

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.268/2005 /zga

Urteil vom 25. Oktober 2005
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Arroyo.

Parteien

X. _____,
Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Reto Fischer,

gegen

Y. _____,
Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Dohner.

Gegenstand
Mietvertrag,

Berufung gegen den Entscheid der III. Zivilkammer
des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Juni 2005.

Sachverhalt:

A.

X. _____ (Beklagte und Berufungsklägerin) betrieb jahrelang das Seegasthaus in A. _____ in einer Liegenschaft, deren Eigentümer Z. _____ war. Am 27. Januar 1989 vereinbarten die Parteien eine einmalige, jährliche Kündigungsmöglichkeit des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrags jeweils per 31. März unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist.

A.a In einem Schreiben vom 10. März 1997 gab Z. _____ der Beklagten folgende Erklärung ab: "Bei dieser Gelegenheit entspreche ich Deinem Wunsch, die Pacht des Seegasthauses auf unbestimmte Zeit zu verlängern, so dass Du die Möglichkeit hast, den Betrieb so lange zu führen, als es Dir Dein körperlicher und geistiger Zustand gestattet. Sollten diese Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, kann die Pacht jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende Jahr gekündigt werden, wobei die Entscheidung ausschliesslich beim Verpächter liegt." Die Beklagte erklärte sich mit dieser Regelung einverstanden.

-:-

Am 18. November 2002 kündigte Y. _____ (Klägerin und Berufungsbeklagte) als Tochter und Erbin von Z. _____ den Vertrag per 31. Mai 2003. Die Beklagte focht bei der zuständigen Schlichtungsstelle diese Kündigung an mit dem Antrag, sie sei für unwirksam zu erklären. An der Schlichtungsverhandlung vom 20. Februar 2003 schlossen die Parteien folgenden Vergleich:

1. Die Klägerin [d.h. die Beklagte im vorliegenden Verfahren] verpflichtet sich, das Mietzinskonto [...] saldieren zu lassen und spätestens bis 28.2.2003 der Beklagten [d.h. der Klägerin im vorliegenden Verfahren] zu überweisen. Damit sind Mietzinsforderungen seitens der Beklagten [d.h. der Klägerin im vorliegenden Verfahren] und Unterhaltsarbeiten seitens der Klägerin [d.h. der Beklagten im vorliegenden Verfahren] vom 1.1.2000 bis 31.12.2002 abgegolten. Den Mietzins für das Jahr 2003 bezahlt die Klägerin [d.h. die Beklagte im vorliegenden Verfahren] in 2 Raten, einmal per 31.8.2003 und einmal per 31.12.2003.

2. Die Klägerin [d.h. die Beklagte im vorliegenden Verfahren] akzeptiert die Kündigung auf 31.5.2003. Das Mietverhältnis wird einmalig um 7 Monate bis 31.12.2003 erstreckt. Es fällt auf diesen Zeitpunkt automatisch dahin.

3. Der Beklagten [d.h. der Klägerin im vorliegenden Verfahren] und anderen Personen ist im Zusammenhang mit der Neukonzeption freier Zutritt zu gewähren.

4. Die Parteien beantragen der Schlichtungsstelle, das Verfahren infolge Erledigung am Protokoll abzuschreiben."

A.b Nach der Rückgabe des Seegasthauses gelangte die Beklagte am 20. Februar 2004 mit einem

Begehren um finanzielle Entschädigung aus der Auflösung des Vertrages an die Klägerin. Sie stellte sich auf den Standpunkt, bei der Kündigung vom 18. November 2002 handle es sich angesichts der Vereinbarung vom 10. März 1997 um eine ausserordentliche Kündigung. Der Vergleich vom 20. Februar 2003 ändere daran nichts; es handle sich nicht um einen Aufhebungsvertrag. Sie verlangte gestützt auf Art. 297 Abs. 2 OR bzw. Art. 266g Abs. 2 OR unter Berücksichtigung der aus ihrer Sicht erheblichen Umstände eine Entschädigung in Höhe von ungefähr einem Jahresverdienst aus dem Betrieb des Gasthofes. Für den Fall der Nichteinigung erklärte sie Verrechnung mit den noch ausstehenden Zinsen für das Jahr 2003 und stellte die gerichtliche Geltendmachung der Restforderung in Aussicht. Die Klägerin ging auf die Forderung nicht ein, sondern verlangte ihrerseits die Bezahlung des ausstehenden Zinses für das Jahr 2003.

Die Klägerin setzte den Zins für 2003 im Umfang von Fr. 34'792.60 in Betreibung. Die Beklagte erhob Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl, worauf die Klägerin an die zuständige Schlichtungsbehörde gelangte. Nach ergebnisloser Schlichtungsverhandlung beantragte die Klägerin dem Kreisgericht Werdenberg-Sargans, die Beklagte sei zur Zahlung von Fr. 34'608.30 zuzüglich 5% seit 1. Januar 2004 zu verpflichten. Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage und erhob Widerklage auf Zahlung von Fr. 52'000.-- nebst 5% Zins seit 26. April 2004.

Das Kreisgericht Werdenberg-Sargans verpflichtete die Beklagte mit Entscheid vom 21. Oktober 2004, der Klägerin Fr. 34'608.30 nebst Zins zu 5% seit 1. Januar 2004 zu bezahlen und hob den Rechtsvorschlag in der Betreibung des Betreibungsamtes Quarten Nr. 00000000 in diesem Umfang auf. Die Widerklage wurde abgewiesen. Das Gericht kam zum Schluss, es sei mit dem vor der Schlichtungsstelle am 20. 2. 2003 geschlossenen Vergleich ein Aufhebungsvertrag vereinbart, sämtliche Punkte bezüglich der Beendigung des Mietverhältnisses seien darin geregelt und von der Beklagten vorbehaltlos angenommen worden.

B.

Das Kantonsgericht St. Gallen wies die von der Beklagten gegen diesen Entscheid erhobene Berufung am 15. Juni 2005 ab. Das Gericht hielt zunächst fest, dass die Beklagte die von der Klägerin geltend gemachte Forderung von Fr. 34'608.30 ausdrücklich anerkenne, dass sie jedoch die Auffassung vertrete, es stehe ihr wegen vorzeitiger Auflösung des Vertrages ein Anspruch auf Entschädigung nach Art. 297 Abs. 2 OR oder Art. 266g Abs. 2 OR zu, woraus sich nach Verrechnung mit der Zinsforderung der Klägerin zu Gunsten der Beklagten ein Nettoanspruch von Fr. 46'000.-- ergebe. In Auslegung des Vergleichs vom 20. Februar 2003 kam das Gericht mit der ersten Instanz zum Schluss, dass sämtliche Aspekte der Kündigung damit erledigt worden seien und die Vorinstanz auf die Widerklage nicht hätte eintreten dürfen.

C.

Mit eidgenössischer Berufung vom 23. August 2005 stellt die Beklagte den Antrag, das Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Juni 2005 sei aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese über die von der Beklagten geltend gemachten vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung des Vertragsverhältnisses unter Würdigung aller Umstände entscheide. Die Beklagte rügt, die Vorinstanz habe bei der Auslegung des Vergleichs nach dem Vertrauensprinzip falsche Schlüsse gezogen und die Schutzwirkung der Art. 297 Abs. 2 bzw. 266g Abs. 2 OR verkannt; ausserdem habe die Vorinstanz der Beklagten in falscher Beurteilung der Tragweite der materiellen Rechtskraft des vor der Schlichtungsstelle geschlossenen Vergleichs die Überprüfung der aus Art. 297 Abs. 2 bzw. Art. 266g Abs. 2 OR folgenden Ansprüche verweigert.

D.

Die Klägerin schliesst in der Antwort auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Vorinstanz hat den Vertrag nicht abschliessend qualifiziert, mit welchem der Rechtsvorgänger der Klägerin das Seegasthaus in A. _____ der Beklagten zum Gebrauch überliess. Die Beklagte legt in ihrer Berufung zutreffend dar, dass die Regelung der in Betracht fallenden Verträge der Miete oder der Pacht für die hier umstrittene Frage in Art. 266g Abs. 2 OR und Art. 297 Abs. 2 OR übereinstimmen. Nachdem im von den Parteien am 20. Februar 2003 vor Schlichtungsstelle geschlossenen Vergleich von einem Mietvertrag die Rede ist, wird hier diese Qualifikation übernommen, was sich umso mehr rechtfertigt, als sich aus dem angefochtenen Entscheid keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Beklagten über die Liegenschaft hinaus Sachen zum Gebrauch überlassen wurden.

2.

Die Vorinstanz hat den Vergleich vom 20. Februar 2003, den die Parteien vor der zuständigen Schlichtungsbehörde abgeschlossen hatten, nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt und geschlossen, die Beklagte habe darin sinngemäss auf allfällige Ansprüche aus vorzeitiger Vertragsbeendigung verzichtet.

2.1 Ein Vergleichsvertrag dient der Beilegung ungewisser oder streitiger Beziehungen durch

gegenseitige Zugeständnisse (BGE 130 III 49 E. 1.2 S. 51 mit Verweisen). Diese können namentlich in einer Schuldanerkennung, einem Schuldertlass oder der Übernahme neuer Verpflichtungen bestehen (Gauch/Schluép/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Aufl., N 750). Daran ändert nichts Grundsätzliches, wenn der Vergleich eine gerichtliche Auseinandersetzung beendet (BGE 121 III 397 E. 2c S. 404). Für die Auslegung des Vergleichsvertrags ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich gewollt haben (vgl. BGE 123 III 35 E. 2b). An die Feststellung des tatsächlichen Parteiwillens ist das Bundesgericht im Berufungsverfahren gebunden (BGE 129 III 664 E. 3.1). Hat das kantonale Gericht wie hier einen wirklichen Willen nicht feststellen können, so ist das Verhalten und sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (BGE 128 III 265 E. 3a) und der Vertrag ist allenfalls nach dem hypothetischen Parteiwillen zu ergänzen (BGE 115 II 484 E.4b). Dabei handelt es sich um Rechtsfragen, die vom Bundesgericht im Berufungsverfahren geprüft werden können, wobei es an die vorinstanzlichen Feststellungen zu den

tatsächlichen Umständen des Vertragsschlusses gebunden ist (BGE 129 III 664 E.3.1).

2.2 Der Vergleich hat zum Zweck, einen Streit oder eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis zu beenden (BGE 105 II 273 E. 3a S. 277; vgl. auch BGE 114 Ib 74 E. 2 S. 78). Dieses Ziel lässt sich regelmässig nur erreichen, wenn sämtliche mit dem Streit oder der Ungewissheit zusammenhängende Fragen geregelt werden. Das Ziel des Vergleichsvertrags ist bei der Auslegung zu berücksichtigen, auch wenn der Umfang einer vergleichweisen Beilegung von Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten unterschiedlich weit gezogen werden kann. Wenn daher Fragen nicht ausdrücklich geregelt sind, die in engem Zusammenhang mit den vergleichsweise beigelegten Meinungsverschiedenheiten stehen und deren Beantwortung sich zur Beilegung des Streites aufdrängt, darf in der Regel davon ausgegangen werden, dass sie von den Parteien mangels eines ausdrücklichen Vorbehaltes nicht vom Vergleich ausgenommen werden sollten. Nach dem mutmasslichen Willen der Parteien rechtfertigt sich daher in der Regel die Annahme, dass solche Fragen sinngemäss im Vergleich beantwortet sind. Der Inhalt der Vereinbarung über solche sinngemäss vom Vergleichsvertrag erfassten Fragen ist nach dem mutmasslichen Parteiwillen auszulegen oder eventuell nach dem hypothetischen zu ergänzen. Dabei kommt einer allenfalls von den Parteien beigelegten Saldoklausel kein entscheidendes zusätzliches Gewicht zu.

2.3 Die Parteien haben im vorliegenden Fall im - vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen, gerichtlichen - Vergleich vom 20. Februar 2003 die Streitfrage beigelegt, ob die Kündigung des Mietverhältnisses über die Liegenschaft gültig sei, in welcher die Klägerin ein Gasthaus betrieben hatte. Die Beklagte hat die Kündigung auf Ende Mai 2003 akzeptiert und sich mit einer einmaligen Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende 2003 einverstanden erklärt. Sie hat sich zudem verpflichtet, das Mietzinskonto saldieren zu lassen und die Parteien haben damit die gegenseitigen Forderungen per Ende 2002 bereinigt. Schliesslich hat sich die Beklagte verpflichtet, die bis zum Verlassen des Mietobjekts geschuldeten Mietzinsen für das Jahr 2003 in zwei Raten zu bezahlen. Die Parteien haben damit nicht allein die Beendigung des Mietvertrages geregelt und insbesondere vereinbart, zu welchem Zeitpunkt die Beklagte das Mietobjekt zu verlassen habe, sondern sie haben auch finanzielle Ansprüche im Zusammenhang mit der Kündigung bereinigt. Sie haben insbesondere vereinbart, dass die Beklagte die für das Jahr 2003 geschuldeten Mietzinsen in zwei Raten zu bestimmten Zeitpunkten bezahle. Dass sie dabei nicht ausdrücklich festhielten, die Höhe dieser Zinsen

solle den bisher vertraglich vereinbarten entsprechen, macht die Regelung entgegen der Ansicht der Beklagten insofern nicht lückenhaft.

2.4 Im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertrages drängte sich die Regelung allfälliger finanzieller Ansprüche entgegen der Ansicht der Beklagten objektiv auf. Denn die Streitigkeit betraf nach eigener Darstellung der Beklagten eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266g OR. Nach dieser Bestimmung ist vom Gericht im Streitfall nicht nur zu entscheiden, ob ein wichtiger Grund vorliegt, der die Vertragserfüllung für eine Partei unzumutbar macht und sie (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist) zur vorzeitigen Beendigung berechtigt, sondern der Richter hat gleichzeitig über die vermögensrechtlichen Folgen dieser vorzeitigen Kündigung in Würdigung aller Umstände zu bestimmen (BGE 122 III 262 E. 2; Art. 266g Abs. 2 OR). Für die ermessensweise Festlegung der finanziellen Folgen einer vorzeitigen Vertragskündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR spielt denn auch regelmässig die Art und das Gewicht des Kündigungsgrundes eine erhebliche Rolle. Der Beklagten kann nicht gefolgt werden, wenn sie die Ansicht vertritt, die finanziellen Folgen der Vertragsbeendigung seien für sie im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs nicht erkennbar gewesen. Dass nach Verlassen der Liegenschaft kein Ertrag aus dem Betrieb des in

dieser Liegenschaft geführten Gasthofes mehr erzielt werden kann, ist ebenso von vornherein klar, wie der Umstand, dass beim Verlassen der Liegenschaft Umzugs- und Räumungskosten entstehen, allenfalls Einbussen beim Verkauf des Inventars hinzunehmen sind und bei Aufnahme eines neuen

Betriebs möglicherweise höhere Kosten anfallen. Wenn sich die Beklagte daher bei Abschluss des Vergleichs über die vorzeitige Vertragsbeendigung verpflichtete, die Mietzinsen bis zum Auszug mit bestimmten Fälligkeiten zu bezahlen, so durfte und konnte die Klägerin diese Vereinbarung nach Treu und Glauben nicht anders denn als abschliessende Regelung der finanziellen Folgen im Sinne von Art. 266g OR verstehen.

3.

Die Beklagte beanstandet zu Recht die Erwägungen der Vorinstanz nicht, soweit diese die Gültigkeit des gerichtlichen Vergleichs nach dem kantonalen Recht beurteilt hat (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG in fine; vgl. auch BGE 124 II 8 E. 3a S. 11).

3.1 Soweit die Beklagte die Vollstreckbarkeit des gerichtlichen Vergleichs mit der Behauptung bestreitet, dieser sei zu wenig klar, kann ihr nicht gefolgt werden. Der Vergleich betrifft die Beendigung eines bestehenden Vertragsverhältnisses, das nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil sehr lange Zeit gedauert hatte, ohne dass Anhaltspunkte dafür beständen, dass die vertraglichen Pflichten der Parteien unklar oder streitig gewesen wären. Dass die vertraglichen Pflichten von den Parteien bis zur Beendigung des Vertrages zu erfüllen sind, versteht sich von selbst und bedarf keiner ausdrücklichen Regelung in einem Vergleich über die Modalitäten der Vertragskündigung bzw. -beendigung.

3.2 Soweit die Beklagte schliesslich die abschliessende Natur des Vergleichs unter Berufung auf die in Art. 274d Abs. 3 OR bundesrechtlich vorgeschriebene Untersuchungsmaxime in Frage stellt und geltend macht, sie habe nicht in aufgeklärter Weise klar und eindeutig auf allfällige Ansprüche im Sinne von Art. 266g Abs. 2 OR verzichtet, ist ihr entgegen zu halten, dass sie sich nicht auf Willensmängel berufen hat (vgl. BGE 124 II 8 E. 3b S. 12).

4.

Die Berufung ist als unbegründet abzuweisen. Die Beklagte hat bei diesem Verfahrensausgang die Gerichtsgebühr zu bezahlen (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie hat überdies der anwaltlich vertretenen Klägerin deren Parteikosten zu ersetzen (Art. 159 Abs. 2 OG). Gebühr und Parteientschädigung bemessen sich nach dem Streitwert.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird der Beklagten auferlegt.

3.

Die Beklagte hat die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und der III. Zivilkammer des Kantonsgerichts St. Gallen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Oktober 2005

Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: