

BGer 4A_75/2023 vom 21. März 2023

Bundesgericht, 2023-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_75_2023

FR: TF 4A_75/2023 du 21 mars 2023

IT: TF 4A_75/2023 del 21 marzo 2023

Erwägungen

E. 1.1

Das angefochtene Urteil des Handelsgerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer einzigen kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG . Dagegen steht die Beschwerde in Zivilsachen offen, gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. b BGG unabhängig vom Streitwert (BGE 139 III 67 E. 1.2; 138 III 799 E. 1.1).

E. 1.2

Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich der Beschwerdeführer grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Urteils zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Anträge auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung oder blosser Aufhebungsanträge genügen nicht und machen die Beschwerde unzulässig (BGE 134 III 379 E. 1.3; 133 III 489 E. 3.1).

Die Beschwerdeführerin stellt lediglich einen Aufhebungsantrag, was ungenügend ist. Aus der Beschwerdebegründung, die zur Auslegung des Rechtsbegehrens beigezogen werden kann (BGE 136 V 131 E. 1.2), ergibt sich jedoch, dass sie die Abweisung der Klage anstrebt. Das Rechtsbegehren ist in diesem Sinne auszulegen, so dass trotz mangelhaft formuliertem Rechtsbegehren auf die Beschwerde eingetreten werden könnte.

Vorbehalten bleibt aber eine rechtsgenügeliche Begründung der Beschwerde (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). 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; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140

III 16 E. 1.3.1). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zuständigkeit der Vorinstanz erstmals vor Bundesgericht. Diese sei gemäss Art. 6 ZPO für die Beurteilung der rein mietrechtlichen Streitigkeit nicht zuständig. Auf diese Rüge kann nicht eingetreten werden, da sie dem auch im Zivilprozess geltenden Prinzip von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) widerspricht (BGE 135 III 334 E. 2.2; 130 III 66 E. 4.3; Urteil 4A_261/2018 vom 22. November 2018 E. 5). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es geht aus dem Urteil der Vorinstanz nicht hervor, dass sie bereits vor der Vorinstanz die Unzuständigkeitseinrede erhoben hätte. In der Klageantwort beantragte sie, die Klage sei abzuweisen. Damit hat sie diese Einrede verwirkt (BGE 143 V 66 E. 4.3 mit Hinweisen). Ohnehin stützt sie die Einrede in unzulässiger Weise auf Sachverhaltselemente, die über den verbindlich festgestellten Sachverhalt der Vorinstanz hinausgehen. Damit könnte sie nicht gehört werden (vgl. E. 2 hiervor).

E. 4

Welche Bundesrechtsverletzung die Beschwerdeführerin unter Rz. 6 ihrer Beschwerde rügen will, ist nicht nachvollziehbar. Der Vorbehalt von Nachforderungen für weitere Mietzinse war im laufenden Mietverhältnis ohne weiteres zulässig und stellt keine "rechtsmissbräuchliche Geltendmachung in Form dieser echten Teilklage" dar.

E. 5

In einem Auslegungsstreit ist zunächst zu prüfen, ob sich die Parteien tatsächlich übereinstimmend geäußert, verstanden und in diesem Verständnis geeinigt haben (BGE 147 III 153 E. 5.1). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 144 III 93 E. 5.2.2; 132 III 268 E. 2.3.2).

Kann ein übereinstimmender wirklicher Wille der Vertragsparteien nicht festgestellt werden, beurteilt sich nach dem Vertrauensprinzip, welchen Inhalt eine Willenserklärung hat. Die Erklärung ist danach so auszulegen, wie sie vom Empfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 148 III 57 E. 2.2.1; 147 III 153 E. 5.1). Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann jedoch - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 144 III 93 E. 5.2.3). Das Bundesgericht überprüft die objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (BGE 148 III 57 E. 2.2.1; 146 V 28 E. 3.2).

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin wandte vor der Vorinstanz ein, sie habe Anspruch auf die Mietzinse der übrigen Mieter in den Logistikzentren. Zur Begründung berief sie sich auf

Ziff. 2.1 des Mietvertrags, wonach Untermieten erlaubt seien und per 30. Juni 2019 Untermietverträge mit der F. _____ AG, der G. _____ AG, der H. _____ GmbH und der I. _____ AG bestünden. Diese seien folglich ihre Untermieter. Die Beschwerdegegnerin habe die Verträge trotz entsprechender Zusicherung und mehrmaliger Aufforderung nicht angepasst. Der Inhaber der B. _____ AG, E. _____, habe seitens der Beschwerdegegnerin die Untermieter nicht einmal über den neuen Vertrag informiert. Aktuell sei ein Untermietzins von Fr. 274'000.-- offen, der im Falle einer Gutheissung der Klage mit der Mietzinsforderung der Beschwerdegegnerin verrechnet werde. Die Beschwerdegegnerin bestritt die Vorbringen der Beschwerdeführerin. Ausser zur J. _____ AG bestünden keine Untermietverhältnisse mit der Beschwerdeführerin. Die entsprechenden Verträge wiesen die Beschwerdegegnerin als Vermieterin aus.

E. 6.2

Die Vorinstanz folgte der Auffassung der Beschwerdegegnerin und verwarf die Verrechnungseinrede. Die Mietzinse der F. _____ AG, der G. _____ AG, der H. _____ GmbH und der I. _____ AG stünden der Beschwerdegegnerin zu, weshalb die Beschwerdeführerin diese nicht mit dem Mietzinsanspruch der Beschwerdegegnerin verrechnen könne. Es sei auch nicht vertraglich vereinbart worden, dass die entsprechenden Mietzinse dem Mietzinsanspruch der Beschwerdegegnerin anzurechnen seien, weshalb der eingeklagte Mietzinsanspruch von Fr. 73'666.-- ausgewiesen sei.

E. 6.2.1

Zur Begründung dieser Schlussfolgerung führte sie aus, aufgrund der Klagebeilagen 15-18 sei belegt, dass die Beschwerdegegnerin vor Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrags gewisse Räumlichkeiten und Plätze der Logistikzentren an die F. _____ AG, die G. _____ AG, die H. _____ GmbH und die I. _____ AG vermietet habe. Diese Mietverträge seien unbestrittenermassen nicht auf die Beschwerdeführerin übertragen worden. Die betreffenden Gesellschaften seien somit nicht Untermieterinnen der Beschwerdeführerin, sondern selbstständige Mieterinnen der Beschwerdegegnerin. Daran ändere auch Ziff. 2.1 des Mietvertrags nichts, welche die genannten Gesellschaften als "Untermieterinnen" aufführe, da die rechtliche Qualifikation der Parteidisposition entzogen sei. Die Beschwerdeführerin habe daher keinen Anspruch auf die Mietzinse der genannten Gesellschaften, da sie nicht deren Untermieterinnen seien. Die Verrechnung scheitere daher bereits an der mangelnden Anspruchsberechtigung. Ohnehin würde sie wegen der fehlenden Gegenseitigkeit der Ansprüche misslingen.

Der Vorinstanz ist ohne weiteres beizupflichten, wenn sie gestützt auf die Mietverträge zwischen der Beschwerdegegnerin als Vermieterin und den genannten Gesellschaften als Mieterinnen und mangels Übertragung der Mietverhältnisse auf die Beschwerdeführerin in rechtlicher Hinsicht folgerte, die Gesellschaften seien trotz der unzutreffenden Bezeichnung keine Untermieterinnen, sondern selbstständige Mieterinnen der Beschwerdegegnerin. Ist die Beschwerdeführerin jedoch keine Untervermieterin, hat sie auch keinen Mietzinsanspruch gegenüber den genannten Gesellschaften. Die zur Verrechnung gestellte Forderung besteht demnach nicht. Die Beschwerdeführerin behauptet bloss das Gegenteil, zeigt aber keine Rechtsverletzung auf. Unbehelflich ist auch der Vorwurf, die Beschwerdegegnerin habe "mit dolus" den betreffenden Gesellschaften nicht mitgeteilt, dass sie den Mietzins der Beschwerdeführerin ausrichten müssten. Die Beschwerdegegnerin bestritt, dass sie das hätte tun müssen; eine Umschreibung der Mietverträge sei nie

vorgesehen gewesen. Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass eine Übertragung der Mietverträge vereinbart worden war, lag somit bei der Beschwerdeführerin. In der Beschwerde rügt sie in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe in ihrer Beweiswürdigung nicht berücksichtigt, dass von den Parteien "ein Finanzierungskonstrukt" gewählt worden sei. Sie habe entsprechende Beweise offeriert, welche die Vorinstanz nicht abgenommen habe. Zum einen kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern das allgemeine Vorbringen, die Parteien hätten ein "Finanzierungskonstrukt" gewählt - selbst wenn es hätte bewiesen werden können -, relevant sein soll und konkret indiziert hätte, dass die Mietverträge zu übertragen gewesen wären. Überdies genügen die allgemeinen Hinweise auf die vorinstanzlichen Rechtsschriften und deren Beilagen nicht. Unzureichend begründet ist auch die allzu pauschal gehaltene Rüge einer Verletzung von Art. 153 und Art. 157 ZPO. Die Vorinstanz hat mithin rechtskonform verneint, dass der Beschwerdeführerin die behauptete Verrechnungsforderung zusteht.

Ohnehin lässt die Beschwerdeführerin die zutreffende Erwägung der Vorinstanz unberührt, dass andernfalls, d.h. wenn sie einen Mietzinsanspruch aus Untervermietung gegen die betreffenden Gesellschaften hätte, die Verrechnung mit einer Forderung der Beschwerdegegnerin an der fehlenden Gegenseitigkeit scheitern würde.

E. 6.2.2

Weiter prüfte die Vorinstanz, ob die Mietzinse der F._____ AG, der G._____ AG, der H._____ GmbH und der I._____ AG an den Mietzins der Beschwerdeführerin anzurechnen seien. Dazu nahm sie eine Auslegung von Ziff. 4.1 des Mietvertrags vom 10. April bzw. 28. Juni 2019 vor. Dieser lautet wie folgt:

"4.1 Nettomietzins

Der Nettomietzins beträgt CHF 884'000/Jahr exkl. MwSt [...]. Die monatliche Überweisung beträgt CHF 73'666 exkl. MwSt [...] und muss jeweils zum Voraus bis zum 1. des Monats überwiesen werden."

Die Vorinstanz vermochte der Ziff. 4 des Mietvertrags in keiner Weise zu entnehmen, dass die Mietzinse der F._____ AG, der G._____ AG, der H._____ GmbH und der I._____ AG dem Mietzins der Beschwerdeführerin anzurechnen wären. Selbst die Beschwerdeführerin scheine - entgegen ihrer Behauptungen - nicht von einer Anrechenbarkeit ausgegangen zu sein, habe sie doch bis Februar 2020 den vollen Mietzins bezahlt. Es bestehe daher kein Anlass, vom klaren Wortlaut abzuweichen. Eine vertragliche Vereinbarung der Anrechenbarkeit liege nicht vor.

Indem die Vorinstanz nebst dem klaren Wortlaut das nachträgliche Parteiverhalten berücksichtigte, nahm sie eine subjektive Auslegung vor. Die Beschwerdeführerin setzt dem nichts entgegen, was die Auslegung der Vorinstanz als willkürlich erscheinen lassen könnte (vgl. E. 5 hiervor).

E. 6.2.3

Schliesslich äusserte sich die Vorinstanz zum Umfang der Mietsache. Diesbezüglich seien sich die Parteien uneinig, wie der im Mietvertrag verwendete Begriff "komplett" zu verstehen sei. Laut Beschwerdegegnerin sei der Begriff "komplett" so zu verstehen, dass die Beschwerdeführerin die Logistikzentren abgesehen von den Räumlichkeiten und Plätzen, welche die F._____ AG, die G._____ AG, die H._____ GmbH und die I._____ AG mieteten, ganz miete. Aus dem Wort "komplett" lasse sich nicht ableiten,

dass die Beschwerdeführerin über die Mieträume dieser Mieter verfügen könne bzw. Anspruch auf deren Mietzinse habe. Demgegenüber halte die Beschwerdeführerin die entsprechende Vertragsklausel nicht für auslegungsbedürftig. Die Begriffe "komplett" und "Untermiete" seien als solche zu verstehen.

Die Vorinstanz erwog, hätte sich die Beschwerdegegnerin mit dem Mietvertrag vom 10. April bzw. 28. Juni 2019 tatsächlich dazu verpflichtet, der Beschwerdeführerin sämtliche Räumlichkeiten und Plätze der Logistikzentren ab dem 1. Juli 2019 zum Gebrauch zu überlassen, so wäre sie dieser Verpflichtung in Bezug auf die Räumlichkeiten und Plätze nicht nachgekommen, die sie derzeit an die F. _____ AG, die G. _____ AG, die H. _____ GmbH und die I. _____ AG vermiete. Die Beschwerdeführerin behaupte jedoch nicht, wegen eines entsprechenden Verzugs nach den Art. 107 ff. OR vorgegangen zu sein. Da sie weder die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erhoben habe noch eine Forderung aus Art. 107 ff. OR verrechnungsweise geltend mache, hätte ein Verzug der Beschwerdegegnerin keine Auswirkung auf die vorliegende Klage. Eine weitere Prüfung des Umfangs erübrige sich.

Die Beschwerdeführerin beanstandet dies mit Hinweis auf die Rechtsöffnungsentscheide des Bezirksgerichts Muri vom 5. Oktober 2020 und des Obergerichts des Kantons Aargau vom 26. Januar 2021. Diese Gerichte hätten den Begriff "komplett" zum Nennwert genommen. Dieser Begriff könne nicht anders verstanden werden, als dass die Beschwerdeführerin die beiden Logistikzentren komplett von der Beschwerdegegnerin miete und somit "in rechtlicher Konsequenz" auch die Mieterlöse aus den Untermietverträgen der Beschwerdeführerin zufließen müssten.

Mit dem blossen Beharren auf ihrer Sicht der Dinge vermag die Beschwerdeführerin keine Willkür darzutun. Sie bezeichnet die Erwägungen der Vorinstanz als "offensichtlich falsch", ohne sich aber mit ihnen auseinanderzusetzen und im Einzelnen ihre Unhaltbarkeit aufzuzeigen. Die Vorinstanz liess sich wiederum vom nachträglichen Parteiverhalten leiten, dass nämlich die Beschwerdeführerin weder einen Verzug bei der Zurverfügungstellung der von den betreffenden Gesellschaften gemieteten Räumlichkeiten und Plätze abmahnte noch eine diesbezügliche Schadenersatzforderung geltend machte. Ebenfalls relevant ist die Feststellung der Vorinstanz, dass die Beschwerdeführerin bis Februar 2020 den vollen Mietzins bezahlt habe, ohne die Mieterträge aus den Mietverträgen mit diesen Gesellschaften abzuziehen. Dieser subjektiven Auslegung setzt die Beschwerdeführerin nichts entgegen, was sie als willkürlich ausweisen würde (vgl. E. 5 hiervor).

Daran ändern auch die angeführten Rechtsöffnungsentscheide nichts. Denn die Beschwerdeführerin belegt nicht mit präzisen Aktenhinweisen, dass und mit welchen konkreten Vorbringen sie sich im vorinstanzlichen Verfahren auf diese Entscheide berufen hat. Ihr Vorwurf an die Vorinstanz, sie habe ihre Vorbringen zu diesen Entscheiden nicht gewürdigt, entbehrt daher der Grundlage. Willkür liegt ohnehin nicht bereits dann vor, wenn eine andere Auslegung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, in klarem Widerspruch zur tatsächlichen Situation steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 141 III 564 E. 4.1). Davon kann hier keine Rede sein.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist mangels Einholung einer Vernehmlassung kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (vgl. Art. 68 Abs. 2 BGG).

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