

BGer 4C.333/2004 vom 6. Januar 2005

Bundesgericht, 2005-01-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.333_2004

FR: TF 4C.333/2004 du 6 janvier 2005

IT: TF 4C.333/2004 del 6 gennaio 2005

Regeste

Mietvertrag; Mietzinshinterlegung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Nach Ansicht des Obergerichts leidet das Mietobjekt an einem schweren Mangel, da es die brandschutztechnischen Auflagen nicht erfüllt. Aus diesem Grund gewährte das Obergericht der Beklagten eine Mietzinsreduktion von insgesamt Fr. 162'000.--. Zudem hatte die Beklagte in das als Rohbau II gemietete Objekt Investitionen in der Grössenordnung von Fr. 300'000.-- getätigt. Nach der ursprünglichen festen Mietdauer von drei Jahren hätte die Beklagte das Mietverhältnis durch Ausüben einer Option einseitig um insgesamt weitere zehn Jahre verlängern können. Das Obergericht erkannte, die Investitionen der Beklagten seien auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren angelegt gewesen und hätten in diesem Zeitraum amortisiert werden sollen. Durch das vertragswidrige Verhalten der Klägerin sei eine Realisierung des von der Beklagten verfolgten Projektes nicht möglich gewesen. Bei einer angenommenen jährlichen Abschreibung von Fr. 28'700.-- für die getätigten Investitionen sei der Beklagten allein diesbezüglich ein Schaden von rund Fr. 200'000.-- entstanden.

E. 2.1

Die Klägerin ist der Ansicht, nicht die fehlenden Brandschutzmassnahmen hätten die Beklagte zur Beendigung des Mietverhältnisses veranlasst, sondern wirtschaftliche Gründe, nämlich das Scheitern der Expansionsstrategie. Zudem habe die Beklagte die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes selbst unter Beweis gestellt, indem sie gewisse Räumlichkeiten untervermietet habe. Die von der Beklagten erzielten Mietzinseinnahmen liessen sowohl die Mietzinsherabsetzung als auch die Schadenersatzforderung als rechtsmissbräuchlich erscheinen und hätten jedenfalls bei der Schadensbemessung berücksichtigt werden müssen.

E. 2.2

Die Klägerin beanstandet den angefochtenen Entscheid im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt von Art. 8 ZGB. Sie wirft dem Obergericht vor, die von ihr für die oben dargelegten Behauptungen angebotenen Beweise nicht abgenommen und damit ihr Recht auf Beweisführung verletzt zu haben.

E. 3.1

Die Berufungsschrift enthält keinen materiellen Antrag, wie er nach Art. 55 Abs. 1 lit. b OG erforderlich ist. Da die Klägerin indessen eine Verletzung ihres Anspruchs auf Beweisführung rügt, genügt der blosserückweisungsantrag, weil das Bundesgericht, sollte

es die Rechtsauffassung der Klägerin für begründet erachten, kein Sachurteil fällen kann, sondern die Streitsache zur weiteren Abklärung des Sachverhaltes an die Vorinstanz zurückweisen muss (BGE 125 III 412 E. 1b S. 414).

E. 3.2

Art. 8 ZGB regelt einerseits für den Bereich des Bundeszivilrechts die Beweislastverteilung und gibt andererseits der beweispflichtigen Partei einen bundesrechtlichen Anspruch darauf, zum Beweis zugelassen zu werden, sofern ihr Beweisantrag rechtserhebliche Tatsachen betrifft und nach Form und Inhalt den Vorschriften des kantonalen Prozessrechts entspricht (BGE 114 II 289 E. 2a S. 290 mit Hinweisen). Mit welchen Mitteln der Sachverhalt abzuklären und wie das Ergebnis davon zu würdigen ist, schreibt diese Bestimmung dem Gericht dagegen nicht vor; sie schliesst selbst eine vorweggenommene Beweiswürdigung und Indizienbeweise nicht aus. Eine beschränkte Beweisabnahme verletzt Art. 8 ZGB daher nicht, wenn der Richter schon nach deren Ergebnis von der Sachdarstellung einer Partei überzeugt ist, gegenteilige Behauptungen also für unbewiesen hält. Art. 8 ZGB gibt den Parteien keinen Anspruch auf Weiterungen eines erfolgreichen Beweisverfahrens, da diese Bestimmung stets an den Begriff und die Folgen der Beweislosigkeit anknüpft. Daher wird die Frage nach der Beweislastverteilung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts gegenstandslos, wenn die Vorinstanz aufgrund eines Beweisverfahrens zum Ergebnis gelangt ist, bestimmte Tatsachenbehauptungen seien bewiesen oder widerlegt (BGE 128 III 22 E. 2d S. 25; 122 III 219 E. 3c S. 223 je mit Hinweisen).

E. 3.3

Das Obergericht hat aus der Höhe der von der Beklagten getätigten Investitionen sowie aus der Tatsache, dass die Beklagte das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendete und den Mietzins hinterlegte, geschlossen, dass nicht wirtschaftliche Gründe zur Aufgabe des Mietobjektes führten, sondern die fehlenden Brandschutzmassnahmen. Dieser Schluss beruht auf Beweiswürdigung. Damit kommt eine Verletzung von Art. 8 ZGB , der an die Beweislosigkeit anknüpft, nicht in Frage. Kritik an der Beweiswürdigung ist im Rahmen der Berufung nicht zu hören.

E. 3.4

Was die Untermietverträge anbelangt, hält das Obergericht zwar fest, es sei nicht nachgewiesen, dass die Beklagte nach Bekanntwerden der Brandschutzprobleme noch Mietverträge abgeschlossen habe. Insoweit ist Beweislosigkeit gegeben. Das Obergericht stellt aber weiter fest, dass die Klägerin dies auch nie behauptet habe. Diese Feststellung lässt die Klägerin unangefochten und erhebt dagegen keine substantiierte Rüge nach Art. 63 Abs. 2 OG . Soweit im kantonalen Verfahren nicht rechtzeitig entsprechende Behauptungen erhoben wurden, fällt auch eine Verletzung des Anspruchs auf Beweisführung ausser Betracht.

E. 4

Soweit die Klägerin auch in der Berufung geltend machen möchte, die Beklagte verhalte sich rechtsmissbräuchlich und die Untermietzinse seien bei einem allfälligen Schadenersatz zu berücksichtigen, dringt sie damit nicht durch.

E. 4.1

Nach den Feststellungen der Vorinstanz lösten die Untermieter die Vertragsverhältnisse auf, so dass die Beklagte, welche schliesslich selbst das Mietobjekt verliess, Mietzins für ein

Mietobjekt zu zahlen hatte, welches sie nicht mehr benutzte und für welches sie zumindest während einer gewissen Zeit keinerlei Untermietzinse erhielt. Unter diesen Umständen erscheint das Herabsetzungsbegehren jedenfalls nicht rechtsmissbräuchlich.

E. 4.2

In Bezug auf die von der Beklagten erzielten Untermietzinse ist zu beachten, dass das Obergericht die Schadenersatzansprüche der Beklagten nicht umfassend beurteilt hat, da es nur die Frage zu beantworten hatte, ob der Schadenersatzanspruch zusammen mit der Mietzinsreduktion mindestens den Betrag der hinterlegten Mietzinse erreichte. Dazu stellte es auf die voraussichtliche Amortisation der getätigten Investitionen ab. Ob dieses Vorgehen korrekt ist, braucht nicht beurteilt zu werden. In der Berufung setzt sich die Klägerin nämlich mit der Schadensberechnung des Obergerichts nicht im Detail auseinander und genügt daher den Anforderungen an die Begründung gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. c OG nicht. Selbst wenn man auf die Rüge eintreten wollte, würde dies für die Klägerin nicht zu einem günstigeren Ergebnis führen. Bei der Berechnung des Schadens wäre an sich auf den entgangenen Gewinn abzustellen sowie auf die durch den Mangel verursachten Kosten. Gestützt auf die Behauptungen der Klägerin in der konnexen staatsrechtlichen Beschwerde wirkt sich eine derartige Schadensberechnung indessen nicht zu ihrem Vorteil aus. Dort führt sie aus, die Beklagte habe durch die Untermietzinse erhebliche Einkünfte erzielt und hätte dadurch die getätigten Investitionen bereits nach vier statt wie vom Obergericht angenommen nach zehn Jahren amortisieren können. Hätte aber die Beklagte derart lukrative Untermietverhältnisse abgeschlossen und ist nach der für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung der Vorinstanz anzunehmen, die Beklagte hätte von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht, wäre der entgangene Gewinn noch höher ausgefallen als der vom Obergericht für die fehlende Amortisierung eingesetzte Betrag. Folgt man den Vorbringen der Klägerin zur Höhe der erzielten Untermietzinse, verletzt somit die Annahme der Vorinstanz, dass der geschuldete Schadenersatz zusammen mit der gewährten Mietzinsreduktion den Gesamtbetrag der hinterlegten Mietzinse übersteige, im Ergebnis kein Bundesrecht.

E. 5

Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Klägerin die Gerichtskosten und hat der Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 1 OG).

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