

# **BGer 4C.106/2004 vom 16. Juli 2004**

Bundesgericht, 2004-07-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.106\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.106_2004)

FR: TF 4C.106/2004 du 16 juillet 2004

IT: TF 4C.106/2004 del 16 luglio 2004

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Bei vorangegangenem kantonalem Rechtszug ist einzig der Entscheid der letzten kantonalen Instanz Anfechtungsobjekt der eidgenössischen Berufung ( Art. 48 Abs. 1 OG ). Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten, soweit der Kläger bzw. ihre Rechtsnachfolger die Aufhebung des unterinstanzlichen Urteils des Bezirksgerichts Appenzell vom 12. Februar 2003 verlangen.

### **E. 1.2**

Der Kläger beantragt die vollumfängliche Aufhebung des Kantonsgerichtsurteils vom 3. Februar 2004. In den Vorbemerkungen zur Berufungsbegründung erklärt er allerdings ausdrücklich, dass das Urteil nicht angefochten werde, soweit das Kantonsgericht auf die Klage teilweise nicht eingetreten sei, weil damit in unzulässiger Klageänderung andere Forderungen als solche im Zusammenhang mit der vertragswidrigen Auflösung des Mietverhältnisses geltend gemacht worden waren. Auf den Berufungsantrag ist daher nur soweit einzutreten, als damit die Aufhebung des Kantonsgerichtsurteils im Umfang der Klageabweisung verlangt wird. Soweit das Kantonsgericht auf die Klage nicht eintrat, ist sein Urteil in Rechtskraft erwachsen. Das den Parteien und dem Kantonsgericht am 19. Juli 2004 zugestellte Urteilsdispositiv ist in diesem Sinne zu präzisieren, dass das Urteil des Kantonsgerichts nur soweit aufgehoben wird, als das Kantonsgericht die Klage abgewiesen hat.

### **E. 1.3**

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass, so dass auf das Rechtsmittel im Übrigen einzutreten ist.

### **E. 2**

Nach Art. 51 Abs. 1 lit. c OG hat die kantonale Behörde das Ergebnis der Beweisführung im Entscheid festzustellen. Ob diese Voraussetzung erfüllt ist, prüft das Bundesgericht von Amtes wegen, und zwar vor der Eintretensfrage. Die Notwendigkeit einer vollständigen und schlüssigen Sachverhaltsfeststellung ergibt sich insbesondere aus Art. 63 Abs. 2 OG, der das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der kantonalen Behörde bindet. Diese sind ausreichend, wenn sie alle entscheidwesentlichen Sachumstände so klar, detailliert und widerspruchsfrei umfassen, dass die Überprüfung der Rechtsanwendung möglich ist ( BGE 119 II 478 E. 1c S. 480; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bd. II, Bern 1990, N. 1 zu Art. 51 OG, S. 361 und N. 4 zu Art. 51 OG, S. 365).

Der angefochtene Entscheid entbehrt weitestgehend der Feststellungen zum Sachverhalt und verweist diesbezüglich auch nicht auf das erstinstanzliche Urteil. Er genügt insofern den Anforderungen von Art. 51 Abs. 1 lit. c OG nicht. Eine Rückweisung zur Ergänzung

der Sachverhaltsfeststellungen ist daher bereits aus diesem Grund angezeigt.

### **E. 3.1**

Das Kantonsgericht stellte einzig fest, es liege keine formgültige Kündigung des Mietvertrages ( Art. 266I OR ) im Recht. Da der Mietvertrag nicht gekündigt worden sei, sei weder eine Konventionalstrafe im Sinne von Ziffer 21 des Zusatzvertrages geschuldet noch habe im Zusammenhang mit einer ausserordentlichen Auflösung Schaden entstehen können, der eine Schadenersatzpflicht begründen würde. Mit dieser Argumentation geht das Kantonsgericht davon aus, dass die vereinbarte Konventionalstrafe eine formgültige Kündigung voraussetze.

Der Kläger bzw. seine Rechtsnachfolger rügen, die Vorinstanz habe damit in mehrerer Hinsicht gegen bundesrechtliche Regeln über die Vertragsauslegung verstossen, insbesondere gegen das Vertrauensprinzip bzw. den Grundsatz von Treu und Glauben, gegen Art. 2 Abs. 2 ZGB , gegen Art. 2 und Art. 18 Abs. 1 OR , aber auch gegen die Art. 160 ff. OR .

### **E. 3.2**

Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen ( Art. 18 Abs. 1 OR ). Wenn dieser 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 ( BGE 130 III 66 E. 3.2; 129 III 118 E. 2.5; 128 III 265 E. 3a; 127 III 444 E. 1b). Dabei hat der Richter zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben ( BGE 122 III 420 E. 3a S. 424). Die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip stellt eine Rechtsfrage dar, die das Bundesgericht im Berufungsverfahren überprüfen kann, wobei es an die Feststellungen der Vorinstanz über die äusseren Umstände gebunden ist (vgl. BGE 129 III 702 E. 2.4 S. 707 mit Hinweisen).

Durch die Auslegung des Vertrages ermittelt das Gericht den vereinbarten Inhalt des Vertrages, sofern und soweit dieser Inhalt unter den Prozessparteien streitig ist. Die richterliche Vertragsauslegung setzt somit stets einen Auslegungstreit unter den beteiligten Parteien voraus (Gauch/Schluop/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 8. Aufl., Zürich 2003, Rz. 1196).

### **E. 3.3**

In casu fragt sich zunächst, ob überhaupt ein Auslegungstreit vorliegt, ist doch nicht dargetan und geht aus dem angefochtenen Urteil nicht hervor, dass der Gehalt der in Ziffer 21 des Zusatzvertrages zum Mietvertrag stipulierten Klausel über die "vorzeitige und nicht vertragskonforme Auflösung des Mietverhältnisses" unter den Parteien streitig ist. Die Vorinstanz äussert sich nicht dazu. Auch scheinen sich die Parteien darin einig zu sein, dass das Mietverhältnis beendet wurde. Der Streit dreht sich vielmehr um die Frage, wie das Mietverhältnis beendet wurde. Der Kläger bzw. seine Rechtsnachfolger vertreten den Standpunkt, die Mieter seien einfach verschwunden und hätten sich geweigert, künftig den vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, womit sie de facto eine vorzeitige und nicht vertragskonforme Vertragsauflösung herbeigeführt hätten. Die Beklagten behaupten demgegenüber, es sei zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zwischen

den Parteien gekommen, indem der Kläger der Übertragung der Miete an I. \_\_\_\_\_ (konkludent) zugestimmt habe; es mangle deshalb bereits an einer vertragswidrigen Auflösung des Mietverhältnisses durch einseitigen Gestaltungsakt, wie er überhaupt erst eine Konventionalstrafe diskutabel hätte machen können.

Die Vorinstanz hat zu diesen Vorbringen keine tatsächlichen Feststellungen getroffen, da sie die Ziffer 21 des Zusatzvertrages zum Mietvertrag von vornherein nur für anwendbar hielt, wenn der Mietvertrag (formgültig) gekündigt wurde. Zu diesem Ergebnis scheint sie in Auslegung der besagten Klausel nach dem Vertrauensprinzip gelangt zu sein, wobei aus ihren Erwägungen nicht hervorgeht, inwieweit sie die entsprechenden Regeln (Erwägung 3.2 vorne) angewandt hat. Das angefochtene Urteil enthält zunächst kein Wort zum Vorliegen eines übereinstimmenden wirklichen Parteiwillens, wie er im Rahmen einer richterlichen Vertragsauslegung zuerst abzuklären ist, bevor die normative Auslegung greift. Bei vertrauenstheoretischer Auslegung hindert sodann der Umstand, dass Kündigungen, welche die Formvorschriften von Art. 266l OR missachten, nichtig sind, die Parteien keineswegs daran, eine Konventionalstrafe für den Fall zu vereinbaren, dass ein Mietverhältnis durch faktisches Verhalten vorzeitig und rechtswidrig beendet wird. - Wie mit der Berufung zu Recht geltend gemacht wird, kann eine Konventionalstrafe gerade für eine solche Konstellation Sinn machen. Die Vorinstanz hat mit ihrem Vorgehen und ihrer Annahme hinsichtlich des Gehalts von Ziffer 21 des Zusatzvertrags die bundesrechtlichen Auslegungsregeln verletzt. Das angefochtene Urteil ist daher in teilweiser Gutheissung der Berufung aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des massgeblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### **E. 4**

Endet das bundesgerichtliche Verfahren mit einer Rückweisungsentscheidung, der den Ausgang der Streitsache offen lässt, rechtfertigt es sich, die Gerichtsgebühr den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteientschädigungen wettzuschlagen ( Art. 156 Abs. 3 und Art. 159 Abs. 3 OG ).

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