

BL_GERICHTE 410 2015 167 vom 15. September 2015

BL Gerichte, 2015-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_410_2015_167

FR: BL_GERICHTE 410 2015 167 du 15 septembre 2015

IT: BL_GERICHTE 410 2015 167 del 15 settembre 2015

Regeste

Mietrecht

Erwägungen

E. 1

Nicht berufungsfähige, erstinstanzliche Endentscheide können gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde angefochten werden. Diese ist gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 24.04.2015 zugestellt. Die am 26.05.2015 (Dienstag nach Pfingsten) der Post übergebene Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte sachlich zuständig. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass sie im erstinstanzlichen Verfahren als Hauptpartei beteiligt war. Als einfache passive Streitgenossin kann sie gemäss Art. 71 Abs. 3 ZPO selbständig ein Rechtsmittel ergreifen (Stahelin/Schweizer, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 71 N 11). Da auch die übrigen Formalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist jedoch mangels sachlicher Zuständigkeit (vgl. Art. 235 Abs. 3 ZPO) auf das Begehren um Vervollständigung des Protokolls der Gerichtsverhandlung vor erster Instanz.

E. 2

Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen. Die Ausführungen in Ziff. II.1.4 der Beschwerdebegründung (S. 5), dass der Miterbe und spätere Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin für sich selbst und für die Miterben explizit die Zustellung eines Schlichtungsgesuchs an die Beklagtschaft unter gleichzeitiger Ansetzung eines neuen Verhandlungstermins verlangt habe, was die Schlichtungsbehörde jedoch nicht gemacht habe, ist eine neue Tatsachenbehauptung. Das Gleiche gilt auch für die von diesem mit der Schlichtungsstelle geführten Telefonate und für die von diesem erfolgte Instruktion des damaligen Liegenschaftsverwalters für die Schlichtungsverhandlung. Diese Ausführungen der Beschwerdeführerin und die damit verbundene Rüge der nicht gehörigen Vorladung der Beklagtenpartei zur Schlichtungsverhandlung sind daher nicht zu berücksichtigen.

E. 3

Bereits im Schlichtungsgesuch muss klar sein, wer die klagende und beklagte Partei ist. Partei kann nur eine natürliche oder juristische Person sein. Ausnahmsweise können

Rechtsgemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit als Partei an einem Prozess teilnehmen, z.B. die Stockwerkeigentümergeinschaft und die Erbengemeinschaft. In der Klagebewilligung muss die Parteibezeichnung des Schlichtungsgesuchs übernommen werden. Spätestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung muss die allenfalls mangelhafte Parteibezeichnung geklärt werden (Dolge/Infanger, Schlichtungsverfahren, S. 33/34; Schrank, Schlichtungsverfahren, N 374 und 586). Im Schlichtungsgesuch bezeichneten die Kläger die Beklagtenpartei zwar nicht hinreichend klar. Jedoch gelangte die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung vom 11.02.2013 an einen der Miterben, welcher die Namen und Adressen sämtlicher Miterben des verstorbenen A. der Schlichtungsstelle mitteilte (vgl. Beilage 2 zum Plädoyer der Beklagten anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung vom 20.08.2013). Aufgrund des vorhergehenden Rechtsstreits vor dem Bezirksgericht Arlesheim betreffend Rückforderung der Nebenkosten für die Jahre 2008-2011 (vgl. Verfahren Nr. 150 12 581 II) war der Beklagtenpartei somit jederzeit klar, wer von den Klägern ins Recht gefasst wurde. Zudem wurde die Bezeichnung der Beklagtenpartei während des Schlichtungsverfahrens geklärt und in der Klagebewilligung hinsichtlich der erstbeklagten Erbengemeinschaft des verstorbenen A. mit der Benennung sämtlicher Miterben rechtsgenügend angegeben. Ob die Parteibezeichnung bezüglich der Zweitbeklagten (KG D. resp. deren Rechtsnachfolger) auch hinreichend klar war, kann offengelassen werden, weil eine einfache Streitgenossenschaft zwischen den beiden Beklagten vorliegt und die Beschwerdeführerin durch eine allenfalls unklare Parteibezeichnung der Beklagten 2 nicht beschwert ist. Offen bleiben kann somit auch, ob die Änderung der Parteibezeichnung der Beklagten 2 im erstinstanzlichen Verfahren von „KG D.“ zu „H. AG“ rechtens gewesen ist. Gegenüber der Erbengemeinschaft des verstorbenen A. lag jedenfalls eine gültige Klagebewilligung vor. Die Rüge der fehlenden Prozessvoraussetzung erweist sich somit hinsichtlich der Beklagten 1 als unbegründet.

E. 4

Gemäss Art. 67 OR verjährt der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs. Gemäss Art. 135 Ziff. 2 OR wird die Verjährung durch Schuldbetreibung, durch Schlichtungsgesuch, durch Klage oder Einrede vor einem staatlichen Gericht oder einem Schiedsgericht sowie durch Eingabe im Konkurs unterbrochen. Hinsichtlich der verjährungsunterbrechenden Wirkung von Vorkehren gemäss Art. 135 Ziff. 2 OR ist eine fehlerhafte Parteibezeichnung unschädlich, wenn keine Zweifel an der Identität der wahren Partei bestehen. Es genügt, dass der Schuldner nach den Umständen trotz unrichtiger Bezeichnung die Absicht des Gläubigers, ihn ins Recht zu fassen, kennt. Kann der Schuldner über die Absichten des Gläubigers nicht im Unklaren sein, werden keine schutzwürdigen Interessen des Schuldners verletzt, wenn mit bloss formellen Fehlern in der Parteibezeichnung behaftete Prozessklärungen dem wirklichen Willen und Verständnis entsprechend behandelt werden (BGE 114 II 337 E. 3.a). War die Korrektur der Parteibezeichnung der Beklagten 1 in der Klagebewilligung vom 11.02.2013 gegenüber der Parteibezeichnung im Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 zulässig (vgl. dazu E. 3 hiervor), so konnte durch das Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 auch die Verjährung gegenüber der Beklagten 1 unterbrochen werden. Selbst wenn die Kläger nicht erst am 30.03.2012, sondern bereits am 04.01.2012 oder am 02.03.2012 Kenntnis über ihre Rückforderungsansprüche erlangt hätten, ist die relative Verjährungsfrist von einem Jahr durch das Schlichtungsgesuch vom 21.12.2012 gewahrt worden. Weil die Nebenkostenabrechnung 2002 den Klägern erst mit Schreiben der Liegenschaftsverwaltung

vom 19.02.2003 mitgeteilt wurde, entstand der entsprechende Rückforderungsanspruch erst in diesem Zeitpunkt. Folglich ist die absolute Verjährung im Zeitpunkt des Schlichtungsgesuchs auch in Bezug auf die Rückforderungsansprüche für die Nebenkosten 2002 noch nicht eingetreten. Das Eventualvorbringen der Beschwerdeführerin, dass angesichts des periodischen Charakters der Leistungen von einer absoluten Verjährungsfrist von 5 Jahren auszugehen sei, findet für bereicherungsrechtliche Ansprüche weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung eine Stütze. Die Vorinstanz hat daher die Verjährungseinrede der Beklagten 1 zu Recht nicht geschützt.

E. 5

Weiter bringt die Beklagte 1 vor, die Kläger hätten in der Klagebegründung nicht vorgetragen und bewiesen, dass die Beklagte 1 bereichert sei, und die Vorinstanz habe deshalb mit der Annahme einer Bereicherung der Beklagten 1 die Verhandlungsmaxime verletzt. Die Kläger beriefen sich in der Klagebegründung darauf, dass lediglich die Heizkosten besonders vereinbart worden seien und sämtliche übrigen anfallenden Nebenkosten bereits mit der Nettomiete abgegolten gewesen seien sowie für die Rückforderung auf die irrtümliche Bezahlung (Art. 62 ff. OR) der nicht ausgeschiedenen Nebenkosten im Umfang von CHF 5'981.85 in den Jahren 2002-2007 und eines Restbetrags von CHF 2'255.40 in den Jahren 2008-2011. Aufgrund der vermietetseitigen Abrechnungen seien die Rückforderungsbeträge substantiiert und nachgewiesen (vgl. Klagebegründung vom 12.06.2014, S. 6/7). Die Kläger haben in ihrer Rechtschrift mithin ausgeführt, dass sie ohne hinreichende Vertragsgrundlage zu viel für die Mietnebenkosten bezahlt hätten. Damit haben sie im Hinblick auf den eingeklagten Bereicherungsanspruch eine rechtsgenügende Tatsachenbehauptung und –substanziierung aufgestellt. Es ist eine bekannte Tatsache im Sinne von Art. 151 ZPO, dass eine Bezahlung ohne Rechtsgrund an eine andere Person zur Bereicherung dieser anderen Person führt. Eines besonderen Beweises für die Bereicherung der Beklagten 1 bedurfte es daher nicht, weshalb die unsubstanzierte Bestreitung der Bereicherung durch die Beklagten anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung unbehelflich war. Vielmehr wäre es Sache der Beklagten 1 gewesen, eine allenfalls nicht mehr vorhandene Bereicherung zu behaupten und zu beweisen (vgl. Art. 64 OR). Die Solidarhaftung der Beklagten 1 für den gesamten Rückforderungsbetrag ergibt sich einerseits daraus, dass die Erbengemeinschaft des verstorbenen A. als Gesellschafterin einer einfachen Gesellschaft mit der KG D. zwecks Vermietung der Wohnung an die Kläger gemäss Art. 544 Abs. 3 OR solidarisch für den ganzen Betrag haftet. Andererseits ist die Beklagte 1 als Miterbin gemäss Art. 603 Abs. 1 ZGB für die Schulden des verstorbenen A. solidarisch haftbar. Dies bedeutet, dass sie für die ganze Schuld in Anspruch genommen werden kann und nicht nur für ihre Quote am Nachlass (CHK-Graham-Siegenthaler, Art. 603 ZGB N 2). Die Teilung der Erbschaft ändert nichts an dieser Solidarhaftung. Sie verjährt gemäss Art. 639 Abs. 2 ZGB erst mit Ablauf von fünf Jahren nach der Teilung oder nach dem Zeitpunkt, auf den die Forderung später fällig geworden ist. Folglich erweist sich die Berufung auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 6

Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine gültige Vereinbarung der Nebenkosten kann auf die Erwägungen Ziff. 9.1-9.4 der Vorinstanz verwiesen werden, denen sich die Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts vollumfänglich anschliesst. Eine unrichtige Rechtsanwendung liegt diesbezüglich nicht vor, sondern die Vorinstanz hat zutreffend

erkannt, dass – abgesehen von den Heizkosten – die Nebenkosten von der Vermieterschaft den Mietern vertraglich nicht rechtsgenügend überbunden worden sind, weshalb die Vermieterschaft diese Nebenkosten zu tragen hat. Die Vorinstanz hat auch den Rechtsmissbrauchsvorwurf der Beklagten 1 aus den nachfolgenden Gründen zu Recht verworfen. Die Mieter wurden ihres Irrtums über die Verpflichtung zur Bezahlung von Nebenkosten über den Nettomietzins hinaus erst anlässlich des Beratungsgesprächs vom 30.03.2012 mit ihrem Rechtsvertreter resp. frühestens anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 04.01.2012 gewahr. Eine frühere Rückforderung kann von ihnen daher nach Treu und Glauben gar nicht verlangt werden. Auch die Tatsache, dass die Mieter für die rechtlich nicht geschuldeten Nebenkosten Leistungen bezogen haben, kann keinen offenbaren Missbrauch der späteren Rückforderung begründen, weil diese Leistungen nicht als unentgeltlich, sondern als durch die Nettomiete abgegolten zu qualifizieren sind.

E. 7

Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt. Abs. 2 stellt keine Abweichung vom in Abs. 1 festgehaltenen Grundsatz, sondern eine Präzisierung dar, wonach die sogenannte Überklagung sich in der Auferlegung eines Teils der Prozesskosten auswirken soll (Sterchi, in: Berner Kommentar, Art. 106 ZPO N 6). Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert beurteilt sich der Grad des Obsiegens in der Regel nach dem Verhältnis zwischen dem im Rechtsbegehren gestellten Antrag und dem schliesslich gesprochenen Ergebnis. Verhältnismässige Verteilung bedeutet für die Parteientschädigungen, dass die Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens beider Parteien gegeneinander zu verrechnen sind. Geringfügiges Überklagen, z.B. bei einem Obsiegen in der Höhe von etwa 90%, wird in der bisherigen Praxis teilweise für die Kostenverteilung als vollständiges Obsiegen behandelt (Jenny, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 106 N 9 f.). Die Vorinstanz stellte zunächst eine vermeidbare Überklagung fest, weil den Klägern von der ursprünglich vor Gericht geltend gemachten Forderung rund 8/9 zugesprochen wurden. Beim Kostenentscheid hat sie hingegen diese Differenz von mehr als 10% nicht berücksichtigt, sondern trotz Obsiegens der Beklagten zu rund 1/9 die gesamten Prozesskosten den Beklagten auferlegt, ohne dafür einen triftigen Grund anzuführen. Dies widerspricht den dargestellten Grundsätzen bei der Kostenverteilung. Die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung trifft daher zu, weshalb der Kostenentscheid der 1. Instanz entsprechend dem Eventualantrag der Beschwerdeführerin abzuändern ist.

E. 8

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde – abgesehen vom Eventualantrag im Kostenpunkt – abzuweisen. Dieses teilweise Obsiegen der Beschwerdeführerin ist entsprechend den zuvor zitierten Verteilungsgrundsätzen zu berücksichtigen. Die erstinstanzlichen Prozesskosten vermindern sich für die Beschwerdeführerin dadurch um CHF 1'028.60. Im Verhältnis zu den Beschwerdeanträgen in der Hauptsache mit einem Streitwert von CHF 8'236.55 ist der Umfang des Obsiegens der Beschwerdeführerin folglich mit rund 1/9 zu beziffern. Folglich sind die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu 8/9 der Beschwerdeführerin und zu 1/9 den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a GebT auf CHF 1'200.00 festzusetzen. Weiter ist eine reduzierte Parteientschädigung von

der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegner in Höhe von 7/9 der bei den Beschwerdegegnern angefallenen Parteikosten zu leisten. Eine Honorarnote wurde nicht eingereicht. Für Beschwerdeverfahren gilt gemäss § 2 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (SGS 178.112) die Berechnung nach dem Zeitaufwand, welcher zu einem mittleren Stundenansatz von CHF 275.00 zu vergüten ist. Der Streitsache angemessen erscheint ein Zeitaufwand von 9 Stunden. Die reduzierte Parteientschädigung ist somit auf CHF 1'925.00 festzusetzen. MWST und Auslagen wurden nicht geltend gemacht. Hinsichtlich der verbleibenden, von den Beschwerdegegnern selbst zu tragenden Prozesskosten ist deren Gesuch um unentgeltliche Prozessführung unter Verweisung auf den in der Hauptsache erzielten Prozessgewinn abzuweisen.

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