

BGer 4A_308/2012 vom 11. Oktober 2012

Bundesgericht, 2012-10-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_308_2012

FR: TF 4A_308/2012 du 11 octobre 2012

IT: TF 4A_308/2012 del 11 ottobre 2012

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). Der für die Beschwerde in Zivilsachen in mietrechtlichen Fällen erforderliche Streitwert von Fr. 15'000.-- wird nach zutreffender und vom Beschwerdeführer anerkannter Feststellung im angefochtenen Urteil überschritten (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ; Urteil 4A_660/2011 E. 1.1 vom 9. Februar 2012 E. 1.1). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Bezirksgericht ging davon aus, Ziff. 7 des Mietvertrages halte die Haftung der Beschwerdegegnerin für Sach- und Personenschäden fest. Die Beschwerdegegnerin sei jedoch nicht verpflichtet worden, diesbezüglich eine Versicherung abzuschliessen. Die Versicherungspflicht betreffe nur die Versicherung der Anlage selbst und umfasse daher keine Folgeschäden.

E. 2.2

Das Obergericht stimmte dieser Auslegung von Ziff. 7 des Mietvertrages zu und führte ergänzend aus, Ziff. 7 Abs. 2 des Mietvertrages habe die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet, eine Versicherung für den Beschwerdeführer abzuschliessen. Eine Versicherungspflicht habe nur in Bezug auf die Fernmeldeanlage und deren Betrieb, nicht jedoch gegen Folgeschäden bestanden. Der Beschwerdeführer habe denn auch, nachdem ihm die Beschwerdegegnerin am 4. August 2009 eine Versicherungspolice zugestellt habe, über ein Jahr lang nicht reagiert. Daraus sei zu schliessen, dass er der Auffassung gewesen sei, die vorgelegte Versicherungspolice habe der mietvertraglichen Vereinbarung entsprochen. Es bestünden daher keine Anhaltspunkte dafür, dass sich der Beschwerdeführer in einem Grundlagenirrtum befunden habe. Zudem seien keine wichtigen Gründe ersichtlich, welche die Vertragserfüllung für den Beschwerdeführer im Sinne von Ziff. 2.5 des Mietvertrages unzumutbar machen könnten, da die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer gemäss Mietvertrag schadlos zu halten habe, was er nicht bestreite.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Versicherungspflicht gemäss Ziff. 7 Abs. 2 des Mietvertrages beziehe sich auf die zuvor in Abs. 1 umschriebene Haftung der Beschwerdegegnerin für alle durch die Erstellung und den Betrieb der Fernmeldeanlage verursachten Sach- und Personenschäden. Diese Haftung erfasse entgegen der Meinung der Vorinstanz auch Folgeschäden. Da Haftpflichtversicherungen häufig solche Schäden von der Deckung ausschliessen, hätte der Beschwerdeführer den tatsächlichen Versicherungsschutz nur anhand einer Versicherungspolice samt

Versicherungsbedingungen prüfen können. Die Beschwerdegegnerin habe sich jedoch geweigert, ihm die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung zu stellen. In einem ordentlichen Verfahren hätte im Rahmen eines Beweisverfahrens sorgfältig abgeklärt werden können, ob ein ausreichender Versicherungsschutz bestanden habe und die Beschwerdegegnerin ihrer vertraglichen Vorleistungspflicht nachgekommen sei. Ohne die Erfüllung dieser Pflicht, sei er nicht verpflichtet, Leistungen aus dem synallagmatischen Vertrag zu erbringen. Die Rechtslage sei damit nicht klar gewesen, weshalb die Vorinstanz Art. 257 ZPO verletzt habe, indem sie den Rechtsschutz im summarischen Verfahren als zulässig erachtet habe.

E. 2.4

Der im Summarverfahren nach Art. 248 lit. b ZPO erteilte Rechtsschutz in klaren Fällen setzt voraus, dass der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Die Rechtslage ist klar, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BGE 138 III 123 E. 2.1.1 mit Hinweisen).

E. 2.5

Gemäss Art. 82 OR muss diejenige Vertragspartei, die bei einem zweiseitigen Vertrag die andere Partei zur Erfüllung anhalten will, entweder bereits erfüllt oder die Erfüllung angeboten haben, wenn sie nicht nach dem Inhalt oder der Natur des Vertrages erst später zu erfüllen hat. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, steht der in Anspruch genommenen Partei die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zu. Der Schuldner muss somit eine fällige Forderung nicht erfüllen, bevor der Gläubiger die Gegenleistung erbracht oder sie wenigstens angeboten hat. Das Leistungsverweigerungsrecht setzt voraus, dass die gegenseitigen Leistungen in einem Austauschverhältnis stehen. In der Regel besteht nur zwischen den Hauptleistungspflichten ein Austauschverhältnis. Ausnahmsweise ist die Anwendung von Art. 82 aber auch im Hinblick auf Nebenleistungspflichten denkbar. Dabei ist es in erster Linie an den Parteien zu entscheiden, ob die Nebenleistung einen solchen Stellenwert hat, dass sie zur Hauptleistung in einem Austauschverhältnis steht (Urteil 4C.217/2002 vom 24. Juni 2003 E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 2.6

Nach dem vorliegenden Mietvertrag stehen der Überlassung des Mietobjekts durch den Vermieter als Gegenleistung die Mietzinszahlungen der Mieterin gegenüber. Ihre Versicherungspflicht gemäss Ziff. 7 Abs. 2 des Mietvertrages stellt damit eine vertragliche Nebenleistungspflicht zur Absicherung der ohnehin bestehenden Haftung der Beschwerdegegnerin dar, selbst wenn diese sich auch auf die vom Beschwerdeführer angesprochenen Folgeschäden erstrecken sollte. Dafür, dass die Parteien diese Absicherung in ein für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages vorausgesetztes Austauschverhältnis hätten bringen wollen, fehlt jeglicher Anhaltspunkt, zumal Ziff. 7 Abs. 2 des Mietvertrages den Umfang der erwarteten Versicherungsdeckung nicht definiert. Hinzu kommt, dass Ziff. 2.5 des Mietvertrages dem Beschwerdeführer bei "Missständen", worunter auch die Nichterfüllung von Nebenpflichten zählen kann, das Recht zur Kündigung aus wichtigen Gründen einräumt. Eine derartige Kündigung hat der Beschwerdeführer nicht ausgesprochen, weshalb das Mietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin nach wie vor besteht und der Beschwerdeführer leistungspflichtig ist, selbst wenn eine allfällige

Verletzung der Erfüllung der genannten Nebenpflicht einen wichtigen Grund zur Vertragsauflösung darstellen sollte.

E. 2.7

Aus dem Gesagten folgt, dass der Beschwerdeführer offensichtlich nicht berechtigt war, aufgrund der behaupteten Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, die nicht im Austauschverhältnis zur vertraglich geschuldeten Überlassung der Mietsache stand, deren Nutzung zu verweigern. Die Gutheissung des Antrags der Beschwerdegegnerin beruht somit auf der Anwendung klaren Rechts. Die Vorinstanz hat mithin Art. 257 ZPO nicht verletzt.

E. 3

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens wird der Beschwerdeführer dafür 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.