

BGer 4A 98/2023 vom 12. Mai 2023

Bundesgericht, 2023-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_98_2023

FR: TF 4A 98/2023 du 12 mai 2023

IT: TF 4A 98/2023 del 12 maggio 2023

Regeste

Ausweisung, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 140 IV 57 E. 2; 139 III 133 E. 1; je mit Hinweisen).

E. 1.1

Die Vorinstanz hielt fest, es sei nicht von Relevanz, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handle, weshalb sich Ausführungen dazu erübrigten. In ihren Erwägungen geht sie dann allerdings mit der Erstinstanz von einem Pachtvertrag aus. Die Erstinstanz hielt ihrerseits fest, ein Vertrag sei - wie hier - als Pacht und nicht als Miete zu qualifizieren, wenn neben den Räumen die vollständige Einrichtung eines Geschäfts oder Gewerbebetriebs überlassen werde (mit Verweis auf BGE 128 III 419 E. 2.1; Urteil 4C.43/2000 vom 21. Mai 2001 E. 2b). Auch die Beschwerdeführer gehen - jedenfalls in ihrer Beschwerde - von einem Pachtvertrag aus, während der Beschwerdegegner von einem Mietvertrag auszugehen scheint. Angesichts der im Vertrag 2015 vereinbarten Leistungen qualifiziert sich dieser als Pachtvertrag (Art. 275 OR). Die Regel von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG bezieht sich auf den Mietvertrag (Art. 253 OR) und gilt nicht für einen Pachtvertrag (BGE 136 III 196 E. 1.1). Der Streitwert von Fr. 25'800.-- erreicht die anwendbare Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG nicht. Die Beschwerdeführer machen auch nicht geltend, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Eine Beschwerde in Zivilsachen ist somit nicht zulässig, womit den Beschwerdeführern die subsidiäre Verfassungsbeschwerde offensteht (Art. 113 ff. BGG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführer verlangen auf S. 19 ihrer Beschwerde ergänzend zu ihrem Hauptantrag (Abweisung des Ausweisungsbegehrens), es sei festzustellen, dass ein neuer Vertrag ab dem 1. Januar 2021 zustande gekommen sei. Dieses Feststellungsbegehren erheben sie erstmals vor Bundesgericht, womit darauf nicht einzutreten ist (Art. 99 Abs. 2 BGG).

E. 1.3

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist unter Vorbehalt hinreichender Begründung (vgl. hiernach E. 2) einzutreten.

E. 2.1

Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft die Verletzung verfassungsmässiger Rechte nur, wenn diese Rüge gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG ausdrücklich vorgebracht und klar und detailliert begründet wird (BGE 138 I 171 E. 1.4 ; 136 I 332 E. 2.1). In einer Verfassungsbeschwerde muss rechtsgenügend dargelegt werden, welche verfassungsmässigen Rechte durch das kantonale Gericht inwiefern verletzt worden sind, und solche Rügen sind unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids klar und detailliert zu begründen (BGE 135 III 232 E. 1.2; 133 III 589 E. 2). 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 (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, 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). Es kann davon nur abweichen, wenn die Sachverhaltsfeststellung unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 BGG und BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 393 E. 7.1).

E. 2.3.1

Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 ; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid 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 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht hebt einen Entscheid nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 I 113 E. 7.1; 140 III 167 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 2.3.2

Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A_49/2017 vom 9. Juni 2017 E. 2 mit Hinweis).

E. 3

Umstritten ist, ob dem Beschwerdegegner ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen ist.

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, aus dem Verhalten des Beschwerdegegners habe entnommen werden können, dass er sich für den Vertragsabschluss Schriftlichkeit vorbehalten habe. Die Beschwerdeführer hätten vernünftigerweise damit rechnen müssen, dass eine Vertragsverlängerung scheitere, wenn bis zum 31. Dezember 2020 kein beidseitig unterzeichneter schriftlicher Vertrag vorliege. Hinzu komme, dass die Parteien seit Frühjahr 2020 erfolglos verhandelt hätten und anfänglich nicht nur Nebenpunkte strittig gewesen seien. Die Beschwerdeführer hätten nicht darauf vertrauen dürfen, dass rechtzeitig ein Anschlussvertrag zustande komme, zumal der Beschwerdegegner kein derartiges Versprechen gemacht habe. Dessen Bedingungen für einen Anschlussvertrag seien längst bekannt gewesen, weshalb ihm nicht vorgeworfen werden könne, er habe seine Meinung radikal geändert. Aus dem Unterbreiten schriftlicher Vertragsofferten lasse sich kein Rechtsmissbrauch ableiten. Auch könne ihm nicht zum Nachteil gereichen, dass er den Beschwerdeführern wiederholt entgegengekommen sei. Es seien sie gewesen, die sich mit den Bedingungen nicht hätten anfreunden können und sich (mehrmals) gegen den Vertragsabschluss entschieden hätten. Trotz anwaltlicher Vertretung seit dem 23. Dezember 2020 hätten sie den Anschlussvertrag am 29. Dezember 2020 nicht unterzeichnen wollen, obwohl Schriftform vorausgesetzt und kein Erstreckungsgesuch gestellt worden sei. Sie hätten auf eigenes Risiko darauf verzichtet, fristgerecht ein Erstreckungsgesuch einzureichen. Inwiefern ein solches Vorgehen von Nachteil gewesen wäre, sei nicht erkennbar. Vielmehr wäre ihre Position gestärkt worden, weil die Liegenschaft im Falle einer Erstreckung nicht sofort hätte weiter verpachtet werden können. Im Übrigen hätten sie sich am 2. November 2020 (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR [i.V.m. Art. 300 OR]) nicht darauf verlassen können, dass ein Anschlussvertrag zustande komme.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer rügen hinsichtlich mehrerer vorinstanzlichen Feststellungen eine willkürliche Beweiswürdigung. Dabei genügen sie den Anforderungen an eine Willkürüge im bundesgerichtlichen Verfahren (vgl. hiervor E. 2) über weite Strecken nicht, sondern üben appellatorische Kritik. Es genügt insbesondere nicht, den vorinstanzlichen Würdigungen bloss eine abweichende Würdigung gegenüberzustellen und die vorinstanzliche Würdigung als willkürlich zu bezeichnen.

E. 3.2.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Parteien hätten sich anlässlich ihrer Besprechung vom 29. Dezember 2020 auf sämtliche essentialia negotii des Anschlussvertrages geeinigt, weshalb entgegen der Vorinstanz ein Anschlussvertrag formlos zustande gekommen sei. Es seien einzig noch zwei Nebenbestimmungen zu klären gewesen, die anlässlich des Treffens vom 29. Dezember 2020 ebenfalls hätten bereinigt werden können. Die Vorinstanz ging mit der Erstinstanz davon aus, es sei für den Anschlussvertrag (wie für den ursprünglichen Vertrag) Schriftlichkeit vorbehalten worden. Diese Feststellung vermögen die Beschwerdeführer nicht als willkürlich auszuweisen. Ist für einen Vertrag, der vom Gesetz an keine Form gebunden ist, die Anwendung einer solchen vorbehalten worden, so wird vermutet, dass die Parteien vor Erfüllung der Form

nicht verpflichtet sein wollen (Art. 16 Abs. 1 OR). Diese Vermutung kann durch den Nachweis widerlegt werden, dass die Parteien ihren übereinstimmenden Abschlusswillen zwar nicht in der vereinbarten Form, in Wirklichkeit aber doch erklärt haben. Dabei ist die Vornahme von Erfüllungshandlungen ein starkes Indiz für den vollzogenen Vertragsabschluss (Urteile 4A_409/2017 vom 17. Januar 2018 E. 5.3; 4C.79/2005 vom 19. August 2005 E. 2, nicht publ. in: BGE 131 III 640 ; siehe auch BGE 125 III 263 E. 4c; Urteil 4A_619/2016 vom 15. März 2017 E. 7.3.1.2). Die Beschwerdeführer vermögen nicht darzutun, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen ist, indem sie nicht davon ausging, die Parteien hätten sich bereits vor Einhaltung der Formvorschrift binden wollen und es sei somit am 29. Dezember 2020 ein Abschluss des Anschlussvertrages erfolgt. Davon ging im Übrigen auch die Erstinstanz nicht aus, ansonsten sich die Prüfung eines Rechtsmissbrauchs erübrigt hätte.

E. 3.2.2

Die Beschwerdeführer beanstanden die vorinstanzliche Feststellung, sie hätten sich mit den Bedingungen des Beschwerdegegners im Anschlussvertrag nicht anfreunden können und hätten sich mehrmals auch in letzter Minute gegen einen Vertragsabschluss entschieden. Die Rüge ist unbegründet. Die Beschwerdeführer machen geltend, ihr Wille zum Abschluss des Vertrages sei von Anfang an bis zuletzt vorhanden gewesen. Dem stehen die vorinstanzlichen Erwägungen nicht entgegen. Die Vorinstanz hielt einzig fest, sie seien nicht bereit gewesen, einen Anschlussvertrag zu den Bedingungen des Beschwerdegegners abzuschliessen (namentlich schriftliche Unterzeichnung des Vertrages am 29. Dezember 2020). Auch ist es nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz in ihren Erwägungen nicht bloss den Zeitraum vom 23. Dezember 2020 bis Ende Dezember 2020, sondern den gesamten Verhandlungszeitraum betrachtet hat. Jedenfalls ist unbestritten, dass am 29. Dezember 2020 kein schriftlicher Anschlussvertrag geschlossen wurde. Damit stehen die vorinstanzlichen Ausführungen auch nicht im Widerspruch mit der E-Mail des Beschwerdegegners vom 2. Januar 2021, zumal dieser am 23. Dezember 2020 schriftlich erklärte, der Anschlussvertrag sei gegenseitig am 29. Dezember 2020 zu unterzeichnen.

E. 3.2.3

Auch soweit sich die Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche Feststellung richten, dass sie trotz anwaltlicher Vertretung den Anschlussvertrag nicht hätten unterzeichnen wollen, obwohl Schriftform vorausgesetzt und kein Erstreckungsgesuch gestellt worden sei, vermögen sie keine willkürliche Beweiswürdigung darzutun. Sie machen geltend, es sei ihr gutes Recht, die widersprüchlichen Nebenpunkte zur Diskussion zu stellen und eine vernünftige Lösung vorzuschlagen. Dies mag zutreffen, ändert aber nichts an der vorinstanzlichen Feststellung, dass sie den Anschlussvertrag am 29. Dezember 2020 (noch) nicht hätten unterzeichnen wollen.

E. 3.2.4

Die Beschwerdeführer monieren, die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise mitberücksichtigt, dass sie es unterlassen hätten, fristgerecht ein Erstreckungsgesuch zu stellen. Die Rüge ist unbegründet. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dieser Umstand für die Frage eines allfälligen Rechtsmissbrauchs des Beschwerdegegners, und welche Folgen daran knüpfen, unerheblich sein soll. Ebenso wenig ist es willkürlich, wenn die Vorinstanz zum Ergebnis gelangte, der Beschwerdegegner habe sie nicht davon abgehalten, fristgerecht ein Erstreckungsgesuch zu stellen. Die Vorinstanz durfte davon ausgehen, die

Beschwerdeführer hätten sich am 2. November 2020 nicht darauf verlassen dürfen, es werde ein Anschlussvertrag zustande kommen. Daran ändert auch ihr Einwand nichts, dass das Verhalten des Beschwerdegegners auf ein deutliches Interesse an einer Vertragsverlängerung habe schliessen lassen. Aus dem Umstand, dass Vertragsentwürfe ausgetauscht wurden und der Beschwerdegegner ein (deutliches) Interesse an einer Vertragsverlängerung bekundete, konnten sie nicht ohne Weiteres darauf vertrauen, es würde rechtzeitig ein Anschlussvertrag zustande kommen. Vielmehr mussten sie weiterhin mit einem möglichen Scheitern der Verhandlungen rechnen. Damit ist auch ihr Einwand unbegründet, das vorinstanzliche Urteil leide an einem inneren Widerspruch. Inwiefern gar eine Verletzung der Begründungspflicht und des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) vorliegen soll, tun sie bereits nicht hinreichend dar (vgl. hiervor E. 2). Auch die vorinstanzliche Erwägung, dass ein Erstreckungsgesuch in den Verhandlungen nicht von Nachteil gewesen wäre, vermögen sie nicht als willkürlich auszuweisen. Sie machen im Wesentlichen bloss erneut geltend, dies hätte dem Beschwerdegegner missfallen können.

E. 3.2.5

Auch soweit die Beschwerdeführer die vorinstanzliche Feststellung beanstanden, dass die Bedingungen des Beschwerdegegners für das Eingehen eines Vertrages längst bekannt gewesen seien und ihm nicht vorgeworfen werden könne, er habe seine Meinung radikal geändert, vermögen sie keine Willkür darzutun. Unabhängig davon, ob der Beschwerdegegner ihnen anlässlich der Besprechungen am 24. bzw. 27. November 2020 mitgeteilt hat, dass ein allfälliger Anschlussvertrag bis spätestens Ende Dezember gegenseitig unterzeichnet sein müsse, ergab sich dies jedenfalls deutlich aus dem Schreiben vom 23. Dezember 2020. Im Übrigen ergibt sich ohnehin bereits aus dem Vertrag 2015, dass allfällige Änderungen (und damit auch ein Anschlussvertrag) schriftlich zu erfolgen haben. Aus den Ausführungen der Beschwerdeführer ergibt sich denn auch nicht, dass der Beschwerdegegner betreffend das (entscheidende) Schriftlichkeitserfordernis seine Position geändert hätte.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer rügen, das angefochtene Urteil sei auch im Ergebnis willkürlich. Das Verhalten des Beschwerdegegners stelle in zweierlei Hinsicht einen Rechtsmissbrauch dar. Einerseits fehlten jegliche Hinweise darauf, dass er ihnen anlässlich der Besprechung vom 29. Dezember 2020 oder kurz danach zu verstehen gegeben hätte, für ihn sei die Sache beendet und er wolle keinen Anschlussvertrag mehr. Andererseits habe er sich grundlos geweigert, den Vertrag in die (vereinbarte) Schriftform zu bringen. Es könne ihnen nicht angelastet werden, dass sie den Vertrag mit der absolut unsinnigen, in sich widersprüchlichen Regelung zweier Nebenpunkte (noch) nicht hätten unterzeichnen wollen. Der Beschwerdegegner hätte auf ihre E-Mail vom 30. Dezember 2020 antworten müssen. Seine Weigerung, die beiden Nebenpunkte zu ändern, könne retrospektiv nur so verstanden werden, dass er in Wahrheit über gar keinen wirklichen Abschlusswillen verfügt habe. Die Rüge ist unbegründet. Der Beschwerdegegner hielt bereits im Schreiben zur Offerte vom 23. Dezember 2020 ausdrücklich fest, er erwarte eine Unterzeichnung des Vertrages am 29. Dezember 2020. Entsprechend vermögen die Beschwerdeführer keine Willkür zu begründen, wenn sie geltend machen, es fehlten jegliche Hinweise darauf, dass er ihnen anlässlich der Besprechung vom 29. Dezember 2020 zu verstehen gegeben hätte, für ihn sei die Sache beendet. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Ergebnis gelangte, die Beschwerdeführer hätten nach dem 29. Dezember 2020 vom

Beschwerdegegner keine zusätzlichen Verhandlungsaktivitäten erwarten dürfen. Vor dem Hintergrund des Schreibens vom 23. Dezember 2020 ist auch nicht davon auszugehen, dieser habe die Vertragsverhandlungen rein aus einer Laune heraus nicht weitergeführt. Selbst in ihrer E-Mail vom 30. Dezember 2020 haben die Beschwerdeführer im Übrigen auf der Änderung der noch umstrittenen Punkte beharrt ("Wie bereits am Montag und gestern mitgeteilt, möchten wir den Zusatzvertrag sehr gerne unterschreiben. Jedoch nur mit Änderung der bereits angesprochenen Punkte. Ziff. 1.2.2 bitte streichen. In Ziff. 1.2.1 ergänzen [...]"). Sie machen in ihrer Beschwerde geltend, hätte der Beschwerdegegner auf der Unterzeichnung des Anschlussvertrages in der damaligen Form beharrt, hätten sie mit Sicherheit ihre Unterschrift unter den Vertrag gesetzt. Sie tun aber nicht dar, dass sie ihm rechtzeitig angeboten hätten, den Anschlussvertrag in der damaligen Form zu unterschreiben. Es wäre ihnen jedenfalls freigestanden, nachzufragen und ihm anzubieten, den Vertrag dennoch zu unterzeichnen. Aufgrund der Befristung des Vertrages 2015 bis zum 31. Dezember 2020 musste ihnen jedenfalls klar sein, dass eine Lösung (Abschluss eines schriftlichen Vertrages) spätestens bis zum 31. Dezember 2020 zu erfolgen hatte. Daran ändert auch ihr Einwand nichts, wonach ihr Anliegen, die beiden Nebenbestimmungen zu streichen, berechtigt und nachvollziehbar sei. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beschwerdegegners ist somit auch nicht deshalb anzunehmen, weil er in seiner E-Mail vom 2. Januar 2021 nicht mehr auf die E-Mail der Beschwerdeführer vom 30. Dezember 2020 eingegangen ist. Ebenso wenig ist es willkürlich, wenn die Vorinstanz daraus nicht ableitet, es habe beim Beschwerdegegner in Wahrheit gar nie ein Abschlusswille bestanden. Hätte dieser ohnehin keinen Anschlussvertrag abschliessen wollen, ist nicht ersichtlich, weshalb er noch am 23. Dezember 2020 eine weitere Vertragsofferte unterbreitete, obwohl die Frist für ein allfälliges Erstreckungsgesuch unbestritten bereits am 2. November 2020 abgelaufen ist.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 und Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

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