

BGer 4C.39/2003 vom 23. April 2003

Bundesgericht, 2003-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.39_2003

FR: TF 4C.39/2003 du 23 avril 2003

IT: TF 4C.39/2003 del 23 aprile 2003

Erwägungen

E. 1

In der Berufungsschrift ist genau anzugeben, welche Punkte des kantonalen Entscheides angefochten und welche Abänderungen beantragt werden (Art. 55 Abs. 1 lit. b OG). Anträge auf Aufhebung des angefochtenen Entscheides genügen diesen formellen Anforderungen grundsätzlich ebenso wenig wie Anträge auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung (BGE 125 III 412 E. 1b mit Hinweisen). Immerhin genügt nach ständiger Praxis, wenn sich aus der Berufungsbegründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ohne weiteres ergibt, in welchem Sinne das angefochtene Urteil nach dem Willen der Berufungsklägerin abzuändern ist (BGE 101 II 372 mit Hinweisen). Insofern kann hier aus der Begründung der Berufung abgeleitet werden, dass die Beklagte materiell die vollständige Abweisung der kantonalen Beschwerde der Kläger auch in Bezug auf das Begehren um Mietzinsherabsetzung anstrebt.

E. 2

Gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. c OG sind neue Vorbringen im Verfahren der Berufung unzulässig. Dies gilt sinngemäss auch für die Antwort (Art. 59 Abs. 3 OG). Soweit die Kläger die Passivlegitimation der Beklagten unter Hinweis auf ein Schreiben der Verwalterin D. _____ vom 9. Januar 2003 bestreiten, mit dem diese über einen Eigentümerwechsel per 1. Januar 2003 informiert, sind sie nicht zu hören (vgl. BGE 110 II 309 E. 1). Auch die Beklagte ist nicht zu hören, soweit sie mit Berufung neue Behauptungen aufstellt und neue Beweismittel einreicht.

E. 3

Das Bundesgericht hat seiner Entscheidung im Berufungsverfahren die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz als wahr und vollständig zugrunde zu legen, es sei denn, sie beruhen auf einem offensichtlichen Versehen, seien unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen oder bedürften der Ergänzung, weil das Sachgericht in fehlerhafter Rechtsanwendung einen gesetzlichen Tatbestand nicht oder nicht hinreichend klärte, obgleich ihm entscheidwesentliche Behauptungen und Beweisangebote dazu prozesskonform unterbreitet worden waren (Art. 63 und 64 OG ; BGE 127 III 248 E. 2c; 125 III 193 E. 1e S. 205, je mit Hinweisen). Eine blosser Kritik an der Beweiswürdigung des Sachrichters ist, soweit nicht Vorschriften des Bundesrechts in Frage stehen, von der Berufung ausgeschlossen (BGE 127 III 73 E. 6a; 126 III 10 E. 2b, je mit Hinweisen).

E. 3.1

Ein offensichtliches Versehen liegt nur vor, wenn die Vorinstanz eine für die Entscheidung erhebliche Aktenstelle übersehen oder unrichtig, das heisst nicht in ihrer wahren Gestalt und insbesondere nicht mit ihrem wirklichen Wortlaut wahrgenommen hat (BGE 118 IV

88 E. 2b; 104 II 68 E. 3b S. 74, je mit Hinweisen). Inwiefern der Umstand für die Entscheidung im vorliegenden Fall erheblich sein sollte, dass ein von der Vorinstanz erwähntes Präjudiz nicht einschlägig sei, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Beklagte verkennt die Tragweite der Versehensrüge sodann auch mit ihrer Rüge, die Vorinstanz habe die Aussage der Zeugin C. _____ falsch verstanden. Sie beanstandet insofern die Beweiswürdigung.

E. 3.2

Die Art der Beweiswürdigung wird weder durch Art. 8 ZGB (vgl. BGE 122 III 219 E. 3c S. 223 mit Hinweisen) noch durch Art. 274d OR (vgl. BGE 125 III 231 E. 4a mit Hinweisen) geregelt. Die Vorschrift, die Beweise seien nach freiem Ermessen zu würdigen, verbietet dem Gericht, gewisse Beweismittel generell vom Verfahren auszuschliessen, oder allfällige vom kantonalen Recht aufgestellte Regeln über den Beweiswert zu beachten (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 22 zu Art. 274d OR ; Higi, Zürcher Kommentar, N. 88 ff. zu Art. 274d OR). Davon kann hier nicht die Rede sein. Die Beklagte beanstandet die Beweiswürdigung, wenn sie aus den im Verfahren erhobenen und von der Vorinstanz gewürdigten Beweismitteln abweichende Schlüsse zieht.

E. 3.3

Soweit die Beklagte ihren Rügen eine Sachverhaltsdarstellung zugrunde legt, welche von den Feststellungen im angefochtenen Urteil abweicht, und soweit sich ihre Vorbringen in einer Kritik an der Beweiswürdigung erschöpfen, ist auf die Berufung nicht einzutreten.

E. 4

Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Worin der vorausgesetzte Gebrauch besteht und welchen Zustand der Mietsache die Mieter erwarten dürfen, ergibt sich primär aus der Parteivereinbarung (Higi, a.a.O., N. 28 zu Art. 258 OR ; Tercier, Les contrats spéciaux, 3. Aufl., Zürich 2003, N. 1868). Auch Mängel, die nicht in der Mietsache selbst begründet sind, sondern sich aus der Umwelt oder aus dem Verhalten Dritter ergeben, können einen Mangel der Mietsache darstellen (Urteil 4C.527/1996 vom 29. Mai 1997, publ. in: SJ 1997 S. 661 E. 3a).

E. 4.1

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass zwischen den Parteien der Lärm oder sonstige Immissionen kein Thema gewesen seien. In Würdigung der Beweise, namentlich der Begründung für die Mietzinsreserve durch die Zeugin C. _____ und in Berücksichtigung des Schreibens der Beklagten vom 19. Februar 2001, hat sie geschlossen, dass ein gültiger Verzicht der Kläger auf ihre Mängelrechte und Herabsetzungsansprüche nicht vorliege, und diese daher eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen können. Die Vorinstanz ist somit davon ausgegangen, dass die Kläger von der Beklagten die 5 1/2-Zimmerwohnung zu den Bedingungen gemietet haben, welche üblicherweise von einer Mietwohnung in einer verhältnismässig ruhigen Wohngegend erwartet werden dürfen, ohne Rücksicht auf die während einer gewissen Zeit nach Mietbeginn in Aussicht stehenden Immissionen durch Umbauten und Renovationen in der Nachbarschaft.

E. 4.2

Im Berufungsverfahren überprüft das Bundesgericht die Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip. Danach ist massgebend, wie der Empfänger eine Erklärung in guten

Treuen im gesamten Zusammenhang des Vertragsschlusses nach den Umständen verstehen durfte und musste (BGE 127 III 553 E. 2e/bb S. 558 mit Hinweisen). Das Bundesgericht ist dagegen an die Feststellungen der Vorinstanz über die äusseren Umstände des Vertragsschlusses und des tatsächlichen Willens der Parteien gebunden (BGE 123 III 165 E. 3a; 118 II 365 ; 115 II 264 E. 5a, je mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat entgegen der Ansicht der Beklagten nicht verkannt, dass die Kläger um die in Aussicht stehenden Umbauten wussten. Sie ist jedoch zum Schluss gekommen, dass die Parteien den Mietvertrag ohne Rücksicht auf die dadurch verursachten Immissionen abschlossen, und insbesondere über eine allfällige Entschädigung für die dadurch entstehenden Nachteile bzw. über eine Mietzinsherabsetzung nichts vereinbarten.

E. 4.3

Die Vertragsauslegung der Vorinstanz ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Dass die Parteien im schriftlichen Mietvertrag ausdrücklich eine Regelung über die während der Umbau- und Renovationsarbeiten in der Siedlung zu erwartenden Immissionen getroffen hätten, behauptet die Beklagte selbst zu Recht nicht. Aus der in Ziffer 5 des Mietvertrags enthaltenen Bestimmung, wonach sich die Vermieterin vorbehält, eine Mietzinsreserve von Fr. 643.-- für wertvermehrende Investitionen in 3 Jahren geltend zu machen, muss entgegen der Ansicht der Beklagten nach Treu und Glauben nicht abgeleitet werden, dass damit eine Mietzinsreduktion während der Dauer der zu erwartenden Immissionen gewährt werde. Dies ergibt sich weder aus dem Wortlaut der Bestimmung noch aus den Feststellungen der Vorinstanz über die Umstände des Vertragsschlusses.

E. 4.4

Die Vorinstanz hat keine Bundesrechtsnormen verletzt, wenn sie erkannte, dass die Parteien im Dezember 2000/Februar 2001 den umstrittenen Mietvertrag über die 5 1/2-Zimmerwohnung in der Liegenschaft Y._____ abschlossen, ohne eine Regelung über die zu erwartenden Immissionen durch die Umbau- und Renovationsarbeiten in der Umgebung der Mietliegenschaft zu treffen. Der vorausgesetzte Gebrauch und der Zustand der Mietsache, den die Mieter erwarten durften, betraf daher ein Mietobjekt zum Zwecke ungestörten Wohnens in einer üblich ruhigen Wohnlage.

E. 5

Die Beklagte beanstandet Grundsatz und Ausmass der Mietzinsherabsetzung namentlich mit der Begründung, die Vorinstanz habe den Vorbehalt über die Mietzinsreserve bei Anwendung der relativen Methode zu Unrecht nicht beachtet. Die Beklagte verkennt damit, dass der von ihr angebrachte Vorbehalt gerade keinen Teil des vereinbarten vertraglichen Mietpreises bildet. Mit dem Vorbehalt hat die Beklagte allein die Entstehung allfälligen Vertrauens der Kläger in die objektive Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses zerstört (vgl. BGE 124 III 67 E. 3). Den massgebenden, parteiautonom bestimmten Preis der Sache - auf dessen Grundlage die Beeinträchtigung durch Mängel zu ermitteln ist - hat die Beklagte mit diesem Vorbehalt nicht beeinflusst.

E. 6

Die Rüge schliesslich, die Kläger hätten rechtsmissbräuchlich gehandelt, indem sie den Vertrag im Wissen um Ausmass und Intensität der anhaltenden Renovationsarbeiten in den Nachbarliegenschaften unterzeichnet hätten, beruht auf der unzutreffenden Annahme, der Mietzins sei unter Berücksichtigung dieser Immissionen vereinbart worden. Im Übrigen ist weder den Feststellungen im angefochtenen Urteil zu entnehmen, noch wird von der

Beklagten behauptet, dass sie von den Klägern in irgendeiner Weise davon abgehalten worden wäre, eine ausdrückliche Regelung über die Entschädigung für die beiden Parteien bekannten Immissionen vertraglich vorzusehen.

E. 7

Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Diesem Verfahrensausgang entsprechend ist die Gerichtsgebühr der Beklagten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie hat den anwaltlich vertretenen Klägern eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG). Gebühr und Entschädigung richten sich nach dem Streitwert.

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