

# **BGer 4A 416/2012 vom 21. November 2012**

Bundesgericht, 2012-11-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_416\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_416_2012)

FR: TF 4A 416/2012 du 21 novembre 2012

IT: TF 4A 416/2012 del 21 novembre 2012

## **Regeste**

Mietvertrag | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid ( Art. 90 BGG ) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG ). Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden ( Art. 76 Abs. 1 BGG ), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ) und die Beschwerdefrist ist eingehalten ( Art. 100 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde kann damit eingetreten werden.

### **E. 2.1**

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A\_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539 ; 4A\_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570 ).

### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer rügen, das Kantonsgericht habe zwar ausgeführt, dass sämtliche Schlüssel in den Briefkasten der Beschwerdegegnerin eingeworfen worden seien. Es habe jedoch im Gegensatz zum Bezirksgericht nicht festgestellt, wann die Schlüssel wieder in den Besitz der Beschwerdeführer gelangt seien, obwohl diese durch die Klagebeilage Nr. 22 belegt hätten, dass dies erst am 30. Oktober 2006 der Fall gewesen sei. Damit verlangen die Beschwerdeführer eine entsprechende Ergänzung des vorinstanzlich festgestellten Sachverhalts.

### **E. 2.3**

Das Bezirksgericht stellte fest, die Schlüssel des Mietobjekts seien den Beschwerdeführern am 27. Oktober 2006 mit eingeschriebener Sendung ohne Kommentar zugesandt worden. Gemäss dem entsprechenden Beleg in den kantonalen Akten (S. 64, Klagebeilage 22) ist die am Freitag, den 27. Oktober 2006 abgesandte Sendung am Montag, den 30. Oktober 2006

eingegangen. Gestützt darauf kann der zweitinstanzlich festgestellte Sachverhalt entsprechend dem Begehren der Beschwerdeführer ergänzt und festgestellt werden, dass die Schlüssel mit eingeschriebener Post vom 27. Oktober 2006 den Eigentümern zurückgesandt wurden.

### **E. 3.1**

Das Kantonsgericht erwog, die E-Mail der Beschwerdegegnerin vom 8. August 2006 zeige bloss die Bereitschaft, einen Mietvertrag abzuschliessen, nicht jedoch, dass ein solcher bereits abgeschlossen worden sei. Die Beschwerdegegnerin habe den in Ziff. 12.6 ihres Mustervertrages als Gültigkeitsvoraussetzung vorgesehenen Vorbehalt der Schriftform gewollt. Die Beschwerdeführer seien erfahrene Juristen und hätten sich daher der Tragweite dieses Vorbehalts bewusst sein müssen. Der Beschwerdeführer habe diesem zugestimmt, indem er den von ihm abgeänderten Mustervertrag mit diesem Vorbehalt am 14. August 2006 an die Versicherung Y.\_\_\_\_\_ gesandt habe. Auch nach der nochmaligen Abänderung des Vertrages vom 22. August 2006 durch den Beschwerdeführer sei der Vorbehalt noch enthalten und damit gewollt gewesen. An der Tatsache, dass der Mietvertrag erst Gültigkeit erlangen sollte, wenn er gegenseitig unterzeichnet war, ändere auch nichts, dass die Beschwerdegegnerin von den Beschwerdeführern noch die Entfernung der Lavabos und der Lichtenanlage verlangt und sie um Unterzeichnung eines Gesuches betreffend Reklameschild ersucht habe.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführer machen zusammengefasst geltend, die Parteien seien sich über den Abschluss des Mietvertrages gemäss der Fassung vom 22. August 2006 einig gewesen und hätten durch konkludentes Verhalten, namentlich die Übergabe bzw. Übernahme der Schlüssel zum Mietobjekt und die seitens der Beschwerdeführerin erfolgte Anweisung zur Entfernung der Lichtenanlage und der Lavabos im Mietobjekt, auf den Formvorbehalt verzichtet.

### **E. 3.3**

Ist für einen Vertrag, der vom Gesetze an keine Form gebunden ist, die Anwendung einer solchen vorbehalten worden, so wird gemäss Art. 16 Abs. 1 OR vermutet, dass die Parteien vor Erfüllung der Form nicht verpflichtet sein wollen. Diese Vermutung kann durch den Nachweis widerlegt werden, dass die Parteien nachträglich durch konkludentes Verhalten auf die vorbehaltene Form verzichtet haben ( BGE 125 III 263 E. 4c S. 268 mit Hinweisen). Ein konkludenter Verzicht ist namentlich anzunehmen, wenn die Parteien vor der Erfüllung der Form vertragliche Leistungen vorbehaltlos erbringen und entgegennehmen ( BGE 105 II 75 E. 1 S. 78; Urteil 4C.362/1994 vom 28. März 1995 E. 3b/cc). Ist der Kauf des Ladeninventars Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages, belegt die Mitteilung des künftigen Mieters an den Vermieter, der Kaufvertrag über das Inventar sei zustande gekommen, dass der neue Mieter sich schon vor der Erfüllung der vereinbarten Schriftform gebunden wissen wollte (Urteil C.11/1984 vom 12. April 1984 E. 3).

### **E. 3.4**

Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer ihre vertragliche Leistung erbracht, indem sie der Beschwerdegegnerin noch vor Beginn der Miete am 1. September 2006 die Schlüssel zum Mietobjekt übergaben und damit die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit verschafften. Die Beschwerdegegnerin hat diese Schlüssel vorbehaltlos angenommen und erst am 27. Oktober 2007 wieder zurückgesendet. Zudem hat sie nach Erhalt des

Mietvertrages vom 22. August 2006 die Beschwerdeführer angewiesen, im Mietobjekt die Lampen und Lavabos zu entfernen, worauf die Beschwerdeführer die Lichtenanlage abmontieren liessen. Mit diesen Handlungen, welche der Erfüllung bzw. Umsetzung des Vertrages dienten, haben die Parteien zum Ausdruck gebracht, dass sie bereits vor der Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrages von dessen Rechtsgültigkeit ausgingen und auf die Schriftform als Gültigkeitsvoraussetzung verzichteten. Die Vorinstanz hat daher Bundesrecht verletzt, indem sie in Abweichung vom erstinstanzlichen Urteil vom 18. Juni 2010 aufgrund der Nichterfüllung der Schriftform das Zustandekommen eines Mietvertrages verneinte. Demnach ist das angefochtene Urteil in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und das erstinstanzliche Urteil zu bestätigen.

### **E. 3.5**

Mit der Aufhebung des angefochtenen Urteils werden die weiteren von den Beschwerdeführern dagegen gerichteten Rügen gegenstandslos.

### **E. 4**

Gemäss dem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens wird die unterliegende Beschwerdegegnerin dafür kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG ). Die Sache ist zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Rechtsmittelverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen ( Art. 68 Abs. 5 BGG ).

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