

BL_GERICHTE 400 2015 115 vom 25. August 2015

BL Gerichte, 2015-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_2015_115

FR: BL_GERICHTE 400 2015 115 du 25 août 2015

IT: BL_GERICHTE 400 2015 115 del 25 agosto 2015

Regeste

Mietrecht

Erwägungen

E. 1

Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall erreicht. Die schriftliche Begründung des angefochtenen Entscheids vom 13. Januar 2015 wurde der Klägerin bzw. deren Rechtsvertreter am 11. März 2015 zugestellt. Aufgrund des Fristenstillstandes über die Ostertage vom 29. März 2015 bis 12. April 2015 (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) fiel der letzte Tag der Frist auf Samstag, den 25. April 2015, und endete gemäss Art. 142 Abs. 3 ZPO am Montag, den 27. April 2015. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung vom 27. April 2015 eingehalten. Die Klägerin rügt die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts, womit zulässige Berufungsgründe geltend gemacht werden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts.

E. 2

Die Berufungsklägerin beantragte mit der Berufung, C. sei als Zeuge zu befragen. Sie monierte in diesem Zusammenhang, es sei willkürlich, wenn die Vorinstanz den Polizeibericht von C. als unzutreffend betrachte und als Beweismittel ablehne, ohne diesen -wie beantragt – als Zeugen einzuvernehmen. Deshalb werde an dessen Zeugeneinvernahme festgehalten. Eventualiter sei eine Expertise zur Überprüfung des Polizeiberichts einzuholen. Weiter beantragte die Berufungsklägerin im vorliegenden Berufungsverfahren die Einvernahme von G. als Zeuge sowie die Durchführung eines Augenscheins bei Dunkelheit. Für eine Zeugeneinvernahme von C. und G. sieht das Kantonsgericht keinen Anlass, da von beiden Personen bereits schriftliche Berichte vorliegen. Ein Augenschein durch das Kantonsgericht oder die Einholung einer Expertise ist ebenfalls nicht angebracht, nachdem bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchführte und die Berufungsklägerin nicht vorbringt, die am Augenschein getroffenen Feststellungen seien falsch protokolliert worden. Vielmehr ist festzuhalten, dass die

vorliegenden Beweismittel zur Beurteilung des Streitfalles ausreichen und es letztlich um die Frage der Würdigung dieser Beweise geht.

E. 3

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a), und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Diese Novenschanke gilt auch für Verfahren – wie hier vorliegend - mit eingeschränkter Untersuchungsmaxime (BGE 138 III 625). Auf diese Novenregelung ist allenfalls in den weiteren Erwägungen zurückzukommen.

E. 4

Thema der Berufung ist die Mangelhaftigkeit der Mietsache im Zusammenhang mit der Aussenbeleuchtung. Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Unter dem vorausgesetzten Gebrauch ist der Gebrauch beziehungsweise die Nutzung zu verstehen, welche der Mieter gemäss den Vereinbarungen mit dem Vermieter und den Umständen voraussetzen bzw. erwarten darf. 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. Es sind alle konkreten Umstände des betreffenden Falles zu würdigen, wobei die üblichen Regeln zur Auslegung von Verträgen zum Zuge kommen (Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 138; Bger 4A_11/2013 vom 16.05.2013, E. 3.1; Bger 4C.384/2005 vom 22.03.2006, E. 2.1; Bger 4C.168/2001 vom 17.08.2001, E. 4a).

E. 5

Die Berufungsklägerin rügt die ungenügende Beleuchtung im Zugangs- bzw. Eingangsbereich der Mietliegenschaft an der General-Guisan-Strasse Nr. X. in Z. . Das Licht im Eingangsbereich schalte erst kurz vor der Treppe und damit zu spät ein, weil die Bewegungsmelder zu weitgehend abgeklebt worden seien. Der alte, ersetzte Bewegungsmelder hätte dagegen bereits beim Verlassen des Trottoirs und Betreten des Zugangsweges zur Mietliegenschaft reagiert. Die Berufungsbeklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, der Bewegungsmelder reagiere prompt und rechtzeitig, so dass kein Mangel vorliege. Grundlage des vorliegenden Vertragsverhältnisses ist der Mietvertrag vom 11. Mai 1984. Eine spezielle und ausdrückliche Zusicherung betreffend die Aussenbeleuchtung findet sich darin nicht. Es gilt daher zu prüfen, ob sich eine zugesicherte Eigenschaft aus den Umständen ergibt. Diesbezüglich bringt die Berufungsklägerin vor, der frühere Bewegungsmelder sei vor mehr als 20 Jahren auf ihre Veranlassung hin installiert worden. Aufgrund des jahrelangen Zustandes mit diesem Bewegungsmelder, welcher früher reagiert habe, liege eine zugesicherte Eigenschaft vor. Diese Vorbringen dringen nicht durch. Die Berufungsklägerin hat zum einen nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, es liege eine zugesicherte Eigenschaft vor, so dass diese Behauptung in Anwendung von Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen ist. Zum anderen sind die Behauptungen der Berufungsklägerin, der alte Bewegungsmelder sei vor Jahren auf ihren Wunsch hin installiert worden und dieser habe früher reagiert, ohnehin unbewiesen geblieben. Dass es

sich hinsichtlich des Bewegungsmelders bzw. dem früheren Einschalten der Beleuchtung im Eingangsbereich der betroffenen Mietliegenschaft um eine zugesicherte Eigenschaft handeln soll, ist somit nicht nachgewiesen.

E. 6

Es bleibt zu prüfen, ob die fragliche Lichtanlage, welche im Jahre 2012 installiert wurde, zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich ist. Diese Frage ist von der Vorinstanz bejaht worden.

E. 6.1

Die Vorinstanz hat anlässlich des Augenscheins vom 13. Januar 2015, 08:00 – 08:30 Uhr, am Zugang zu der betreffenden Mietliegenschaft im Protokoll festgehalten, dass der Bewegungsmelder etwa vier Meter vor Mitte des Treppenansatzes angehe und sodann der ganze Hauseingang inkl. seitlicher Gang beleuchtet werde. Weiter wurde protokolliert, dass eine LED-Leuchte direkt bei der Treppe (Höhe erster Treppenansatz) und beim Hauseingang vier LED-Leuchten in der Decke und zusätzlich eine LED-Leuchte in der Decke des seitlichen Eingangs installiert seien. Sodann wurde festgehalten, dass sich ein Lichtschalter beim Hauseingang, fünf Meter entfernt vom letzten Treppenabsatz, befinde. Überdies stellte die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins fest, dass zwei Bewegungsmelder vorhanden sind und jeder Bewegungsmelder die Beleuchtung bei den Hauseingängen Nr. X. und Nr. V. auslöst. Der Bewegungsmelder beim Hauseingang Nr. X. sei abgeklebt, auf der linken Seite mit Originalkleber gemäss Anleitung, auf der rechten Seite mit einem anderen Kleber. Der Bewegungsmelder beim Hauseingang Nr. V. sei auch abgeklebt. Die Berufungsklägerin bringt nicht vor, die Vorinstanz habe den angetroffenen Zustand betreffend die Lichtinstallation am Augenschein falsch protokolliert. Es ist daher von den am Augenschein vom 13. Januar 2015 protokollierten Feststellungen auszugehen. Die Berufungsklägerin macht ebenfalls nicht geltend, dass seit dem vorinstanzlichen Augenschein Veränderungen an der Lichtinstallation vorgenommen worden seien bzw. diese ausgewechselt worden sei, so dass davon auszugehen ist, dass noch immer die gleiche Installation angebracht ist. Das mit der Berufung eingereichte Schreiben von G., in welchem dieser ausführt, das Licht sei am 23. April 2015 erst zwei Meter vor dem überdeckten Eingangsbereich durch den Bewegungsmelder eingeschalten worden, vermag daher die anlässlich des Augenscheins protokollierten Feststellungen nicht zu entkräften. Der Sachverhalt betreffend die Aussenbeleuchtung stellt sich somit folgendermassen dar: Der Bewegungsmelder geht etwa vier Meter vor der Mitte des Treppenansatzes an, sodann wird der ganze Hauseingang, inkl. seitlicher Gang, beleuchtet (Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins vom 13. Januar 2015). Die neue Aussenbeleuchtung wurde modernisiert, besteht nunmehr aus LED-Leuchten und erzeugt helleres Licht als die alte Beleuchtung, was von der Berufungsklägerin nicht bestritten wird. Ebenso ist unbestritten, dass die LED-Leuchten entlang den Gehwegen ab dem Trottoir bei Dämmerung und Dunkelheit permanent eingeschalten sind.

E. 6.2

Soweit sich die Berufungsklägerin auf den Bericht des Polizeibeamten C. vom 27. September 2013 abstützt, ist festzuhalten, dass dieser - wie bereits die Vorinstanz festhielt - verkannte, dass die Aussenbeleuchtung bereits durch LED-Leuchten ersetzt wurde und er auch die Tatsache, dass der Gehweg ab dem Trottoir bei Dämmerung und Dunkelheit permanent beleuchtet ist, unerwähnt liess und in seinem Bericht nicht würdigte. Die

Vorinstanz hat daher zu Recht Vorbehalte hinsichtlich des Berichts von C. angebracht. Die Rüge der Berufungsklägerin, die vorinstanzliche Kritik am Polizeibericht sei nicht haltbar, ist daher nicht zu hören.

E. 6.3

Die Berufungsklägerin rügt sodann, die Vorinstanz habe die Zeugenaussage von D. falsch gewürdigt. Die Vorinstanz führte aus, dieser Zeuge habe bestätigt, dass die neuen LED-Leuchten den Erschliessungsweg besser beleuchten würden als früher. Die Berufungsklägerin bringt vor, dieser Zeuge habe auch klar ausgesagt, dass der neue Bewegungsmelder eher spät angehe und habe damit den gerügten Mangel bestätigt. Die bessere Beleuchtung des Erschliessungsweges ändere daran nichts. D. führte im Schreiben vom 8. Januar 2014 (Sammelbeilage 11 der Eingabe der Klägerin vom 9. Juli 2014 an die Vorinstanz) aus, die Beleuchtung im Eingangsbereich sei ungenügend, weil diese durch den Bewegungsmelder zu spät eingeschalten werde. Da sich der Eingang halb im Untergeschoss befinde, müssten die Eintretenden mehrere Meter im Dunkeln zurücklegen, bevor das Licht einschalte, was eine Gefahrenquelle und ein Sicherheitsrisiko sei. An der vorinstanzlichen Zeugenbefragung sagte D. aus, die neuen LED-Leuchten würden den Erschliessungsweg gut beleuchten, besser als vorher. Der Bewegungsmelder beim Eingang Nr. X. gehe eher spät an. Mit dieser Zeugenaussage hat D. die Ausführungen in seinem Schreiben vom 8. Januar 2014 erheblich relativiert und bestätigt, dass die Beleuchtung des Erschliessungsweges jetzt besser ist als früher. Auf seine Aussage, der Bewegungsmelder gehe „eher spät an“ ist im Rahmen der nachfolgenden Beweiswürdigung zurück zu kommen.

E. 6.4

Die Firma Elektro H. bestätigte im Schreiben vom 21. September 2014 (Beilage 2 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014), dass die neuen Lampen den Weg besser ausleuchten würden. Hinsichtlich des Bewegungsmelders im Eingangsbereich des Hauses Nr. X. führte die Firma aus, dieser reagiere sehr empfindlich und habe anfangs bei jedem vorbeifahrenden Auto auf der Strasse oder vorbeigehendem Fussgänger auf dem Trottoir die Durchgangsbeleuchtung vor dem Haus Nr. X. eingeschaltet. Um unnötiges Einschalten, Stromverbrauch und Reklamationen der Nachbarn zu vermeiden, sei der Bewegungsmelder in der Weise abgedeckt worden, dass der Bewegungsmelder die Durchgangs- /Hauseingangsbeleuchtung erst aktiviert, wenn sich jemand auf dem Fussweg gegen die Treppe zum Haus Nr. X. bewegt. Der Zeuge E. von der Firma Elektro H. sagte an der vorinstanzlichen Befragung aus, wenn die Linse am Bewegungsmelder nicht abgedeckt werde, werde ein Winkel von 220 Grad beleuchtet. Wenn ein Auto vorbeigefahren sei, sei das Licht angegangen. Es habe Reklamationen gegeben, wie ihnen der Hauswart gesagt habe. Der Bewegungsmelder sei deshalb so abgeklebt worden, dass das Licht erst angehe, wenn jemand auf dem Weg Richtung Treppe laufe. Die jetzige Beleuchtung mit LED sei viel besser als die frühere und die Bewegungsmelder seien vorzüglich und würden frühzeitig die Einschaltung der Beleuchtung auslösen. Der Hauswart F bestätigte mit seinem Schreiben vom 19. September 2014 (Beilage 3 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014), dass die neue Beleuchtung heller sei, dank des LED-Systems energiesparend und schliesslich für die Mietparteien praktischer, sicherer und einfacher zu bedienen. Für viele Mietparteien, auch für ihn selbst, sei die Beleuchtung zu hell. Anlässlich der vorinstanzlichen Zeugenbefragung sagte er aus, der neue Bewegungsmelder sei so sensibel

gewesen, dass das Licht angegangen sei, wenn ein Fussgänger vorbeiging oder ein Auto vorbeifuhr. Mit der Abdeckung sei es besser, das Licht gehe aber immer noch an, wenn jemand den Weg runterlaufe oder auf dem Rasen laufe, der gar nicht zum Haus Nr. X. wolle. Die anderen Mieter hätten nicht reklamiert, sondern sich für die gute neue Beleuchtung bedankt. Hinsichtlich seines Schreibens vom 19. September 2014 gab er an, die Liegenschaftsverwaltung habe ihn gefragt, ob er eine Stellungnahme schreibe. I. , welcher visà-vis wohnt, gab mit seinem Schreiben vom 13. September 2014 (Beilage 4 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014) ebenfalls kund, dass die neue Beleuchtung besser sei. Die Beleuchtung im Eingangsbereich der Mietliegenschaft Nr. X. sowie im Verbindungsgang wird, wie anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins festgestellt wurde, dann ausgelöst, wenn sich eine Person auf dem Gehweg ca. vier Meter vor der Treppe zur Liegenschaft befindet. Der Zugangsweg selber ist bei Dämmerung und Dunkelheit permanent beleuchtet und scheint heller als vorher, was unbestritten ist. Der Weg vom öffentlichen Trottoir bis zur Haupttüre der Liegenschaft Nr. X. ist somit während dem Begehen bei Dämmerung und Dunkelheit auf der gesamten Strecke beleuchtet. Wie bereits die Vorinstanz gelangt auch das Kantonsgericht zum Schluss, dass die aktuelle, modernisierte Aussenbeleuchtung tauglich ist und ihren Zweck erfüllt. Die Aussage des Zeugen D. , wonach der Bewegungsmelder eher spät angehe, vermag daran nichts zu ändern. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die von ihr gewünschte Beleuchtung installiert wird, sondern lediglich auf eine taugliche, ihrem Zweck entsprechende Aussenbeleuchtung.

E. 6.5

Die Berufungsklägerin moniert sodann, die Vorinstanz habe den von ihr eingereichten Bestätigungsschreiben, welche die ungenügende Beleuchtungssituation im Eingangsbereich bestätigen würden, keine Rechnung getragen. Die Berufungsbeklagte entgegnet, alle diese Schreiben seien von befreundeten Personen der Klägerin erstellt worden. Der Zeuge D. habe anlässlich der Zeugenbefragung seinem Schreiben sogar widersprochen. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb das Gericht den anderen drei Bestätigungsschreiben mehr Glauben hätte schenken sollen. Die Klägerin hat nebst dem Schreiben von D. drei weitere Schreiben eingereicht (Sammelbeilage 11 der Eingabe der Klägerin vom 9. Juli 2014 an die Vorinstanz). In diesen Schreiben äussern sich die Verfasserinnen dahingehend, dass sie sich beim Hinabtreten in den Eingangsbereich bei Dunkelheit unbehaglich fühlen bzw. die Ängste der Mieterin nachvollziehen können. Die subjektiven Befindlichkeiten und Ängste der Klägerin vermögen nun aber keine Mangelhaftigkeit an der Mietsache zu begründen. Auch ist nicht ersichtlich, inwieweit die von der Berufungsklägerin geforderte Einstellung des Bewegungsmelders zu einer höheren Sicherheit führen könnte. Wie die Berufungsbeklagte zu Recht ausführt, stammen die Schreiben von Bekannten der Klägerin, was bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigen ist, wie auch die Tatsache, dass der Zeuge D. den Inhalt seines Schreibens vom 8. Januar 2014 anlässlich der Zeugenbefragung erheblich relativierte. Die von der Klägerin bei der Vorinstanz eingereichten Bestätigungsschreiben vermögen daher keinen Mangel an der Tauglichkeit der Aussenbeleuchtung zu begründen.

E. 6.6

Das Kantonsgericht gelangt dementsprechend, wie bereits die Vorinstanz, zum Schluss, dass eine für den vorausgesetzten Gebrauch taugliche Aussenbeleuchtung vorliegt und ein Mangel nicht gegeben ist. Die Vorinstanz hat die Klage somit zu Recht abgewiesen und die

Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an die Beklagte angeordnet. Folglich ist die Berufung abzuweisen. Ob für das klägerische Rechtsbegehren „es sei die Berechtigung der Klägerin zur Hinterlegung der Mietzinse ab Januar 2014 festzustellen“ ein eigenständiges Feststellungsinteresse besteht, kann angesichts des Ausgangs des vorliegenden Berufungsverfahrens offen gelassen werden.

E. 7

Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sämtliche Prozesskosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f GebT auf pauschal CHF 1'200.00 festzulegen. Der obsiegenden Berufungsbeklagten ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat keine Honorarnote eingereicht, so dass das Kantonsgericht die Parteientschädigung gestützt auf § 18 Abs. 1 TO von Amtes wegen nach Ermessen festsetzt. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat bei der Vorinstanz ein streitwertabhängiges Grundhonorar von CHF 3'500.00 geltend gemacht, was weder von der Vorinstanz gekürzt noch von der Berufungsklägerin beanstandet wurde. Gemäss § 10 TO ist das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz nach den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen, beträgt jedoch ohne schriftliche Berufungsbegründung nur 50%, mit einer solchen bis zu 100% des jeweils zutreffenden Grundhonorars. Ein Ansatz von 100% des Grundhonorars von CHF 3'500.00 ist vorliegend angesichts des Umfangs der Berufungsantwort angemessen. Auslagen wurden im Berufungsverfahren keine geltend gemacht und dürften ohnehin gering sein, so dass solche nicht zusätzlich angerechnet werden. Bei der Festlegung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen, weil eine solche im Berufungsverfahren zum einen nicht geltend gemacht wurde und zum anderen die mehrwertsteuerpflichtige Berufungsbeklagte die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung abziehen kann (vgl. Art. 28 ff. MWSTG; Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, MWST-Branchen-Info 19, Gemeinwesen, Bern 2010, Rz. 80; Benedikt A. Suter /CRISTINA VON Holzen, in: Thomas Sutter- Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 95 N 39). Die Beklagte erleidet durch die Mehrwertsteuer somit keinen zu ersetzenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung begründet. Die Abrechnungsmethode der Partei, der eine Prozessentschädigung zuzusprechen ist, ist dabei ohne Einfluss und nicht zu berücksichtigen (OGer ZH vom 19.07.2005, ZR 2005, N 76, E. III.2; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011, Nr. 410 2011 38, E. 4.5, publiziert im Internet). Folglich ist die von der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte auszurichtende Parteientschädigung pauschal auf insgesamt CHF 3'500.00 festzusetzen, ohne Zuschlag für Auslagen oder Mehrwertsteuer.

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