

BGer 4C.331/2002 vom 3. Februar 2003

Bundesgericht, 2003-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.331_2002

FR: TF 4C.331/2002 du 3 février 2003

IT: TF 4C.331/2002 del 3 febbraio 2003

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Soweit die Beklagte geltend macht, die Vorinstanz habe insoweit Bundesrecht verletzt, als sie das Vorliegen einer Erstreckungsvereinbarung für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses am 31. Oktober 1998 bis zum 15. April 1999 verneint habe, ist auf die Berufung nicht einzutreten. In der staatsrechtlichen Beschwerde wurde dargelegt, dass das Kantonsgericht ohne Willkür den Nachweis einer Erstreckungsvereinbarung verneinen durfte. Soweit die Beklagte auch in der Berufung das Vorliegen eines tatsächlichen Konsenses in Bezug auf den Abschluss einer Erstreckungsvereinbarung geltend macht, kritisiert sie die Beweiswürdigung der Vorinstanz, die - vorbehaltlich hier nicht vorliegender Ausnahmen - der bundesgerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren entzogen ist (BGE 121 III 118 E. 4b/aa S. 123).

E. 2

Damit stellt sich die Frage, wie das Vertragsverhältnis der Parteien nach dem vereinbarten Ablauf des Mietverhältnisses am 31. Oktober 1998 für die Dauer vom 1. November 1998 bis am 31. März 2000 zu qualifizieren ist, während welcher Zeit das Mietobjekt von der Beklagten weiterhin benutzt wurde.

E. 2.1

Wenn die Parteien das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Dauer stillschweigend fortsetzen, so gilt es gemäss Art. 266 Abs. 2 OR als unbefristetes Mietverhältnis. Diese gesetzliche Vermutung greift dann Platz, wenn der Mieter nach dem Endtermin weiterhin und vom Vermieter unangefochten die überlassene Sache gebraucht und dafür den gleichen Mietzins wie bis zum Eintritt des Endtermines bezahlt, der vom Vermieter vorbehaltlos entgegengenommen wird. Unter diesen Voraussetzungen ist nach dem Vertrauensprinzip anzunehmen, es bestehe der übereinstimmende Wille der Parteien, zu den gleichen Bedingungen wie bis anhin vertraglich gebunden zu sein (Peter Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1995, N. 41 und 50 f. zu Art. 266 OR , m.w.H.).

E. 2.2

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass sämtliche Elemente für die gesetzliche Vermutung gemäss Art. 266 Abs. 2 OR erfüllt seien. Im angefochtenen Urteil wird verbindlich festgehalten, dass die Beklagte das Mietobjekt wie vorher genutzt und für die Zeit vom 1. November 1998 bis am 15. April 1999 den bisherigen Mietzins weiter bezahlt habe, der von den damaligen Vermieterinnen vorbehaltlos angenommen

worden sei. Grundsätzlich ist somit entsprechend der gesetzlichen Vermutung gemäss Art. 266 Abs. 2 OR davon auszugehen, dass nach dem vereinbarten Ende der Miete am 31. Oktober 1998 das Mietverhältnis ab 1. November 1998 auf unbefristete Zeit fortgesetzt wurde. Zu Recht weist die Vorinstanz weiter darauf hin, dass diese Vermutung auch dadurch gestützt werde, dass das unbefristete Mietverhältnis von der Beklagten per 31. März 2000 gekündigt worden sei, welches Vorgehen nicht erforderlich gewesen wäre, falls die von der Beklagten vertretene These des Vorliegens eines faktischen Mietverhältnisses für die Zeit zwischen dem 1. Mai 1999 und 31. März 2000 zutreffen sollte.

E. 2.3

Unter diesen Umständen könnte die gesetzliche Vermutung nur dadurch widerlegt werden, dass das Vorliegen einer gegenteiligen Vereinbarung nachgewiesen würde (Higi, a.a.O., N. 49 zu Art. 266 OR). Die Beklagte stellt sich zum Beweis des Gegenteils auf den Standpunkt, dass für die Zeit vom 1. November 1998 bis am 15. April 1999 eine ausdrückliche Erstreckungsvereinbarung abgeschlossen worden sei. Wie einleitend erwähnt hat das Kantonsgericht diesbezüglich für das Bundesgericht verbindlich den Abschluss einer Erstreckungsvereinbarung verworfen, so dass auf die entsprechenden Ausführungen im vorliegenden Berufungsverfahren nicht eingetreten werden kann (vgl. oben, E. 1).

E. 2.4

Wenn aber mit der Vorinstanz davon auszugehen ist, dass im Anschluss an das vereinbarte Ende der Miete am 31. Oktober 1998 das Mietverhältnis gemäss Art. 266 Abs. 2 OR auf unbefristeter Zeit fortgesetzt wurde (E. 2.2) und dass der Nachweis einer gegenteiligen Vereinbarung gescheitert ist (E. 2.3), besteht gar kein Raum für die Annahme des von der Beklagten behaupteten faktischen Vertragsverhältnisses. Vielmehr ist für die ganze Zeit vom 1. November 1998 bis am 31. März 2000 von einer stillschweigenden Fortsetzung des ursprünglichen Mietverhältnisses nach Art. 266 Abs. 2 OR auszugehen. Damit muss aber auch nicht auf die Frage eingegangen werden, welches Entgelt für den Gebrauch des Personalhauses für den Fall des Vorliegens eines faktischen Vertragsverhältnisses geschuldet wäre. Insbesondere erübrigt es sich, auf die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Verletzung von Art. 8 ZGB einzugehen.

E. 3

Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 2 OG). Anträge:

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