

BGer 4C.384/2005 vom 22. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.384_2005

FR: TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006

IT: TF 4C.384/2005 del 22 marzo 2006

Erwägungen

E. 1

Im Berufungsverfahren ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz gebunden, wenn sie nicht offensichtlich auf Versehen beruhen, unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen (Art. 63 Abs. 2 OG) oder im Hinblick auf den Tatbestand einer anwendbaren Sachnorm ergänzungsbedürftig sind (Art. 64 OG). Werden solche Ausnahmen geltend gemacht, so hat die Partei, welche den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55 Abs. 1 lit. c und d OG ; BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 106 mit Hinweisen). Blosser Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung ist im Berufungsverfahren unzulässig (BGE 127 III 73 E. 6a; 126 III 10 E. 2b S. 13 mit Hinweisen). Diese Anforderungen gelten auch für die Anschlussberufung sowie die Antworten auf Berufung und Anschlussberufung (Art. 59 Abs. 3 OG).

Keine der Parteien macht eine Ausnahme im Sinne von Art. 63 Abs. 2 OG geltend. Soweit daher in den Rechtsschriften die Beweiswürdigung der Vorinstanz kritisiert wird oder Rügen gestützt auf einen Sachverhalt vorgebracht werden, welcher den Feststellungen im angefochtenen Urteil nicht entspricht, ist darauf nicht einzugehen. Dies trifft insbesondere für die vom Kläger unter dem Titel "Schadenersatz" und "Mieterschäden" behaupteten zusätzlichen Forderungen zu, die im angefochtenen Urteil abgewiesen wurden, weil die vom Kläger behaupteten Auslagen nicht (rechtsgenügend) nachgewiesen waren. Auf den Berufungsantrag 4 ist nicht einzutreten. Dasselbe gilt für die Vorbringen in der Anschlussberufung, wonach die Kosten für das Ausbessern von Dübellochern tatsächlich nicht angefallen seien, die für die Entsorgung der Möbel zugesprochenen Kosten nicht bewiesen seien, tatsächlich keine Reinigung erfolgt sei, welche Kosten in Höhe von Fr. 2'500.-- verursacht habe, tatsächlich der Kläger seine Aufwendungen für die Nachmietersuche in Höhe von Fr. 4'000 nicht mit Zugbilleten oder anderen Dokumenten belegt habe und die Festlegung des Wasserverbrauchs falsch sei.

Schliesslich findet die Behauptung des Beklagten in den Feststellungen des angefochtenen Urteils keine Stütze, dass im Mietvertrag die Heizkosten und die entsprechenden Wartungskosten nicht als Nebenkosten ausgedehnt seien. Es handelt sich um neue tatsächliche Behauptungen, die im vorliegenden Verfahren nicht zulässig sind (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).

E. 2

Die Vorinstanz hat den vereinbarten Mietzins von Fr. 2'500.-- monatlich wegen festgestellter Mängel des Mietobjekts für die Zeit von Oktober 2002 bis März 2003 um 40% auf Fr. 1'500.-- monatlich und für die Zeit ab April 2003 um 30% auf Fr. 1'750.-- monatlich herabgesetzt. Der Kläger bestreitet, dass die Mängel eine 20% übersteigende Reduktion des

Mietzinses rechtfertigen und beantragt, der monatliche Mietzins sei für die gesamte Mietdauer auf Fr. 2'000.-- festzusetzen, wie dies das erstinstanzliche Gericht für gerechtfertigt erachtete. Er rügt als Bundesrechtsverletzung, dass die Vorinstanz die Wohnung als mangelhaft qualifiziert habe, obwohl sie dem bei der Besichtigung genehmigten Zustand entsprochen habe; dass die Vorinstanz die Vereinbarungen über die Garage und das Kinderspielzimmer im Estrich in Verkennung des subjektiven Parteiwillens festgestellt und sie - selbst wenn die festgestellten Mängel gegeben wären - das Ausmass der Reduktion zu hoch bemessen habe.

E. 2.1

Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder eine sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Ob ein Mangel vorliegt, ist daher durch Vergleich des vertraglich vereinbarten mit dem tatsächlichen Zustand des Mietobjekts zu ermitteln (Higi, Zürcher Kommentar, N 27 ff. zu Art. 258 OR ; Tercier, Les contrats spéciaux, 3. Aufl. 2003, S. 271 f.; vgl. auch Urteil 4C.527/1996 E. 3a vom 29. Mai 1997, in SJ 1997, S. 661). Übergibt der Vermieter die unbewegliche Sache entgegen seiner Verpflichtung im Sinne von Art. 256 Abs. 1 OR nicht in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand oder erhält er sie nicht in demselben, so kann der Mieter nach Antritt der Mietsache vom Vermieter insbesondere die Beseitigung des Mangels sowie die verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses verlangen (Art. 259a lit. a und b OR).

E. 2.2

Der Kläger rügt zunächst, die Vorinstanz habe Art. 256 Abs. 1 OR verletzt, indem sie den Zustand des Mietobjekts bei der Besichtigung nicht als den vertraglich vereinbarten angesehen habe. Er bestreitet damit, dass das Mietobjekt überhaupt mangelhaft war. Die Vorinstanz hat jedoch den bundesrechtlichen Vertrauensgrundsatz zutreffend angewandt, wenn sie aus dem Umstand, dass das Mietobjekt im Zeitpunkt der Besichtigung noch nicht fertiggestellt war, ableitete, dass der Zustand im Zeitpunkt der Besichtigung keine Vertragsgrundlage bilden konnte - insbesondere auch nicht für die schliesslich festgestellten Mängel. Die Vorinstanz hat vielmehr zutreffend geschlossen, dass der Kläger angesichts dieses Umstands nach Treu und Glauben nicht davon ausgehen durfte, dass der Beklagte den Zustand des - nicht fertiggestellten - Mietobjekts als vertraglich vereinbarten anerkenne oder genehmige; denn für die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensgrundsatz sind die Umstände des Vertragsschlusses erheblich (BGE 130 III 417 E. 3.2 S. 424 mit Verweisen).

E. 2.3

Als Verletzung von Art. 18 OR rügt der Kläger sodann, dass die Vorinstanz den Zustand der Garage bei der Besichtigung (fehlendes Tor) und des Estrichs (nach dem schriftlichen Vertrag als Kinderspielzimmer verwendbar) nicht als vertraglich vereinbart, sondern als mangelhaft qualifiziert hat. Soweit der Kläger einen abweichenden tatsächlichen Willen der Parteien behauptet und etwa aus der Zeugenaussage der Ehefrau des Beklagten schliessen will, dass die Parteien tatsächlich übereinstimmend auf das Garagentor verzichtet hätten, kritisiert er in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung der Vorinstanz (BGE 129 III 118 E. 2.5 S. 122 mit Verweisen). Soweit er vorbringt, der Beklagte habe nach dem Vertrauensprinzip nicht annehmen dürfen, dass er den Nebenraum im Estrich ganzjährig als Kinderspielplatz verwenden könne, kann ihm nicht gefolgt werden. Mit der Vorinstanz ist vielmehr davon auszugehen, dass ein Nebenraum im Dachgeschoss bei entsprechender Ausrüstung (insbesondere Heizung) durchaus ganzjährig zu Spielzwecken benutzt werden

kann und daher die zugesicherte Verwendbarkeit als "Kinderspielzimmer" nach Treu und Glauben in diesem Sinne verstanden werden darf.

E. 2.4

Der Kläger beanstandet schliesslich das Mass der Mietzinsherabsetzung als rechtsfehlerhaft. Er beanstandet dabei zu Unrecht, dass die Vorinstanz eine pauschale Reduktion für sämtliche festgestellten Abweichungen vom vertraglich vereinbarten Zustand nach Billigkeitsgesichtspunkten ermittelt hat, indem sie den Wert des mangelhaften Mietobjekts dem Wert in mängelfreiem (vertragsgemässen) Zustand gegenübergestellt hat; ein solches Vorgehen ist nicht zu beanstanden (BGE 4C.306/1998 E. 4; Higi, a.a.O., N 12 ff. zu Art. 259d OR ; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl., 2005, S. 150; SVIT-Kommentar, 2. Aufl. 1998, N 17 ff. zu Art. 259d OR). Das Ausmass der Mietzinsreduktion beruht sodann auf einem Ermessensentscheid, in den das Bundesgericht nur eingreift, wenn das kantonale Gericht grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn es Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen bzw. umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat oder wenn sich schliesslich der Entscheid als im Ergebnis offensichtlich unbillig und stossend erweist (BGE 130 III 504 E. 4.1 S. 507 f.; 128 III 428 E. 4 S. 432 je mit Verweisen). Davon kann hier weder für die erste noch die zweite Periode die Rede sein, zumal sich die vom Kläger angeführten Präjudizien mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichen lassen. Die Berufung ist unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

E. 3

In der Anschlussberufung rügt der Beklagte, die Vorinstanz habe Art. 259b OR bzw. Art. 266g OR und Art. 264 OR verletzt, indem sie ihn nicht als zur fristlosen oder wenigstens zur ausserterminlichen Kündigung als berechtigt angesehen habe.

E. 3.1

Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit der unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt (Art. 259b Abs. 1 lit. a OR). Daraus ergibt sich klar, dass die ausserordentliche Kündigung einen schweren Mangel voraussetzt. Als schwer ist nach der Rechtsprechung ein Mangel zu betrachten, der vitale Interessen, namentlich die Gesundheit des Mieters und seiner Familie gefährdet oder ein Mangel, der die Nutzung der Mietwohnung bzw. wesentliche Teile davon für eine gewisse Zeit völlig verunmöglicht (Urteil 4C.164/1999 vom 22. Juli 1999, in Pra 2000 Nr. 49 E. 2d mit Verweisen). Davon kann hier entgegen der Behauptung des Beklagten nicht die Rede sein, war doch die Wohnung im Wesentlichen in gebrauchsfähigem Zustand und betrafen die Mängel Teile des Mietobjekts, die für den eigentlichen Wohnzweck nicht unentbehrlich waren.

E. 3.2

Nach Art. 266g OR können die Parteien aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Abs. 1). In diesem Fall bestimmt der Richter die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände (Abs. 2). Da die fristlose Kündigung im Sinne von Art. 259b lit. a OG einen Sondertatbestand der allgemeinen ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR bildet, ist eine Umdeutung einer (mangels eines schweren Mangels)

nicht gerechtfertigten fristlosen Kündigung wegen Mängeln in eine gültige aus wichtigem Grund ausgeschlossen (Higi, a.a.O., N 33 und 44 zu Art. 259b OR ; vgl. auch Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Diss. St. Gallen, 1992 S. 264 f.; Urteil 4C.168/2001 vom 17. August 2001 E. 4a). Aus den Feststellungen im angefochtenen Entscheid ergeben sich keine zusätzlichen Umstände, welche als wichtige Gründe in Betracht fallen könnten. Dass sich das persönliche Verhältnis des Beklagten zum Kläger wegen der Mängel der Mietwohnung und der entsprechenden Auseinandersetzung verschlechterte, bildet keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR .

E. 3.3

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 Abs. 1 OR). Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 2 OR). Den Feststellungen im angefochtenen Entscheid ist nicht zu entnehmen, dass der Beklagte einen für den Kläger zumutbaren neuen Mieter vorgeschlagen hätte; die Vorinstanz hat im Gegenteil festgestellt, dass der Beklagte keinen Nachmieter suchte. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Beklagte unter diesen Umständen die Vorschrift von Art. 264 OR als verletzt erachtet.

E. 4

Berufung und Anschlussberufung sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Gerichtsgebühr entsprechend den einverlangten Vorschüssen zu zwei Dritteln dem Kläger und zu einem Drittel dem Beklagten zu auferlegen (Art. 156 Abs. 3 OG). Der Kläger hat dem Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 3 OG).

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