

BGer 4D 82/2015 vom 23. Mai 2016

Bundesgericht, 2016-05-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_82_2015

FR: TF 4D 82/2015 du 23 mai 2016

IT: TF 4D 82/2015 del 23 maggio 2016

Regeste

Mietvertrag; ungerechtfertigte Bereicherung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 139 III 133 E. 1 mit Hinweisen).

E. 1.1

Angefochten ist ein Endentscheid (Art. 117 i.V.m. Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 114 i.V.m. Art. 75 BGG). Der Streitwert beträgt Fr. 8'236.55 (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG), womit der Mindeststreitwert für eine Beschwerde in Zivilsachen nicht erreicht ist (Art. 74 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerdeführerin nicht geltend macht, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung i.S.v. Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG , steht die Beschwerde in Zivilsachen nicht offen; die erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist daher zulässig (Art. 113 BGG).

E. 1.2

Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 117 i.V.m. Art. 107 Abs. 2 BGG), muss die beschwerdeführende Partei grundsätzlich einen Antrag in der Sache stellen; ein Antrag auf Rückweisung an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung oder ein Aufhebungsantrag genügt in der Regel nicht (BGE 133 III 489 E. 3.1 S. 489 f.). Ein Rückweisungsantrag reicht ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht bei Gutheissung nicht selbst in der Sache entscheiden könnte (BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 135; 134 III 379 E. 1.3 S. 383 mit Hinweis). Wird zur Hauptsache eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt, ist das regelmässig der Fall (Urteil 5A_791/2010 vom 23. März 2011 E. 1.2.1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 137 I 195), da aufgrund der formellen Natur des rechtlichen Gehörs dessen Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt; die Kassation des vorinstanzlichen Entscheids bildet diesfalls die Regel (BGE 137 I 195 E. 2.2 S. 197 und E. 2.7 S. 199). Die Beschwerdeführerin stellt keinen Antrag in der Sache, sondern verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung zur Neuurteilung an die Vorinstanz. Da sie hauptsächlich eine Verletzung der Begründungspflicht als Ausfluss ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) rügt, genügt dieser Rückweisungsantrag (vgl. auch Urteile 4A_311/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2; 4D_64/2014 vom 20. Januar 2015 E. 1.2).

E. 1.3

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Einzig zulässiger Beschwerdegrund bei der subsidiären Verfassungsbeschwerde ist die Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 116 BGG). Das Bundesgericht prüft solche Verletzungen nur, sofern sie in der Beschwerde gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG ausdrücklich, klar und detailliert gerügt werden (BGE 136 I 332 E. 2.1 S. 334; 134 V 138 E. 2.1 S. 143; je mit Hinweisen). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots geltend, genügt es nicht, wenn sie bloss ihre eigene Darstellung derjenigen der Vorinstanz gegenüberstellt und behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 mit Hinweisen). Sie hat vielmehr im Einzelnen anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 137 V 57 E. 1.3 S. 60; 135 III 232 E. 1.2 S. 234; je mit Hinweisen). Willkür liegt dabei nicht schon 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. Der angefochtene Entscheid ist dabei nur aufzuheben, wenn er auch im Ergebnis und nicht nur in der Begründung verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem eine freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. nur etwa Urteil 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 2.1).

E. 3

Die Vorinstanz hatte u.a. zu beurteilen, ob die Mieter aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung zur Bezahlung von Nebenkosten - nebst den unstreitig zu ihren Lasten gehenden Heizkosten - verpflichtet waren. Sie verwies diesbezüglich vollumfänglich auf die Erwägungen der Erstinstanz, welchen sie sich anschloss. Die Erstinstanz führte dazu aus, ein ursprünglicher übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien über die von den Mietern zu tragenden Nebenkosten setze voraus, dass die Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses genau wüssten, welche Nebenkosten von den Mietern zu übernehmen seien. Im Mietvertrag seien die Nebenkosten nicht detailliert aufgeführt und aus dem Katalog in Art. 3.12 der Allgemeinen Bestimmungen ergäben sich diese ebenfalls nicht, da dort auch Nebenkosten aufgelistet seien, die den Mietern gar nicht belastet worden seien. Durch einen blossen Verweis auf einen Katalog möglicher Nebenkosten werde das Erfordernis der besonderen Vereinbarung gemäss Art. 257a Abs. 2 OR unterlaufen. Ein ursprünglicher übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien betreffend Tragung der

Nebenkosten durch die Mieter sei daher zu verneinen. Daran vermöge die Begleichung der erhaltenen Nebenkostenabrechnungen nichts zu ändern, da sich daraus nicht folgern lasse, bei Vertragsschluss habe der erforderliche Wille der Parteien über die von den Mietern zu tragenden Nebenkosten vorgelegen. Gleich verhalte es sich damit, dass die Mieter die Allgemeinen Bedingungen vor Vertragsunterzeichnung durchgelesen und die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2002 nach Erhalt geprüft hätten. Wegen dem allgemeinen Katalog möglicher Nebenkosten in den Allgemeinen Bestimmungen habe es den Mietern ursprünglich nicht klar sein können, welche Nebenkosten sie bezahlen müssten; und aus dem nach Erhalt der Nebenkostenabrechnungen erworbenen Wissen könne nicht auf einen schon bei Vertragsschluss bestehenden übereinstimmenden Parteiwillen geschlossen werden. Aufgrund "ursprünglich unzureichender Nebenkostenvereinbarung" seien die Nebenkosten daher nicht den Mietern überbunden worden und entsprechend von der Vermieterschaft zu tragen. Zum Rechtsmissbrauchsvorwurf der Beschwerdeführerin, welchen diese gegen den auf Art. 63 OR gestützten Anspruch der Mieter erhoben hat, hielt die Vorinstanz fest, die Mieter seien ihres Irrtums über die Verpflichtung zur Bezahlung von Nebenkosten erst anlässlich des Beratungsgesprächs im März 2012 mit ihrem Rechtsvertreter resp. frühestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom Januar 2012 gewahr geworden. Eine frühere Rückforderung könne von ihnen daher nach Treu und Glauben gar nicht verlangt werden. Dass die Mieter die in den Nebenkostenabrechnungen aufgeführten Leistungen bezogen hätten, könne keinen offenbaren Missbrauch der späteren Rückforderung begründen, da diese Leistungen nicht als unentgeltlich, sondern als durch die Nettomiete abgegolten zu qualifizieren seien.

E. 4

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz primär eine Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) vor.

E. 4.1

Sie führt aus, die von der Vorinstanz übernommene Schlussfolgerung der Erstinstanz, wonach beim Vertragsschluss kein Konsens bezüglich der von den Mietern zu tragenden Nebenkosten bestanden habe, sei nicht zu bemängeln. Allerdings habe sie sowohl in ihrer Klageantwort als auch in ihrer Beschwerdeschrift folgendes geltend gemacht: "[...] das jahrelange, beidseitig gleichförmige Verhalten der Parteien und insbesondere die Bezahlung der in Rechnung gestellten Nebenkosten [...] [hat] deren Tragung zur 'besonders vereinbarten' im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR gemacht. [...] Spätestens mit der anstandslosen Bezahlung der dritten Nebenkostenabrechnung (betreffend das Jahr 2004) ist eine solche Vereinbarung begründet worden, indem der Katalog von Nebenkosten in den Allgemeinen Bestimmungen konsensual auf die fünf Positionen reduziert und insofern bindend konkretisiert wurde." Und weiter: "Die Kläger haben die in Rechnung gestellten Nebenkosten während eines vollen Jahrzehnts anstandslos bezahlt, im vollen Bewusstsein, dass diese der Abgeltung der in den fünf jeweils auf den Abrechnungen erscheinenden Leistungspositionen dienten. Die Kläger haben die angeführten Leistungen effektiv bezogen und sie bestreiten dies auch nicht. Von einem Irrtum kann in keiner Weise die Rede sein." Auf ihr Vorbringen, dass im Jahr 2004, also nach Vertragsschluss, ein Konsens zustande gekommen sei und kein Irrtum vorgelegen haben könne, gehe weder die Vorinstanz noch die Erstinstanz, auf deren Erwägungen die Vorinstanz verweise, ein.

E. 4.2

Um seiner Pflicht zur Begründung des von ihm gefällten Entscheids Genüge zu tun, muss das Gericht kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen es sich hat leiten lassen und auf die es sich stützt. Es kann sich hierbei auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken; nicht erforderlich ist insbesondere, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die Begründung hat so abgefasst zu sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41 ; 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; je mit Hinweisen).

E. 4.3

Die Vorinstanz hielt in ihrer Darstellung der Prozessgeschichte fest, die Beschwerdeführerin mache unter anderem geltend, spätestens ab der zweiten vorbehaltlosen Bezahlung der Nebenkostenabrechnung sei vom Bestehen eines Konsenses auszugehen. Gleichwohl ging sie in ihren Erwägungen (wie bereits die Erstinstanz, auf deren Ausführungen sie verwies) nicht ausdrücklich auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin eines nach Mietvertragsschlusses durch Begleichung der in Rechnung gestellten Nebenkosten konkludent getroffenen Konsenses ein. Sie stellte jedoch fest, die Mieter seien sich ihres Irrtums über die Verpflichtung zur Bezahlung von Nebenkosten frühestens im Januar 2012 gewahr geworden. Dies bedeutet zugleich, dass die Mieter die Nebenkostenabrechnungen zur Erfüllung ihrer vermeintlichen Leistungspflicht beglichen haben, was wiederum impliziert, dass ihnen bei Vornahme dieser Zahlungen ein dadurch konkludent zum Ausdruck gebrachter tatsächlicher Wille zur Änderung des ursprünglichen Mietvertrags fehlte. Die Vorinstanz hat somit das fragliche Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Begründung implizit behandelt und verworfen. Eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids war der Beschwerdeführerin daher möglich, was im Übrigen auch die Beschwerde selbst belegt, ist aus dieser doch ersichtlich, dass der Beschwerdeführerin der Zusammenhang zwischen nachträglichem, konkludentem Konsens und Irrtum über die Leistungspflicht nicht verborgen geblieben war. Die Vorinstanz hat ihre Begründungspflicht folglich nicht verletzt. Bei diesem Ergebnis ist nicht zu prüfen, ob - wie von der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme geltend gemacht - eine Verletzung der Begründungspflicht im Rahmen der vorliegenden subsidiären Verfassungsbeschwerde hätte geheilt werden können (siehe dazu Urteil 2D_6/2008 vom 1. Juli 2008 E. 3 mit Hinweisen).

E. 5

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz ferner eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) vor.

E. 5.1

Sie führt aus, die Erstinstanz, auf deren Ausführungen die Vorinstanz verweise, gebe zwar die Aussagen von C.C. _____ anlässlich der Befragung im Wesentlichen richtig wieder, ziehe daraus aber einen willkürlichen Schluss. Das Beweisergebnis - der von den Mietern vorgenommene Abgleich der jährlich gleichförmig in Rechnung gestellten fünf Nebenkostenpositionen mit dem Mietvertrag sowie die mehrmalige, bewusste Bezahlung der stets gleichen, bekannten Positionen - lasse zwingend auf das Zustandekommen einer konkludenten Vereinbarung der Nebenkostentragung [und das Fehlen eines Irrtums] schliessen.

E. 5.2

Es erscheint fraglich, ob die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen den Anforderungen an eine Willkürklage (vgl. E. 2 hiervor) zu genügen vermag. Selbst wenn, ist damit nicht dargetan, dass die Vorinstanz gestützt auf die festgestellten Tatsachen eine unhaltbare Schlussfolgerung gezogen hätte. Im bundesgerichtlichen Verfahren ist nicht mehr umstritten und daher als gegeben zu unterstellen, dass bei Abschluss des Mietvertrags die Tragung von Nebenkosten durch die Mieter nicht i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR besonders vereinbart wurde, womit gemäss dem ursprünglichen Mietvertrag die Nebenkosten bereits im Mietzins eingeschlossen waren. Es bedurfte deshalb einer Vertragsänderung, wenn die Mieter in künftigen Jahren nebst dem Mietzins Nebenkosten tragen sollten.

Vertragsänderungen erfordern einen Konsens, also übereinstimmende gegenseitige Willensäusserungen der Parteien. Inwiefern nun aus der Begleichung von in Rechnung gestellten Nebenkosten zwingend auf eine konkludente Willenserklärung der Mieter zur Änderung des ursprünglichen Vertrags geschlossen werden müsste und diese Bezahlung nicht auch - aufgrund eines Irrtums über die vermeintliche Leistungspflicht - ohne Erklärungsgehalt zur blossen Vertragserfüllung erfolgt sein könnte, ist nicht ersichtlich. Solches ergibt sich auch nicht aus dem Urteil 4A_525/2008 vom 16. Februar 2009. Gestützt darauf, dass in der Nebenkostenabrechnung die einzelnen Posten der Nebenkosten aufgeführt worden seien, welche die Mieter in der Folge akzeptiert und bezahlt hätten, gelangte die dortige Vorinstanz zum Schluss, es habe ein übereinstimmender Parteiwille zur nachträglichen Konkretisierung der ursprünglich unzureichenden Nebenkostenvereinbarung bestanden (E. 3.1). Mangels rechtsgenügender Begründung trat das Bundesgericht auf die dagegen erhobene Willkürklage nicht ein (E. 3.2) und äusserte sich dementsprechend nicht zur vorinstanzlichen Beweiswürdigung; bereits deshalb lässt sich aus diesem Entscheid nichts für den vorliegenden ableiten. Zudem erweist sich der vorinstanzliche Entscheid auch aus einem anderen Grund nicht als willkürlich. Will die Vermieterschaft einseitig den Mietzins erhöhen, muss sie dies den Mietern - nebst Beachtung weiterer Voraussetzungen - auf dem vorgeschriebenen Formular mitteilen, andernfalls die Mietzinserhöhung nichtig ist (Art. 269d Abs. 1 und Abs. 2 lit. a OR). Dasselbe gilt für andere einseitige Mietvertragsänderungen zu Lasten der Mieter (Art. 269d Abs. 3 OR), etwa einer künftig separaten Tragung von Nebenkosten, die bislang im Mietzins enthalten waren (BGE 137 III 362 E. 3.2.1 S. 364; 121 III 460 E. 2a/bb S. 462 f.). Eine konsensuale Mietvertragsänderung kann zwar einen Verzicht auf die Einhaltung der Formularpflicht rechtfertigen, setzt aber voraus, dass dadurch der Schutzzweck von Art. 269d OR nicht beeinträchtigt wird (BGE 128 III 419 E. 2.4.2 S. 425 f.; 123 III 70 E. 3b S. 74; Urteil 4C.496/1994 vom 28. März 1995 E. 2b, in: Pra 1996 Nr. 129 S. 425). Nicht tangiert wird dieser Schutzzweck, wenn feststeht, dass die Mieter über die Anfechtungsmöglichkeit informiert waren, dass sie mit dem Verzicht auf das Formular bewusst zum Voraus auf die Anfechtung verzichtet haben und überdies ausgeschlossen werden kann, dass sie unter Druck standen (BGE 123 III 70 E. 3b S. 74; Urteile 4A_198/2008 vom 7. Juli 2008 E. 3.1; 4C.283/2002 vom 6. Januar 2003 E. 5). Es ist weder von der Vorinstanz festgestellt noch von der Beschwerdeführerin geltend gemacht worden, die Nebenkostenabrechnungen seien auf dem gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR vorgeschriebenen Formular versandt worden. Ebenso wenig ist von der Vorinstanz festgestellt oder seitens der Beschwerdeführerin behauptet worden, die Mieter seien sonstwie über die Anfechtungsmöglichkeit informiert gewesen. Eine - wie ausgeführt allerdings von der Vorinstanz willkürfrei nicht festgestellte - Einigung der Parteien über die Änderung des Mietvertrags zu Lasten der Mieter

hinsichtlich der separaten Tragung der Nebenkosten wäre daher als nichtig zu qualifizieren. Den Mietern stünde auch diesfalls für die von ihnen zu viel bezahlten Nebenkosten ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu (vgl. Urteil 4A_198/2008 vom 7. Juli 2008 E. 3.1), was mit dem vorinstanzlichen Ergebnis übereinstimmt.

E. 6

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Da die Beschwerdegegner ihr Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege bloss eventualiter - für den Fall ihres Unterliegens - stellen, ist dieses nicht zu behandeln.

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