

BGer 4C.195/2005 vom 9. September 2005

Bundesgericht, 2005-09-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.195_2005

FR: TF 4C.195/2005 du 9 septembre 2005

IT: TF 4C.195/2005 del 9 settembre 2005

Erwägungen

E. 1

In tatsächlicher Hinsicht gingen beide kantonalen Gerichtsinstanzen davon aus, dass die Beklagte das Formular vom 31. Oktober 2003 in Unkenntnis der Einleitung des ersten Schlichtungsverfahrens abgesandt hatte. Ebenso stellten die kantonalen Gerichte für das Bundesgericht verbindlich fest (Art. 63 Abs. 2 OG), dass die Beklagte im Formular vom 31. Oktober 2003 irrtümlich den Mietzins des Vermieters aufgeführt hat. Unter den Parteien ist streitig, ob sich die Beklagte bei ihrem Erklärungsirrtum in der Anzeige der Mietvertragsänderung mit Wirkung ab 1. Dezember 2003 auf dem Formular vom 31. Oktober 2003 behaften lassen muss oder nicht.

E. 2

Ein Erklärungsirrtum liegt vor, wenn eine Partei in Offerte oder Akzept unbewusst etwas nicht ihrem Willen entsprechendes erklärt, d. h. wenn sie entweder den Wortlaut der Erklärung nicht gewollt oder der Erklärung eine andere Bedeutung beigemessen hat (BGE 57 II 284 E. 2 S. 288) und sich die Gegenpartei nach Treu und Glauben auf das Erklärte verlassen darf (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 375 f. zu Art. 23/24 OR; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., Zürich 1988, S. 196). Darf sie dies nicht, so liegt kein Erklärungsirrtum auf Seiten des Erklärenden vor, sondern ein Missverständnis auf Seiten des Empfängers (Gauch/Schluep/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. II., 8. Aufl., Zürich 2003, N. 809). Die Frage der Beachtlichkeit etwaiger Willensmängel stellt sich mithin immer erst, wenn aufgrund der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip feststeht, dass der Erklärende an einer Erklärung behaftet wird, die er nicht wollte (BGE 105 II 23 E. 2b S. 26). Eine Anfechtung ist nur dort erforderlich, wo aufgrund des Vertrauensprinzips das Erklärte und nicht das Gewollte gilt. Die Auslegung muss also einer eventuellen Überprüfung auf das Vorliegen eines Willensmangels immer vorausgehen (Schwenzer, Basler Kommentar, 3. Auflage, N. 1 Vorbemerkungen zu Art. 23/24 OR; dieselbe, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. Auflage 2003, Rz. 37.04).

Hat sich der Erklärende nicht objektiv korrekt geäußert und wurde er vom Erklärungsempfänger tatsächlich auch nicht in dem vom Erklärenden subjektiv gemeinten, sondern im objektiv geäußerten Sinne verstanden, ist zu untersuchen, wie die Erklärung vom Empfänger nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste. Dabei ist zwar primär vom Wortlaut der Erklärung auszugehen. Deren einzelne Teile sind jedoch nicht isoliert, sondern im Zusammenhang zu betrachten. Zu berücksichtigen sind zudem die dem Empfänger bekannten Umstände, unter welchen die Erklärung abgegeben worden ist (BGE 113 II 49 E. 1a und b; 101 II 323 E. 1 S. 325 je mit Hinweisen). Daraus kann sich ergeben, dass der Empfänger einzelne Aussagen des Erklärenden nicht in ihrer wörtlichen Bedeutung verstehen durfte, sondern in einem anderen Sinne auffassen musste (vgl. BGE

130 III 417 E. 3.2 S. 424 f.; 99 II 285 E. 1; Jäggi/Gauch, Zürcher Kommentar, N. 368 zu Art. 18 OR). Dem entspricht, dass sich der Empfänger nicht auf versehentliche Aussagen des Erklärenden berufen kann, wenn er das Versehen erkannt hat oder aufgrund des Zusammenhanges und der Umstände hätte erkennen können. Denn diesfalls durfte der Empfänger, ohne sich durch Nachfrage beim Erklärenden über die Bedeutung der Aussage zu vergewissern, nach Treu und Glauben nicht annehmen, das Erklärte sei tatsächlich gewollt. 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; 107 II 417 E. 6).

Zu welchem Ergebnis eine solche Auslegung führt, ist eine Frage der Rechtsanwendung, über welche das Bundesgericht frei entscheidet. Gebunden ist es aber an die Feststellungen des kantonalen Gerichts über die Umstände des Vertragsschlusses und das Wissen der Vertragsparteien (BGE 130 III 417 E. 3.2 S. 424 f.; 129 III 702 E. 2.4 S. 707; 126 III 25 E. 3c; 125 III 305 435 E. 2a/aa S. 436/7; 121 III 118 E. 4b/aa S. 123; 119 II 449 E. 3a S. 451; 118 II 365 f. E. 1; 117 II 273 E. 5a S. 278 f., je mit Hinweisen).

E. 3.1

Die Vorinstanz ist zum Ergebnis gelangt, die Beklagte sei nicht auf eine Irrtumsanfechtung angewiesen, weil die Klägerin die Mietvertragsänderung vom 31. Oktober 2003 nach Treu und Glauben nicht als Herabsetzung des Anfangsmietzinses auffassen durfte. Sie erwog, auch wenn bei der Klägerin keine juristischen Fachkenntnisse vorausgesetzt werden dürften, sei von ihr zu erwarten, dass sie sich um das Verständnis der Erklärungen der Gegenpartei bemühe. Wenn in der Formularmitteilung vom 31. Oktober 2003 der bisherige Mietzins mit Fr. 1'106.-- und der neue Mietzins mit Fr. 1'128.-- angegeben werde, könne dies unmöglich dahin verstanden werden, dass die Beklagte den im Mietvertrag aufgeführten Anfangsmietzins von Fr. 1'390.-- netto auf Fr. 1'128.-- habe senken wollen. Aus der umstrittenen Mitteilung gehe klar hervor, dass es der Beklagten einzig um die Überwälzung der Mehrkosten von Fr. 22.-- für den Einbau des Parkettbodens gegangen sei und dass die Beklagte den Mietzins im Übrigen weder hinauf- noch herabsetzen wollte. Der Klägerin habe klar sein müssen, dass etwas so Ungewöhnliches wie eine Senkung des Anfangsmietzinses nicht ohne jede Begründung mitgeteilt, sondern speziell erwähnt worden wäre, diese sei als Reaktion auf das Anfechtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde erfolgt. Namentlich im Hinblick auf die vorausgegangene Korrespondenz über den Einbau des Parkettbodens habe die Klägerin die Mietvertragsänderung nicht als Herabsetzung des Mietzinses auffassen dürfen.

E. 3.2

Die Klägerin gibt diese Auslegung in ihrer Berufung als bundesrechtswidrig aus.

E. 3.2.1

Soweit sie sich dabei, ohne zugleich substantiierte Sachverhaltsrügen zu erheben, auf Tatsachen stützt, welche die Vorinstanz nicht festgestellt hat, ist sie mit ihren Ausführungen nicht zu hören (Art. 63 Abs. 2 OG). Insbesondere geht aus dem angefochtenen Entscheid nicht hervor, dass die Klägerin gegenüber der Beklagten von allem Anfang kundgetan hätte, dass sie den Anfangsmietzins für zu hoch halte.

Auch soweit sie darlegt, sie habe tatsächlich darauf vertraut, dass die Erklärung vom 31. Oktober 2003 dem Willen der Beklagten entsprochen habe, geht sie über die expliziten Feststellungen der Vorinstanz hinaus. Das schadet ihr jedoch nicht, da die Vorinstanz ihre normative Auslegung für den Fall vornahm, dass die Klägerin die in der Anzeige figurierenden Zahlen als mit Wissen und Willen der Beklagten eingesetzt betrachtet hätte. Damit ist indessen erst die Voraussetzung für eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip, aber entgegen der Meinung der Klägerin noch kein Argument für die Berechtigung ihres tatsächlichen Verständnisses gegeben. Nicht zu hören ist die Klägerin indessen mit ihrem ihrer Ansicht nach stärksten Argument für ihren Standpunkt, welches sie darin erblickt, dass die Beklagte in ihrer Mitteilung vom 7. November 2003 den Mietzins gemäss Vertrag erst auf den 1. Januar 2004 und nicht bereits auf den 1. Dezember 2003 verlangte, denn nachträgliches Parteiverhalten lässt allenfalls Schlüsse über einen tatsächlichen, nicht aber über einen normativen Konsens zu (E. 2 hiervor).

E. 3.2.2

In der Sache bringt die Klägerin vor, sie habe sich auf die Richtigkeit der Erklärung verlassen dürfen, weil diese von zwei Exponenten der Beklagten unterzeichnet, mithin doppelt kontrolliert worden sei, und weil diese Erklärung mit einer gleichzeitig erhaltenen Rechnung für die Dezembermiete sowie mit der vom Vormieter bezahlten Miete übereingestimmt habe. Für sie sei auch absolut plausibel gewesen, dass die Beklagte die Herabsetzung in eine entsprechende Mietzinsreserve umgewandelt habe mit dem Ziel einer späteren Heraufsetzung zu einem günstigeren Zeitpunkt. Sie habe damals weder die Schwierigkeit einer solchen Mietzinserhöhung gekannt noch gewusst, dass die Mietzinsreserve nicht begründet sei. Aus diesen Gründen sei sie nicht gehalten gewesen, sich zu erkundigen, was genau gemeint gewesen sei.

E. 4

Nach dem Wortlaut der streitigen Erklärung der Beklagten fällt zunächst auf, dass nirgends von einer Mietzinsreduktion die Rede ist. Vielmehr beläuft sich danach das "Total Nettomietzins-Anpassung gerundet" auf Fr. 22.--, wobei auch nach den auf dem Formular figurierenden Zahlen für den bisherigen und den neuen Nettomietzins (Fr. 1'106.-- bzw. Fr. 1'128.--) klar ist, dass eine Erhöhung und nicht eine Reduktion des Nettomietzins beabsichtigt war. Dass die Parteien vor Eintreffen der Mietvertragsänderung bei der Klägerin einen tieferen als den im schriftlichen Mietvertrag und in der Mitteilung des Anfangsmietzinses vom 26. September 2003 genannten Mietzins vereinbart hätten oder dass ernsthafte Verhandlungen über eine Reduktion des Anfangsmietzinses geführt worden wäre, hat die Klägerin nie behauptet. Die im Formular eingesetzten Beträge für den bisherigen und den neuen Mietzins stimmten somit auch nach dem Wissensstand der Klägerin nicht mit den abgemachten überein, wogegen die Erhöhung um Fr. 22.-- die etwa einen Monat nach Abschluss des Mietvertrages getroffene Vereinbarung wiedergab. Angesichts dieser Unstimmigkeiten war es nach Treu und Glauben für die Empfängerin ausgeschlossen, die Erklärung vom 31. Oktober 2003 als eindeutige Willensäusserung zu verstehen. Wenn die Vorinstanz auch in Anbetracht des wenige Tage vor Empfang der Erklärung eingeleiteten Schlichtungsverfahrens betreffend Herabsetzung des Anfangsmietzinses zu keinem anderen Ergebnis gelangte, verletzte sie kein Bundesrecht. Auch einem juristischen Laien sollte nicht verborgen bleiben, dass bei den auf dem Wohnungsmarkt vorherrschenden Marktverhältnissen kaum ein Vermieter von sich aus und ohne dass hierüber auch nur diskutiert worden wäre, den Mietzins vor Mietbeginn zu

Gunsten des Mieters ändert. Dass die Klägerin als juristisch ungebildete Person die Überlegungen der Beklagten zum Thema der Mietzinsreserve nachvollzogen und sich dadurch von der Richtigkeit ihrer Annahme, es liege eine Mietzinsherabsetzung vor, überzeugt hätte, vermag demgegenüber nicht recht einzuleuchten. Auch mit dem Hinweis auf die doppelte Unterzeichnung erklärt sie nicht überzeugend, weshalb sie nach Treu und Glauben zur Annahme berechtigt gewesen sein soll, die Beklagte habe den bestehenden Vertrag ohne Not zu ihrem eigenen Nachteil ändern wollen. Die Klägerin hätte sich diesbezüglich mindestens zu Zweifeln und zu entsprechenden Rückfragen veranlasst sehen müssen. Das Urteil der Vorinstanz hält mithin vor Bundesrecht stand.

E. 5

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Berufung als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Gerichtsgebühr der Klägerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG), die zudem die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen hat (Art. 159 Abs. 2 OG).

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