

# **BGer 4C.253/2006 vom 26. September 2006**

Bundesgericht, 2006-09-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.253\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.253_2006)

FR: TF 4C.253/2006 du 26 septembre 2006

IT: TF 4C.253/2006 del 26 settembre 2006

## **Regeste**

Mietvertrag; Erstreckung; Konventionalstrafe | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Im kantonalen Verfahren war einzig die Auslegung der Vergleichsklausel über die Konventionalstrafe und insbesondere streitig, was "nach Auszug" und "selber zu nutzen" zu bedeuten habe.

#### **E. 1.1**

Vertragsbezogene Willenserklärungen sind - wenn kein übereinstimmender tatsächlicher Parteiwille festgestellt werden kann - nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie vom Empfänger nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten. Dies beurteilt sich nicht nur nach ihrem Wortlaut und dem gesamten Zusammenhang, in dem sie stehen, sondern auch nach den Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind ( BGE 132 III 24 E. 4 S. 28; 131 III 280 E. 3.1 S. 286 f., je mit Hinweisen). 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 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f., je mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Die Vorinstanz stellte fest, die Konventionalstrafe sei vereinbart worden, weil die Mieterin bezweifelt habe, dass die Vermieterin die Büroräume selbst habe nutzen wollen. Da die Kündigung kurz nach Ablauf der dreijährigen Schutzfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ausgesprochen worden sei, habe die Klägerin befürchtet, dass es sich dabei in Tat und Wahrheit um eine Racheündigung handle. Vor diesem Hintergrund gelangte die Vorinstanz zum Ergebnis, die Konventionalstrafe sollte nach deren Sinn für den Fall geschuldet sein, dass sich die Kündigung im Nachhinein wegen lediglich vorgeschobenen Eigenbedarfs als missbräuchlich erweisen sollte. Unter "eigener Nutzung" habe die Klägerin bei Abschluss des Vergleichs nach Treu und Glauben verstehen dürfen, dass die Beklagte künftig ihre Geschäftstätigkeit in das von der Klägerin verlassene Mietobjekt verlegen werde. Das habe sie seit dem Auszug der Klägerin nicht getan, sondern sich nach eigenen Angaben bisher fast zwanzig Monate für eine Renovation Zeit gelassen und die Liegenschaft nicht entsprechend deren Gebrauchszweck genutzt. Dadurch habe die Beklagte gezeigt, dass auf ihrer Seite bei Abschluss des Vergleichs kein dringender Eigenbedarf vorgelegen habe, weshalb die Konventionalstrafe geschuldet sei.

### **E. 1.3**

Die Beklagte erblickt in dieser Würdigung eine Verletzung von Art. 4 ZGB, mithin von Bundesrecht. Sie macht geltend, der Beginn ihrer Eigennutzung sei im Vergleich nicht festgelegt worden, lediglich deren Mindestdauer. Sie kritisiert den Passus des angefochtenen Urteils, wonach eine Renovationszeit von nunmehr fast 20 Monaten nicht den Vorstellungen der Parteien bei Abschluss des Vergleichs (29. April 2003) entsprochen habe, indem sie darauf hinweist, die Parteien hätten keinerlei Vorstellung über die Renovationsdauer gehabt, weil davon nie die Rede und vor dem Auszug der Mieterin der Umfang der Renovationsarbeiten nicht absehbar gewesen sei. Zudem sei entgegen der Auffassung der Vorinstanz bei Abschluss der Vereinbarung nicht zeitliche, sondern sachliche Dringlichkeit im Sinne von Ernsthaftigkeit massgebend gewesen.

### **E. 1.4**

Richtig ist, dass der dringende Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraussetzt, sondern immer dann gegeben ist, wenn es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Beim Entscheid über diese Frage sind alle erheblichen Umstände des Falles zu würdigen. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen. Es müssen Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt (BGE 118 II 50 E. 3d S. 55; Bundesgerichtsurteil 4C.400/2001 vom 4. März 2002 E. 3a, publ. in Pra 2002 Nr. 110 S. 635). Dass der Begriff des dringenden Eigenbedarfs gemäss Art. 272 Abs. 2 lit. d OR anders zu verstehen sein soll, ergibt sich weder aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung noch aus der Lehre (vgl. Bundesgerichtsurteile 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000 E. 2b; 4C.362/1995 vom 18. Januar 1996 E. 1c mit Hinweisen). Mit Blick auf die Auslegung der vereinbarten Klausel betreffend die Konventionalstrafe ist indes nicht einzig auf diese Bedeutung des Gesetzes abzustellen, sondern darauf, was die Klägerin unter der implizit gegebenen Zusicherung, die Beklagte werde nach dem Auszug der Klägerin das Mietobjekt "tatsächlich selber für mindestens zwei Jahre nutzen", in guten Treuen verstehen durfte. Weshalb es eine Ermessensüberschreitung bedeuten soll, angesichts der Behauptung des dringenden Eigenbedarfs der Beklagten der Klägerin zuzugestehen, die "Nutzung" dem effektiven Bezug des Mietobjekts innert nützlicher Frist gleichzusetzen, zeigt die Beklagte nicht auf und ist nicht ersichtlich. Dies gilt umso mehr, wenn, wie die Beklagte darlegt, eine Renovation der Mieträumlichkeiten bei den Vergleichsgesprächen nicht thematisiert worden ist. Die Vorinstanz durfte daher bundesrechtskonform annehmen, dringender Eigenbedarf im erwähnten Sinne habe nicht vorgelegen, wenn es sich die Beklagte leisten kann, während mehr als eineinhalb Jahren mit dem Einzug zuzuwarten, zumal die Beklagte entgegen dem üblichen Vorgehen nach eigenen Angaben die Planung der Renovation erst an die Hand genommen hat, nachdem die Klägerin bereits ausgezogen war.

### **E. 2.1**

Die Beklagte rügt sodann eine Verletzung von Art. 8 ZGB. Sie führt an, im angefochtenen Entscheid werde ausgeführt, sie habe weder bewiesen, Renovationsarbeiten angeordnet und für deren beförderliche Durchführung gesorgt zu haben noch dass sie 500 Bundesordner und anderes Büromaterial in das Mietobjekt verbracht hat und dass der Buchhalter und die Sekretärin in die Räumlichkeiten eingezogen seien. Die Klägerin habe aber die diesbezüglichen Behauptungen der Beklagten nicht bestritten, und überdies wäre es nach

Art. 8 ZGB Sache der Klägerin gewesen, zu beweisen, dass die Beklagte das Mietobjekt nicht wie vereinbart nutze.

### **E. 2.2**

Wie bereits erörtert (E. 1 hiervor), hält die rechtliche Beurteilung der Vorinstanz vor Bundesrecht stand. Dass die Beklagte ihre Geschäfte nunmehr in den von der Klägerin verlassenen Räumlichkeiten führt, hat die Beklagte nicht vorgebracht. Eine Nutzung im Sinne der Vereinbarung liegt mithin nicht vor, weshalb nicht entscheidenderheblich ist, ob die Beklagte Bundesordner und weiteres Material in das Mietobjekt verbracht hat. Zudem ist wie dargelegt auch unter der Voraussetzung, dass die Renovation wie behauptet vonstatten ging, bundesrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Dringlichkeit des Eigenbedarfs verneinte. Eine Verletzung von Art. 8 ZGB scheidet aber mit Bezug auf Tatsachen ohne Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens von vornherein aus ( BGE 132 III 222 E. 2.3 S. 226 mit Hinweis), weshalb nicht auf die Rüge einzutreten ist.

### **E. 3**

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG ).

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