

BL_GERICHTE 400 23 139 vom 19. September 2023

BL Gerichte, 2023-09-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_23_139

FR: BL_GERICHTE 400 23 139 du 19 septembre 2023

IT: BL_GERICHTE 400 23 139 del 19 settembre 2023

Regeste

Forderung

Erwägungen

E. 7

Die weiteren von der Vorinstanz dem Berufungsbeklagten mit Urteil vom 12. Juli 2023 zugesprochenen Forderungen (Nebenkostenrückforderung von CHF 3'506.40 sowie Rückzahlung der Mietzinskaution von CHF 24'002.52) wurden vom Berufungskläger berufungsweise anerkannt, indessen mit eigenen Forderungen verrechnet. Darauf ist sogleich im Zusammenhang mit der Beurteilung der Widerklage zurückzukommen. 8.1 Der Berufungskläger moniert mit seiner Berufung die durch die Vorinstanz ihm im Umfang von CHF 6'606.45 zuzüglich Zins zugesprochene Forderung und hält an seinem bereits vorinstanzlich widerklageweise geltend gemachten Betrag von CHF 8'319.65 zuzüglich Zins fest. Dieser setze sich zusammen aus CHF 28'500.00 für ausstehende Mietzinse, CHF 4'993.05 für angefallene Malerarbeiten und Reinigungskosten, CHF 400.25 für Inkassokosten sowie CHF 1'935.25 für vertraglich vereinbarte Service-Kosten abzüglich der erwähnten, zur Verrechnung gebrachten Forderungen des Berufungsbeklagten CHF 3'506.40 aus Nebenkostenrückzahlung sowie von CHF 24'002.52 für die Rückzahlung der Mietzinskaution. Das Zivilkreisgericht errechnete unter dem Titel ausstehende Mietzinse einen Betrag von CHF 49'406.45 (exkl. Nebenkosten), wobei es einen Herabsetzungsanspruch des Berufungsbeklagten von 20% auf den jeweils gemäss Mietvertrag festgelegten Mietzinsen bereits berücksichtigte. Diesem Soll-Betreffnis stellte es angenommene effektive Zahlungen (exkl. Nebenkosten) von CHF 41'500.00 gegenüber, was einem Restanspruch des Berufungsklägers von CHF 7'906.45 entsprechen würde. Bei der Zusprechung von lediglich CHF 6'606.45 zu Gunsten des Berufungsbeklagten sei der Vorinstanz gemäss eigenen Angaben ein Rechnungsfehler unterlaufen. Dieser Rechnungsfehler lasse sich nicht korrigieren, weil er einem logischen Denkfehler der Dreierkammer des Zivilkreisgerichts entspringe, so dass es bei den zugesprochenen CHF 6'606.45 bleiben müsse. 8.2 Der Berufungskläger führt in seiner Berufung zu den widerklageweise geltend gemachten Mietzinsausständen aus, seine Forderung unter diesem Titel betrage für die Zeitspanne vom Mietbeginn bis Ende August 2019 CHF 28'500.00. Die Weitervermietung sei erst per 1. September 2019 möglich gewesen. Der Berufungsbeklagte, welcher in Zahlungsverzug geraten und welchem entsprechend gekündigt worden sei, hafte für das positive Vertragsinteresse. Die Vorinstanz verkenne die Sach- und Rechtslage, wenn sie davon ausgehe, dass das Mietverhältnis faktisch per 2. Juni (recte: Juli) 2019 beendet worden sei. Denn es sei zu berücksichtigen, dass die Kündigung des Berufungsklägers wegen Zahlungsverzug des Berufungsbeklagten zu Recht erfolgt sei und der Mieter entsprechend schadenersatzpflichtig werde. Der Schadenersatzanspruch gelte für die Zeit

bis zur nächsten Vermietung durch den Berufungskläger, mithin bis Ende August 2019. Entsprechend schulde der Berufungsbeklagte nicht nur CHF 206.45 zzgl. Nebenkosten von CHF 500.00 per 2. Juli 2019, sondern für Juli und August je CHF 4'500.00. Sämtliche unbezahlt gebliebenen Mietzinse seien belegt worden. Die Vorinstanz habe dem Berufungsbeklagten im Weiteren fälschlicherweise bei der Beurteilung der Klage eine Summe von CHF 12'300.00 unter dem Titel «Mietzinsreduktion» zugesprochen und bei der Berechnung der geschuldeten Mietzinsen (Soll-Betrag) im Entscheid über die Widerklage nochmals in Abzug gebracht, mithin sei die bestrittene Mietzinsreduktion doppelt berücksichtigt worden. Der Berufungsbeklagte schulde dem Berufungskläger für die Zeitspanne von Januar 2018 bis Ende August 2019 Mieten von CHF 69'500.00 und Nebenkostenkonti von CHF 10'000.00, mithin von CHF 79'500.00. Bezahlt worden seien an diese Forderungen CHF 51'000.00, womit eine verbleibende Forderung des Berufungsbeklagten von CHF 28'500.00 aktenkundig und nachgewiesen sei.

8.3 Der Berufungsbeklagte bestreitet in seiner Berufungsantwort seine Mietzinszahlungspflicht bis Ende August 2019 zumal die Vorinstanz zutreffend festgestellt habe, dass das Mietverhältnis mit seinem Auszug per 2. Juli 2019 geendet habe. Die Vorinstanz habe eine gänzliche Behebung des Mangels betreffend Gartenwirtschaft objektiv als unmöglich eingestuft und für die gesamte Vertragsdauer eine Mietzinsreduktion von 20% als angemessen erachtet, was einem Betrag von CHF 12'300.00 entspreche. Es treffe nicht zu, dass die Reduktion rechnerisch doppelt und somit im Zusammenhang mit der Berechnung der Widerklageforderung zu Ungunsten des Berufungsklägers berücksichtigt worden sein soll. Zudem wiederholt der Berufungsbeklagte seine Ansicht, wonach durch die Entfernung der Bäume und der Hecke im Gartenbereich ein schwerer Mangel verursacht worden sei, welcher sogar eine Mietzinsreduktion um 33% gerechtfertigt hätte.

8.4 Wie bereits erwogen, ist eine nachträgliche Herabsetzungserklärung möglich und führt bei bestehendem Mangel auch zu einer rückwirkenden Mietzinsherabsetzung (vgl. E. 4.5 mit Hinweis auf BGE 142 III 557). Allerdings reicht eine Herabsetzungserklärung allein in einem späteren Prozess nicht aus, um eine rückwirkende Herabsetzung zu erwirken. Das Bundesgericht hat im erwähnten Entscheid hierzu folgendes ausgeführt (BGE 142 III 557 E. 8.3.4): «Objektiv betrachtet entsteht durch einen Mangel ein Ungleichgewicht zwischen den Hauptleistungspflichten der Parteien. Dass dies die Parteien subjektiv ebenso empfinden, steht damit aber noch nicht fest. Möglich ist, dass sie, und zwar insbesondere auch der Mieter, die gegenseitigen Pflichten nach wie vor als ausgewogen und stimmig erachten. Indem etwa ein zunächst als nicht störend empfundener Mangel dem Mieter mit der Zeit lästig fällt, kann sich dies auch ändern. Trotz Kenntnis eines Mangels (dem Beginn der Herabsetzungsdauer) steht für den Vermieter in diesem Moment deshalb nicht zwangsläufig fest, dass sich der Mieter an diesem Mangel stört und daher nicht nur objektiv ein Ungleichgewicht zwischen den Leistungen besteht, sondern dies auch subjektiv vom Vertragspartner, dem Mieter, so empfunden wird. Dies weiss der Vermieter nur, wenn der Mieter entweder eine Herabsetzung verlangt oder sonst wie ihm gegenüber deutlich macht, dass er den Mangel als belästigend empfindet, etwa indem er dessen Beseitigung fordert (was in der Praxis regelmässig der Fall sein dürfte). Ohne das eine oder das andere erscheint das Vertrauen des Vermieters berechtigt, der Mieter empfinde trotz des Mangels die gegenseitigen Pflichten als nach wie vor ausgewogen, weshalb er diesfalls davon ausgehen darf, die vom Mieter vorbehaltlos beglichenen Mietzinsen für vergangene Perioden würden nicht nachträglich reduziert. Der Schutz des berechtigten Vertrauens des Vermieters schliesst im entsprechenden Umfang eine nachträgliche Herabsetzung aus; und zwar

unabhängig davon, ob der Mangel oder das Mietverhältnis noch besteht oder nicht. Auf die Herabsetzung künftiger Mietzinse wirkt sich dies nicht aus, da der Mieter seine Auffassung für die Zukunft ändern kann und diesbezüglich, vorbehaltlich eines Anwendungsfalls von Art. 2 ZGB, kein schutzwürdiges Vertrauen des Vermieters auszumachen ist». 8.5 Der Berufungskläger macht berufsungsweise geltend, dass der Berufungsbeklagte nie eine Mängelrüge erhoben habe. Der Berufungsbeklagte hält dagegen, dass er sich über die Veränderungen in der Gartenwirtschaft beim Berufungskläger mehrfach mündlich beschwert habe. Einen Nachweis hierfür konnte er allerdings nicht erbringen. Auch die in diesem Zusammenhang als Beweismittel angerufene E-Mail des Berufungsbeklagten an den Berufungskläger vom 29. Mai 2018 (Beilage 31 zur Klage vom 28. August 2019 in den vorinstanzlichen Akten) enthält bezüglich der Entfernung der Bäume und der Hecke keine entsprechende Beschwerde des Mieters. Moniert wurde dort lediglich, dass bestimmte offenbar vom Vermieter in Aussicht gestellte Arbeiten (Malerarbeiten sowie Installationen für Windschutz und Beleuchtung) noch nicht ausgeführt worden seien. Zugleich kündigte der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger an, dass er keinen Grund sehe, den ab 1. Juli 2018 vertraglich vereinbarten höheren Mietzins zu bezahlen, sollten die genannten Arbeiten bis zu diesem Zeitpunkt nicht erledigt werden. Im Weiteren ergibt sich aus den Akten, dass mehrere Mietzinsen vertragsgemäss in voller Höhe überwiesen wurden. Nicht aktenkundig ist demgegenüber, dass der Berufungsbeklagte die eigenmächtig vorgenommenen Reduktionen gegenüber dem Berufungskläger zum Zeitpunkt der Zahlungen oder später je begründet hätte. Die Veränderung der Gartenwirtschaft wurde somit nachweislich erst im vorliegenden Verfahren als Mangel gerügt und für die nachträgliche Rechtfertigung der Mietzinsreduktionen ins Feld geführt. Damit steht fest, dass der Berufungskläger in der Zeit, für welche der Berufungsbeklagte die (rückwirkende) Herabsetzung beansprucht, noch nicht wusste, dass sich der Berufungsbeklagte am nunmehr prozessual geltend gemachten Mangel tatsächlich störte. Eine rückwirkende Herabsetzung der Mietzinse scheidet demnach in Anlehnung an die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung aus. Damit kann im Übrigen offenbleiben, ob es sich bei der Entfernung der Bäume und der Hecke überhaupt um einen Mangel im Rechtssinne handelt, welcher die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache soweit einschränkt, dass sich eine Mietzinsreduktion rechtfertigen würde. 8.6 Ohne nachgewiesenen Herabsetzungsanspruch schuldet der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger den vollen vertraglich vereinbarten Mietzins für die gesamte Mietdauer bzw. bis zum Auszug. Die Laufzeit für die Zahlungspflicht ist entgegen den Ausführungen des Berufungsklägers bis 2. Juli 2019 begrenzt. Dies ist zum einen vom Berufungsbeklagten anerkannt. Zum anderen trifft den Berufungsbeklagten keine Schadenersatzpflicht nach seinem Auszug während des Leerstandes bis zum Mietantritt durch den Nachfolgemietter per 1. September 2019. Der Verbleib des Berufungsbeklagten im Mietobjekt nach Mietende per 31. Mai 2019 bis 2. Juli 2019 wäre für die Mietzinseinbusse durch den Leerstand danach nur adäquat kausal, wenn der Berufungskläger per 1. Juni oder 1. Juli 2019 nachweislich über einen Nachfolgemietter oder zumindest einen ernsthaften Mietinteressenten verfügt hätte. Gemäss Berechnung der Vorinstanz unter Erwägung 7.1 des angefochtenen Entscheids stehen einer Mietzinsgesamtschuld für die Dauer vom 1. Januar 2018 bis 2. Juli 2019 in Höhe von CHF 61'706.45■ anrechenbare Mietzinszahlungen von CHF 41'500.00 gegenüber, was einem Ausstand von CHF 20'206.45■ entspricht. Die anrechenbaren Zahlungen von CHF 41'500.00 sind für das Kantonsgericht aus den in der Entscheidbegründung angegebenen Urkunden («Beklagtenbeilage» 7, 4 und 5»; vgl. Erwägung 7.1 des angefochtenen Entscheids) nicht

nachvollziehbar. Ebenso wenig begründete die Vorinstanz und ist für das Kantonsgericht ersichtlich, welche «logische Fehlüberlegung» zum zugesprochenen Betreffnis von CHF 6'606.45 anstatt dem errechneten Betrag von CHF 7'906.45 geführt hat. In Gutheissung der Berufung ist der vorinstanzliche Entscheid deshalb bezüglich der geschuldeten Mietzinsnachzahlung an die Vorinstanz zur Neuberechnung ohne Mietzinsreduktion zurückzuweisen.

E. 9

Bezüglich seitens des Berufungsklägers widerklageweise geltend gemachter Instandstellungskosten (Malerarbeiten) erwog das Zivilkreisgericht, der Berufungsbeklagte habe sich gemäss Abnahmeprotokoll vom 2. Juli 2019 dazu verpflichtet, an die Malerarbeiten «ca. CHF 1'500.00» beizutragen. Gemäss Rechnung des Malergeschäfts «F. ____» vom 24. Juli 2019 seien Kosten für die Malerarbeiten von CHF 1'863.20 angefallen, was im Bereich des zugesicherten Übernahmebetrags liege. Trotzdem wies das Zivilkreisgericht die Forderung des Berufungsklägers zurück. Zur Begründung führte die Vorinstanz unter Erwägung 7.2 des angefochtenen Entscheids aus: «Die Dreierkammer vertrat anlässlich der Urteilsberatung die Ansicht, dass der Betrag nicht geschuldet sei, da der Beklagte nicht gleichzeitig dem Kläger Schadenersatz für die Investition des Klägers in die Neustreichung des Mietobjekts schulden kann und der Kläger dem Beklagten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, nachdem der Kläger das Mietobjekt aufgrund der Vertragsverletzungen des Beklagten vorzeitig abgeben musste.» Soweit für das Kantonsgericht ersichtlich, wurde die Ersatzforderung für diese Instandstellungskosten unter der Annahme abgewiesen, dass die Kündigung vom 29. März 2019 ungültig gewesen sei und der farbige Wandanstrich durch den Berufungsbeklagten als Aufwendung im Hinblick auf die fünfjährige Vertragsdauer einzustufen sei, für welche dem Berufungsbeklagten gegenüber eine Ersatzforderung zustehe. Diese Ausgangslage schliesse die Geltendmachung von Wiederinstandstellungskosten durch den Berufungskläger aus. Wie bereits erwogen erfolgte die Kündigung, welche vom Berufungsbeklagten wegen Zahlungsverzugs zu verantworten ist, rechtsgültig, so dass auch die Grundlage für eine Rückforderung nutzlos gewordener Auslagen fehlt. Der vorinstanzliche Entscheid ist in diesem Punkt nicht haltbar und deshalb in Gutheissung der Berufung aufzuheben. Die Sache ist dem Zivilkreisgericht zur neuen Beurteilung zurückzuweisen, wobei die Vorinstanz dabei von der Rechtsgültigkeit der Kündigung vom 29. März 2019 auszugehen hat. 10.1 Die vom Berufungskläger geltend gemachten und vom Berufungsbeklagten bestrittenen Reinigungskosten in Höhe von CHF 2'500.00 wies das Zivilkreisgericht ab. Zur Begründung führte die Vorinstanz an, wohl habe der Berufungsbeklagte sich im Abnahmeprotokoll bereit erklärt, Reinigungskosten zu tragen. Aus der eingereichten Rechnung würde sich indessen nicht eindeutig ergeben, ob sämtliche verrechneten Reinigungsarbeiten tatsächlich im Mietobjekt geleistet worden seien, zumal dieses über keine in der Rechnung aufgeführten «Gästezimmer 1 + 2» verfüge. Eine Abgrenzung sei wegen fehlenden weiteren Angaben des Berufungsklägers nicht möglich. Zudem sei gemäss Rechnung auch Inventar gereinigt worden, welches der Berufungsbeklagte erworben habe. Nebst Reinigungskosten beehrte der Berufungskläger um Kostenersatz für Abfallentsorgung in Höhe von CHF 129.85. Das Zivilkreisgericht lehnte auch diese Ersatzforderung ab und erwog, der Berufungsbeklagte habe den Anspruch der Gegenpartei unter diesem Titel bestritten. Zudem ergebe sich aus der Rechnung, dass die Entsorgung und Reinigung rund drei Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses durchgeführt worden sei. Die Behauptung des Berufungsklägers, Betriebsabfall des Berufungsbeklagten

entsorgt zu haben, sei unbewiesen geblieben. 10.2 Der Berufungskläger moniert den vorinstanzlichen Entscheid in diesem Zusammenhang, weil die erwähnten Gründe für die Ablehnung der Forderung für Reinigungskosten vom Zivilkreisgericht losgelöst von einer entsprechenden Argumentation oder Einwendung des Berufungsbeklagten angeführt worden seien. Dass Inventar gereinigt worden sei, welches zuvor vom Berufungsbeklagten käuflich erworben worden sei, sei unzutreffend. Die Rechnungen würden klar darauf hinweisen, dass festverbaute Geräte gereinigt worden seien. Die Parteien hätten vereinbart, dass das Mietobjekt bei Rückgabe in gereinigtem Zustand zu übergeben sei. Bei der Rückgabe hätten sie sich dann darauf geeinigt, dass der Berufungsbeklagte und Mieter für Reinigungs- und Entsorgungskosten nach Aufwand abgerechnet aufkommen werde. Die effektiv angefallenen Kosten seien sodann durch die eingereichte Rechnung nachgewiesen worden. Der Berufungsbeklagte entgegnete gemäss Berufungsantwort, es sei durch nichts bewiesen, dass die strittigen Arbeiten generell und im geltend gemachten Umfang notwendig gewesen seien. Die angebliche Abfallentsorgung sei relativ spät nach seinem Auszug erfolgt, ohne dass nachgewiesen worden sei, dass er Abfall im Mietobjekt zurückgelassen habe. 10.3 Das Kantonsgericht beurteilt das Beweisergebnis punkto Reinigungskosten anders als die Vorinstanz. Es trifft zwar zu, dass der Berufungskläger als Vermieter die Beweislast dafür trägt, dass der Mieter die Mietsache entgegen seiner mietvertraglichen Verpflichtung (vgl. Ziff. 14 des Mietvertrags vom 1. Dezember 2017) nicht in gereinigtem Zustand zurückgegeben hat, der Mangel fristgerecht beanstandet worden ist und dass ihm Reinigungskosten in bestimmter Höhe angefallen sind (Art. 267 und 267a OR i.V.m. Art. 8 ZGB). Aus dem bei den Akten befindlichen Abnahmeprotokoll vom 2. Juli 2019, welches beide Parteien unterzeichnet haben, ergibt sich eindeutig, dass das Mietobjekt nicht in gereinigtem Zustand zurückgegeben wurde. Dies ist daraus ersichtlich, dass im mit «Mängel zu Lasten des Mieters» betitelten Protokollabschnitt, handschriftlich «Reinigung nach Aufwand zu Lasten des Mieters» festgehalten wurde. Die Rechnung vom 27. August 2019 der Reinigungsfirma D. ____ & Co. für Reinigungsarbeiten im Restaurant G. ____ lautet auf einen Pauschalbetrag von CHF 2'500.00 (inkl. MWSt). Die von der Vorinstanz angeführte Unklarheit, ob sämtliche Arbeiten im Mietobjekt ausgeführt worden seien, besteht für das Kantonsgericht nicht. Umgekehrt ist vielmehr festzustellen, dass konkrete Hinweise dafür fehlen, dass in der Rechnung auch Arbeiten in einem anderen Objekt verrechnet worden sein könnten. Der in Rechnung gestellte Betrag erscheint nicht offensichtlich überhöht. Der Berufungsbeklagte bestritt die Kosten, soweit ersichtlich, unsubstantiiert und pauschal. Insbesondere kommentierte er die Behauptung des Berufungsklägers, die Vorinstanz habe die Rechnung losgelöst von entsprechenden Einwendungen des Berufungsbeklagten inhaltlich angezweifelt, in seiner Berufungsantwort nicht. Daraus folgt, dass der vorinstanzliche ablehnende Entscheid bezüglich Reinigungskosten aufzuheben ist und stattdessen die Widerklage für eine Forderung von CHF 2'500.00 als Ersatz von Reinigungskosten gutzuheissen ist. Bezüglich Abfallentsorgungskosten ist die Berufung jedoch abzuweisen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts zu bestätigen. Bezüglich Abfallentsorgung wurde im Abnahmeprotokoll nichts vermerkt, ausser, dass alles, was vom Mieter per 2. Juli 2019 nicht mitgenommen worden sei, dem Eigentümer der Mietliegenschaft «gehört». Ob sich dabei Abfall befunden hat, welcher von dieser Bemerkung nicht eingeschlossen wurde, lässt sich im Nachhinein nicht mehr beurteilen. Zudem bestehen aufgrund der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung, wonach der Abfall rund drei Wochen nach Rückgabe der Mietsache am 25. Juli 2019 durch die Firma H. ____ GmbH entsorgt worden sei, auch

keine Indizien dafür, dass der entsorgte Abfall effektiv gesamthaft oder grösstenteils vom Berufungsbeklagten stammte. Die Berufung ist in diesem Punkt ungerechtfertigt erfolgt und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

E. 11

Die vom Berufungskläger widerklageweise geltend gemachte und vom Berufungsbeklagten bestrittene Ersatzforderung für Gartenpflegekosten von CHF 500.00 wies das Zivilkreisgericht mit der Begründung zurück, es fehle an einer mietvertraglichen Grundlage für die Übernahme entsprechender Kosten durch die Mieterschaft für die rund eineinhalb Monate nach Mietende ausgeführte Gartenpflege. Der Berufungskläger beanstandete den vorinstanzlichen Entscheid in seiner Berufung mit der Begründung, gemäss Abnahmeprotokoll habe sich der Berufungsbeklagte mit der Übernahme der Kosten nach Aufwand für die Reinigung des Innenraums und des Gartens einverstanden erklärt. Der Gartenunterhalt ist im schriftlichen Mietvertrag vom 1. Dezember 2017 nicht ausdrücklich geregelt. Gemäss Berufungskläger soll sich im Aussenbereich Unrat angesammelt haben, der zu entsorgen gewesen sei. Wie bereits erwogen, wurde im Abnahmeprotokoll nichts zur Abfallentsorgung festgehalten. Im Übrigen wurden die Arbeiten im Aussenbereich gemäss Rechnung der D. ____ & Co. vom 28. August 2019 erst am 13. August 2019 (Beilage 21 zur Klageantwort/Widerklage vom 28. Juni 2021) ausgeführt, also über 5 Wochen nach Rückgabe der Mietsache durch den Berufungsbeklagten, so dass auch nicht mehr beweisbar ist, dass der Unrat vom Berufungsbeklagten stammte. Die Berufung ist auch hier abzuweisen und das Urteil des Zivilkreisgerichts zu bestätigen.

12.1 Zu den vom Berufungskläger gemäss Widerklage geltend gemachten Positionen «Regeneriersalz» in Höhe von CHF 427.45 sowie «Service-Arbeiten» mit einem Rechnungsbetrag von CHF 1'507.80 erwog die Vorinstanz, aus dem Mietvertrag würde sich zwar ergeben, dass der Berufungsbeklagte für den Service der Geräte aufzukommen habe. Jedoch sei nicht vertraglich festgelegt, wie oft und auf welche Termine an den Geräten des Mietobjekts Service-Arbeiten vornehmen zu lassen seien.

12.2 Der Berufungskläger rügte berufsungsweise eine falsche Sachverhaltsfeststellung und eine Rechtsverletzung im Zusammenhang mit dem erstinstanzlich verneinten Anspruch auf Ersatz für Kosten für Regeneriersalz und Service-Arbeiten von CHF 1'935.25. Zur Begründung führte er an, die Vorinstanz habe anerkannt, dass der Berufungsbeklagte gemäss Mietvertrag verpflichtet sei, die Servicekosten zu übernehmen, womit die Forderung an sich begründet sei. Dass der Berufungskläger den Nachweis der Fälligkeit des Services nicht erbracht habe, sei unzutreffend. Einerseits würde sich aus den eingereichten Rechnungen ergeben, dass die Arbeiten hätten gemacht werden müssen. Zudem werde in diesen festgehalten, dass keine Services gemacht worden seien («Keine Service gemacht (Herr A. ____）」), Hätte der Berufungsbeklagte substantiierte Einwendungen erhoben, mithin geltend gemacht, dass er die Services gemacht hätte, so wäre er (Art. 8 ZGB) hierfür beweispflichtig gewesen bzw. hätte den Gegenbeweis antreten müssen, was indessen unterblieben sei. Es sei auch nicht einzuwenden, dass die Servicearbeiten erst nach dem Auszug des Mieters vergeben worden seien. Dies sei der Normalfall, denn im Rahmen der Abnahme werde überprüft, in welchem Zustand das Mietobjekt zurückgegeben werde und in welchem Zustand dieses hätte zurückgegeben werden müssen. Der Betrag von CHF 1'935.25 für den Servicekostenersatz sei entgegen des vorinstanzlichen Urteils geschuldet ist.

12.3 Der Berufungsbeklagte erwiderte, der Berufungskläger behaupte zu Unrecht, nachgewiesen zu haben, dass es sich bei allen Rechnungen um Serviceleistungen handle und dass diese Serviceleistungen zu solchen gehört hätten, welche vom Berufungsbeklagten übernommen werden müssten. Die

Behauptung, dass die Serviceleistungen zu diesem Zeitpunkt erforderlich gewesen wären, sei unbewiesen. Der Umstand, dass eine Rechnung gestellt worden ist, belegt die Notwendigkeit der Arbeiten nicht. 12.4 Gemäss Art. 267a Abs. 1 OR hat der Vermieter den Zustand der Mietsache zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort zu melden. Abs. 2 dieser Bestimmung besagt, dass der Vermieter seine Ansprüche verliert, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, wenn eine sofortige Mängelanzeige unterbleibt. Gemäss Mietvertrag war der Berufungsbeklagte für den Unterhalt der Mietsache und der mitvermieteten Einrichtung und Gerätschaften verantwortlich. Unterbliebener aufgestauter Unterhalt oder Service-Arbeiten kann ein Mangel im Sinne von Art. 267 und 267a OR darstellen. Allerdings fehlt im schriftlichen Mietvertrag eine Verabredung zur Periodizität von Service-Arbeiten. Ebenso wenig hat der Berufungskläger hinreichend dargetan, welche konkreten Geräte mit welcher Regelmässigkeit zu prüfen und unterhalten gewesen wären bzw. inwiefern der Berufungsbeklagte säumig gewesen sein soll. Die Einreichung von Rechnungen allein ersetzt die Substantiierungspflicht des Berufungsklägers im erwähnten Sinne nicht. Mit der Feststellung in der Rechnung der I. ____ GmbH vom 9. September 2019 (Beilage 24 zur Klageantwort/Widerklage vom 28. Juni 2021), dass der Berufungsbeklagte keine Services gemacht habe, wird zur Periodizität der erforderlichen Arbeiten nichts ausgesagt, so dass auch kein mietrechtliches Säumnis des berufungsbeklagten Mieters beim Unterhalt an der Mietsache nachgewiesen ist. Das Abnahmeprotokoll erwähnt auch keine unterlassenen Service-Arbeiten, welche nachträglich auf Kosten des Berufungsbeklagten in Auftrag zu geben gewesen wären. Zumal der Berufungskläger auch nicht dargelegt hat, dass er dem Berufungsbeklagten diesen offenen Mangel nach Rückgabe der Mietsache überhaupt angezeigt hat, ist der vom Berufungskläger geltend gemachte Anspruch auf Ersatz der Kosten für Service-Arbeiten nicht nur wegen fehlenden Beweises eines Mangels, sondern auch zufolge Verwirkung des Ersatzanspruchs selber zurückzuweisen (Rolf Weber , in BSK OR I, 7. Aufl., 2020, Art. 267a N 5).

E. 13

Schliesslich rügt der Berufungskläger, dass sich die Vorinstanz über eine widerklageweise geltend gemachte Teilforderung von CHF 400.25, obwohl diese vom Berufungsbeklagten gar nicht bestritten worden sei, nicht befasst habe. Über die Schuld des Berufungsbeklagten in genannter Höhe sei gemäss dem Urteil vom 11. Januar 2019 rechtskräftig entschieden worden. Trotzdem spreche die Vorinstanz dem Berufungskläger diese bereits gerichtlich zugesprochene und noch unbezahlte Forderung nicht zu. Dass das Zivilkreisgericht implizit auf die Widerklage in diesem Punkt nicht eingetreten ist, verdient nach Ansicht des Kantonsgerichts uneingeschränkte Zustimmung. Wie der Berufungskläger selber einräumt, wurde über diese Schuld bereits mit einem Urteil rechtskräftig entschieden, so dass der Erwirkung eines Zweiturteils eine bereits abgeurteilte Sache entgegensteht (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Daran ändert auch nichts, dass die Schuld noch nicht getilgt wurde, weshalb die Berufung in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 14

Wie bereits erwogen lässt sich der Berufungskläger bei seiner Anerkennung der Forderungen des Berufungsbeklagten auf Mietzinskautionsrückzahlung von CHF 24'002.52 sowie Nebenkostenrückzahlung von CHF 3'506.40 behaften, was auch bei der Neubeurteilung zu berücksichtigen sein wird.

E. 15

Zumal sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, dass die Sache in teilweiser Gutheissung der Berufung an die Vorinstanz zur teilweisen Neu Beurteilung zurückgewiesen wird, ist auch der Kostenentscheid des angefochtenen Urteils des Zivilkreisgerichts im vorliegenden Verfahren vom 12. Juli 2022 (Dispositiv-Ziffer 3) aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, neu über die Verteilung der Prozesskosten zu befinden (Art. 318 Abs. 3 ZPO e contrario).

E. 16

Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind deshalb vollumfänglich dem Berufungsbeklagten aufzuerlegen, zumal dieser grossmehrheitlich unterliegt. Zudem hat dieser der Gegenpartei eine Parteientschädigung zu entrichten. Für die Bemessung der Prozesskosten ist vom Streitwert gemäss Berufungsbegehren auszugehen. Gemäss Berufung vom 6. Juni 2023 wird die Aufhebung des Erstinstanzentscheids vom 12. Juli 2022 beantragt und um implizite Abweisung der Klage und Gutheissung der Widerklage, d.h. um Verurteilung des Berufungsbeklagten zur Bezahlung von CHF 8'319.65 nebst Zins ersucht. Nachdem der Berufungskläger erstinstanzlich verpflichtet werden sollte, dem Berufungsbeklagten den Betrag von CHF 52'804.80 zuzüglich Zins zu bezahlen und die Widerklage nur im Umfang von CHF 6'606.45 gutgeheissen und im Umfang von CHF 1'713.20 abgewiesen worden war, ergibt sich für den vorliegenden Kostenentscheid ein massgeblicher Streitwert von CHF 54'518.00 (= CHF 52'804.80 + CHF 1'713.20). Die Gebühr für das vorliegende zweitinstanzliche Verfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 10'000.00 festgesetzt. Aufgrund des Aktenumfangs und der gesteigerten Komplexität der Angelegenheit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht rechtfertigt sich zudem im Sinne von § 3 Abs. 2 GebT ein Zuschlag von CHF 2'000.00, so dass die dem Berufungsbeklagten aufzuerlegende Entscheidgebühr für das kantonsgerichtliche Berufungsverfahren CHF 12'000.00 beträgt. Der Rechtsvertreter des Berufungsklägers, Advokat Javier Ferreiro, hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Parteientschädigung gemäss § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte [TO], SGS BL 178.112) von Amtes wegen nach Ermessen festsetzen kann. Gemäss den §§ 7, 9 und 10 TO ist die Parteientschädigung für das Rechtsmittelverfahren nach den für das erstinstanzliche Verfahren geltenden Grundsätzen zu berechnen. Das Grundhonorar in Prozessen mit einem Streitwert zwischen CHF 50'000.00 und CHF 100'000.00 liegt in einer Bandbreite von mindestens CHF 6'000.00 bis maximal CHF 10'500.00 (§ 7 Abs. 1 lit. f TO). Für die vorliegende Streitsache mit einem Streitwert an der unteren Grenze (CHF 54'518.00) rechtfertigt sich somit ein Grundhonorar von CHF 6'200.00. Für die Widerklage wird ein Zuschlag auf dem Grundhonorar von 20%, ausmachend CHF 1'240.00, gewährt (§ 8 Abs. lit. b Ziff. 5 TO). Auslagenersatz wird mangels eines entsprechenden Parteiantrags gemäss kantonsgerichtlicher Praxis nicht gewährt (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, 400 19 196 E. 10.2). Hingegen lautete der Kostenantrag gemäss Berufung auf «unter o/e-Kostenfolge zzgl. der gesetzlichen MWSt. von derzeit 7,7%». Gestützt auf Art. 115 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die

Mehrwertsteuer (MWSTG; SR 641.20) ist für den anzuwendenden Mehrwertsteuersatz der Zeitpunkt der Leistungserbringung massgebend, so dass für die Festsetzung der Parteienschädigung der bis 31. Dezember 2023 geltende Mehrwertsteuersatz von 7,7% anzuwenden ist. Daraus folgt zugunsten des Berufungsklägers eine Parteienschädigung für das Berufungsverfahren von CHF 8'012.90 (exkl. Auslagen, inkl. 7,7% MWSt auf CHF 7'440.00, ausmachend CHF 572.90).

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