

# **BGer 4A 125/2014 vom 2. Juni 2014**

Bundesgericht, 2014-06-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_125\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_125_2014)

FR: TF 4A 125/2014 du 2 juin 2014

IT: TF 4A 125/2014 del 2 giugno 2014

## **Regeste**

Mietvertrag; Grundlagenirrtum | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid ( Art. 90 BGG ) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG . Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt einer hinlänglichen Begründung (Erwägung 2) - grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 89). Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist ( BGE 137 V 57 E. 1.3; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1 S. 399).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG ). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" ( BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135

III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18). Die Beschwerdeführerin präsentiert eine eigene Sachverhaltsdarstellung. Darauf kann nach dem Gesagten nicht abgestellt werden. Auch kann die Beschwerdeführerin im Folgenden nicht gehört werden, soweit sie ihre rechtliche Argumentation auf einen Sachverhalt stützt, der von den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen zu formulieren.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin stellt in Abrede, dass die Beschwerdegegnerin sich beim Abschluss des Mietvertrags in einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR befunden habe. Sie rügt, die Vorinstanz habe diese Bestimmungen verletzt, indem sie das Gegenteil erkannt habe.

#### **E. 3.1**

Ein Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat ( Art. 23 OR ). Wesentlich ist ein Irrtum namentlich, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der vom Irrtenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde ( Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ). Neben der subjektiven Wesentlichkeit ist erforderlich, dass der zu Grunde gelegte Sachverhalt auch objektiv, vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs, als notwendige Grundlage des Vertrages erscheint ( BGE 136 III 528 E. 3.4.1; 132 II 161 E. 4.1; 123 III 200 E. 2; 118 II 58 E. 3b S. 62). Die Feststellungen über das Wissen und den Willen des Beklagten bei Vertragsabschluss betreffen tatsächliche Verhältnisse. Rechtsfrage ist dagegen, ob der Irrtum als wesentlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR anzusehen ist ( BGE 135 III 537 E. 2.2 S. 542; 113 II 25 E. 1a S. 27).

#### **E. 3.2**

Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdegegnerin sei bei Vertragsunterzeichnung am 19. Oktober 2011 davon ausgegangen, die Lüftung sei Ursache des störenden Geräuschs, und die Lärmproblematik könne mit geringem Aufwand noch vor Mietbeginn behoben werden. Für die Beschwerdegegnerin sei es notwendige Grundlage des Vertrages gewesen, dass in den angemieteten Büroräumlichkeiten ruhiges und konzentriertes Arbeiten grundsätzlich möglich sei, dass die gesetzlichen Lärmwertgrenzen eingehalten würden und nicht anhaltend störende Geräusche zu hören seien und dass nicht kurz nach dem Einzug während Wochen grössere Umbauarbeiten erfolgen würden, um die Lärmproblematik - mit ungewissem Erfolg - zu lösen. Dagegen - so die Vorinstanz - spreche auch nicht die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin am 19. Dezember 2011 in das Mietobjekt eingezogen und darin bis zum 2. März 2012 verweilt sei. Einerseits sei der Beschwerdegegnerin nichts anderes übrig geblieben, als die gemieteten Räumlichkeiten zu

beziehen, da der alte Standort habe geräumt werden müssen. Andererseits habe die Beschwerdegegnerin beim Einzug noch keine Kenntnis gehabt vom Bericht der E.\_\_\_\_\_ GmbH und damit auch nicht davon, dass sich die Behebung der Lärmproblematik als aufwendig, langwierig und unsicher herausgestellt hatte. Als sie am 5. Januar 2012 davon Kenntnis genommen habe, sei sie daher mangels Alternativen gezwungen gewesen, die vollständig eingerichteten Räumlichkeiten noch einige Wochen zu belegen. Die Vorinstanz folgerte, die Beschwerdegegnerin habe sich über einen Sachverhalt geirrt, der für sie subjektiv wesentlich gewesen sei. Ausserdem habe die Beschwerdeführerin erkennen können, welche Bedeutung die Beschwerdegegnerin dem irrtümlich vorgestellten Sachverhalt beigemessen habe. Bei einer Lärmproblematik, wie sie hier in ihrer Gesamtheit betrachtet vorgelegen habe, wäre im allgemeinen Geschäftsverkehr nicht mit dem Zustandekommen eines entsprechenden Mietvertrages zu rechnen gewesen. Demzufolge erweise sich der Irrtum auch bei objektiver Betrachtung als wesentlich. Zusammenfassend hielt sie fest, dass sich die Beschwerdegegnerin beim Abschluss des Vertrags betreffend die Behebung der Lärmproblematik vor Mietantritt, die Quelle des Lärms und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sowie betreffend die Einhaltung der (gesetzlichen) Lärmgrenzwerte geirrt habe. Dieser Irrtum sei sowohl subjektiv als auch objektiv wesentlich gewesen, wobei die Beschwerdeführerin diese Wesentlichkeit habe erkennen können.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin tritt diesen Erwägungen mit gegenteiligen Behauptungen entgegen. Sie behauptet, der Beschwerdegegnerin sei die Schallproblematik vor Vertragsabschluss bekannt gewesen, und ebenso der Umstand, dass die Behebung des Schallproblems unter Umständen schwierig bzw. nicht möglich sei. Trotzdem habe sie den Mietvertrag am 19. Oktober 2011 unterzeichnet. Sie könne sich daher nicht auf Irrtum berufen. Indem sie den Vertrag trotz dieser Kenntnis unterzeichnet habe, habe sie überdies gezeigt, dass diese Sachverhalte für sie gerade nicht subjektiv wesentlich gewesen seien. Entgegen der Vorinstanz sei für sie (die Beschwerdeführerin) auch nicht erkennbar gewesen, dass die genannten Umstände eine unerlässliche Voraussetzung für den Vertragsabschluss gebildet hätten. Die Beschwerdegegnerin habe den Lärm selbst gehört und trotzdem den Vertrag unterzeichnet. Auch bezüglich der Einhaltung der Lärmgrenzwerte habe kein Irrtum vorgelegen. Die Beschwerdegegnerin habe damit rechnen müssen, dass die Grenzwerte (zeitweilig) überschritten würden.

### **E. 3.4**

Die Rüge der Beschwerdeführerin gebricht bereits an der Bindung des Bundesgerichts an den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt (vgl. Erwägung 2.2). Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdegegnerin sei bei Vertragsunterzeichnung am 19. Oktober 2011 davon ausgegangen, die Lüftung sei Ursache des störenden Geräuschs und die Lärmproblematik könne mit geringem Aufwand noch vor Mietbeginn behoben werden. Es ist also gerade nicht festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin bei Vertragsunterzeichnung die effektive Lärmquelle kannte, und auch nicht, dass sie um die Schwierigkeiten der Lärmbehebung wusste. Weiter stellte die Vorinstanz fest, die Beschwerdegegnerin habe schon mit E-Mail vom 22. September 2011 zu verstehen gegeben, dass die Geräuschproblematik für sie eine "wichtige Frage" sei. Auf anderslautende blosser Behauptungen der Beschwerdeführerin kann mangels hinreichender Sachverhaltsrügen nicht abgestellt werden. Sofern die Beschwerdeführerin ihre rechtliche Argumentation auf solche aufbaut, kann ihren Rügen

von vornherein kein Erfolg beschieden sein. Unter Zugrundelegung des vorinstanzlich festgestellten Sachverhalts erweist sich die Rechtsauffassung als bundesrechtskonform, wonach der Irrtum der Beschwerdegegnerin über die Behebung der Lärmproblematik vor Mietantritt, die Quelle des Lärms und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sowie über die Einhaltung der (gesetzlichen) Lärmgrenzwerte sowohl subjektiv als auch objektiv wesentlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR war: Die Vorinstanz legte überzeugend dar, dass die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag sicher nicht abgeschlossen hätte, wenn sie gewusst hätte, dass Grund des Lärms eine falsch installierte MRI-Anlage gewesen sei. Es ist sodann auch ohne weiteres verständlich, dass die Behebung des Lärms vor Mietantritt für die Mieterin eine notwendige Grundlage für den Vertragsabschluss bildete. Bei einem Mietvertrag über Büroräumlichkeiten darf nach Treu und Glauben erwartet werden, dass in den gemieteten Räumlichkeiten die gesetzlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden, jedenfalls in einem neueren und modernen Miet- und Geschäftshaus, und dass nicht störende Dauergeräusche zu vernehmen sind, deren Sanierung mit erheblichen Umtrieben und Einschränkungen bei überdies ungewissem Erfolg verbunden ist. Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR nicht verletzt, indem sie einen Grundlagenirrtum bejahte und demzufolge den Mietvertrag als unverbindlich beurteilte.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin beanstandet die von der Vorinstanz für die Zeit des Verbleibs der Beschwerdegegnerin in den Mieträumlichkeiten gewährte Mietzinsreduktion. Dabei wendet sie sich nicht gegen das Ausmass der Reduktion (30 %), sondern gegen deren grundsätzliche Berechtigung: Sie meint, die Beschwerdegegnerin sei verpflichtet gewesen, den Mietzins im Voraus am Verfalltag zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerin habe aber keinen Mietzins bezahlt und sei somit seit dem 1. Januar 2012 in Verzug. Vor dem 11. Januar 2012 sei zudem keine Herabsetzungserklärung erfolgt. Damit könne die Beschwerdegegnerin gemäss Art. 82 OR ihre Mängelrechte nach Art. 259 ff. OR nicht geltend machen, und ihr Recht auf Mietzinsreduktion sei ausgeschlossen.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz ging für die Zeit, während der die Beschwerdegegnerin die Räumlichkeiten belegte, von einem faktischen Vertragsverhältnis aus. Sie erwog, am 11. Januar 2012 habe die Beschwerdegegnerin mitgeteilt, dass sie den Mietvertrag für unverbindlich bzw. aufgelöst betrachte; eventualiter habe sie den sofortigen Vertragsrücktritt geltend gemacht. Die Mietsache sei mit einem Mangel behaftet gewesen, der den Parteien von Beginn des Mietverhältnisses an bekannt gewesen sei. Spätestens an der Hauptverhandlung habe die Beschwerdegegnerin die Herabsetzung explizit verlangt, zuvor aber bereits konkludent kundgetan, indem sie keinen Mietzins an die Beschwerdeführerin überwies und von sich aus eine Reduktion in der vollen Höhe des Mietzinses vorgenommen habe. Dazu sei sie berechtigt gewesen, und sie habe sich nicht in Verzug befunden.

#### **E. 4.3**

Inwiefern die - auf zwei Lehrmeinungen (Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 25 zu Art. 259d OR ; Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, N. 4 zu Art. 259d OR ) gestützte - Auffassung der Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin grundsätzlich berechtigt gewesen sei, die Mietzinsreduktion von sich aus vorzunehmen, bundesrechtswidrig sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Auf ihre Rüge ist daher mangels zureichender Begründung nicht einzutreten (vgl. Erwägung

2.1), und die Berufung auf Art. 82 OR geht fehl. Nicht relevant sind schliesslich die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Voraussetzungen für eine Mietzinsreduktion nach dem Auszug aus dem Mietobjekt nicht gegeben seien. Da entgegen der Beschwerdeführerin von der Unverbindlichkeit des Mietvertrags zufolge Grundlagenirrtums auszugehen ist, stellt sich die Frage einer Mietzinsreduktion nach dem Verlassen der Räumlichkeiten durch die Beschwerdegegnerin nicht.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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