

BGer 4A_615/2015 vom 19. Mai 2016

Bundesgericht, 2016-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_615_2015

FR: TF 4A_615/2015 du 19 mai 2016

IT: TF 4A_615/2015 del 19 maggio 2016

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Der Streitwert nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ist erreicht und die Beschwerdefrist (Art. 100 Abs. 1 BGG) eingehalten. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt rechtsgenügend begründeter Rügen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. nachfolgend E. 2) auf die Beschwerde einzutreten. Damit fällt die ebenfalls erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde ausser Betracht (Art. 113 BGG). Auf diese ist nicht einzutreten.

E. 2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach 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). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

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 138 I 171 E. 1.4 S. 176 ; 136 I 65 E. 1.3.1 S. 68; 134 II 244 E. 2.1/2.2 S. 245 f.). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieses offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8 S. 494; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

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). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135

III 397 E. 1.5 S. 401). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt wiederholt eine Verletzung von Art. 259a und Art. 259b OR , eine willkürliche Vertragsauslegung sowie einen Verstoss gegen Art. 9 BV . Sie macht nach wie vor geltend, sie habe Anspruch auf eine Mietzinsreduktion wegen angeblicher Mängel an der Mietsache.

Dabei bringt sie zum einen vor, ihr sei von der Beschwerdegegnerin durch den Mietvertrag sowie die Betriebsordnung ein 24-Stunden-Betrieb zugesichert worden. Die im Betriebsreglement in Ziffer 28 festgehaltenen Öffnungszeiten seien sowohl für die Regiebetriebe als auch für die Betriebe der Mieter (Fremdmieter) des Shoppingcenters bzw. der Raststätte aufrechtzuerhalten, da es sich um vertragliche Zusicherungen handle. Die Beschwerdegegnerin habe sich aber nicht an diese vertraglich zugesicherten Öffnungszeiten gehalten; die Öffnungszeiten seien sowohl für die eigenen Betriebe der Beschwerdegegnerin als auch für gewisse Fremdmieter reduziert worden. Damit sei eine wichtige, ihr zugesicherte Sacheigenschaft nicht mehr vorhanden, was einen Mangel darstelle (vgl. nachfolgend E. 5). Zum anderen sieht sie einen Mangel in der unzulässigen Konkurrenzierung ihrer Untermieterin durch die Tankstellenshops. Sie macht geltend, die Beschwerdegegnerin habe ihr Sortiment in den Tankstellenshops so anzupassen, dass im Einklang mit der vertraglich zugesicherten Konkurrenzregelung keine Konkurrenzierung im Bereich Super-/Verbrauchermarkt mehr bestehe (vgl. nachfolgend E. 6).

E. 4

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er insbesondere verlangen, dass der Vermieter die Mängel beseitigt bzw. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. a und b OR). Ein Mangel liegt vor, wenn die Mietsache nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt. Der tatsächliche Zustand der Sache ist zu vergleichen mit dem Zustand, wie er vereinbart, zugesichert oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck zu erwarten war (vgl. BGE 135 III 345 E. 3.2 S. 347). Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt.

Die Frage, ob die in Ziffer 28 der Betriebsordnung aufgeführten Öffnungszeiten der Beschwerdeführerin zugesichert wurden bzw. was der zu den Öffnungszeiten vereinbarte Vertragsinhalt ist und wie die im Mietvertrag vorgesehene Konkurrenzklausel zu verstehen ist bzw. ob auch die Beschwerdegegnerin von dieser Klausel erfasst ist, ist - wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat - anhand der allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung zu bestimmen.

E. 5.1

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 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; 132 III 24 E. 4 S. 28, 626 E. 3.1 S. 632; je mit Hinweisen). Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten 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).

E. 5.2

Der Mietvertrag zwischen den Parteien enthält folgende Klausel (Ziff. 7.3) :

"

Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Die Mieterin hat die Verpflichtung zur Aufnahme und zur Aufrechterhaltung des vorgesehenen Geschäftsbetriebes.

Die Mieterin verpflichtet sich, ihren Betrieb für die ganze Mietdauer durchgehend geöffnet und in Betrieb zu halten.

Die Mieterin verpflichtet sich, innerhalb der Zeitfenster von 06:00 bis 22:00 Uhr, nach Absprache mit der Vermieterin, die Öffnungszeiten einzuhalten. Davon ausgenommen sind besondere Zeitperioden wie z.B. Sommerferien mit entsprechend längeren Öffnungszeiten. Verlängerungen der Öffnungszeiten bedürfen der Mehrstimmigkeit der Mietervereinigung der Detailhandelsnutzung und die Zustimmung der Vermieterin.

[...]"

Ziffer 2 und Ziffer 28 der Betriebsordnung lauten wie folgt:

"

2. Öffnungszeiten

Die Vermieterin bestimmt die Öffnungszeiten der Raststätte. Die Mieterin verpflichtet sich, während diesen Öffnungszeiten (inkl. abweichende Regelung bei Feiertagen) für einen geordneten uneingeschränkten Betrieb ihres Betriebes zu sorgen.

Die bestimmten Öffnungszeiten sind im Anhang unter Punkt 28 der Haus- und Betriebsordnung aufgeführt.

28. Öffnungszeiten

Tankstelle:

MO-SO: 24/24h

Kaffeebar / Shop Zürich-Luzern:

MO-SO: 24/24h

Kaffeebar / Shop Luzern-Zürich:

MO-SO: 5/23h

Ladenöffnungszeiten:

MO-SO: 6:00 bis 22:00 Uhr

Restaurant:

MO-SO: 8:00 Uhr - 23:00 Uhr

[...]"

E. 5.3

Unbestritten ist, dass im Zeitpunkt, in welchem die Beschwerdeführerin den Mietvertrag mit der Beschwerdegegnerin geschlossen hat, die in Ziffer 28 der Betriebsordnung erwähnten Öffnungszeiten durch alle Mieter (Fremdmieter sowie die Regiebetriebe der Beschwerdegegnerin) eingehalten wurden. In der Folge kam es zu diversen Reduktionen der Öffnungszeiten, wobei einzig die Beschwerdeführerin sowie eine weitere Fremdmieterin, die K._____, ihre bisherigen bzw. ursprünglichen Öffnungszeiten beibehalten haben. Alle übrigen Mieter haben eine Änderung ihrer Öffnungszeiten erfahren, wobei die Parteien übereinstimmend von folgenden Öffnungszeiten ausgehen:

Restaurant: 08:00 - 21:00 Uhr

Bar Süd: 09:00 - 11.30 Uhr

Bar Nord: 09:00 - 17:00 Uhr

Shop H._____: 06:00 - 23:00 Uhr

Shop L._____: 06:00 - 23:00 Uhr

K._____: 06:00 - 22:00 Uhr

G._____: 06:00 - 22:00 Uhr

übrige Läden: 08:00 - 20:00 Uhr

E. 5.4

Die Vorinstanz hielt fest, der Vertragsinhalt müsse anhand der Methode der objektivierten Vertragsauslegung - ausgehend vom Wortlaut des Vertrages ermittelt werden. Dabei sei zunächst der objektive Sinn des Erklärten zu ermitteln, um davon ausgehend festzustellen, ob eine Partei einen davon abweichenden subjektiven Sinn als übereinstimmend wirklich Gewolltes behauptet und daraus Rechtsfolgen ableite. Treffe dies zu, obliege dieser Partei die Behauptungs- und Beweislast für den Bestand dieses vom (objektiven) Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Willens.

Für die objektivierete Auslegung von Ziffer 7.3 des Mietvertrages sowie der Ziffer 2 und 28 der Betriebsordnung sei das Ausmass der derzeitigen Abweichung von den in der Betriebsordnung aufgeführten Öffnungszeiten nicht relevant. Dies sei lediglich für die Bestimmung der Schwere der Beeinträchtigung (d.h. leichter, mittlerer oder schwerer Mangel) bedeutsam. Ebenso verhalte es sich mit den Ausführungen zu den Folgen bzw. Auswirkungen der reduzierten Öffnungszeiten des Raststättenbetriebs. Eine

Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Ausführungen der Parteien habe daher nur zu erfolgen, sofern ein Mangel zu bejahen sei. Dagegen wendet die Beschwerdeführerin nichts ein. Mit ihrer Begründung macht sie einzig geltend, es habe nicht von den Öffnungszeiten in Ziffer 28 der Betriebsordnung abgewichen werden dürfen, da es sich um fixe Öffnungszeiten handeln würde.

E. 5.5

Nach Auslegung der einschlägigen Bestimmungen nach dem Vertrauensprinzip kam die Vorinstanz zum Schluss, die Regelung der Öffnungszeiten der Beschwerdeführerin und der Fremdmietler richte sich nach den jeweiligen Mietverträgen. Bei den in der Betriebsordnung angegebenen "Ladenöffnungszeiten" von 06:00 bis 22:00 Uhr handle es sich nicht um fix definierte Öffnungszeiten, sondern nur um ein Zeitfenster. Innerhalb dieses Zeitfensters seien die jeweiligen Öffnungszeiten der Fremdmietler in Absprache mit der Beschwerdegegnerin festzulegen. Die Beschwerdegegnerin sei mithin nicht befugt, über die Öffnungszeiten der Beschwerdeführerin sowie der Fremdmietler alleine zu bestimmen, was - soweit ersichtlich - auch nicht geschehen sei. Dafür würden auch die Versammlungsprotokolle der Mietersitzungen vom Zeitraum Dezember 2009 bis Dezember 2010 sprechen: Diesen sei zu entnehmen, dass die Bestimmungen der Betriebsordnung von den Beteiligten - und damit auch von der Beschwerdeführerin - durchaus so verstanden worden seien, dass die Öffnungszeiten der Fremdmietler und der Beschwerdeführerin in Absprache mit der Beschwerdegegnerin festzulegen seien und es sich nicht um unabänderlich festgehaltene Zeiten handle. In Bezug auf die Öffnungszeiten der Regiebetriebe führe die Auslegung dazu, dass die Beschwerdegegnerin über die Öffnungszeiten ihrer Regiebetriebe selbst bestimmen könne und die in der Betriebsordnung in Ziffer 28 aufgeführten Öffnungszeiten weder einmalig fixiert noch unabänderlich festgesetzt worden seien. Demzufolge dürfe die Beschwerdegegnerin gemäss Ziffer 2 der Betriebsordnung die Öffnungszeiten ihrer Regiebetriebe alleine festlegen und entsprechend auch reduzieren. Diesem Verständnis sei bis anhin auch die Beschwerdeführerin gefolgt: Aus den Versammlungsprotokollen der Mietersitzungen folge nämlich, dass auch die Beschwerdeführerin von einer Reduktionsmöglichkeit der Beschwerdegegnerin ausgegangen sei. Die Beschwerdeführerin (und die Fremdmietler) seien in Bezug auf Änderungen der Öffnungszeiten der Regiebetriebe jeweils benachrichtigt worden und diese seien - soweit ersichtlich - seitens der Mieterschaft auch jeweils akzeptiert worden. Einen von diesem Auslegungsergebnis abweichenden subjektiven Willen habe die Beschwerdeführerin nicht dargetan. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin seien ihr somit die in Ziffer 28 der Betriebsordnung aufgeführten Öffnungszeiten nicht zugesichert worden, womit kein Mangel bestehe.

E. 5.6

Mit ihrer Vorgehensweise missachtet die Vorinstanz die durch das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung entwickelten Regeln über die Vertragsauslegung (vgl. E. 5.1 hiervor) : Bei jeder rechtsgeschäftlichen Erklärung ist zunächst und in erster Linie auf den wirklichen Willen des Erklärenden abzustellen; erst wenn der wirkliche Wille sich als nicht feststellbar erweist, sind die Erklärungen der Parteien in einer zweiten Stufe nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Doch auch wenn die umgekehrte Vorgehensweise der Vorinstanz - jedenfalls im zu beurteilenden Fall - nicht schadet, führt dies zu inkohärenten Erwägungen: Denn obwohl die Vorinstanz eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip vorgenommen hat, hat sie im Rahmen ihrer objektivierten Vertragsauslegung gestützt auf

nachträgliches Parteiverhalten beweismäßig auf einen tatsächlichen übereinstimmenden Willen der Parteien geschlossen. Sie hat sowohl in Bezug auf die Öffnungszeiten der Beschwerdeführerin und der übrigen Fremdmieter als auch in Bezug auf die Öffnungszeiten der Regiebetriebe darauf abgestellt, dass die Beschwerdeführerin (bis anhin) dem Vertragsverständnis der Beschwerdegegnerin gefolgt ist, was sich aus den Versammlungsprotokollen der Mietersitzungen ergebe. Die Vorinstanz hat mithin in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, dass die Bestimmungen in der Betriebsordnung hinsichtlich der Öffnungszeiten der Fremdmieter von allen Beteiligten so verstanden wurden, diese könnten nur in Absprache mit der Beschwerdegegnerin festgelegt werden und es sich folglich nicht um unabänderlich festgehaltene Zeiten handelt. So hat sie auch in Bezug auf die Öffnungszeiten der Regiebetriebe festgehalten, dass auch die Beschwerdeführerin davon ausgegangen ist, die Beschwerdegegnerin könne diese eigenmächtig abändern. Die Vorinstanz hat somit aus dem nachträglichen Parteiverhalten der Beschwerdeführerin - welches bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung ist, sondern auf einen tatsächlichen Willen schliessen lässt (vgl. E. 5.1 hiervor) - darauf geschlossen, dass sich die Parteien hinsichtlich der Möglichkeit der Abänderung der in der Betriebsordnung festgelegten Öffnungszeiten einig waren.

Konnte die Vorinstanz den tatsächlichen Willen der Parteien feststellen, bleibt für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kein Raum (BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632).

E. 5.7

Damit ihrer Beschwerde Erfolg beschieden werden könnte, müsste die Beschwerde diesen von der Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht gezogenen Schluss als offensichtlich unrichtig und damit als willkürlich ausweisen (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Den diesbezüglich geltenden strengen Begründungsanforderungen (vgl. E. 2.1 hiervor) genügt die Beschwerde jedoch nicht. Die Beschwerdeführerin beanstandet zwar die Auslegung der Vorinstanz wiederholt als willkürlich, setzt sich aber mit keinem Wort mit den Feststellungen der Vorinstanz zum nachträglichen Parteiverhalten auseinander. Sie begnügt sich vielmehr damit vorzutragen, was die Vorinstanz bei ihrer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ignoriert haben soll, weshalb sie zu einem falschen Auslegungsergebnis gekommen sei. Soweit sie daher rügt, eine Verkürzung der Öffnungszeiten der übrigen Mieter sei in Anwendung von Satz 3 von Ziffer 7.3 Abs. 3 des Mietvertrages bzw. Ziffer 17.1 des Mietvertrages nur mit schriftlicher Zustimmung der übrigen Mieter bzw. beider Vertragsparteien möglich, kann auf ihre Rüge nicht eingetreten werden, da sich diese Vorbringen ausschliesslich auf die objektivierte Auslegung beziehen.

E. 5.8

Mangels hinreichender Rüge, ist die Beweiswürdigung der Vorinstanz bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Die Parteien waren sich hinsichtlich der Abänderlichkeit der in Ziffer 28 der Betriebsordnung erwähnten Öffnungszeiten einig; die in Ziffer 28 der Betriebsordnung enthaltenen Öffnungszeiten sind der Beschwerdeführerin folglich nicht zugesichert worden, weshalb der geltend gemachte Mangel von vornherein ausser Betracht fällt.

E. 6

Hinsichtlich des Begehrens der Beschwerdeführerin auf Wiederherstellung des konkurrenzfreien Betriebes ihrer Untermieterin hielt die Vorinstanz fest, die Beschwerdeführerin sei den Rügeobliegenheiten im Berufungsverfahren nicht

nachgekommen. Ihre Ausführungen würden keine hinreichende Bestreitung der erstinstanzlichen Erwägungen darstellen. Dies rügt die Beschwerdeführerin als "falsch und willkürlich", wobei sie ausführt, es sei im erstinstanzlichen Verfahren unbestritten geblieben, dass die Beschwerdegegnerin im Verlaufe der Zeit ihr Sortiment in den Tankstellenshops demjenigen der Beschwerdeführerin angepasst hätte, weshalb dies als erstellt zu gelten habe. Damit setzt sie sich jedoch nicht rechtsgenügend mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Sie macht mit keinem Wort geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz ihren Rügeobliegenheiten nachgekommen zu sein, noch zeigt sie dies mit Aktenhinweisen auf. Auf die Rüge kann daher mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten werden (vgl. E. 2), womit sich weitere Ausführungen diesbezüglich erübrigen.

E. 7

Die Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich folglich allesamt als unbegründet, soweit auf diese eingetreten wird. Die Vorinstanz hat keine Verletzung von Bundesrecht begangen, wenn sie angenommen hat, dass keine Mängel an der Mietsache vorliegen, die einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) rechtfertigen würden. Entsprechend sind - da die Beschwerde abgewiesen und damit der angefochtene Entscheid bestätigt wird - sämtliche bei der Bezirksgerichtskasse Affoltern hinterlegten Mietzinse herauszugeben (vgl. Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheides).

Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens 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.