

# **BGer 4C.128/2005 vom 4. Mai 2006**

Bundesgericht, 2006-05-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.128\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.128_2005)

FR: TF 4C.128/2005 du 4 mai 2006

IT: TF 4C.128/2005 del 4 maggio 2006

## **Regeste**

Mietvertrag | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Berufungsschrift enthält keinen materiellen Antrag, wie er nach Art. 55 Abs. 1 lit. b OG erforderlich ist. Der blosserückweisungsantrag genügt indessen, weil das Bundesgericht, sollte es die Rechtsauffassung des Klägers für begründet erachten, kein Sachurteil fällen kann, sondern die Streitsache zur weiteren Abklärung des Sachverhaltes an die Vorinstanz zurückweisen muss ( BGE 125 III 412 E. 1b S. 414).

### **E. 1.2**

Nach Art. 55 Abs. 1 lit. c OG ist in der Berufungsschrift anzugeben, welche Bundesrechtssätze der angefochtene Entscheid verletzt und inwiefern er gegen sie verstösst. Fehl am Platz sind dagegen Rügen der Verletzung von Verfassungsrecht ( Art. 43 Abs. 1 Satz 2 OG ) und Ausführungen, die sich in unzulässiger Weise gegen die tatsächlichen Feststellungen und gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz richten ( BGE 130 III 136 E. 1.4 S. 140; 127 III 543 E. 2c S. 547). Unbeachtlich sind ebenfalls blossereweise auf die Akten; inwiefern das angefochtene Urteil Bundesrecht verletzt, ist in der Berufungsschrift selbst darzulegen ( BGE 126 III 198 E. 1d S. 201; 116 II 92 E. 2 S. 93 f., je mit Hinweis). Der Verweis des Klägers auf seine Rechtsschriften im kantonalen Verfahren bleibt daher unbeachtet.

### **E. 2**

Dass die Beklagte den Vertrag grundsätzlich vertragskonform auflöste, stellt der Kläger in der Berufung nicht in Abrede. Er macht aber geltend, bei Abschluss des Vertrages seien beide Parteien von einem permanenten, langfristigen Mietverhältnis ausgegangen und hätten die Folgen einer kurzfristigen Vertragsauflösung nach sechs oder zwölf Jahren, wie sie gemäss den vertraglichen Bestimmungen zulässig ist, nicht bedacht. Ihm sei zugesagt worden, dass er wirtschaftlich gleichgestellt werden solle, wie wenn die Kosten der mieterspezifischen Umbauten durch die Mieterin bezahlt würden. Da sich die Parteien eine kurzfristige Mietdauer nicht ernsthaft vorgestellt hätten, seien zwei wesentliche Punkte dieser "Gleichbehandlung", nämlich die Rückerstattung der Investitionskosten und die Bestimmungen über den Rückbau, nicht in den Vertrag aufgenommen worden. Insofern erweise sich der Vertrag als lückenhaft und bedürfe der richterlichen Ergänzung. In diesem Zusammenhang hat die Vorinstanz nach Auffassung des Klägers in verschiedener Weise seinen Anspruch auf Beweisführung und damit Art. 8 ZGB verletzt.

### **E. 2.1**

Art. 8 ZGB gibt der beweispflichtigen Partei in allen bundesrechtlichen Zivilstreitigkeiten einen Anspruch darauf, für rechtserhebliche Vorbringen zum Beweis zugelassen zu werden ( BGE 132 III 222 E. 2.3 S. 226; 130 III 591 E. 5.4 S. 601), wenn ihr Beweisantrag nach Form und Inhalt den Vorschriften des kantonalen Rechts entspricht ( BGE 129 III 18 E. 2.6 S. 24 f.; 114 II 289 E. 2a S. 290, je mit Hinweisen). Die allgemeine Beweisvorschrift ist daher insbesondere verletzt, wenn der kantonale Richter Behauptungen einer Partei, unbekümmert darum, dass sie von der Gegenpartei bestritten worden sind, als richtig hinnimmt, oder über rechtserhebliche Tatsachen überhaupt nicht Beweis führen lässt ( BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f. mit Hinweis). Art. 8 ZGB wird auch verletzt, wenn der Richter taugliche und formgültig beantragte Beweise zu rechtserheblichen Tatsachen nicht abnimmt, obwohl er die Sachvorbringen dazu weder als erstellt noch als widerlegt erachtet. Wo der Richter dagegen in Würdigung von Beweisen zur Überzeugung gelangt, eine Tatsachenbehauptung sei bewiesen oder widerlegt, ist die Beweislastverteilung gegenstandslos und liegt Beweiswürdigung vor, die bundesrechtlich nicht geregelt ist, auch nicht durch Art. 8 ZGB . Diese Bestimmung schreibt dem Richter nicht vor, mit welchen Mitteln der Sachverhalt abzuklären und wie das Ergebnis zu würdigen ist. Bundesrechtlich ist auch eine antizipierte Beweiswürdigung nicht ausgeschlossen ( BGE 130 III 591 E. 5.4 S. 601 f.; 128 III 22 E. 2d S. 25; 122 III 219 E. 3c S. 223; 119 II 114 E. 4c S. 117; 114 II 289 E. 2a S. 290 f.). Mithin gibt Art. 8 ZGB keinen Anspruch auf Weiterungen eines erfolgreichen Beweisverfahrens, weil die Bestimmung stets an den Begriff und die Folgen der Beweislosigkeit anknüpft.

## **E. 2.2**

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 vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG der bundesgerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren entzogen ist ( BGE 131 III 606 E. 4.1 S. 611; 130 III 66 E. 3.2 S. 71, 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 im Berufungsverfahren als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist ( Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG ; BGE 132 III 24 E. 4 S. 28; 131 III 606 E. 4.1 S. 611; 130 III 66 E. 3.2 S. 71, 417 E. 3.2 S. 424 f., 686 E. 4.3.1 S. 689, 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 129 III 675 E. 2.3 S. 680; 118 II 365 E. 1 S. 366). Diese Grundsätze gelten auch in Bezug auf die Frage, ob ein Vertrag lückenhaft ist. Eine Vertragslücke liegt vor, wenn die Parteien eine Rechtsfrage, die den Vertragsinhalt betrifft, nicht oder nicht vollständig geregelt haben. Ob der Vertrag in diesem Sinne einer Ergänzung bedarf, ist vorerst durch empirische Auslegung zu ermitteln, welche das Bundesgericht in der Berufung nicht überprüft. Nur bei deren Ergebnislosigkeit gelangt die normative Auslegung zur Anwendung, welche das Bundesgericht als Rechtsfrage prüft ( BGE 115 II 484 E. 4a S. 487 mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Behauptung des Klägers, die Parteien hätten im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen den Fall einer vertragskonformen Kündigung nach 6 oder 12 Jahren nicht bedacht, werde durch sein eigenes Verhalten widerlegt, habe er doch im Brief vom 7. März 1998 die Frage aufgeworfen, was nach dem 31. März 2001 geschehen sollte. Die Vorinstanz hat aus dem nachträglichen Verhalten des Klägers geschlossen, die Parteien hätten bei Vertragsschluss die Möglichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses bedacht, weshalb insoweit keine Lücke vorliege. Damit hat die Vorinstanz bezüglich der Lückenhaftigkeit keine normative Auslegung vorgenommen, sondern aufgrund der tatsächlichen Würdigung des Schreibens des Klägers eine für das Bundesgericht im Berufungsverfahren verbindliche tatsächliche Feststellung getroffen. Sie hielt die Behauptung des Klägers nicht etwa für unbewiesen, sondern gestützt auf das Beweisergebnis für widerlegt. Damit scheidet eine Verletzung von Art. 8 ZGB, der an die Folgen der Beweislosigkeit anknüpft, aus.

### **E. 2.4**

Angesichts dieses Beweisergebnisses konnte die Vorinstanz die Lückenhaftigkeit des Vertrages bundesrechtskonform verneinen. Waren sich die Parteien bei Vertragsschluss der Möglichkeit einer vertragskonformen Kündigung nach 6 oder 12 Jahren bewusst, fehlt es diesbezüglich nicht an einer Regelung, sondern es liegt ein qualifiziertes Schweigen vor. Dem Kläger stehen daher keine über die im Vertrag getroffene Regelung hinausgehenden Ansprüche zu, und die Berufung erweist sich als unbegründet. Die weiteren vom Kläger gerügten Verletzungen von Art. 8 ZGB und Unzulänglichkeiten der Sachverhaltsfeststellungen sind nicht geeignet, das Beweisergebnis, welches zur Verneinung einer Vertragslücke führt, umzustossen, da die Berufung für Kritik an der Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht offen steht. Ebenso kann offen bleiben, ob die weiteren alternativen Begründungen, mit welchen die Vorinstanz die Ansprüche des Klägers verneinte, zutreffen. Soweit sich eine der Begründungen des angefochtenen Urteils als bundesrechtskonform erweist, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der übrigen gehörig begründeten Rügen, da dies auf einen blossen Streit über Entscheidungsgründe hinausläuft (BGE 122 III 43 E. 3 S. 45, 121 III 46 E. 2 S. 47, 116 II 721 E. 6a S. 730).

### **E. 2.5**

Davon abgesehen erweisen sich die Vorbringen des Klägers als widersprüchlich. Er bringt einerseits vor, der Vertrag sei lückenhaft und deshalb zu ergänzen. Andererseits macht er geltend, ihm sei zugesagt worden, dass er wirtschaftlich gleichgestellt werden solle, wie wenn die Kosten der mieterspezifischen Umbauten durch die Mieterin bezahlt würden. Bestünde eine derartige Zusage, müsste der Kläger nicht auf richterliche Ergänzung des Vertrages, sondern auf Erfüllung der Zusage klagen, sofern diese über das im schriftlichen Vertrag Vereinbarte hinausgeht. Die Vorinstanz schloss indessen aus dem Schreiben vom 7. März 1998, der Kläger sei damals noch davon ausgegangen, die Weitervermietung sei tel-quel und damit wohl auch zu ähnlichen Konditionen möglich. Kritik an diesen aus dem Schreiben in tatsächlicher Hinsicht gezogenen Schlüssen ist in der Berufung nicht zu hören. Unter dieser Voraussetzung kommt aber dem Kündigungszeitpunkt keine Bedeutung zu, da es wirtschaftlich keine Rolle spielt, von wem der Kläger den Mietzins erhält. Nahm der Kläger an, eine Weitervermietung sei zu ähnlichen Konditionen möglich, bestand kein Anlass, diesbezüglich von der Beklagten Garantien zu verlangen. Die Möglichkeiten der

Weitervermietung konnte der Kläger selbst am besten abschätzen. Eine entsprechende Garantie hätte er von der Beklagten ausdrücklich verlangen müssen. Die Beklagte kann nicht nachträglich im Rahmen der vom Kläger beantragten Vertragsergänzung dazu verpflichtet werden.

### **E. 3**

Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat der Kläger die Gerichtskosten zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten.

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