

# BGer 4P.224/2001 vom 4. Dezember 2001

Bundesgericht, 2001-12-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4P.224\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.224_2001)

FR: TF 4P.224/2001 du 4 décembre 2001

IT: TF 4P.224/2001 del 4 dicembre 2001

## Regeste

Zivilprozess

## Erwägungen

### E. 1

Das Obergericht liess offen, ob es sich beim Mietobjekt um einen Geschäftsraum mit sechsmonatiger Kündigungsfrist ( Art. 266d OR ) oder um einen gesondert vermieteten Einstellplatz oder eine ähnliche Einrichtung mit einer zweiwöchigen Kündigungsfrist ( Art. 266e OR ) handelt, weil es zum Schluss gelangte, dass die Parteien eine besondere Abrede mit Bezug auf die Kündigungsmöglichkeit getroffen hätten. Nach seinen Feststellungen haben die Parteien am 16. Mai 1995 eine weitere Vereinbarung unterzeichnet, die im ersten Absatz gleich wie jene lautet, die dem Kantonsgericht vorgelegt wurde, die indes einen zweiten Absatz mit folgendem Wortlaut enthält: "Das Mietverhältnis bezüglich des neuen Einstellraumes kann lediglich gekündigt werden, sofern ihm A. \_\_\_\_\_ stattdessen einen anderen Raum mit einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> in der Liegenschaft GB Y. \_\_\_\_\_ Nr. 84 vermietet (vgl. Kaufvertrag A. \_\_\_\_\_ / C. \_\_\_\_\_ vom 10.08.1992, Ziffer 16 der weiteren Vereinbarungen). " Das Obergericht hielt alsdann im Einklang mit dem Kantonsgericht dafür, die Parteien hätten seinerzeit die Geltung der ergänzten Vereinbarung gewollt. Zu diesem Ergebnis gelangte es vor allem aufgrund eines Schreibens des damaligen Anwalts des Beschwerdeführers vom 12. Mai 1995. Darin wurde unter Bezugnahme auf mehrere telefonische Besprechungen ausgeführt: "Nach Rücksprache mit meinem Klienten habe ich die Vereinbarung entsprechend der Ziffer 16 des Kaufvertrags vom 10. August 1992 ergänzt. Eine Kündigung des Mietverhältnisses bezüglich des Einstellraums ist meinem Mandanten somit nur möglich, sofern er Ihnen stattdessen einen Ersatzraum von 20 m<sup>2</sup> zur Verfügung stellt. Beiliegend übergebe ich Ihnen die in diesem Sinne bereinigte Fassung der Vereinbarung. " Das Obergericht verwarf die Einwände, welche der Beschwerdeführer gegen die Aussagen in diesem Brief erhob. Es wies darauf hin, dass die Behauptung, der damalige Rechtsvertreter habe allenfalls wegen Zeitnot dem tatsächlichen Willen des Beschwerdeführers zuwidergehandelt, im Widerspruch stehe zum klaren Hinweis auf eine vorherige Rücksprache. Der Beschwerdeführer habe die durch die "Unkündbarkeitsklausel" ergänzte Version denn auch unterzeichnet. Das Obergericht mass der Klausel nach ihrem Kontext nicht die Bedeutung einer Unkündbarkeit auf alle Zeiten bei, sondern für so lange als der Beschwerdegegner die Wirtschaft führt. Schliesslich hielt es fest, der Beschwerdeführer habe für die Kündigung auch keine wichtigen Gründe im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR geltend machen können, womit diese ungültig sei.

### E. 2

Der Beschwerdeführer rügt, es sei ihm das rechtliche Gehör verweigert worden, weil er keine Gelegenheit erhalten habe, den Gegenbeweis zu führen. Die kantonalen Gerichte

hätten aber auch die Verfahrensvorschriften über die Beweisaufgabe und die Beweisabnahme ( Art. 181 ff. ZPO SH) willkürlich ausgelegt. Namentlich sei ihm nicht formell Gelegenheit zur Nennung seiner Beweismittel zu bestimmten Beweissätzen eröffnet worden. a) Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen ( BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis). Der Gehörsanspruch ist verletzt, wenn ein Mitwirkungsrecht verweigert wird. Eine bestimmte Form, in welcher den Parteien die Gelegenheit zu dessen Ausübung eingeräumt werden muss, sieht die Bundesverfassung nicht vor. b) Aus dem angefochtenen Urteil geht hervor, dass der Beschwerdeführer mit Bezug auf die einzig umstrittene Frage des tatsächlichen Geschäftswillens der Parteien im Hinblick auf ein allfälliges Beweisverfahren an der Hauptverhandlung vor Kantonsgericht angefragt wurde, ob er Beweismittel für seine Darstellung habe. Der Beschwerdeführer habe hierauf ausschliesslich auf die Abschreibungsverfügung vom 23. Mai 1995 verwiesen. Nachher sei beiden Parteien hinreichend Gelegenheit gegeben worden, sich zu den eingereichten Unterlagen zu äussern. Der Beschwerdeführer hatte demnach bereits im erstinstanzlichen Verfahren die Möglichkeit, zur streitigen Frage Beweismittel zu bezeichnen. Zudem macht er nicht geltend, dass er im Verfahren vor dem Obergericht Antrag auf Abnahme weiterer Beweismittel gestellt hat. Inwiefern ihm sein Recht zum Beweis abgeschnitten worden wäre, ist daher nicht ersichtlich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt insoweit offensichtlich nicht vor. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob sich die staatsrechtliche Beschwerde in diesem Punkt ausreichend mit den Erwägungen im angefochtenen Urteil auseinandersetzt und den Begründungsanforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügt (vgl. dazu BGE 125 I 492 E. 1b mit Hinweisen). c) Im Zusammenhang mit der Rüge willkürlicher Missachtung beweisrechtlicher Prozessformen zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, welche Beweismittel er wegen des Vorgehens der kantonalen Gerichte nicht in den Prozess einführen konnte, geschweige denn, inwiefern sich bei einem aus seiner Sicht willkürfreien Verfahren ein anderer Ausgang ergeben hätte. Die Aufhebung eines kantonalen Urteils rechtfertigt sich jedoch nur, wenn der Entscheid im Ergebnis verfassungswidrig ist ( BGE 125 I 166 E. 2a mit Hinweis). Da dies mit der Beschwerde nicht aufgezeigt wird und auch nicht ersichtlich ist, kann auf die Rüge willkürlicher Verletzung von kantonalen Verfahrensvorschriften nicht eingetreten werden.

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer wirft dem Obergericht sodann vor, es habe seine zum tatsächlichen Parteiwillen vorgetragenen Argumente willkürlich gewürdigt. a) Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweisen). Soweit Willkür in der Ermittlung des Sachverhalts gerügt wird, ist zu beachten, dass dem Sachgericht in der Beweiswürdigung ein breiter Ermessensspielraum zusteht. Der Beschwerdeführer hat darzulegen, inwiefern das kantonale Gericht sein Ermessen

missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse gezogen, erhebliche Beweise übersehen oder willkürlich unberücksichtigt gelassen hat ( BGE 118 Ia 3394 E. 2c S. 397; 101 Ia 298 E. 5 S. 306 mit Hinweis). b) Soweit der Beschwerdeführer eine unrichtige Beweislastverteilung rügt, ist auf seine Vorbringen nicht weiter einzugehen. Die kantonalen Gerichte haben in Würdigung der Beweise den übereinstimmenden Parteiwillen bestimmt. Damit ist die Frage der Beweislastverteilung nach ständiger Praxis des Bundesgerichts gegenstandslos ( BGE 114 II 289 E. 2a S. 291 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer weist auf den Umstand hin, dass dem Bezirksgericht im Einspracheverfahren die kurze Version der Vereinbarung vorgelegt wurde, und wertet das als Indiz für die Richtigkeit seines Standpunktes. Dieses Argument ist indes bereits vom Obergericht überzeugend widerlegt worden. Im angefochtenen Urteil wird darauf hingewiesen, dass die jetzige Streitfrage nicht Gegenstand des Baueinspracheverfahrens gebildet hat. Die Abschreibung sei denn auch nicht zufolge der Vereinbarung, sondern gestützt auf die darin enthaltene Verpflichtung zum Rückzug der Einsprache erfolgt. Die Urkundenwirkung der damals eingereichten Vereinbarung beschränke sich im Übrigen auf die ohnehin nicht streitige Feststellung, dass dem Bezirksrichter die Fassung ohne Unkündbarkeitsklausel eingereicht worden sei. Daraus ergibt sich, dass es für die Parteien damals bedeutungslos war, ob sie dem Gericht eine vollständige oder eine gekürzte Niederschrift der Vereinbarung vorlegten. Ferner lässt sich der Umstand, dass am 16. Mai 1995 beide Parteien beide Versionen unterschrieben haben, weder zu Gunsten der einen noch der anderen Partei werten. Vielmehr haben dadurch beide in gleichem Masse zur Schaffung der Unklarheit beigetragen. Vor diesem Hintergrund erscheint als durchaus haltbar, dem Schreiben des damaligen Rechtsvertreters des Beschwerdeführers entscheidendes Gewicht beizumessen und daraus zu schliessen, es habe dem übereinstimmenden Parteiwillen entsprochen, die Unkündbarkeitsklausel einzufügen, und nicht, wie der Beschwerdeführer sinngemäss vorträgt, diese wegzustreichen. Die Willkürüge erweist sich damit als unbegründet.

#### **E. 4**

Aus diesen Gründen ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ist die Gerichtsgebühr dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Dieser hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen ( Art. 159 Abs. 1 und 2 OG ).

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