, indes in Wahrheit gar nicht bestehenden "Mindestdauer" per 30. Juni 2022. Dies habe die Beschwerdeführerin damals nach Treu und Glauben zweifellos auch so verstehen müssen.

E. 4.3

Folglich sei - so erkannte das Obergericht - die von der Beschwerdegegnerin am 26. Oktober 2018 per 31. Oktober 2019 fristgerecht ausgesprochene Kündigung mietvertragskonform und wirksam. Entsprechend seien die Mietzinse für die Monate November und Dezember 2019 nicht geschuldet. Das Kantonsgericht habe die Aberkennungsklage zu Recht gutgeheissen.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin ist damit nicht einverstanden.

Sie moniert, das Obergericht habe die Korrespondenz der Parteien vom 21. November 2016 und vom 20. Dezember 2016 "isoliert", das heisst "unbesehen des bestehenden Mietvertrags vom 1. Juni 2012", interpretiert. Es hätte - so meint die Beschwerdeführerin - insbesondere berücksichtigen müssen, dass das vorbestehende Mietverhältnis ein solches unbefristeter Natur gewesen sei. "Nichts" lasse nun aber den Schluss zu, dass die Parteien den unbefristeten Mietvertrag im Rahmen ihres Schriftverkehrs vom November und Dezember 2016 in einen befristeten Mietvertrag mit einer Maximaldauer von fünf Jahren hätten umwandeln wollen. Vielmehr sei davon auszugehen, dass das um (mindestens) fünf Jahre verlängerte Mietverhältnis ein unbefristetes Mietverhältnis bleibe und erst nach Ablauf der

Minstdauer gekündigt werden könne. Alles andere komme einer "Neugestaltung des bestehenden und auf lange Dauer angelegten Mietverhältnisses" gleich, mit welcher sie damals "beim besten Willen" nicht habe rechnen müssen.

E. 5.2.1

Die von der Beschwerdeführerin vertretene Interpretation erscheint keineswegs zwingend. Im Gegenteil stellt das Schreiben vom 21. November 2016, tel quel bestätigt mit Antwortschreiben vom 20. Dezember 2016, einen für den vernünftig und redlich urteilenden Empfänger erkennbaren unmittelbaren Zusammenhang her zwischen der "Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre" und der "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats". Davon, dass die Kündigungsmöglichkeit erst nach Ablauf einer weiteren (Mindest-) Mietvertragsdauer von fünf Jahren greifen würde, ist in diesem Schreiben nicht die Rede.

Hingegen wird im genannten Schreiben zusätzlich auf Ziffer 3.3 des Mietvertrags verwiesen. Darin geht es ausdrücklich um diejenigen Bedingungen, die dem Mietverhältnis ab 1. Juli 2017 zugrunde liegen sollen. Dies spricht gegen die Sichtweise der Beschwerdeführerin, die im Schreiben vom 21. November 2016 offerierte "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats" habe von ihr vernünftigerweise nur so verstanden werden können, als dass die Beschwerdegegnerin damit bloss eine Anpassung der Kündigungsmodalitäten für den Zeitraum ab 1. Juli 2022 beabsichtigt habe. Auf Ziffer 3.4 des Mietvertrags wird in der Korrespondenz hingegen gerade nicht verwiesen, weshalb die Argumentation der Beschwerdeführerin ins Leere läuft, in Ziffer 3.4 würden "die Kündigungsmodalitäten für die Zeit nach Ablauf der festen Vertragsdauer" geregelt, woraus sich ergebe, dass die Möglichkeit zur Kündigung erst nach Ablauf der "Minstdauer" von fünf Jahren offengestanden sei.

E. 5.2.2

Hinzu kommt mit Blick auf die Systematik des Vertrags ein Weiteres: Im Schreiben vom 21. November 2016 wurde explizit eine "Kombination der vorliegenden Optionsrechte" gewünscht, also eine Kombination von "Optionsrecht-Variante 1" und von "Optionsrecht-Variante 2". Für die Adressatin dieses Schreibens muss nach Treu und Glauben auf der Hand gelegen sein, dass von Variante 1 die Verlängerung des Mietvertrags um fünf Jahre übernommen werden sollte (unter Modifikation des Mietzinses: gleichbleibender Mietzins statt [wie in Variante 1 ursprünglich vorgesehen] Erhöhung um Fr. 285.-- pro Quadratmeter), während von Variante 2 die Kündigungsmöglichkeit stammt (unter Modifikation der Kündigungsfrist: Frist von einem Jahr statt [wie in Variante 2 ursprünglich vorgesehen] von sechs Monaten). Auch dies bekräftigt den Schluss der Vorinstanz, wonach ein Kündigungsrecht während der um fünf Jahre verlängerten Mietdauer bestand ("Kombination" von Verlängerung und Kündigungsrecht).

Dies mag freilich nicht die einzig denkbare Ausgestaltung einer vertraglichen Verlängerung eines Mietvertrags darstellen, ist aber auf jeden Fall eine vernünftige, sachgerechte - keineswegs "unhaltbare" - Regelung, die zum damaligen Zeitpunkt nach Treu und Glauben ohne Weiteres im eben dargestellten Sinn zu verstehen war (vgl. BGE 148 III 57 E. 2.2.1).

E. 5.2.3

Die Beschwerdeführerin bemerkt, die Bestimmungen gemäss Ziffer 3 des Mietvertrags seien darauf ausgelegt gewesen, dass das Mietverhältnis "möglichst lange hätte dauern

sollen", was gegen ein "vorzeitiges" Kündigungsrecht spreche. In der Tat kommt dem Zweck eines Vertrags oder einzelner Vertragsbestimmungen bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip eine gewichtige Rolle zu, wobei das vom Erklärenden verfolgte Regelungsziel massgebend ist, wie es der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 140 III 391 E. 2.3; 138 III 659 E. 4.2.1). Dass es mit der im November und Dezember 2016 vereinbarten Verlängerung des Mietvertrags um eine möglichst lange vertragliche Bindung gegangen wäre, hat aber weder einen im Schriftverkehr nach Treu und Glauben erkennbaren Niederschlag gefunden noch ist auf der tatsächlichen Ebene ein derartiger Wille vorinstanzlich festgestellt. Das Obergericht hat vielmehr - insbesondere gestützt auf Ergebnisse der Parteibefragungen - erkannt, dass es bei der Prolongation des Mietvertrags um fünf Jahre um die "Fixierung des Mietzinses für diesen Zeitraum" ging. Die Vereinbarung eines Kündigungsrechts steht diesem Regelungsziel unter vertrauenstheoretischen Gesichtspunkten nicht entgegen.

E. 5.2.4

Da nachträgliches Parteiverhalten bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung ist (BGE 144 III 93 E. 5.2.3), hat das Obergericht - wie zuvor schon das Kantonsgericht - zu Recht auch nicht auf die Interessenlage der Parteien im Jahr 2018 abgestellt.

E. 5.3

Die objektivierte Auslegung der streitgegenständlichen Korrespondenz durch das Obergericht erfolgte entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keineswegs "isoliert", sondern unter Berücksichtigung des vorbestehenden Mietvertrags und in Nachachtung des konkreten Sinngefüges der im Recht liegenden Dokumente. Sie erweist sich als schlüssig und hält vor Bundesrecht stand. Dass bei diesem Ergebnis die Kündigung wirksam per 31. Oktober 2019 ausgesprochen wurde, dementsprechend die Mietzinse für die Monate November sowie Dezember 2019 nicht geschuldet sind und die Aberkennungsklage folglich gutzuheissen war, stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede.

E. 6

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz verschiedentlich vor, ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV ; Art. 53 Abs. 1 ZPO) verletzt zu haben.

Sie stört sich insbesondere daran, dass das Obergericht nicht entschieden habe, ob das "ursprüngliche" (am 1. Juni 2012 vereinbarte) Mietverhältnis ein solches befristeter oder unbefristeter Natur gewesen sei. Das Obergericht thematisierte diese Frage, liess sie indes in der Tat offen, unter Hinweis darauf, dass sie nicht entscheidrelevant sei: So oder anders ergebe eine Auslegung der massgebenden Schriftstücke, dass die Beschwerdegegnerin zu ihrer Kündigung per 31. Oktober 2019 berechtigt gewesen sei. Nachdem diese Auslegung nicht zu beanstanden ist, ist auch nicht erkennbar, worin die Gehörsverletzung bestehen soll. Dass die Vorinstanz die Sach- und Rechtslage anders eingeschätzt hat, als dies die Beschwerdeführerin tut, stellt selbstredend keine Missachtung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör dar.

Die Gehörskritik ist unbegründet.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (siehe Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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