

## Bundesgericht

### Keine konkludente Aufhebung des Mietvertrags (Art. 115 OR)

Sachverhalt: A.A (Vermieterin) beauftragte die B SA (Beauftragte) mit der Verwaltung einer in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft. Später schloss die Beauftragte im Namen der Vermieterin mit der D SA (Mieterin) einen Mietvertrag über das Erd- und Untergeschoss sowie zwei externe Parkplätze.

Nach Mietbeginn entdeckte die Mieterin, dass die zwei vermieteten Parkplätze durch Dritte benutzt werden. Die Mieterin lehnte das Angebot der Vermieterin vom 29. Juli 2014 ab, wonach sie die Parkplätze lediglich von montags bis freitags zwischen 08.00 und 18.00 Uhr benutzen dürfe. Noch am gleichen Tag bat die Mieterin die Beauftragte schriftlich ihren Willen in Bezug auf das Mietobjekt festzuhalten. Dieser Bitte kam die Beauftragte gleichentags nach und formulierte für die Mieterin im Wesentlichen Folgendes: Vorliegend teile ich die sofortige Auflösung des Mietvertrags, weil mir entgegen dem Mietvertrag die beiden Parkplätze nicht zur Verfügung gestellt werden, obwohl ich essentiell darauf angewiesen bin. Weiter bestätige ich vorliegend den Rückerhalt des Mietzinsdepots. Die fünf Schlüssel des Mietobjekts habe ich der Beauftragten zurückgegeben. Noch am gleichen Tag kommunizierte die Beauftragte der Vermieterin, dass die Mieterin darauf insistiert habe, den Mietvertrag aufzulösen und dass sie die Auflösung formalisiert habe.

Weil die Räumlichkeiten rund ein Jahr später immer noch leer standen, forderte die Vermieterin von der Beauftragten Schadenersatz für die ihr entgangenen Mietzinsen. Sie machte geltend, dass die Erklärungen der Mieterin einen Antrag zum Abschluss eines Vertrags zur Aufhebung des Mietvertrags dargestellt hätten. Die Vermieterin warf der Beauftragten vor, dass sie diesen Antrag zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags ohne ihre Zustimmung in Verletzung von Art. 398 OR konkludent angenommen habe, indem sie das Mietzinsdepot zurückerstattet und die Schlüssel zurückgenommen habe (Sachverhalt Teil C und E. 3.2). Die Tessiner Gerichte und das Bundesgericht wiesen die Klage ab.

Erwägungen: (1.) Die Vorinstanz habe festgehalten, dass die Erklärungen der Mieterin keinen Antrag zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags im Sinne von Art. 115 OR darstellten, sondern eine einseitige Auflösung des Mietvertrags. Sie habe folglich gefolgert, dass das Verhalten der Beauftragten nicht die Beendigung des Mietverhältnisses bewirkt habe und somit die Mieterin in der Rückzahlung des Mietzinsdepots nicht die Annahme des Antrags auf Aufhebung des Mietvertrags erblicken durfte (Sachverhalt Teil B und E. 3.1). (2.) Die einvernehmliche Aufhebung im Sinne von Art. 115 OR – so das Bundesgericht – sei ein formfreier zweiseitiger Vertrag, mit dem sich der Gläubiger und der Schuldner auf die Erlöschung einer Forderung oder eines Rechtsverhältnisses einigten. Der Antrag und die Annahme zum Abschluss dieses Vertrags können in Anwendung des Vertrauensprinzips auch konkludent oder stillschweigend erfolgen. Der Richter werde in einem solchen Fall jedoch nur mit grösster Vorsicht einen Schulderlass annehmen, wobei der Wille, ganz oder teilweise auf eine Forderung zu verzichten, klar zum Ausdruck gebracht werden müsse. Denn in der Regel (d.h. ohne Vorliegen besonderer Umstände) verzichte niemand ohne Gegenleistung auf einen Anspruch (E. 3.3.1). (3a.) Zu prüfen sei daher, ob die Mieterin aufgrund des Verhaltens der Beauftragten nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, dass diese der Beendigung des Mietvertrags zustimmt. (3b.) Die Vermieterin bejahe diese Frage, weil die Beauftragte die Rückgabe der Schlüssel vorbehaltlos akzeptiert und der Mieterin das Mietzinsdepot zurückgezahlt habe. In Anbetracht der Gesamtumstände könne dieser Auffassung allerdings nicht gefolgt werden. Die Mieterin habe ein aus ihrer Sicht unbefriedigendes

Gespräch mit der Vermieterin betreffend die Nutzung der Parkplätze geführt und habe gewollt, dass ihre Gründe für die Abkehr vom Mietvertrag schriftlich dokumentiert würden. Demgegenüber hätten keine Umstände existiert, welche die Mieterin nach Treu und Glauben zur Annahme hätten veranlassen können, dass die Vermieterin die Beauftragte ermächtigt habe, den Mietvertrag in gegenseitigem Einvernehmen ohne Gegenleistung aufzuheben. (3c.) Das Erfordernis eines Kausalzusammenhangs zwischen der behaupteten Vertragsverletzung durch die Beauftragte und dem von der Auftraggeberin geltend gemachten Schaden sei daher nicht erfüllt (E. 3.3.2).

 [Ganzen Entscheid lesen](#)

BGer 4A\_373/2020 vom 11. Februar 2022 (Beitrag veröffentlicht am 15. April 2022)

---