

BGer 4A 390/2015 vom 18. November 2015

Bundesgericht, 2015-11-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_390_2015

FR: TF 4A 390/2015 du 18 novembre 2015

IT: TF 4A 390/2015 del 18 novembre 2015

Regeste

Kauf; Miete | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht des Beschwerdeführers (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

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). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und erheblich sind; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen).

Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f. ; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; je mit Hinweisen).

E. 3

Im Rahmen der Klage ist die Qualifikation der ersten, in der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 22. Oktober 2004 enthaltenen Zahlung von Fr. 40'000.-- umstritten. Die Bestimmung lautet: "- Gebäude- und Landanteil gem. beiliegendem Katasterplan
- Mietvertrags-Auflösung per 30.06.2006 möglich, als Uebergang zu Kaufvertrag.
- Kaufpreis D._____, in U._____: Fr. 800'000.00 (Achthunderttausend Franken) gemäss beil. Grundrissplan und Gebäudeversicherungs-Policen. Festpreiszusage bis 31.12.2006; Anzahlung Fr. 40'000.00 (Vierzigtausend Franken) (5 % des Kaufpreises), dafür verpflichtet sich der Vermieter/Verkäufer, bis zum 31.12.2006 keine weiteren Kaufinteressenten zu suchen. - Ab Datum des Kaufes reduziert sich der Kaufpreis um Fr. 1'000.00 pro Monate der vorhergegangenen Mietdauer."

E. 3.1

Während das Bezirksgericht davon ausging, es habe sich beim Betrag von Fr. 40'000.-- um ein Haftgeld im Sinne eines Angelds gehandelt und dieses sei dem Beschwerdeführer verfallen, da der geplante Kaufvertrag aus Gründen gescheitert sei, welche die Beschwerdegegner zu vertreten hätten, nahm die Vorinstanz an, die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sei ein Vorvertrag i.S.v. Art. 22 OR zu einem Grundstückkaufvertrag. Ein solcher hätte gemäss Art. 22 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 2 OR öffentlich bekundet werden müssen. Unter den Formzwang fielen gemäss BGE 140 III 200 E. 5.3 S. 204 auch Konventionalstrafen, wenn diese Leistungspflichten sichern sollten. Daher falle insbesondere auch die Abrede über die Anzahlung von Fr. 40'000.-- unter den Formzwang, sofern diese nach dem Willen der Parteien ein Haftgeld, ein Reugeld oder eine Konventionalstrafe für den Fall des Nichtzustandekommens des Grundstückkaufvertrages gewesen sei, was hier der Fall sei. Da die Zusatzvereinbarung vorliegend nur einfach schriftlich abgefasst war, sei sie somit nichtig. Die Berufung der Beschwerdegegner auf den Formmangel sei auch nicht rechtsmissbräuchlich i.S.v. Art. 2 Abs. 2 ZGB . Sie hätten daher Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Fr. 40'000.-- gemäss Art. 62 i.V.m. Art. 63 Abs. 1 OR .

E. 3.2

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 vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (vgl. BGE 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f.;

132 III 268 E. 2.3.2 S. 274, 626 E. 3.1 S. 632; je mit Hinweisen). 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 des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666 f.; 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2, 626 E. 3.1 S. 632; je mit Hinweisen). Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Nachträgliches Partieverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es kann höchstens - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 626 E. 3.1; 129 III 675 E. 2.3 S. 680). Darauf, dass der Vertragspartner eine Vereinbarung nach Treu und Glauben in einem gewissen Sinn hätte verstehen müssen, darf sich die Gegenpartei nur berufen, soweit sie selbst die Bestimmung tatsächlich so verstanden hat. Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kann nicht zu einem normativen Konsens führen, der so von keiner der Parteien gewollt ist (Urteile 4A_187/2015 und 199/2015 vom 29. September 2015 E. 4.1; 4A_388/2012 vom 18. März 2013 E. 3.4.3; 4A_538/2011 vom 9. März 2012 E. 2.2; 4A_219/2010 vom 28. September 2010 E. 1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 136 III 528).

E. 3.3

Der Beschwerdeführer bestreitet zu Recht, dass die strittige Zusatzvereinbarung ein Vorvertrag zu einem Kaufvertrag ist. Gemäss Art. 22 Abs. 1 OR wird durch den Vorvertrag die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Vertrages begründet. Der Vorvertrag verschafft somit einer oder beiden Parteien das Recht, den Abschluss des Hauptvertrages zu verlangen. Das ist sein wesentliches Merkmal. Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid behaupteten nun aber die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren, dass es sich bei der Zusatzvereinbarung um eine "blosse Absichtserklärung " gehandelt habe. Sie hätten sich damit "in keiner Weise zu einem eigentlichen Kauf verpflichtet. Der Beklagte selbst habe bestätigt, dass es sich um keinen Kauf handle und es egal sei, ob sie die Liegenschaft kauften oder nicht ". Weiter stellte die Vorinstanz fest, der Beschwerdeführer seinerseits habe zwar verneint, dass eine blosse Absichtserklärung gewollt gewesen sei, er habe aber (ebenfalls) die Auffassung vertreten, die Parteien hätten sich mit der Zusatzvereinbarung (noch) nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet. Somit vertraten beide Parteien nach den vorinstanzlichen Feststellungen übereinstimmend ein Vertragsverständnis, wonach noch keine Kaufverpflichtung vereinbart war. Die Vorinstanz nahm - ohne dies explizit zu sagen - eine objektive Vertragsauslegung nach Vertrauensprinzip vor. Dies stellt eine Verletzung von Bundesrecht dar, denn die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kann wie erwähnt (vgl. E. 3.2 hiervoor) nicht zu einem normativen Konsens führen, der so von keiner der Parteien gewollt ist. Die streitgegenständliche Zusatzvereinbarung ist somit kein Vorvertrag. Daran ändert nichts, dass mit der Zusatzvereinbarung für den Fall eines Vertragsabschlusses bis zum 31. Dezember 2006 der Kaufpreis bestimmt war. Dabei handelt es sich vielmehr um eine sogenannte Punctuation, d.h. die Fixierung eines im Verlauf von Vertragsverhandlungen erreichten Zwischenergebnisses (CORINNE ZELLWEGE-GUTKNECHT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 28 zu Art. 22 OR ; vgl. auch ERNST

KRAMER, in: Berner Kommentar, Kommentar zu Art. 19-22 OR , 3. Aufl. 1991, N. 63 zu Art. 22 OR).

E. 3.4

Die Vorinstanz hat ihre Vertragsauslegung ausschliesslich auf den Wortlaut der Zusatzvereinbarung abgestützt. Desgleichen der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner berufen sich zwar zusätzlich auf mündliche Angaben des Beschwerdeführers, welche durch einen dem Bezirksgericht eingereichten Tonträger aufgezeichnet worden seien; sie legen aber nicht mit Aktenhinweisen dar, wo sie im Rahmen der Anschlussberufung die entsprechenden Tatsachen und Beweismittel prozesskonform eingebracht hätten (vgl. E. 2.2 hiervor). Die Vertragsqualifikation kann daher auch vorliegend nur gestützt auf den Wortlaut erfolgen. Ein Vorvertrag enthält wie dargelegt die positive Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages. Er enthält damit gleichzeitig implizit die negative Verpflichtung, diesen Hauptvertrag nicht mit einer Drittpartei abzuschliessen. Eine Vereinbarung kann aber nun auch nur diese negative Verpflichtung enthalten (Exklusivvereinbarung bzw. sog. pactum de non contrahendo cum tertio; vgl. ERNST KRAMER, a.a.O., N. 61 zu Art. 22 OR ; CORINNE ZELLWEGGER-GUTKNECHT, a.a.O., N. 24 zu Art. 22 OR). Abgesehen von der erwähnten Punctuation des Kaufpreises ist der zentrale Punkt der Zusatzvereinbarung die Verpflichtung des Beschwerdeführers, für einen Zeitraum von über zwei Jahren (22. Oktober 2004 bis 31. Dezember 2006) auf die Suche von anderen Kaufinteressenten zu verzichten. Dabei handelt es sich um eine solche (negative) Exklusivvereinbarung. Der Beschwerdeführer war zwar nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages mit den Beschwerdegegnern verpflichtet und entsprechend hatten diese auch keinen diesbezüglichen Erfüllungsanspruch. Die Exklusivvereinbarung wurde lediglich um ihrer selbst Willen abgeschlossen. Die Beschwerdegegner gehen denn auch selbst davon aus, mit dem ihnen dadurch gewährten Zeitrahmen sollte es ihnen ermöglicht werden, die Finanzierungsfrage mit der Bank zu klären und zu prüfen, ob sie das Haus kaufen möchten. Die Gegenleistung für diese Negativverpflichtung war der Betrag von Fr. 40'000.--. Das ergibt sich namentlich aus der Verknüpfung im Vertragstext mit dem Wort dafür ("Anzahlung Fr. 40'000.00 (...), dafür verpflichtet sich der Vermieter/Verkäufer, bis zum 31.12.2006 keine weiteren Kaufinteressenten zu suchen"). Somit ergibt sich, dass der Betrag von Fr. 40'000.-- dem Beschwerdeführer verfallen sollte, sofern es nicht zum Kauf kommt und der Beschwerdeführer bis Ende 2006 zuwartet und keinen Drittkäufer sucht, wie bereits das Bezirksgericht zutreffend dargelegt hat. Wäre es hingegen zu einem Kauf gekommen, wäre der Betrag von Fr. 40'000.-- an den Kaufpreis angerechnet worden ("Anzahlung von Fr. 40'000.--"). Die Ausführungen der Beschwerdegegner, wonach der Beschwerdeführer einen entsprechenden Schaden für das angeblich unterlassene Suchen von neuen Kaufinteressenten zu beziffern hätte, gehen an der Sache vorbei. Dafür, dass der Beschwerdeführer seine (Negativ-) Verpflichtung nicht eingehalten hätte, sind die Beschwerdegegner beweispflichtig. Die Vorinstanz hat dazu keine Feststellungen getroffen. Die Beschwerdegegner ergänzen im bundesgerichtlichen Verfahren den Sachverhalt, erfüllen dabei aber die Anforderungen an eine Sachverhaltsrüge (vgl. E. 2.2 hiervor) offensichtlich nicht. Ebenso wenig sind die Voraussetzungen für die Einvernahme einer Zeugin gegeben, wie die Beschwerdegegner dies in ihrem Schreiben vom 30. September 2015 im Nachgang zu ihrer Beschwerdeantwort beantragen. Sie legen weder dar, diesen Beweisantrag im kantonalen Verfahren bereits gestellt zu haben noch, dass erst das kantonale Urteil Anlass zur Einvernahme der Zeugin gegeben hätte (Art. 99 Abs. 1 BGG). Darauf ist nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer ist somit nicht verpflichtet, den Betrag

von Fr. 40'000.-- zurückzuerstatten.

E. 4

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Der Beschwerdeführer hatte im Rahmen seiner Widerklage verschiedene Mängel der Mietsache bei deren Rückgabe geltend gemacht. Das Bezirksgericht hatte ihm dafür in teilweiser Gutheissung der Widerklage insgesamt den Betrag von Fr. 25'359.60 zugesprochen. Demgegenüber reduzierte die Vorinstanz diesen Betrag auf den von den Beschwerdegegnern anerkannten Betrag von Fr. 19'000.--. Nicht geschützt wurden Reinigungskosten von Fr. 2'690.-- und Instandstellungskosten für den Garten im Betrag von Fr. 3'669.60.

E. 4.1

Nach Ziff. 18 Abs. 2 der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag vom 22. Oktober 2004, auf die in Ziff. 9 des Mietvertrages verwiesen wird, musste das Mietobjekt einwandfrei gereinigt zurückgegeben werden. Diesbezüglich nahm die Vorinstanz einerseits an, die Mängelrüge des Beschwerdeführers sei ungenügend gewesen. Der Vermieter müsse darin einzeln und unterscheidbar auflisten, für welche Mängel der Mieter gerade stehen soll. Dies sei mit dem Schreiben des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegner vom 12. Januar 2007 nicht der Fall gewesen, unabhängig davon, dass er dem Schreiben die Mängelliste des von ihm beigezogenen Immobilientreuhänders H. _____ beigelegt habe. Es könne daher auch offen bleiben, ob das Schreiben vom 12. Januar 2007 rechtzeitig i.S.v. Art. 267 Abs. 1 OR erfolgt sei. In einer zweiten Begründung legte die Vorinstanz sodann dar, dass die Forderung auch deshalb nicht geschützt werden könne, weil der Schaden ungenügend substantiiert sei. Die eingereichte Offerte der I. _____ GmbH vom 7. März 2007, welche für "Reinigung grösseres Einfamilienhaus in W. _____" eine Pauschale von Fr. 2'000.-- zzgl. MwSt sowie für "Tonplatteneinölen inkl. Produkt" pauschal Fr. 500.-- zzgl. MwSt vorsah, genüge nicht. Allein mit dieser Offerte vermöge er nicht zu beweisen, dass ihm der behauptete Schaden wirklich entstanden sei. Mit einer dritten Begründung schliesslich erachtete die Vorinstanz auch den Nachweis des Kausalzusammenhangs nicht als erbracht. Denn der Beschwerdeführer habe nicht nachgewiesen, dass die Reinigungsarbeiten auf die behauptete ungenügende Reinigung durch die Beschwerdegegner zurückzuführen sei. Mit der letzten Begründung bezog sich die Vorinstanz implizit auf den Einwand der Beschwerdegegner, die Offerte der I. _____ GmbH datiere vom 7. März 2007, also lange nach dem Zeitpunkt, in welchem sie die Liegenschaft verlassen hätten und zwischenzeitlich sei diese auch wieder benützt bzw. von Interessenten betreten worden. Der Beschwerdeführer äussert sich namentlich zur Substanziierung der Mängelrüge. Zur Schadenhöhe und zum Kausalzusammenhang verweist er lediglich erneut auf die Offerte der Reinigungsfirma und macht allgemein geltend, er habe das Zeugnis des Zeugen H. _____ beantragt. Damit liegt offensichtlich keine genügende Willkür rüge vor. Darauf ist nicht einzutreten und es bleibt bei der Abweisung der Position von Fr. 2'690.-- für die Reinigung.

E. 4.2

Gemäss Ziff. 8 Abs. 1 der AGB zum Mietvertrag waren die Beschwerdegegner verpflichtet, den zum Mietobjekt gehörenden Garten und die Umgebungsanlage auf ihre Kosten fachgerecht zu unterhalten. Insbesondere mussten sie die Bäume und Sträucher zur

richtigen Jahreszeit durch einen Fachmann zurückschneiden lassen und die übrigen Gartenarbeiten regelmässig vornehmen lassen, so dass ein guter und gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft erhalten blieb. Die Vorinstanz stellte fest, im Abnahmeprotokoll sei der Garten mit "i.O." bezeichnet worden. Wenn der Garten wirklich in dem Ausmass vernachlässigt gewesen wäre, wie der Beschwerdeführer geltend mache, hätte er diesen ohne weiteres erkennbaren Mangel ebenfalls unverzüglich rügen müssen. Auch diesbezüglich liege aber aus den gleichen Gründen wie hinsichtlich der Reinigung keine genügend substantiierte Rüge vor. Und wie hinsichtlich der Reinigung wäre zudem der Schaden ungenügend substantiiert, da der Beschwerdeführer lediglich eine Offerte der J._____ AG vom 8. März 2007 eingereicht habe. Eine Offerte genüge als Schadenbeweis nicht. Schliesslich sei auch bezüglich des Gartens festzustellen, dass der Beschwerdeführer nicht nachgewiesen habe, inwiefern entstandene Kosten auf die behauptete Vernachlässigung durch die Beschwerdegegner zurückzuführen sei. Es ist nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz eine blosser Offerte zum Schadensnachweis nicht genügen liess. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Würdigung auch nicht rechtsgenügend auseinander, wenn er erneut lediglich auf die Offerte verweist und ausführt, damit seien die Kosten "geschätzt offeriert" worden. Eine genügende Rüge liegt nicht vor. Sofern er im Übrigen mit seinem Einwand geltend machen wollte, eine Schätzung der Kosten würde genügen, wäre dem nicht zu folgen. Nachdem die Offerte bereits Anfang März 2007 erstellt, die Widerklage aber erst am 28. Januar 2008 erhoben wurde, ist nämlich nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer die tatsächlichen Kosten nicht mit einer Rechnung bewiesen hat. Eine Beweisnot, die eine Schätzung erlauben würde, ist jedenfalls nicht ersichtlich. Damit kann offen bleiben, inwieweit der Garten tatsächlich in vertragswidrigem Zustand zurückgegeben wurde. Auch diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Die Beschwerde ist teilweise gutzuheissen und die Klage im Betrag von Fr. 40'000.-- nebst 5 % Zins seit 22. Dezember 2006 zu schützen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens werden die Kosten im Beschwerdeverfahren dem Beschwerdeführer zu 15 % und den Beschwerdegegnern zu 85 % auferlegt (Art. 66 Abs. 1 und 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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