

# **BGer 4C.268/2005 vom 25. Oktober 2005**

Bundesgericht, 2005-10-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.268\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.268_2005)

FR: TF 4C.268/2005 du 25 octobre 2005

IT: TF 4C.268/2005 del 25 ottobre 2005

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Vorinstanz hat den Vertrag nicht abschliessend qualifiziert, mit welchem der Rechtsvorgänger der Klägerin das Seegasthaus in A. \_\_\_\_\_ der Beklagten zum Gebrauch überliess. Die Beklagte legt in ihrer Berufung zutreffend dar, dass die Regelung der in Betracht fallenden Verträge der Miete oder der Pacht für die hier umstrittene Frage in Art. 266g Abs. 2 OR und Art. 297 Abs. 2 OR übereinstimmen. Nachdem im von den Parteien am 20. Februar 2003 vor Schlichtungsstelle geschlossenen Vergleich von einem Mietvertrag die Rede ist, wird hier diese Qualifikation übernommen, was sich umso mehr rechtfertigt, als sich aus dem angefochtenen Entscheid keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Beklagten über die Liegenschaft hinaus Sachen zum Gebrauch überlassen wurden.

### **E. 2**

Die Vorinstanz hat den Vergleich vom 20. Februar 2003, den die Parteien vor der zuständigen Schlichtungsbehörde abgeschlossen hatten, nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt und geschlossen, die Beklagte habe darin sinngemäss auf allfällige Ansprüche aus vorzeitiger Vertragsbeendigung verzichtet.

#### **E. 2.1**

Ein Vergleichsvertrag dient der Beilegung ungewisser oder streitiger Beziehungen durch gegenseitige Zugeständnisse ( BGE 130 III 49 E. 1.2 S. 51 mit Verweisen). Diese können namentlich in einer Schuldanerkennung, einem Schulderlass oder der Übernahme neuer Verpflichtungen bestehen (Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Aufl., N 750). Daran ändert nichts Grundsätzliches, wenn der Vergleich eine gerichtliche Auseinandersetzung beendet ( BGE 121 III 397 E. 2c S. 404). Für die Auslegung des Vergleichsvertrags ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich gewollt haben (vgl. BGE 123 III 35 E. 2b). An die Feststellung des tatsächlichen Parteiwillens ist das Bundesgericht im Berufungsverfahren gebunden ( BGE 129 III 664 E. 3.1). Hat das kantonale Gericht wie hier einen wirklichen Willen nicht feststellen können, so ist das Verhalten und sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen ( BGE 128 III 265 E. 3a) und der Vertrag ist allenfalls nach dem hypothetischen Parteiwillen zu ergänzen ( BGE 115 II 484 E.4b). Dabei handelt es sich um Rechtsfragen, die vom Bundesgericht im Berufungsverfahren geprüft werden können, wobei es an die vorinstanzlichen Feststellungen zu den tatsächlichen Umständen des Vertragsschlusses gebunden ist ( BGE 129 III 664 E.3.1).

#### **E. 2.2**

Der Vergleich hat zum Zweck, einen Streit oder eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis zu beenden ( BGE 105 II 273 E. 3a S. 277; vgl. auch BGE 114 Ib 74 E. 2 S. 78). Dieses Ziel lässt sich regelmässig nur erreichen, wenn sämtliche mit dem Streit oder

der Ungewissheit zusammenhängende Fragen geregelt werden. Das Ziel des Vergleichsvertrags ist bei der Auslegung zu berücksichtigen, auch wenn der Umfang einer vergleichswisen Beilegung von Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten unterschiedlich weit gezogen werden kann. Wenn daher Fragen nicht ausdrücklich geregelt sind, die in engem Zusammenhang mit den vergleichsweise beigelegten Meinungsverschiedenheiten stehen und deren Beantwortung sich zur Beilegung des Streites aufdrängt, darf in der Regel davon ausgegangen werden, dass sie von den Parteien mangels eines ausdrücklichen Vorbehaltes nicht vom Vergleich ausgenommen werden sollten. Nach dem mutmasslichen Willen der Parteien rechtfertigt sich daher in der Regel die Annahme, dass solche Fragen sinngemäss im Vergleich beantwortet sind. Der Inhalt der Vereinbarung über solche sinngemäss vom Vergleichsvertrag erfassten Fragen ist nach dem mutmasslichen Parteiwillen auszulegen oder eventuell nach dem hypothetischen zu ergänzen. Dabei kommt einer allenfalls von den Parteien beigefügten Saldoklausel kein entscheidendes zusätzliches Gewicht zu.

### **E. 2.3**

Die Parteien haben im vorliegenden Fall im - vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen, gerichtlichen - Vergleich vom 20. Februar 2003 die Streitfrage beigelegt, ob die Kündigung des Mietverhältnisses über die Liegenschaft gültig sei, in welcher die Klägerin ein Gasthaus betrieben hatte. Die Beklagte hat die Kündigung auf Ende Mai 2003 akzeptiert und sich mit einer einmaligen Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende 2003 einverstanden erklärt. Sie hat sich zudem verpflichtet, das Mietzinskonto saldieren zu lassen und die Parteien haben damit die gegenseitigen Forderungen per Ende 2002 bereinigt. Schliesslich hat sich die Beklagte verpflichtet, die bis zum Verlassen des Mietobjekts geschuldeten Mietzinsen für das Jahr 2003 in zwei Raten zu bezahlen. Die Parteien haben damit nicht allein die Beendigung des Mietvertrages geregelt und insbesondere vereinbart, zu welchem Zeitpunkt die Beklagte das Mietobjekt zu verlassen habe, sondern sie haben auch finanzielle Ansprüche im Zusammenhang mit der Kündigung bereinigt. Sie haben insbesondere vereinbart, dass die Beklagte die für das Jahr 2003 geschuldeten Mietzinsen in zwei Raten zu bestimmten Zeitpunkten bezahle. Dass sie dabei nicht ausdrücklich festhielten, die Höhe dieser Zinsen solle den bisher vertraglich vereinbarten entsprechen, macht die Regelung entgegen der Ansicht der Beklagten insofern nicht lückenhaft.

### **E. 2.4**

Im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertrages drängte sich die Regelung allfälliger finanzieller Ansprüche entgegen der Ansicht der Beklagten objektiv auf. Denn die Streitigkeit betraf nach eigener Darstellung der Beklagten eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266g OR. Nach dieser Bestimmung ist vom Gericht im Streitfall nicht nur zu entscheiden, ob ein wichtiger Grund vorliegt, der die Vertragserfüllung für eine Partei unzumutbar macht und sie (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist) zur vorzeitigen Beendigung berechtigt, sondern der Richter hat gleichzeitig über die vermögensrechtlichen Folgen dieser vorzeitigen Kündigung in Würdigung aller Umstände zu bestimmen ( BGE 122 III 262 E. 2; Art. 266g Abs. 2 OR ). Für die ermessensweise Festlegung der finanziellen Folgen einer vorzeitigen Vertragskündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR spielt denn auch regelmässig die Art und das Gewicht des Kündigungsgrundes eine erhebliche Rolle. Der Beklagten kann nicht gefolgt werden, wenn sie die Ansicht vertritt, die finanziellen Folgen der Vertragsbeendigung seien für sie im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs nicht

erkennbar gewesen. Dass nach Verlassen der Liegenschaft kein Ertrag aus dem Betrieb des in dieser Liegenschaft geführten Gasthofes mehr erzielt werden kann, ist ebenso von vornherein klar, wie der Umstand, dass beim Verlassen der Liegenschaft Umzugs- und Räumungskosten entstehen, allenfalls Einbussen beim Verkauf des Inventars hinzunehmen sind und bei Aufnahme eines neuen Betriebs möglicherweise höhere Kosten anfallen. Wenn sich die Beklagte daher bei Abschluss des Vergleichs über die vorzeitige Vertragsbeendigung verpflichtete, die Mietzinsen bis zum Auszug mit bestimmten Fälligkeiten zu bezahlen, so durfte und konnte die Klägerin diese Vereinbarung nach Treu und Glauben nicht anders denn als abschliessende Regelung der finanziellen Folgen im Sinne von Art. 266g OR verstehen.

### **E. 3**

Die Beklagte beanstandet zu Recht die Erwägungen der Vorinstanz nicht, soweit diese die Gültigkeit des gerichtlichen Vergleichs nach dem kantonalen Recht beurteilt hat ( Art. 55 Abs. 1 lit. c OG in fine; vgl. auch BGE 124 II 8 E. 3a S. 11).

#### **E. 3.1**

Soweit die Beklagte die Vollstreckbarkeit des gerichtlichen Vergleichs mit der Behauptung bestreitet, dieser sei zu wenig klar, kann ihr nicht gefolgt werden. Der Vergleich betrifft die Beendigung eines bestehenden Vertragsverhältnisses, das nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil sehr lange Zeit gedauert hatte, ohne dass Anhaltspunkte dafür beständen, dass die vertraglichen Pflichten der Parteien unklar oder streitig gewesen wären. Dass die vertraglichen Pflichten von den Parteien bis zur Beendigung des Vertrages zu erfüllen sind, versteht sich von selbst und bedarf keiner ausdrücklichen Regelung in einem Vergleich über die Modalitäten der Vertragskündigung bzw. -beendigung.

#### **E. 3.2**

Soweit die Beklagte schliesslich die abschliessende Natur des Vergleichs unter Berufung auf die in Art. 274d Abs. 3 OR bundesrechtlich vorgeschriebene Untersuchungsmaxime in Frage stellt und geltend macht, sie habe nicht in aufgeklärter Weise klar und eindeutig auf allfällige Ansprüche im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR verzichtet, ist ihr entgegen zu halten, dass sie sich nicht auf Willensmängel berufen hat (vgl. BGE 124 II 8 E. 3b S. 12).

### **E. 4**

Die Berufung ist als unbegründet abzuweisen. Die Beklagte hat bei diesem Verfahrensausgang die Gerichtsgebühr zu bezahlen ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Sie hat überdies der anwaltlich vertretenen Klägerin deren Parteikosten zu ersetzen ( Art. 159 Abs. 2 OG ). Gebühr und Parteientschädigung bemessen sich nach dem Streitwert.

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