

# **BGer 4C.326/2002 vom 7. Februar 2003**

Bundesgericht, 2003-02-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.326\\_2002](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.326_2002)

FR: TF 4C.326/2002 du 7 février 2003

IT: TF 4C.326/2002 del 7 febbraio 2003

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. b OG muss in der Berufung angegeben werden, welche Punkte des Entscheides angefochten und welche Abänderungen beantragt werden. Der Hauptantrag, das Urteil der Vorinstanz sei aufzuheben, entspricht diesen Anforderungen insofern nicht, als erforderlich gewesen wäre anzugeben, wie über die Klage zu entscheiden sei. Da aber dem Eventualantrag entnommen werden kann, dass die Kläger die Feststellung verlangen, dass die Kündigung für unwirksam bzw. ungültig zu erklären sei, kann auf die Berufung eingetreten werden.

### **E. 2**

Zunächst ist zu prüfen, ob der Kläger 2 Partei des Mietvertrages ist. Das Obergericht hat dazu ausgeführt, dass im Mietvertrag vom 9. März 1999 beide Kläger als Mieter bezeichnet worden seien. In der Folge hätten sie sich verschiedentlich ausdrücklich als Mieter ausgegeben und in dieser Funktion auch gemeinsam Rechte - Geltendmachung eines Herabsetzungsanspruchs, Anfechtung der Kündigung, Antrag auf vorsorgliche Massnahmen, Einsprache gegen eine Baubewilligung und Einreichung einer Strafklage - wahrgenommen. Unter Berücksichtigung aller Umstände gebe es keinen Grund daran zu zweifeln, dass sich neben dem Kläger 1 auch der Kläger 2 als Mieter verpflichtet habe.

Die Kläger halten diese Auslegung für falsch. Sie stellen sich auf den Standpunkt, dass sich der Kläger 2 nicht als Mieter verpflichtet habe. Vielmehr sei beabsichtigt gewesen, den Kläger 2 als Bürgen einzubeziehen, wobei die formellen Voraussetzungen für eine Bürgschaft unbestreitbar nicht erfüllt gewesen seien.

#### **E. 2.1**

Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen ( Art. 18 Abs. 1 OR ). Nur 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. Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG der bundesgerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren entzogen ist ( BGE 127 III 444 W. 1b S. 445, 121 III 118 E. 4b/aa S. 123).

#### **E. 2.2**

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz mit dem Hinweis auf den Wortlaut der Vereinbarung und die später eingetretenen Umstände eine tatsächliche Feststellung über

den wirklichen Parteiwillen getroffen. Das nachträgliche Verhalten der Parteien, das im angefochtenen Urteil erwähnt wird, lässt erkennen, wie die Parteien den Vertrag seinerzeit tatsächlich gemeint haben ( BGE 107 II 417 E. 6 S. 418 m.w.H.; vgl. auch BGE 118 II 365 ). Das Obergericht hat somit im Rahmen einer subjektiven Vertragsauslegung für das Bundesgericht verbindlich festgehalten, dass sich die Beteiligten tatsächlich einig darin gewesen seien, dass sich zusätzlich zum Kläger 1 auch der Kläger 2 als Mieter verpflichtet habe. Auf die Kritik an dieser subjektiven Vertragsauslegung ist nicht einzutreten.

Als unzulässig erweist sich die Berufung auch insoweit, als die Kläger der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 8 ZGB vorwerfen, weil die von ihnen angerufenen Zeugen nicht einvernommen worden seien. Wie bereits im Beschwerdeverfahren festgehalten wurde (E. 3), hat das Obergericht aufgrund einer antizipierten Beweiswürdigung auf die Einvernahme der Zeugen verzichtet. Die Beweiswürdigung kann aber nur mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten werden. Die Berufung steht nicht zur Verfügung ( BGE 122 III 219 E. 3c S. 223 m.w.H.).

### **E. 2.3**

Wenn sich aber aufgrund der primär massgebenden subjektiven Vertragsauslegung (Massgeblichkeit des übereinstimmenden wirklichen Willens der Parteien) ergibt, dass beide Kläger in den Mietvertrag einbezogen worden sind, muss nicht geprüft werden, welchen Inhalt dem Vertrag im Rahmen einer objektivierten Vertragsauslegung (Ermittlung des Vertragsinhaltes mittels Vertrauensprinzip) zukommen würde. Immerhin kann diesbezüglich festgehalten werden, dass angesichts des klaren Wortlautes des Vertrages die Auffassung der Kläger, durch den Vertrag, der als Mietvertrag betitelt und vom Kläger 2 auch als Mieter unterschrieben worden war, in Bezug auf den Kläger 2 effektiv ein formungültiger Bürgschaftsvertrag abgeschlossen worden sei, reichlich abwegig erscheint.

### **E. 3**

Weiter machen die Kläger Willensmängel - absichtliche Täuschung und Grundlagenirrtum - beim Abschluss des Mietvertrages geltend. Zur Begründung führen sie aus, dass die Beklagte schon bei Vertragsabschluss den Verkauf des Hotels, in welchem sich das Mietobjekt befinde, geplant habe und daher die Einhaltung der zehnjährigen Vertragsdauer von Anfang an in Frage gestellt gewesen sei. Im angefochtenen Entscheid wurde die Frage des Vorliegens eines Willensmangels ausdrücklich offen gelassen, weil der Vertrag nach Auffassung des Obergerichtes von den Klägern auf jeden Fall nachträglich genehmigt worden sei.

### **E. 3.1**

Ein mit einem Willensmangel behafteter Vertrag kann von demjenigen, der dem Willensmangel unterlegen ist, während eines Jahres seit Entdeckung des Irrtums oder der Täuschung bzw. seit Beseitigung der Drohung angefochten werden ( Art. 31 OR ). Dies führt zur Aufhebung des Vertrages ex tunc. Trotz Vorliegens eines Willensmangels hat ein Vertrag jedoch dann Bestand, wenn er vom Betroffenen nachträglich genehmigt worden ist. Eine Genehmigung unterstellt das Gesetz, wenn der Vertrag nicht innerhalb der erwähnten Jahresfrist angefochten wird ( Art. 31 OR ). Schon vor Ablauf dieser Frist kann eine Genehmigung durch ausdrückliche oder konkludente Erklärung erfolgen (Ingeborg Schwenzer, Basler Kommentar, 2. Auflage, Basel 1996, N. 17 zu Art. 31 OR ; Bruno Schmidlin, Berner Kommentar, Bern 1995, N. 115 zu Art. 31 OR ). Eine konkludente Genehmigung wurde von der Rechtsprechung bejaht, wenn sich der Käufer auf die

kaufrechtliche Sachgewährleistung beruft und damit zum Ausdruck bringt, dass er den Vertrag gelten lassen - mithin genehmigen - will ( BGE 127 III 83 E. 1b S. 85 f.). Analog wurde für den Mietvertrag entschieden, dass der Mieter, der eine Klage auf Mietzinsherabsetzung erhebt, damit konkludent zum Ausdruck bringt, den Vertrag gelten zu lassen (Urteil 4C.43/2001 vom 20. Juni 2001, publ. in SJ 2002 I, S. 31 f.).

Im vorliegenden Fall haben die Kläger am 29. September 2000 bei der zuständigen Schlichtungsbehörde eine Klage auf Mietzinsherabsetzung eingereicht. Nach der erwähnten Rechtsprechung ist diese Klage grundsätzlich als konkludente Genehmigung zu verstehen. Zu diesem Schluss ist das Bundesgericht bereits im Urteil vom 14. Dezember 2001 - damals mit beschränkter Kognition - gekommen (5P.360/2001, E. 4a). Im vorliegenden Berufungsverfahren - heute mit freier Kognition - ergibt sich nichts anderes. Insbesondere verfängt das Argument der Kläger nicht, bei der Eingabe vom 29. September 2000 habe es sich nicht um eine Herabsetzungsklage gehandelt, weil eine Mietzinsherabsetzung nur für die Zukunft verlangt werden könne, damals aber eine Mietzinsreduktion rückwirkend auf Vertragsbeginn beantragt worden sei. Entscheidend ist, dass die Kläger mit ihrer Klage auf jeden Fall konkludent zum Ausdruck gebracht haben, dass sie am Mietvertrag auch künftig festhalten wollen.

### **E. 3.2**

Eine konkludente Genehmigung des Vertrages, wie sie angesichts der von den Klägern erhobenen Herabsetzungsklage in Frage kommen könnte, setzt weiter voraus, dass der Genehmigende in sicherer Kenntnis des Willensmangels gehandelt hat. Bloss unbestimmte, nicht näher belegte Zweifel genügen nicht. Insbesondere bei einer Täuschung ist die sichere Erkenntnis erforderlich, dass der Mangel durch falsche Vorspiegelung von Tatsachen verursacht worden ist. Angesichts der Tragweite des Rechtsverzichts, der in einer Genehmigung liegt, kann namentlich bei einer absichtlichen Täuschung nicht leichthin auf vorbehaltloses Einverständnis geschlossen werden (108 II 102 E. 2a S. 105 f. m.w.H., vgl. auch BGE 109 II 319 E. 4c S. 327).

Wie sich in der staatsrechtlichen Beschwerde ergeben hat, hat die Vorinstanz ohne Willkür festgehalten, dass die Kläger bereits im Zeitpunkt der Herabsetzungsklage am 29. September 2000 sichere Kenntnis von der Täuschung hatten (E. 2). Wenn aber die Herabsetzungsklage vor dem Hintergrund des verbindlich festgestellten Kenntnisstandes als konkludente Genehmigung des Vertrages interpretiert werden kann, können sich die Kläger nicht mehr auf eine absichtliche Täuschung berufen. Aus den gleichen Gründen verfängt auch der Hinweis auf einen Grundlagenirrtum nicht. Wenn die für eine konkludente Genehmigung erforderliche Kenntnis bereits aufgrund der klägerischen Begründung der Herabsetzungsklage vom 29. September 2000 erstellt ist, muss nicht weiter auf die Frage eingegangen werden, wer die entsprechende Kenntnis nachzuweisen hat. Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen.

### **E. 4**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Kläger unter solidarischer Haftbarkeit 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.