

BGer 4A 127/2014 vom 19. August 2014

Bundesgericht, 2014-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_127_2014

FR: TF 4A 127/2014 du 19 août 2014

IT: TF 4A 127/2014 del 19 agosto 2014

Regeste

Nebenkosten, Rechtsschutz in klaren Fällen | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 137 III 417 E. 1 S. 417 mit Hinweisen). Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 90 BGG i.V.m. Art. 75 BGG). Sie wurde innert der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) von der mit ihren Rechtsbegehren unterlegenen und damit beschwerdeberechtigten Partei (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht. Bei der Streitsache handelt es sich um eine Zivilsache (Art. 72 BGG), und zwar um einen Mietfall, bei welchem der Streitwert nach zutreffender Angabe der Vorinstanz die Mindestgrenze von Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) übersteigt. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

E. 2

Das Gericht gewährt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO "Rechtsschutz in klaren Fällen", wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

E. 2.1

Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 138 III 123 E. 1.2.1 S. 126; mit Hinweisen).

E. 2.2

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von den Klägern verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringen, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623). Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen schlüssig, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die Beklagte substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete

richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der Kläger sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklaglichen Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff. mit Hinweisen).

E. 2.3

Die Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts prüft das Bundesgericht auf Willkür (Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 138 III 620 E. 5 S. 621; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 134 II 124 E. 4.1 S. 133; 132 III 209 E. 2.1 S. 211).

E. 3.1

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die Beschwerdegegnerin habe vorgebracht, die Zahlung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Nebenkosten habe aufgrund der nicht detaillierten Nebenkostenabrechnung verweigert werden dürfen, da die zu bezahlenden Kosten nicht bestimmt und damit auch nicht erfüllbar seien; demgemäss könnten sie nicht fällig und nicht zum Anlass genommen werden, um das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich aufzulösen. Dazu hielt die Vorinstanz fest, damit ein Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR vorliege, müsse die Mietpartei mit der Bezahlung von fälligen Nebenkosten im Rückstand sein. In Bezug auf die Nebenkosten trete keine Fälligkeit ein, wenn keine detaillierte Abrechnung vorliege oder wenn es dem Mieter verwehrt gewesen sei, Einsicht in die Belege zu nehmen. Sie kam zum Schluss, dass aufgrund der festgestellten Mängel bei der Heizkostenabrechnung und der unbewiesen gebliebenen Höhe der in Rechnung gestellten Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht, die Wirksamkeit der Kündigung vom 18. März 2013, unabhängig davon, ob diese der Beschwerdegegnerin rechtswirksam zugestellt worden sei und von ihr überhaupt angefochten werden können, fraglich sei. Da der Nachweis einer wirksamen Kündigung gemäss Art. 257d OR von den Beschwerdeführern nicht habe erbracht werden können, liege weder eine klare Sach- noch Rechtslage gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO vor, womit ihnen kein Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt werden und demzufolge keine Ausweisung erfolgen könne.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer rügen, die Nebenkostenabrechnung sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz - sowohl für die Heizkosten als auch für die weiteren Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht - für die Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ausgewiesen, womit die ausserordentliche Kündigung vom 18. März 2013 wirksam erfolgt sei. Der Sachverhalt erweise sich somit als liquid, womit das Ausweisungsgesuch hätte gutgeheissen werden müssen.

E. 4

Ein Zahlungsrückstand liegt vor, wenn die Mietpartei mit der Bezahlung des Mietzinses oder mit der Bezahlung von Nebenkosten im Rückstand ist (Art. 257d Abs. 1 OR). Sind

die materiellen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht erfüllt, so ist diese nicht nur anfechtbar, sondern völlig unwirksam. Für die Berücksichtigung der Unwirksamkeit oder der Nichtigkeit einer Kündigung bedarf es keiner Anfechtung binnen der Frist von Art. 273 OR (BGE 121 III 156 E. 1c/aa S. 161; Urteil 4A_469/2013 vom 14. November 2013 E. 5.1).

E. 5.1

In Bezug auf die Heizkosten machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin die Nebenkosten für das Jahr 2010 beglichen habe, also zu einem Zeitpunkt, in welchem die Heizungsanlage angeblich bereits nicht mehr funktioniert haben soll. Die Beschwerdegegnerin habe die Heizkosten somit anerkannt. Darüber hinaus habe die Vorinstanz auch unberücksichtigt gelassen, dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der angeblich nicht funktionierenden Heizung nie eine Mängelrüge erhoben habe. Damit sei es offensichtlich, dass der angebliche Mangel die Beschwerdegegnerin im Gebrauch der Mietsache nicht behindert habe. Denn der Betrieb der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt hätte ohne Heizung nicht aufrecht erhalten werden können.

E. 5.2

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, hat sich die Vorinstanz bezüglich der Nebenkostenabrechnung der Heizkosten sehr wohl mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt. Dabei ist sie aber zum Schluss gelangt, die Beschwerdegegnerin bringe zu Recht vor, die Heizkostenabrechnung erweise sich im Hinblick auf Art. 8 VMWG als zu wenig detailliert und enthalte auch keinen ausdrücklichen Hinweis, wonach die Beschwerdegegnerin eine detaillierte Abrechnung hätte verlangen können. Darüber hinaus sei ohnehin unklar, ob der Beschwerdegegnerin überhaupt Heizkosten für das Jahr 2011 hätten in Rechnung gestellt werden dürfen, da es an der Heizungsanlage sowohl im Winter 2010 als auch im Winter 2011 zu Heizungsstörungen und sogar zu Ausfällen gekommen sei. Der Einwand der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin hätte eine Mängelrüge erheben müssen, vermöge den Einwand der nicht funktionierenden Heizung nicht zu widerlegen. Schliesslich sei jedenfalls der Nachweis, dass die in Rechnung gestellten Heizkosten auch effektiv angefallen seien, unabhängig von der Frage einer korrekten Heizkostenabrechnung, ausgeblieben. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdegegnerin die Nebenkosten für die früheren Jahre jeweils bezahlt habe. Daraus könne nicht auf eine Anerkennung der entsprechenden Nebenkosten aus konkludentem Verhalten geschlossen werden. Damit setzen sich die Beschwerdeführer kaum auseinander. Allein die Tatsache, dass die Heizungsanlage bereits im Jahre 2010 Störungen aufgewiesen hat und die Nebenkosten für diese Periode dennoch beglichen wurden, trägt noch nicht dazu bei, dass die Nebenkosten für das Jahr 2011 fällig geworden sind und die Vermieter gestützt darauf eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR hätten aussprechen dürfen. Dass die Mieterin die Nebenkosten für das Jahr 2010 beglich, ändert auch nichts daran, dass gemäss den Feststellungen der Vorinstanz die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2011 zu wenig detailliert erfolgt ist und auch keinen Hinweis nach Art. 8 VMWG enthalten hat. Aus den Vorbringen der Beschwerdeführer kann denn auch geschlossen werden, dass sie dies im bundesgerichtlichen Verfahren gar nicht bestreiten. Entsprechend durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, dass die Heizkosten nicht fällig geworden sind. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 6.1

Bezüglich der weiteren Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht hat die Vorinstanz anders als die Einzelrichterin am Bezirksgericht Maloja angenommen, die Abrechnung sei genügend und diese Nebenkosten daher "grundsätzlich" fällig. Es fehle jedoch "auch an dieser Stelle" der Nachweis, dass die in Rechnung gestellten Nebenkosten tatsächlich angefallen seien, womit der Bestand dieser Nebenkostenforderung und damit eine notwendige Voraussetzung für die Wirksamkeit der Kündigung gemäss Art. 257d OR unbewiesen geblieben sei.

E. 6.2

Die Beschwerdeführer rügen, die Beschwerdegegnerin habe nie behauptet, dass die in Rechnung gestellten Kosten nicht angefallen seien. Sie habe einzig vorgebracht, die in Rechnung gestellten Kosten hätten mangels Hinweis auf Art. 8 VMWG nicht bezahlt werden müssen. Dieser Einwand könne sich aber nur auf Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten beziehen. Darüber hinaus seien die Beschwerdeführer gemäss Art. 257b Abs. 1 OR nicht verpflichtet gewesen, der Beschwerdegegnerin allfällige Belege zusammen mit der Nebenkostenabrechnung zuzustellen. Es habe der Beschwerdegegnerin obliegen, Einsicht in die Belege zu verlangen, wenn sie der Ansicht gewesen sei, dass die in Rechnung gestellten Nebenkosten nicht den tatsächlichen Aufwendungen entspreche. Die Vorinstanz habe von ihr nicht verlangen dürfen, den Nachweis für die in Rechnung gestellten Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht zu erbringen, nachdem die Beschwerdegegnerin diese nie bestritten und auch nie Einsicht in die Belege verlangt habe.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber nach wie vor der Auffassung, die Abrechnung sei nicht genügend detailliert bzw. die einzelnen Kostenpositionen nicht ausgeschieden. Sodann sei der Verteilschlüssel unklar. Insgesamt liege eine fehlerhafte Nebenkostenforderung vor.

E. 6.4

Es kann offen bleiben, ob die Einwände der Beschwerdeführer gegenüber der vorinstanzlichen Begründung betreffend Nachweis der tatsächlichen Kosten berechtigt sind. Mit der Erstinstanz und entgegen der Vorinstanz ist nämlich davon auszugehen, dass die Nebenkostenabrechnung auch betreffend Wasser, Kanalisation und Kehricht ungenügend war. Die Vorinstanz führte aus, gemäss dem Wortlaut von Art. 8 Abs. 1 VMWG beziehe sich das Erfordernis einer detaillierten Abrechnung nur auf die Heizkosten, andere Nebenkosten würden grundsätzlich nicht erfasst. Sie berief sich diesbezüglich auf zwei Lehrmeinungen (PETER HIGI, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N. 36 zu Art. 257a-257b OR und DAVID LACHAT/ANDREAS BÉGUIN, in: Mietrecht für die Praxis, Lachat et al. [Hrsg.], 8. Aufl. 2011, RZ. 14/5.3 S. 249). Es trifft zu, dass sich Art. 8 VMWG nur auf die Heizkosten bezieht und dass im Übrigen keine detaillierten Vorschriften über die Gestaltung einer (genügenden) Abrechnung bestehen. Die zitierten Lehrmeinungen sind denn auch in diesem Sinn zu verstehen. Auch für die allgemeinen Nebenkosten besteht aber eine Abrechnungspflicht, wenn nicht pauschal abgerechnet wird (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Dieser Pflicht kommt der Vermieter nur nach, wenn die Abrechnung so klar und verständlich ist, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet wird (so explizit: PETER HIGI, a.a.O, N. 36

zu Art. 257a-257b OR). Vorliegend erscheint mit der Erstinstanz fraglich, ob es genügt hat, die Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht in einer Position zusammenzufassen. Daraus wird jedenfalls nicht ersichtlich, in welchem Umfang die Mieterin für die einzelnen dieser Positionen belastet wurde. Darüber hinaus ist der Verteilschlüssel, wie die Beschwerdegegnerin moniert hat, in der Tat nicht nachvollziehbar. So heisst es bei der Aufteilung der totalen Nebenkosten auf der gleichen Linie: "Ihr Anteil in m² / 4'169.50 656.00 m² 3'017.40". Weshalb zwei unterschiedliche Beträge angegeben werden, bleibt unklar. Damit ging die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht davon aus, dass keine klare Sach- und Rechtslage bestand und daher das Ausweisungsbegehren auch nicht mit der Nebenkostenabrechnung betreffend Wasser, Kanalisation und Kehricht begründet werden kann.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer 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.