

BGer 4C.1/2002 vom 4. September 2002

Bundesgericht, 2002-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.1_2002

FR: TF 4C.1/2002 du 4 septembre 2002

IT: TF 4C.1/2002 del 4 settembre 2002

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz hat unangefochten festgehalten, dass die Mietzinsen für die Zeit vom 1. Februar bis 30. September 1998 in der Höhe von insgesamt Fr. 37'520.-- offen seien. Umstritten ist hingegen, ob die Beklagte den Wert der von ihr im Mietobjekt getätigten Investitionen mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnen kann.

E. 2

Der Mietvertrag vom 16. November 1993 enthielt folgende besondere Vereinbarung der Parteien: "Die Investitionen des Mieters gemäss beiliegender Liste gelten als Garantie und gehören ohne Entschädigungsfolge dem Vermieter". Die Klägerin macht geltend, diese Klausel sei so zu verstehen, dass sie auf eine Mietkaution, die üblicherweise vereinbart werde, verzichtet habe. Allerdings sei vereinbart gewesen, dass die Investitionen bei Mietende entschädigungslos an die Vermieterin falle. Eine Verrechnung mit den ausstehenden Mietzinsen sei daher nicht möglich. Die Beklagte geht demgegenüber davon aus, dass die von ihr getätigte Investition eine Mietkaution darstelle. Nach Vertragsende könne sie daher den Wert der Investition mit dem ausstehenden Mietzins verrechnen.

E. 2.1

Der Inhalt einer vertraglichen Vereinbarung bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem Sinn, den ihr die Parteien übereinstimmend beigemessen haben (Art. 18 Abs. 1 OR). Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien im Rahmen einer objektivierten Vertragsauslegung aufgrund des Vertrauensprinzips so zu interpretieren, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Der Vorrang der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung ergibt sich aus Art. 18 OR (BGE 121 III 118 E. 4b/aa S. 123 mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Vorinstanz geht davon aus, dass die Vorstellungen der Parteien in Bezug auf die auslegungsbedürftige Klausel nicht übereinstimmten. Ein tatsächlicher Konsens durch subjektive Auslegung lasse sich nicht feststellen. Der Inhalt der Klausel sei daher aufgrund einer objektivierten Auslegung mit Hilfe des Vertrauensprinzips zu ermitteln. Dieses Vorgehen wird von der Beklagten nicht beanstandet. Im Gegenteil bestätigt sie ausdrücklich, es stehe fest, dass sich die Parteien nicht richtig verstanden hätten. Sie macht

nur geltend, dass die vom Obergericht vorgenommene Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht zutreffend sei.

E. 2.3

Nach Auffassung der Vorinstanz beinhaltet der Wortlaut der auszulegenden Klausel insoweit einen unüberwindbaren Widerspruch, als die Investitionen einerseits die Funktion einer Sicherheitsleistung hätten, andererseits aber entschädigungslos an die Vermieterin fielen. Bei einer für beide Parteien sinnvollen Interpretation sei die Klausel so zu verstehen, dass die Vermieterin wegen der Investition der Mieterin keine Sicherheitsleistung verlangt habe. Wenn aber keine Sicherheit vereinbart worden sei, könne der Wert der getätigten Investition nicht mit den ausstehenden Mietzinsen verrechnet werden.

E. 2.4

Die Einwände, welche die Beklagte gegen diese Auslegung vorbringt, sind nicht überzeugend. Im Unterschied zum Obergericht scheint die Beklagte die Meinung zu vertreten, die Vereinbarung der Parteien sei aufgrund des Wortlautes und aller Umstände so zu verstehen, dass eine Mietkaution vereinbart worden sei. Wie es sich damit verhält, kann dahingestellt bleiben. Entscheidend ist, dass die Beklagte offenbar mit der Interpretation des Obergerichtes einig geht, dass sie nach Beendigung des Mietvertrages nichts mehr zurückfordern könne. Einerseits führt sie aus, der Wortlaut der auszulegenden Bestimmung sei von ihr dahingehend verstanden worden, dass ihre Investitionen ins Mietobjekt von der Klägerin als Mietkaution akzeptiert würden und "dass sie diese Kautio bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zurückfordern könne". An anderer Stelle macht sie geltend, dass mit der Klausel drei Punkte geregelt würden, "nämlich dass eine Mietkaution verlangt und gestellt [werde], dass diese in Form von Investitionen geleistet [werde] und dass sie (bei Beendigung des Mietverhältnis) in jedem Fall der Vermieterin [verbleibe]".

E. 2.5

Wenn die Beklagte in Einklang mit dem angefochtenen Urteil davon ausgeht, dass sie die "in Sachwerten geleistete Kautio bei Beendigung des Mietvertrages nicht mehr zurückfordern [könne]", kann sie den unbestrittenen Mietzinsausständen in der Höhe von Fr. 37'520.-- auch keine Forderungen aus der angeblichen Sicherheitsleistung zur Verrechnung gegenüber stellen. Die Vorinstanz hat die Beklagte zu Recht verpflichtet, der Klägerin Fr. 37'520.-- nebst Zins zu bezahlen.

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