



<b>Fall-Nr.:</b>	BZ.2005.5
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	15.06.2005
<b>Entscheiddatum:</b>	15.06.2005

### Entscheid Kantonsgericht, 15.06.2005

**Art. 18 OR; Art. 274e Abs. 1 OR (SR 220); Art. 80 lit. a ZPO; Art. 83 lit. b ZPO; Art. 89 Abs. 2 ZPO; 234 ZPO (sGS 961.2). In Miet- und Pachtsachen findet auch bei Streitwerten über Fr. 20'000.-- in der Regel weder eine Verhandlung noch ein zweiter Schriftenwechsel statt. Auslegung eines vor der Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen geschlossenen Vergleichs. Fallen weitere, nach dem Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs noch geltend gemachte Forderungen aufgrund von dessen Auslegung unter die von den Parteien getroffene Regelung, kann infolge bereits rechtskräftig erfolgter Beurteilung auf eine entsprechende Klage nicht eingetreten werden. Konkret konnte ein Anspruch auf Entschädigung wegen vorzeitiger Auflösung eines Miet-/Pachtverhältnisses über ein Restaurant nicht mehr verfolgt werden, weil die Regelung des Vergleichs diesen Anspruch nach Treu und Glauben erfasste (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 15. Juni 2005, BZ.2005.5).**

Erwägungen

I.

1. B betrieb als langjährige Vertragspartnerin des Eigentümers C das Seegasthaus D in E. Am 27. Januar 1989 vereinbarten die Parteien für dieses unbefristete Vertragsverhältnis eine einmalige, jährliche Kündigungsmöglichkeit per 31. März des jeweiligen Jahres, unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist (kläg. act. 2). In einem Schreiben vom 10. März 1997 gab dann C zur Frage der Beendigung des Vertrages gegenüber B folgende Erklärung ab: "Bei dieser Gelegenheit entspreche ich Deinem Wunsch, die Pacht des Seegasthauses D 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." B erklärte sich mit dieser Regelung einverstanden (bekl. act. 3).

Am 18. November 2002 kündigte die Erbin A den Vertrag per 31. Mai 2003 (bekl. act. 5). B focht diese Kündigung am 12. Dezember 2002 bei der Schlichtungsstelle des Bezirks F an und beantragte, die Kündigung sei für unwirksam zu erklären. An der Schlichtungsverhandlung vom 20. Februar 2002 schlossen die Parteien einen Vergleich mit folgendem Wortlaut:

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

2. Die Klägerin 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 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."

Nach der Rückgabe des Seegasthauses D gelangte B am 20. Februar 2004 mit einem Begehren um finanzielle Entschädigung aus der Auflösung des Vertrags an A. Sie stellte sich im Einzelnen auf den Standpunkt, angesichts der Vereinbarung aus dem Jahr 1997 handle es sich bei der Kündigung vom 18. November 2002 um eine ausserordentliche Kündigung. Daran ändere die nachherige Vergleichsvereinbarung nichts, es handle sich dabei nicht um einen Aufhebungsvertrag. Sie verlangte daher gestützt auf Art. 297 Abs. 2 OR/266g Abs. 2 OR unter Berücksichtigung der aus ihrer



Sicht relevanten Umstände eine Entschädigung in der Höhe von ungefähr einem Jahresverdienst aus dem Betrieb des Gasthofes. Für den Fall der Nichteinigung erklärte sie Verrechnung mit der noch ausstehenden Zahlung des Zinses für das Jahr 2003 und stellte die gerichtliche Geltendmachung der Restforderung in Aussicht (bekl. act. 9). A ging auf diese Forderung nicht ein und verlangte ihrerseits die Zahlung des ausstehenden Zinses für das Jahr 2003 (kläg. act. 4).

2. Nachdem B gegen den von A beim Betreibungsamt G veranlassten Zahlungsbefehl über Fr. 34'792.60 vom 24. März 2004 Rechtsvorschlag erhoben hatte (kläg. act. 5), klagte diese nach ergebnislos durchgeführter Schlichtung am 16. Juni 2004 mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren beim Kreisgericht F auf Zahlung von Fr. 34'608.30 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. Januar 2004. Am 16. Juli 2004 erstattete die Beklagte ihre auf Abweisung schliessende Klageantwort und erhob Widerklage auf Zahlung von Fr. 52'000.-- zuzüglich Zins zu 5% seit 26. April 2004.

Mit Entscheid vom 21. Oktober 2004 schützte das angerufene Gericht die Klage, wies die Widerklage ab und hob den Rechtsvorschlag im Umfang des eingeklagten Betrages auf. Die Beklagte wurde zur Zahlung der Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- und zur Zahlung einer Parteientschädigung von Fr. 12'557.35 verpflichtet.

3. Mit Eingabe vom 11. Januar 2005 erhebt die Beklagte Berufung und verlangt den Schutz der Widerklage. Die auf Abweisung der Berufung schliessende Berufungsantwort datiert vom 19. Februar 2005.

II.

Am 21. Februar 2005 wurde den Parteien mitgeteilt, dass in der vorliegenden Streitsache keine Berufungsverhandlung vorgesehen sei. Mit Schreiben vom 7. März 2005 äussert die Beklagte die Ansicht, nach ihrem Verständnis sei Art. 234 ZPO ohne Einschränkung auch auf das vorliegende Verfahren anwendbar, und sie ersuchte um eine Bestätigung dieser Auffassung. Mit Schreiben vom 11. März 2005 wurde seitens der Verfahrensleitung darauf hingewiesen, dass nach ständiger Praxis in mietrechtlichen Streitigkeiten unabhängig vom Streitwert nur ein schriftliches Verfahren



durchgeführt werde. Es wurde in Aussicht gestellt, diese Auffassung im vorliegenden Entscheid im Einzelnen zu begründen.

1. Das Gesetz ist in erster Linie nach seinem Wortlaut auszulegen. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich des Zwecks, des Sinnes und der dem Text zu Grunde liegenden Wertung. Wichtig ist ebenfalls der Sinn, der einer Norm im Kontext zukommt. Vom klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, unter anderem dann, wenn triftige Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (BGE 130 V 424, E. 3.2 S. 428 f. mit Hinweisen).

2. Nach Art. 234 Abs. 1 ZPO führt das Kantonsgericht eine Verhandlung durch, wenn ihm dies zweckmässig oder zur Wahrung der Parteirechte geboten erscheint. Wird keine Verhandlung durchgeführt, wird nach Absatz 3 der genannten Bestimmung ein zweiter Schriftenwechsel dann durchgeführt, wenn in Forderungsstreitigkeiten der Streitwert Fr. 20'000.-- übersteigt (lit. a) oder zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen ist (lit. b).

Der Wortlaut dieser Bestimmung, welcher mit dem II. Nachtragsgesetz zur Zivilprozessordnung vom 1. April 1999 (nGS 34-55) in die vorliegend massgebende Fassung gebracht wurde, ist klar: In allen Forderungssachen mit Streitwert über Fr. 20'000.-- muss - Verzicht der Parteien vorbehalten - entweder eine Verhandlung oder ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt werden.

Dem wörtlichen Verständnis der Norm steht zunächst deren Entstehungsgeschichte entgegen. Die ursprüngliche Fassung von Art. 234 ZPO (nGS 26-39) sah vor, dass ohne Verhandlung zu entscheiden sei in der Regel bis zum Streitwert von Fr. 20'000.-- (Abs. 2 lit. a) bzw. wenn die Parteien auf eine Verhandlung verzichteten und ihr Erscheinen nicht geboten sei (Abs. 2 lit. b). Nach der Praxis zu dieser Bestimmung (GVP 1992 Nr. 49) wurde in miet- und pachtrechtlichen Verfahren auch bei einem Streitwert von über



## St.Galler Gerichte

Fr. 20'000.-- in der Regel keine Verhandlung durchgeführt. Begründet wurde dies erstens mit der Entstehungsgeschichte der Norm, wonach Entscheide der für Miete und Pacht zuständigen Gerichtskommission (Art. 11 f. aZPO) im schriftlichen Berufungsverfahren beurteilt würden. Zweitens wurde zugunsten dieser Lösung angeführt, dass das Bundesrecht für diese Materie ein einfaches und rasches Verfahren vorschreibt.

Mit dem II. Nachtragsgesetz wurden dann im Hinblick auf die Entlastung des Staatshaushaltes verschiedene Anpassungen im Zivilprozess vorgenommen. So wurde unter anderem infolge der Reduktion des Spruchkörpers der Bezirksgerichte von fünf auf drei Richter die schon bis dahin in einer Dreierbesetzung urteilende Gerichtskommission aufgehoben (BOTSCHAFT zum II. Nachtragsgesetz zum Zivilprozessgesetz, ABl. 1998, 1306 f.). Aufgrund dieser Änderung sowie mit der einhergehenden Erhöhung der Streitwertgrenzen wurde in Miet- und Pachtsachen neu das Bezirksgerichtspräsidium zuständig für Streitwerte bis Fr. 20'000.-- sowie generell für die Erstreckung und Anfechtung der Kündigung von Mietverhältnissen (Art. 7 lit. a und c ZPO), das Bezirksgericht für Streitwerte über Fr. 20'000.-- (Art. 13 ZPO). Eine weitere Entlastungsmassnahme bestand darin, die Anzahl der mündlichen Verhandlungen vor Kantonsgericht zu reduzieren und vom Obligatorium der mündlichen Berufungsverhandlung wegzukommen. In diesem Zusammenhang wurde ausdrücklich auf die obenerwähnte Praxis des Kantonsgerichts als eine bis dahin schon bestehende Ausnahme von diesem Obligatorium hingewiesen (BOTSCHAFT, a.a.O., 1309 f.). Mit der Gesetzesänderung sollte somit ausgehend von der bis dahin bestehenden Situation eine Einschränkung der Pflicht zur Durchführung mündlicher Berufungsverhandlungen erreicht werden. Die bisherige Praxis des Kantonsgericht wurde nicht in Frage gestellt. Dieser gesetzgeberische Wille steht einem wörtlichen Verständnis der Norm entgegen. Ein solches Verständnis würde überdies dazu führen, dass trotz der Abschaffung der Gerichtskommission und entgegen der Absicht, die mündlichen Verhandlungen vor Kantonsgericht zu reduzieren, bei Streitwerten über Fr. 20'000.-- eine gegenüber früher umfassendere Möglichkeit der Durchführung mündlicher Verhandlungen gegeben wäre. Nach dem Wortlaut der Bestimmung könnte dieser Widerspruch im Ergebnis allerdings dadurch vermieden werden, dass neu in der Regel statt einer Verhandlung ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet würde.



Ein in dieser Weise einschränkend verstandener Wortlaut der neuen Fassung von Art. 234 ZPO würde jedoch den in GVP 1992 Nr. 49 identifizierten Regelungszweck, Einklang mit der bundesrechtlichen Vorgabe des einfachen und raschen Verfahrens (Art. 274d OR) zu erzielen, ohne ersichtlichen Grund entkräften. Mit der Abschaffung der Gerichtskommission fiel zwar selbstredend auch deren Zuständigkeit für die bundesrechtlich vorgeschriebenen Fälle des einfachen und raschen Verfahrens (Art. 11 lit. b ZPO) weg. Die entsprechenden Vorgaben waren bzw. sind aber gleichwohl neu in den Verfahren vor dem Bezirksgerichtspräsidium und dem Bezirksgericht bzw. - seit dem Inkrafttreten des III. Nachtragsgesetzes zum Zivilprozessgesetz (nGS 38-54) - in den Verfahren vor dem Kreisgerichtspräsidium und dem Kreisgericht zu beachten. Das für die Schriftlichkeit des Berufungsverfahrens ins Feld geführte Argument des einfachen und raschen Verfahrens behält mit anderen Worten seine Gültigkeit auch im Zuständigkeitsbereich des Kreisgerichts. Aus der Entstehungsgeschichte der neuen Fassung von Art. 234 ZPO ergeben sich keine gegenteiligen Anhaltspunkte, welche diesen Zweck in Frage stellen.

Aus der Entstehungsgeschichte der Revision von Art. 234 ZPO sowie aus dem im Zusammenhang mit miet- und pachtrechtlichen Verfahren verfolgten Zweck der Gestaltung eines einfachen und raschen Verfahrens lässt sich damit ableiten, dass der Wortlaut dieser Bestimmung deren Sinn nicht richtig wiedergibt. In miet- und pachtrechtlichen Verfahren ist daher in Fortführung der bisherigen Praxis im Berufungsverfahren in der Regel keine mündliche Verhandlung und auch kein zweiter Schriftenwechsel durchzuführen.

3. Die angestellten Überlegungen lassen sich im Übrigen auch auf die im Zuge der Änderungen des II. Nachtragsgesetzes zum Zivilprozessgesetz durchgeführte Anpassung von Art. 92 Abs. 1 lit. b GerG übertragen. Nach der ursprünglichen Fassung dieser Bestimmung (nGS 22-32) galten keine Gerichtsferien in miet-, pacht- und arbeitsrechtlichen Streitigkeiten bei erstinstanzlicher Zuständigkeit von Bezirksgerichtspräsident, Gerichtskommission oder Arbeitsgericht. In miet- und pachtrechtlichen Streitigkeiten kamen die Gerichtsferien somit nach altem Recht nie zur Anwendung. Die Gerichtskommission wurde mit ihrer Abschaffung durch das II. Nachtragsgesetz zum Zivilprozessgesetz aus dieser Bestimmung gestrichen. Bei einem wörtlichen Verständnis des heutigen Wortlauts müssten somit heute die Gerichtsferien



gelten, wenn in erster Instanz das Kreisgericht in einer miet- oder pachtrechtlichen Streitigkeit zuständig ist, d.h. bei Streitwerten über Fr. 20'000.--. Eine solche materielle Änderung wurde weder in der Botschaft noch in den parlamentarischen Beratungen diskutiert; es ging wie erwähnt nur um den Spareffekt der Verschlankung der institutionellen Strukturen. Eine solche Änderung wäre weiter auch sinnwidrig, da in miet- und pachtrechtlichen Streitigkeiten ein einfaches und rasches Verfahren unabhängig vom Streitwert zu gewährleisten ist und die Nichtgeltung der Gerichtsferien in diesen Verfahren der effektiven Verwirklichung dieser Vorgaben dient.

III.

Die Beklagte anerkennt ausdrücklich die von der Klägerin geltend gemachte und von der Vorinstanz geschützte Forderung über Fr. 34'608.30 (Berufung, 3). Sie ist aber der Auffassung, nach Art. 297 Abs. 2 OR/266g Abs. 2 OR Anspruch auf eine Entschädigung wegen vorzeitiger Auflösung des Vertrages zu haben. Aus der widerklageweisen Geltendmachung dieses auf Fr. 80'000.-- bezifferten Anspruchs und dessen Verrechnung mit dem anerkannten Anspruch ergibt sich für sie ein Nettoanspruch von Fr. 46'000.-- (Berufung, 9).

1. Die Vorinstanz wies die Widerklageforderung der Beklagten ohne nähere inhaltliche Prüfung ab. Ihrer Auffassung nach liegt mit dem vor der Schlichtungsstelle am 20. Februar 2003 abgeschlossenen Vergleich weder eine ordentliche noch eine ausserordentliche Kündigung vor. Mit der Einigung sei der Vertrag unabhängig von früheren Vereinbarungen und der vorher ergangenen Kündigung infolge gegenseitiger Übereinkunft beendet worden. Die Beklagte habe darin ausdrücklich die Kündigung und Auflösung des Vertrages nach einmaliger Erstreckung per 31. Dezember 2003 akzeptiert. Allfällige weitere Ansprüche seien nicht geltend gemacht worden; sämtliche Punkte bezüglich der Beendigung des Mietverhältnisses seien im Vergleich geregelt und von der Beklagten vorbehaltlos angenommen worden. Einerseits, so die Vorinstanz weiter, lasse der Wortlaut der Vereinbarung keinen Zweifel aufkommen, andererseits lasse auch das Fehlen einer Saldoklausel nicht auf das Bestehen weiterer Ansprüche schliessen. Aus dem Akzept des automatischen Dahinfallens des Vertrages und der



vorbehaltlosen Beendigung des Verfahrens zufolge Einigung lasse sich nach Treu und Glauben nichts anderes ableiten, als dass sich die Parteien zumindest per saldo aller Ansprüche, die sich unmittelbar aus dem Mietverhältnis ergeben würden, auseinandergesetzt hätten. Aufgrund der vollständigen Regelung der Beendigung des Mietverhältnisses durch den in Rechtskraft erwachsenen Vergleich könnten aus der Vereinbarung vom 10. März 1997 keine Ansprüche mehr abgeleitet werden (Entscheid, 6 f.).

Die von der Vorinstanz vorgenommene Beurteilung ist nach Auffassung der Beklagten unrichtig. Sie ist im Wesentlichen der Ansicht, mit dem Vergleich vor der Schlichtungsstelle sei kein Aufhebungsvertrag mit umfassender Regelung der sich daraus ergebenden Folgen geschlossen worden. Sie habe lediglich vergleichsweise akzeptiert, dass die Klägerin aus dem von ihr angeführten wichtigen Grund der Neukonzeption des Betriebs trotz der Vereinbarung vom 10. März 1997 den Vertrag kündigen konnte. Zusätzlich seien im Vergleich noch das Zutrittsrecht im Zusammenhang mit dieser Neukonzeption sowie die Frage der bis zum Ende der Vertragsdauer geschuldeten Zinszahlungen geregelt worden. Über allfällige Inventarübernahmen, Abgeltung des Aufwandes für die Park- und Gartenanlage und weitere finanzielle Folgen der vorzeitigen Vertragsauflösung sei nicht gesprochen und nichts vereinbart worden. Sie habe somit auch nicht auf eine Entschädigung wegen vorzeitiger Auflösung des Vertrages verzichtet (Berufung, 4, 7 f. und 9).

Die Klägerin hält demgegenüber fest, die Schlichtungsbehörde habe im Rahmen der Schlichtungsverhandlung vom 20. Februar 2003 eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Parteien vorgenommen und gestützt darauf einen Vergleichsvorschlag unterbreitet, den diese ohne Stellen weiterer Ansprüche und ohne Vorbehalt übereinstimmend angenommen hätten. Die berechtigten Interessen der Beklagten seien mit der vereinbarten Erstreckung berücksichtigt worden, und es sei ein umfassender und abschliessender Interessenausgleich erfolgt. Aus der vorbehaltlosen Annahme des Vergleichs könne nach Treu und Glauben nichts anderes abgeleitet werden, als dass sich die Parteien bezüglich aller sich unmittelbar aus der Beendigung ergebenden Ansprüche als auseinandergesetzt betrachtet hätten. Sie bestreitet weiter die Ausführungen der Beklagten zur Frage der Kündigung aus wichtigen Gründen, hält diese aber letztlich für irrelevant. In Anbetracht des Vergleichs vom 20. Februar 2003



könne die Beklagte aus der früheren Vereinbarung zu den Kündigungsmodalitäten keine Ansprüche mehr geltend machen und fehle für eine Erörterung wichtiger Gründe die Rechtfertigung. Sie schliesst sich weiter der Vorinstanz an, indem sie das Vorliegen einer einvernehmlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses mit abschliessender Regelung der sich ergebenden Folgen bejaht (Berufungsantwort, 5 f. und 7 f.). In erster Instanz hatte die Klägerin noch ausgeführt, es liege schlicht eine von beiden Parteien so verstandene ordentliche Kündigung vor, welche mit dem Vergleich akzeptiert worden sei. Sie brachte dort auch vor, sie habe beim Abschluss des Vergleiches davon ausgehen dürfen und müssen, dass damit die Kündigung und deren Folgen in all ihren Aspekten, somit auch in finanzieller Hinsicht, gewürdigt und bereinigt worden sei. Hätte die Beklagte damals finanzielle Forderungen gestellt, wäre ihrer Auffassung nach eine Erstreckung nicht zustande gekommen bzw. nicht möglich gewesen (Widerklageantwort 10, 10).

2. Eine vor der Schlichtungsbehörde erzielte Einigung gilt als gerichtlicher Vergleich (Art. 274e Abs. 1 OR). Es handelt sich dabei um einen den Regeln des Obligationenrechts unterstehenden Innominatvertrag, dessen Inhalt trotz der prozessualen Gleichstellung des daraus resultierenden Erledigungsbeschlusses (Art. 83 lit. b ZPO) mit dem Sachurteil des Gerichts (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 1b zu Art. 82 ZPO) von den Parteien bestimmt wird (BGE 124 III 8, E. 3b S. 12 und E. 3c S. 13). Die Parteien einigen sich darin einvernehmlich aufgrund gegenseitigen Nachgebens über den Streitgegenstand, um die gerichtliche Auseinandersetzung zu beenden (BGE 124 III 8 E. 3b S. 12; BGE 121 III 397 E. 2c S. 404). Ein gerichtlicher Vergleich erwächst in Rechtskraft (Art. 89 Abs. 2 ZPO). Macht eine Partei in einem neuen Prozess gegen dieselbe Gegenpartei eine vom früheren Vergleich erfasste Forderung erneut geltend, so fehlt es am erforderlichen Rechtsschutzinteresse und somit an einer entgegen Art. 80 lit. a ZPO von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzung. Ob das der Fall ist, muss vom Gericht gegebenenfalls auch über die Parteibehauptungen hinaus geprüft werden (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, a.a.O., N 1b und 3a zu Art. 79 ZPO; vgl. auch Art. 274d Abs. 3 OR).

Inwiefern die Beklagte heute infolge rechtskräftiger Erledigung daran gehindert ist, den Entschädigungsanspruch geltend zu machen, ist daher durch Auslegung dieses



Vergleichsvertrages zu beurteilen. Massgebend ist dabei in erster Linie ein übereinstimmender tatsächlicher Wille der Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann ein solcher nicht ermittelt werden, sind die Willenserklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Massgebend ist danach derjenige Sinn der gegenseitigen Erklärungen, wie diese nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 130 III 686, E. 4.3.1 S. 689 mit Hinweisen).

3. Die Beklagte behauptet wie erwähnt, dass hinsichtlich der von ihr verlangten Entschädigung und allgemeiner über die Frage des abschliessenden Charakters des Vergleichs nicht gesprochen und nichts vereinbart worden sei. Sie ist somit der Auffassung, beide Parteien hätten sich dazu gar nicht rechtsgeschäftlich geäussert. Die Klägerin behauptet demgegenüber, die Beklagte habe keine weiteren Ansprüche gestellt, und es seien von keiner der Parteien Vorbehalte zum Vergleich geäussert worden. Sie bestreitet aber nicht, dass sich die Beklagte nicht ausdrücklich zur Frage des abschliessenden Charakters des Vergleichs bzw. der Entschädigung geäussert hat.

Eine abschliessende Regelung im Sinne der Klägerin kann sich bei dieser Sachlage aus tatsächlich übereinstimmend verstandenen, ausdrücklichen Willenserklärungen der Parteien offensichtlich nicht ergeben. Ein stillschweigendes tatsächlich übereinstimmendes Verständnis (natürlicher Konsens) im Sinne der Klägerin ist aber ebenso auszuschliessen. Ein solches hätte auf Seiten der Beklagten einen von der Klägerin auch so verstandenen Geschäftswillen vorausgesetzt, sich mit der Unterzeichnung des Vergleichs umfassend einigen zu wollen. Das wird von der Klägerin nicht behauptet. Im Übrigen sind auch keine Indizien dafür vorhanden, dass es so war. Zwar behauptet die Klägerin, es sei eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen worden, nicht aber, dass die Schlichtungsbehörde auf die Frage der abschliessenden Natur des Vergleichs eingegangen wäre. Daraus kann somit zum Vorneherein nicht geschlossen werden, dass die Beklagte mit ihrer Erklärung zwangsläufig einen entsprechenden Geschäftswillen geäussert hat.

4. Zu prüfen bleibt somit, ob die Klägerin nach dem Vertrauensprinzip davon ausgehen durfte, dass mit der Vergleichsvereinbarung die Geltendmachung weiterer Forderungen



aus der Vertragsauflösung ausgeschlossen sein würde. Das wäre der Fall, wenn es insgesamt um eine allgemeine abschliessende Regelung der gegenseitigen Ansprüche oder wenigstens der direkt mit der Vertragsauflösung zusammenhängenden Ansprüche ging.

a) Aus dem Wortlaut ergibt sich zwar zunächst eindeutig, dass kein Aufhebungsvertrag abgeschlossen wurde: In Ziffer 2 der Vereinbarung akzeptierte die Beklagte nur die Kündigung. Gleichzeitig deutet diese Formulierung allerdings darauf hin, dass die im Vergleich gütlich beigelegte Frage, ob die Kündigung gültig war, nicht auf die Frage des Bestehens eines wichtigen Grundes für eine ausserordentliche Kündigung beschränkt ist, sondern eine generelle Aussage beinhaltet. Das spricht angesichts des Wesens eines jeden Vergleichs - es geht um das Ausräumen ungewisser Rechtsfolgen durch gegenseitiges Nachgeben - jedenfalls gegen die Möglichkeit, aufgrund des Kündigungsgrundes später noch finanzielle Ansprüche geltend machen zu können. Indem nach dem Wortlaut die Frage des effektiven Kündigungsgrundes verbindlich offengelassen wird, wird nach dem Wortlaut auch die Frage der daraus gegebenenfalls resultierenden Ansprüche verbindlich offengelassen.

Tatsache ist sodann weiter, dass die Parteien das durch die Beklagten angestrebte Verfahren der Kündigungsanfechtung dadurch erledigten, dass einerseits die Frage der Auflösung des Vertrages geregelt wurde (Ziffer 2) und andererseits bei gleicher Gelegenheit weitere Fragen des Vertragsverhältnisses einer Vereinbarung zugeführt wurden (Zinszahlungen für die Jahre 2000 bis 2002, Zinszahlungen und Fälligkeiten im laufenden Jahr bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses, Abgeltung von Unterhaltsarbeiten der Beklagten in den Jahre 2000 bis 2002, Zugangsrecht der Klägerin im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Betriebes; Ziffer 1 und 3). Es ist bei objektiver Betrachtung nicht eindeutig, ob damit - abgesehen von der oben angesprochenen Formulierung in Ziffer 2 des Vergleichs - alle unmittelbar aus der Kündigung des Vertrages bzw. überhaupt alle in diesem Zeitpunkt im Rahmen des Vertragsverhältnisses offenen Fragen einer Lösung zugeführt wurden oder ob die angeführten Punkte nur die bei der Schlichtungsverhandlung angesprochenen, in diesem Zeitpunkt ersichtlichen Probleme regeln und insofern nicht diskutierte Aspekte offenlassen. Auch aus dem Fehlen einer Saldoklausel ergibt sich in diesem Zusammenhang kein weiterer Hinweis.



Die Auslegung nach dem Wortlaut der Vergleichsvereinbarung spricht somit aufgrund der Formulierung von Ziffer 2 des Vergleichs insgesamt für die Auffassung der Klägerin.

b) Dieses Ergebnis wird durch die weiteren Umstände des Vergleichsabschlusses bestätigt.

Dabei fällt zunächst in Betracht, dass es gemäss dem von den Rechtsbegehren der Parteien umrissenen Streitgegenstand im Rahmen einer Kündigungsanfechtung vorerst nur um die Frage der Gültigkeit der per 31. Mai 2003 ausgesprochenen Kündigung ging, die Parteien dann aber im Vergleich auch noch andere Fragen regelten. Die ursprünglich streitgegenständliche Frage wurde dabei wie erwähnt in Ziffer 2 des Vergleichs durch gegenseitiges Nachgeben geregelt. Die Beklagte rückte von ihrem mit dem Rechtsbegehren vertretenen Standpunkt ab und akzeptierte die klägerische Kündigung. Die Klägerin gab ihrerseits nach, indem sie die - ansonsten ohnehin von Amtes wegen zu prüfende (Art. 274e Abs. 3 OR/Art. 300 OR) - Erstreckung des Vertragsverhältnisses bis Ende 2003 akzeptierte. Die erwähnten weiteren Aspekte, welche zusätzlich einer Einigung zugeführt wurden, hätten zur Erledigung des Streits nicht behandelt werden müssen. Der Einbezug weiterer, von beiden Parteien angesprochener bzw. beide Parteien interessierender Punkte (Beklagte: Abgeltung des Unterhalts; Klägerin: Zinszahlungen und Fälligkeiten, Zutrittsrecht) ist folglich ein Hinweis dafür, dass der gefundene Vergleich von den Parteien als allgemeine Einigung über die in jenem Zeitpunkt bestehenden Ansprüche aufgefasst werden musste. Das muss umso mehr für die unmittelbar mit der Kündigung zusammenhängende Frage der von der Beklagten beanspruchten Entschädigung gelten. Wenn sogar über nicht streitgegenständliche Aspekte eine Regelung getroffen wird, dann darf und muss man davon ausgehen, dass die allfälligen, enger mit dem Streitgegenstand verknüpften Ansprüche aus der Kündigung damit ebenfalls erledigt sind, auch wenn darüber nicht gesprochen wurde. Klar ist dabei schliesslich auch, dass bei dieser Betrachtung die von der Beklagten weiter angesprochenen, erst im Zeitpunkt der Rückgabe entstehende Ansprüche von einer solchen Regelung nicht erfasst sein können.

Es fragt sich aber, ob sich an dem vom Wortlaut von Ziffer 2 des Vergleichs indizierten Ergebnis etwas änderte, wenn man mit der Beklagten annehmen würde, dass vor der Schlichtungsstelle die Frage der Gültigkeit der Kündigung nur unter dem Aspekt des



Vorliegens eines wichtigen Grundes für eine ausserordentliche Kündigung diskutiert wurde. Die Beklagte macht damit sinngemäss geltend, dass der Wortlaut der Vereinbarung aufgrund dieser behaupteten tatsächlichen Umstände nicht so umfassend wie vorstehend dargelegt verstanden werden durfte. Das ist zu verneinen. Wenn es so war, wie die Beklagte vorbringt, dann stand ihr Anspruch objektiv eindeutig im Raum, auch wenn er nicht angesprochen wurde. Einigten sich die Parteien bei dieser Ausgangslage auf die zeitlichen Modalitäten der Beendigung des Vertrages und einigten sie sich zusätzlich über weitere offene Fragen, die nicht eigentlich zum Streitgegenstand gehörten, dann musste die Beklagte und durfte die Gegenseite annehmen, dass sämtliche Aspekte der Kündigung mit dem Vergleich erledigt sein würden.

5. Da die Vorinstanz auf die Widerklage nicht hätte eintreten dürfen, ist die Berufung abzuweisen.