

BGer 5D 249/2020 vom 1. Juli 2021

Bundesgericht, 2021-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_249_2020

FR: TF 5D 249/2020 du 1 juillet 2021

IT: TF 5D 249/2020 del 1 luglio 2021

Regeste

Provisorische Rechtsöffnung | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht über eine Schuldbetreibungssache entschieden hat (Art. 113, Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 114 i.V.m. Art. 75 und Art. 117 i.V.m. Art. 90 BGG). Der Streitwert erreicht Fr. 30'000.-- nicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ; zur massgeblichen Streitwertgrenze vgl. das Urteil 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 1.1). Die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist damit grundsätzlich zulässig. Die Beschwerdeführerin ist gemäss Art. 115 BGG zur Beschwerde berechtigt und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 117 i.V.m. Art. 100 Abs. 1 BGG). Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

E. 1.2

Mit einer Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte geltend gemacht werden (Art. 116 BGG). Verfassungsrügen müssen gemäss dem strengen Rügeprinzip präzise vorgebracht und begründet werden (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Dies bedeutet, dass anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheides klar und einlässlich darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt sein sollen (BGE 142 III 364 E. 2.4).

E. 2

Anlass zur Beschwerde gibt die Abweisung eines Gesuchs um provisorische Rechtsöffnung. Strittig ist, ob die Kündigung der Mieterin auf den 31. Oktober 2019 gültig, ein Mietpreis für die Monate November und Dezember 2019 damit nicht mehr geschuldet ist.

E. 2.1

Beruhet die Betreibungsforderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Der Richter spricht die Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht sofort Einwendungen glaubhaft macht, welche die Schuldanerkennung entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Dabei kann er sich - in der Regel mittels Urkunden - auf alle Einreden und Einwände aus dem Zivilrecht berufen (BGE 145 III 20 E. 4.1.2). Der Mietvertrag bildet nur für die Dauer des Mietverhältnisses einen provisorischen Rechtsöffnungstitel (VEUILLET, in: La mainlevée de l'opposition, 2017, N. 163 zu Art. 82 SchKG ; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N. 116 zu Art. 82 SchKG). Vorliegend hat

die Beschwerdegegnerin einredeweise vorgebracht, dass sie den Mietvertrag per 31. Oktober 2019 vertragskonform gekündigt habe. Im Gegensatz zum Kantonsgericht hat das Obergericht den Einwand der Beschwerdegegnerin, die Parteien hätten eine Kündigungsfrist von einem Jahr während der verlängerten befristeten Mietdauer von fünf Jahren vereinbart und sie (die Beschwerdegegnerin) habe den Mietvertrag gültig per 31. Oktober 2019 gekündigt, als glaubhaft erachtet.

E. 2.2

Die Grundlage des vorliegend strittigen Vertragsinhalts betreffend Kündigungsmöglichkeit bildet der ursprüngliche Mietvertrag zwischen den Parteien vom 1. Juni 2012 sowie die Korrespondenz über die Verlängerung. Zur Mietdauer wurde im ursprünglichen Mietvertrag zwischen den Parteien vom 1. Juni 2012 was folgt vereinbart: "3.2 Mietdauer Das Mietverhältnis wird für eine feste Mietdauer von 5 Jahren, d.h. bis 30. Juni 2017 abgeschlossen. Die Mieterin hat der Vermieterin 7 Monate vor Ablauf der festen Mietdauer schriftlich mitzuteilen, ob sie am Ende der festen Mietdauer die Mieträumlichkeiten verlässt oder das Optionsrecht Variante 2 ausübt. Ohne Mitteilung, mittels eingeschriebenen Briefs, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch gemäss Optionsrecht Variante 1. 3.3. Optionsrecht Variante 1 + 2 Variante 1 Auf den Ablauf der festen Mietdauer (30. Juni 2017) steht der Mieterin ein Optionsrecht für eine weitere, feste Mietdauer von fünf Jahren, d.h. bis zum 30. Juni 2022, zu. Mit dieser Variante wird der Mietzins der Büroräume auf CHF 285.-- pro m² erhöht; der Mietzins für die Kellerräume und Parkplätze wird nicht erhöht. Der neue Mietzins bleibt bis 30. Juni 2022 fest, mit Ausnahme einer möglichen Erhöhung zufolge allfälliger wertvermehrender Investitionen gemäss Art. 4.1.3. Die Option 1 gilt automatisch als ausgelöst, wenn der Mieter bei der Vermieterin nicht mittels eingeschriebenen Briefs gemäss Art. 3.4 kündigt oder per 30. November 2016 mittels eingeschriebenen Briefs vom Optionsrecht gemäss Variante 2 Gebrauch macht. Variante 2 Die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer sind spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer, also bis zum 31. Dezember 2016, durch schriftliche Vereinbarung festzulegen. Bei Auslösung des Optionsrechts Variante 2 durch die Mieterin ist die Vermieterin berechtigt, den der Optionsdauer vorangegangenen Mietzins um max. 10 % zu erhöhen. Kommt es bei der Auslösung der Variante 2 innerhalb der genannten Frist zu keiner Einigung über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrages, so bleibt der Mietvertrag stillschweigend so lange in Kraft, bis eine der Vertragsparteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der in Art. 3.4. vereinbarten Kündigungsfrist und -termine kündigt. 3.4 Kündigung Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien während der verlängerten unbefristeten Mietdauer unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten, je auf den 31. März oder 30. September, schriftlich gekündigt werden. Kündigungsfrist, -form und -ziele gelten auch für den Fall einer stillschweigenden Verlängerung gemäss Art. 3.3 des Optionsrecht der Variante 2." Mit Schreiben vom 21. November 2016 mit dem Betreff "Ausübung des Optionsrecht und Änderung des Mietvertrags vom 1. Juni 2012" offerierte die Beschwerdegegnerin die Verlängerung des Mietvertrags wie folgt: "Bezugnehmend auf den Mietvertrag zwischen der A. _____ AG und der C. _____ GmbH vom 1. Juni 2012, nehmen wir hiermit das in Art. 3.3 des Mietvertrags aufgeführte Optionsrecht wahr. Jedoch wird von uns eine Kombination der vorliegenden Optionsrechte gewünscht. Diese könnte wie folgt ausgestaltet werden: - Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre bei gleichbleibendem Mietzins; - Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats. Sämtliche Vereinbarungen im genannten Mietvertrag, die über diese Änderungen hinausgehen, gelten weiterhin in unveränderter Form. Wir bitten Sie, sobald

als möglich zu der von uns gewünschten Ausgestaltung des Optionsrechts Stellung zu nehmen." Die Beschwerdeführerin beantwortete diese Anfrage mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 unter dem Titel "Bestätigung Änderung des Mietvertrages vom 1. Juni 2012" wie folgt: "Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 21. November 2016 bestätigen wir Ihnen, dass wir Ihre Änderungswünsche wie von Ihnen vorgeschlagen akzeptieren, da wir an einer weiteren Zusammenarbeit interessiert sind." Auf die Kündigung der Beschwerdegegnerin vom 26. Oktober 2018 entgegnete die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 29. Oktober 2018, der Mietvertrag sei nicht vor Ablauf der festen Mietdauer von 5 Jahren kündbar. Unstrittig ist, dass die Beschwerdegegnerin per Ende Oktober 2019 das Mietobjekt verlassen und der Beschwerdeführerin übergeben hat.

E. 2.3

Ausgehend von der Feststellung, dass die Parteien die Vertragsbestimmungen offensichtlich unterschiedlich verstanden haben, haben sich beide Vorinstanzen der Frage gewidmet, wie die Beschwerdeführerin die Erklärung der Beschwerdegegnerin über die offerierte Verlängerung des Mietvertrags und die Kündigungsfrist nach dem Vertrauensprinzip verstehen durfte und musste. Nach Auffassung des Obergerichts ist die von der Beschwerdeführerin gewünschte Auslegung, wonach mit der Vertragsanpassung die Frist von Ziffer 3.4 des Mietvertrags angepasst wurde, zu weit hergeholt. Die Beschwerdegegnerin habe im Schreiben vom 21. November 2016 ausdrücklich und ausschliesslich auf Ziffer 3.3 des Mietvertrags Bezug genommen; Ziffer 3.4 werde im Schreiben nicht erwähnt. Es liege daher der Schluss nahe, dass die im Schreiben vereinbarte Kündigungsfrist im Zusammenhang mit Ziffer 3.3 (als eine der neuen Bedingungen des verlängerten Mietvertrages im Rahmen der Variante 2) vereinbart worden sei. Ziffer 3.4 des Mietvertrages regle einzig den Fall eines unbefristeten Mietvertrages. Vorliegend sei aber unbestritten, dass die Parteien den neu verlängerten Mietvertrag auf fünf Jahre befristet hätten, weshalb Ziffer 3.4 gar nicht zur Anwendung komme. Weiter regle Ziffer 3.4 nur den Fall, dass sich die Parteien nicht gemäss Variante 2 bis zum 31. Dezember 2016 über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrages einig geworden wären. Mit der Offerte der Beschwerdegegnerin vom 21. November 2016 und der Annahme der Beschwerdeführerin vom 20. Dezember 2016 habe aber der in Ziffer 3.4 geregelte Fall (Nichteinigung) nicht mehr eintreten können. Nach der (befristeten) Verlängerung des Mietverhältnisses habe Ziffer 3.4, der die Kündigung während der verlängerten unbefristeten Mietdauer regle, keine eigenständige Bedeutung mehr gehabt. Daher sei die Auslegung des Kantonsgerichts wenig einleuchtend, dass sich die Kündigungsfrist auf die von der Beschwerdegegnerin im Schreiben nicht erwähnte Ziffer 3.4 bezogen haben soll. Auch der von der Beschwerdeführerin verfolgte Regelungszweck spreche für dieses Ergebnis. Die befristete Vertragsverlängerung mit Kündigungsrecht habe es der Beschwerdegegnerin ermöglichen sollen, die gemieteten Büroräumlichkeiten für weitere fünf Jahre zu benutzen, und zwar zum gleichen Mietzins und mit einer ordentlichen Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der befristeten Mietdauer. In Anbetracht des Büroleerbestandes im Kanton Zug mache diese Regelung Sinn für die Beschwerdegegnerin. Massgeblich sei der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste und nicht der vom Erklärungsempfänger verfolgte Regelungszweck. Zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens seien daher im vorliegenden Fall nicht die Interessen der Beschwerdeführerin entscheidend (wie das Kantonsgericht angenommen zu haben scheine), sondern der von der Beschwerdegegnerin verfolgte Regelungszweck, wie ihn die Beschwerdeführerin in guten

Treuen habe verstehen dürfen und müssen. Vorliegend habe die Beschwerdegegnerin mit ihrer Erklärung ("Kündigungsfrist von einem [1] Jahr jeweils auf Ende des Monats") neu eine Kündigungsfrist von einem Jahr während der verlängerten befristeten Mietdauer vereinbaren wollen, was auch die Beschwerdegegnerin in guten Treuen so habe verstehen können und müssen.

E. 2.4

Die Beschwerdeführerin erachtet die Auslegung des Obergerichts als willkürlich, weil dessen Annahme willkürlich sei, die Parteien hätten den neu verlängerten Mietvertrag unbestrittenermassen auf 5 Jahre befristet. Von "unbestritten" könne keine Rede sein; von einem befristeten Mietvertrag ebenso wenig. Indem die Beschwerdegegnerin eine Vertragsverlängerung um fünf Jahre und eine Anpassung der Kündigungsmodalitäten erwirkt habe, sei der unbefristete Mietvertrag keineswegs in einen befristeten Mietvertrag umgewandelt worden. Weder dem Mietvertrag noch der späteren Korrespondenz betreffend Vertragsverlängerung liessen sich irgendwelche Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass die Parteien das Mietverhältnis befristet oder gar eine Maximalfrist vereinbart hätten. Die obergerichtlichen Erwägungen stünden in klarem Widerspruch zur tatsächlichen Situation. Damit sei dem vorinstanzlichen Urteil der Boden entzogen.

E. 2.5

Es trifft zu, dass sich die Beschwerdeführerin im Gegensatz zur Beschwerdegegnerin während des gesamten Verfahrens stets auf den Standpunkt gestellt hat, die Parteien hätten es mit einem Mietvertrag zu tun, der auch nach dem Ablauf der Verlängerungsdauer (30. Juni 2022) fortgedauert hätte, falls er von der Beschwerdegegnerin nicht gekündigt worden wäre. Diesen im kantonalen Verfahren vertretenen Parteistandpunkt der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz in Ziffer 2.4.5 des angefochtenen Entscheids jedoch zutreffend wiedergegeben, indem sie ausgeführt hat, die Beschwerdeführerin sei der Ansicht, eine Kündigung sei frühestens per 30. Juni 2022 möglich. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz somit nicht übersehen, dass die konkrete Bedeutung der im Schreiben vom 21. November 2016 vorgeschlagenen "Verlängerung des Mietvertrags um 5 Jahre" zwischen den Parteien umstritten ist; eine aktenwidrige bzw. willkürliche Sachverhaltsfeststellung ist nicht auszumachen. Zum Ergebnis, dass von einer Befristung im Sinne einer Maximaldauer von 5 Jahren unter gleichzeitiger Vereinbarung einer vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit auszugehen ist (zur Zulässigkeit einer derartigen Parteivereinbarung s. BIBER, in: Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage 2018, N. 9 zu Art. 255 OR und THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 663 Rz. 24.3.8), ist die Vorinstanz durch Auslegung der Änderungsofferte vom 21. November 2016 nach dem Vertrauensprinzip gelangt. Der Wortlaut des Schreibens vom 21. November 2016 lässt eine derartige Auslegung ohne Weiteres zu und der zutreffenden obergerichtlichen Erkenntnis, dass es bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip einzig auf den von der erklärenden Partei verfolgten Regelungszweck ankommt, wie ihn die Erklärungsempfängerin in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 144 III 43 E. 3.3; 138 III 659 E. 4.2.1; jüngst Urteil 4A_637/2020 vom 10. Mai 2021 E. 3.2), vermag die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht ebenso wenig entgegenzusetzen, wie dem Hinweis der Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin Ziffer 3.4 des Mietvertrags im Schreiben vom 21. November 2016 mit keiner Silbe erwähnt hat. Die Beschwerdegegnerin hat sich im genannten Schreiben einzig auf Ziffer 3.3 des Mietvertrags bezogen, welche die Bedingungen für die verlängerte Mietdauer zum Gegenstand hat. Ganz

ausdrücklich geht es in der genannten Ziffer um diejenigen Bedingungen, die dem Mietverhältnis ab 1. Juli 2017 zugrundeliegen sollen, was klar gegen die Sichtweise der Beschwerdeführerin spricht, die im Schreiben vom 21. November 2016 vorgeschlagene "Kündigungsfrist von einem (1) Jahr jeweils kündbar zum Ende des Monats" habe von ihr vernünftigerweise nur so verstanden werden können, als dass die Beschwerdegegnerin damit bloss eine Anpassung der Kündigungsmodalitäten für den Zeitraum ab 1. Juli 2022 beabsichtigt habe. Kann der Vorinstanz nach dem Gesagten bei der Auslegung der Änderungs-offerte vom 21. November 2016 nach dem Vertrauensprinzip keine Willkür vorgeworfen werden (Art. 9 BV ; vgl. zum Willkürbegriff BGE 144 III 371 E. 3.3), erweist sich auch die Verweigerung der Rechtsöffnung nicht als verfassungswidrig.

E. 3

Die Beschwerdeführerin ficht die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung für das kantonale Verfahren nicht selbständig an, sondern nur im Zusammenhang mit dem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens. Da sich die Beschwerde als unbegründet erweist, hat auch der Kostenspruch der Vorinstanz Bestand. Äusserungen dazu erübrigen sich (vgl. Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

E. 4

Der Beschwerde ist nach dem Gesagten kein Erfolg beschieden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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