

BGer 4P.215/2004 vom 6. Januar 2005

Bundesgericht, 2005-01-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.215_2004

FR: TF 4P.215/2004 du 6 janvier 2005

IT: TF 4P.215/2004 del 6 gennaio 2005

Regeste

Art. 9 BV (Willkürliche Beweiswürdigung im Zivilprozess) | Zivilprozess

Erwägungen

E. 1

Wird in der gleichen Zivilsache sowohl Berufung als auch staatsrechtliche Beschwerde erhoben, so ist in der Regel zuerst über die staatsrechtliche Beschwerde zu befinden, und der Entscheid über die Berufung ist auszusetzen (Art. 57 Abs. 5 OG ; BGE 122 I 81 E. 1 S. 82 f.). Im vorliegenden Fall besteht kein Grund, anders zu verfahren.

E. 2

Nach Ansicht des Obergerichts leidet das Mietobjekt an einem schweren Mangel, da es die brandschutztechnischen Auflagen nicht erfüllt. Aus diesem Grund gewährte das Obergericht der Beschwerdegegnerin eine Mietzinsreduktion von insgesamt Fr. 162'000.--. Zudem hatte die Beschwerdegegnerin in das als Rohbau II gemietete Objekt Investitionen in der Grössenordnung von Fr. 300'000.-- getätigt. Nach der ursprünglichen festen Mietdauer von drei Jahren hätte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis durch Ausüben einer Option einseitig um insgesamt weitere zehn Jahre verlängern können. Das Obergericht erkannte, die Investitionen der Beschwerdegegnerin seien auf einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren angelegt gewesen und hätten in diesem Zeitraum amortisiert werden sollen. Durch das vertragswidrige Verhalten der Beschwerdeführerin sei eine Realisierung des von der Beschwerdegegnerin verfolgten Projektes nicht möglich gewesen. Bei einer angenommenen jährlichen Abschreibung von Fr. 28'700.-- für die getätigten Investitionen sei der Beschwerdegegnerin allein diesbezüglich ein Schaden von rund Fr. 200'000.-- entstanden.

E. 3

Die Beschwerdeführerin hält den angefochtenen Entscheid in mehreren Punkten für willkürlich. Zwar hätten gewisse brandschutztechnische Probleme bestanden. Die zuständige kantonale Aufsichtsbehörde, AVA Aargauisches Versicherungsamt (AVA), habe aber das Gebäude nie schliessen lassen, obwohl weitere Mieter das Gebäude nutzten. Zudem habe das AVA noch im Dezember 2001 Mietereinbauten im fraglichen Gebäude versichert. Dies zeige, dass kein schwerer Mangel vorgelegen habe. Zudem sei die Beschwerdegegnerin selbst ihren vertraglichen Pflichten betreffend Brandschutz nicht nachgekommen. All diese Aspekte habe das Obergericht nicht in seine Beweiswürdigung einfließen lassen, weshalb der Entscheid willkürlich sei. Weiter rügt die Beschwerdeführerin gewisse Feststellungen des Obergerichts, welche nach ihrer Ansicht in klarem Widerspruch zu den Akten stehen. So sei das Obergericht aktenwidrig davon ausgegangen, dass keine Überdruckbelüftungsanlagen eingebaut worden seien. Auch habe

das Obergericht nicht berücksichtigt, dass die Inspektion der Brandmeldeanlage ein gutes Resultat ergeben habe, abgesehen von fehlenden Mieterausbauten der Beschwerdegegnerin.

E. 3.1

Willkür liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung als die vom kantonalen Gericht gewählte ebenfalls vertretbar scheint oder gar vorzuziehen wäre; ein Verstoss gegen das Willkürverbot setzt vielmehr voraus, dass der angefochtene Entscheid sich schlechterdings nicht halten lässt, weil er nicht nur unrichtig ist, sondern darüber hinaus mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9 ; 122 I 61 E. 3a S. 66 f. je mit Hinweisen). Dagegen genügt es nicht, wenn die Beschwerdeführerin lediglich einzelne Beweise anführt, die sie anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet wissen möchte. Es geht nicht an, in einer staatsrechtlichen Beschwerde bloss appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu üben, als ob dem Bundesgericht im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tat- und Rechtsfragen zukäme. Auf derartige Vorbringen tritt das Bundesgericht nicht ein (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Die Aufhebung eines Entscheides rechtfertigt sich nicht schon dann, wenn der kantonalen Instanz bei der Beweiswürdigung einzelne Fehler unterlaufen sind, sondern nur, wenn er auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9 ; 128 I 177 E. 2.1 S. 182 je mit Hinweis).

E. 3.2

Den dargelegten Anforderungen genügen die von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen nicht. Sie zählt Dokumente beziehungsweise Indizien auf, welche nach Ihrer Ansicht ein vom angefochtenen Urteil abweichendes Beweisergebnis nahe legen. Dies reicht nicht aus, um den Entscheid als willkürlich auszugeben. Ausschlaggebend ist, dass die Beschwerdeführerin während der Mietdauer die Brandschutzaufgaben nicht vollumfänglich erfüllt hat. Dass allenfalls auch die Beschwerdegegnerin diesbezüglich ihren vertraglichen Pflichten nicht nachgekommen ist, vermag die Beschwerdeführerin nicht zu entlasten, behauptet sie doch selbst nicht, die zuständige Behörde habe deswegen die Abnahme verweigert. Damit hat die Beschwerdeführerin zu verantworten, dass das AVA das Gebäude nicht abgenommen hat. Angesichts der Bedeutung von Brandschutzaufgaben für die Sicherheit der Menschen, die sich im betreffenden Gebäude aufhalten, ist es im Ergebnis nicht willkürlich, wenn das Obergericht in tatsächlicher Hinsicht von einem schweren Mangel ausgeht, zumal es die Beschwerdeführerin in der Hand gehabt hätte, die Brandschutzaufgaben zu erfüllen und eine Herabsetzung des Mietzinses zu vermeiden. Die Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin läuft darauf hinaus, von der Mieterschaft die Duldung des unzureichenden Brandschutzes zu verlangen. Selbst wenn die Beschwerdeführerin, wie sie behauptet, gewisse Brandschutzmassnahmen wie den Einbau von Rauchverdrängungsanlagen ergriffen haben sollte, die das Obergericht in seiner Beweiswürdigung übersehen hat, ändert dies nichts daran, dass die Brandschutzanlagen nicht den Vorschriften entsprachen. Damit konnte das Obergericht ohne Willkür von einer erhöhten Gefährdung der Angestellten der Beschwerdegegnerin, der Gefahr von Problemen mit den Versicherungen bei allfälligen Schadenfällen und somit von einem bedeutenden Mangel ausgehen.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, dem kantonalen Entscheid ihre abweichende eigene Meinung entgegenzusetzen und den Entscheid einer appellatorischen Kritik zu unterziehen. Dies ist im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde unzulässig. Die Rüge erweist sich als unbegründet, soweit angesichts des appellatorischen Charakters überhaupt darauf einzutreten ist. Damit kann offen bleiben, ob die Beschwerdeführerin die Rügen offensichtlicher Versehen des Obergerichts wegen der Subsidiarität der staatsrechtlichen Beschwerde nicht mit der Berufung hätte vorbringen müssen (Art. 84 Abs. 2 OG ; BGE 120 II 384 E. 4a S. 385).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin führt aus, angesichts der hohen Untermietzinse seien die Investitionen der Beschwerdegegnerin bereits binnen etwa vier Jahren amortisiert gewesen, weshalb der Beschwerdegegnerin überhaupt kein Schaden entstanden sei. Dies zeige, dass die Beschwerdegegnerin, welche die erhöhten Untermietzinse mit dem Amortisationsbedarf der investierten Mittel begründet habe, einen Abschreibungszeitraum von ungefähr drei Jahren vorgesehen habe. Die Annahme des Obergerichts, dass die Beschwerdegegnerin von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht hätte, sei willkürlich. Der Wegzug der Beschwerdegegnerin sei zudem keine Folge von Mängeln am Mietobjekt, sondern der gescheiterten Expansionsstrategie der Beschwerdegegnerin. Die Beschwerdegegnerin verhalte sich rechtsmissbräuchlich, wenn sie einerseits wegen angeblicher Unbrauchbarkeit des Mietobjekts eine Mietzinsherabsetzung verlange und andererseits von ihren Untermietern den vollen Mietzins beziehe.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin übt wiederum appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des Obergerichts. Sie führt gewisse Indizien an, die ihre Auffassung stützen sollen, wie beispielsweise den Umstand, dass die Beschwerdegegnerin kein Ersatzobjekt in der Nähe des Mietobjekts gesucht habe. In ihren Vorbringen blendet sie aber die Tatsachen weitgehend aus, welche das Obergericht davon überzeugten, dass die Beschwerdegegnerin das Mietobjekt langfristig nutzen wollte, wie namentlich die vertraglich vorgesehene Möglichkeit, einseitig das Mietverhältnis zu verlängern, die Höhe der Investitionen sowie den Umstand, dass die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis nicht vorzeitig aufgelöst und den gesamten Mietzins hinterlegt hat. Ebenso übergeht sie, dass die Untermietverhältnisse gemäss den Feststellungen des Obergerichts nicht während der gesamten Mietdauer bestanden. Gestützt auf diese Tatsachen erscheint der Entscheid des Obergerichts jedenfalls nicht als willkürlich.

E. 4.3

Soweit die Beschwerdeführerin mit staatsrechtlicher Beschwerde geltend machen will, aufgrund der tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid hätte das Obergericht auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten im Sinne von Art. 2 ZGB schliessen müssen, ist sie damit nicht zu hören. Damit rügt sie nämlich eine Verletzung von Bundesrecht, welche im Rahmen der von ihr eingereichten Berufung vorzutragen ist (Art. 84 Abs. 2 OG ; BGE 129 I 173 E. 1.1 S. 174; 120 II 384 E. 4a S. 385). Dasselbe gilt, soweit sie ausführt, das Obergericht sei bei der ermessensweisen Schadensschätzung gemäss Art. 42 Abs. 2 OR in Willkür verfallen, da es die erheblichen Einkünfte der Beschwerdegegnerin nicht berücksichtigt habe.

E. 5

Damit ist die staatsrechtliche Beschwerde insgesamt abzuweisen soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten und hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 1 OG).

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