

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.14 vom 8. August 2016**

BS Appellationsgericht, 2016-08-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_BEZ.2016.14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BEZ.2016.14)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.14 du 8 août 2016

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT BEZ.2016.14 del 8 agosto 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Beim angefochtenen Entscheid des Zivilgerichts handelt es sich um einen Endentscheid der ersten Instanz. Das zuletzt aufrechterhaltene Klagbegehren der Mieterin lautete vor Zivilgericht auf Zahlung von CHF 5■392.80 (zuzüglich Zins), womit Beschwerde erhoben werden kann. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht.

Zum Entscheid über die Beschwerde ist das Dreiergericht des Appellationsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziff. 6 des Gesetzes betreffend die Organisation der Gerichte und der Staatsanwaltschaft [GOG, SG 154.100]). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 320 ZPO).

### **E. 2**

Das Zivilgericht fasst im angefochtenen Entscheid die Standpunkte der Parteien zusammen (angefochtener Entscheid, E. 2) und legt dar, dass der Anspruch der Mieterin auf Mietzinsherabsetzung einen Mangel von mittlerer Bedeutung voraussetze (angefochtener Entscheid, E. 3.1). Im vorliegenden Fall sei unbestritten, dass es in der Wohnung der Mieterin Schimmel gegeben habe. Aufgrund der eingereichten Fotos, der Zeugenaussagen und der von der Mieterin eingereichten Arztberichte sei ein Mangel von mittlerer Bedeutung nicht belegt. Das Zivilgericht begründet sodann, weshalb es auf das Einholen eines medizinischen Gutachtens zu den Ursachen der gesundheitlichen Beschwerden der Mieterin verzichtet (angefochtener Entscheid, E. 3.2). Zusammenfassend hält es fest, dass im massgebenden Zeitraum lediglich ein leichter Schimmelbefall unter einer Sockelleiste sowie in einer Ecke im Wohnzimmer aufgetreten sei. Dieser beeinträchtigt den Gebrauch der Wohnung in keiner Weise und die ästhetische Beeinträchtigung sei minim, so dass eine Mietzinsherabsetzung nicht gerechtfertigt sei (angefochtener Entscheid, E. 3.3). Da kein Mangel vorgelegen habe, welcher die Hinterlegung der Mietzinse rechtfertige, seien die von der Mieterin bei der Schlichtungsstelle hinterlegten Mietzinse der Vermieterin herauszugeben (angefochtener Entscheid, E. 3.4).

### **E. 3**

3.1 Die Beschwerdeführerin äussert sich zunächst zum Tatsächlichen. Dabei stellt sie den Sachverhalt aus ihrer Sicht nochmals dar, ohne darzulegen, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid falsch sein soll (Beschwerde, Rz. 5■14).

Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Für die Anforderungen an die Beschwerdebegründung gilt laut der Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung das zur Berufung Gesagte (BBl 2006 7221, S. 7378), wonach ein blosser Hinweis auf die Vorakten nicht genügt, umgekehrt der Berufungskläger sich weitschweifiger Ausführungen zu enthalten hat (a.a.O., S. 7373). Die Beschwerdebegründung muss insoweit mindestens die Anforderungen an eine Berufungsschrift erfüllen. Begründen in diesem Sinn bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt der Beschwerdeführer nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Beschwerdeinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Beschwerdeführer im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (BGer 5D\_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1; vgl. auch Freiburghaus/ Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 321 N 15).

Im vorliegenden Fall präsentiert die Beschwerdeführerin zunächst den Sachverhalt einfach aus ihrer Sicht, ohne die zivilgerichtliche Sachverhaltsdarstellung in konkreten Punkten zu kritisieren. Damit fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Begründung des Entscheids. Mangels konkreter Rügen zu konkreten Punkten erübrigt es sich somit, auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerde (Rz. 5■14) und in der Beschwerdeantwort (Rz. 9■17) einzugehen. In der Folge rügt die Beschwerdeführerin den vom Zivilgericht erhobenen Sachverhalt konkret in vier Punkten. Diese Rügen werden in den nachfolgenden Erwägungen 3.2 bis 3.6 behandelt.

3.2 Erstens macht die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend, dass das Zivilgericht den Zusammenhang zwischen dem vorliegend strittigen Schimmelbefall (Februar 2013 bis Januar 2015) und dem erneuten Schimmelbefall (April 2015) nicht erfasst habe. Das Zivilgericht halte fest, es gehe einzig um die Beurteilung des Schimmels, der zwischen Februar 2013 und Januar 2015 aufgetreten sei. Dass es im April 2015 an derselben Stelle erneut zu einem Schimmelbefall gekommen sei, habe die Vermieterin im zivilgerichtlichen Verfahren nicht bestritten. Hingegen habe sie bestritten, dass ein Zusammenhang mit dem vorliegend zu beurteilenden Schimmelbefall bestehen soll. Ein solcher Zusammenhang ist nach Auffassung der Beschwerdeführerin jedoch offensichtlich und wird von ihr eingehend dargelegt. Aus dem Umstand, dass sich der Schimmelbefall im April 2015 an derselben Stelle wiederholt habe, schliesst die Beschwerdeführerin, ■dass der entsprechende Schimmelbefall seit Februar 2013 nicht harmlos und leicht ist■. Zum Beweis all dieser Darlegungen verweist sie abschliessend auf ■alle vorgenannten Beweise■ (Beschwerde, Rz. 16).

Die Berufung der Beschwerdeführerin auf ■alle vorgenannten Beweise■ ist prozessual ungenügend. Beweismittel sind den behaupteten Tatsachen zuzuordnen und unmittelbar im Anschluss an die behaupteten Tatsachen aufzuführen. Die Behauptungen und die Beweisanträge sind mit anderen Worten zu verknüpfen. So ist es insbesondere ungenügend, einen ganzen Sachverhaltskomplex zu schildern und sich zum Beweis am Schluss dieser Behauptungen pauschal auf einen Stoss Akten oder eine Anzahl Zeugen zu berufen

(Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 221 N 51). Dieses sog. Prinzip der Beweisverbindung gilt nicht nur im erstinstanzlichen, sondern auch im zweitinstanzlichen Verfahren. So hat die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Begründungspflicht unter anderem im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen zu bezeichnen, die sie anfecht, und die Aktenstücke zu nennen, auf denen ihre Kritik beruht (BGer 5D\_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1). Mit dem Hinweis auf ■ alle vorgenannten Beweise ■ genügt die Beschwerdeführerin ihrer Begründungspflicht, namentlich der Pflicht, Behauptungen und Beweisanträge im Einzelnen zu verbinden, nicht. Die Frage eines Zusammenhangs zwischen dem vorliegend umstrittenen Schimmelbefall und dem erneuten Schimmelbefall im April 2015 kann unter diesen Umständen nicht sinnvoll geprüft werden.

3.3 Zweitens macht die Beschwerdeführerin ■ mit der Vorinstanz ■ geltend, dass der Mangel seit Februar 2013 bestanden habe und sie diesen unverzüglich dem Hauswart B\_\_\_\_\_ mitgeteilt habe. Dies ergebe sich aus dem Protokoll der erstinstanzlichen Hauptverhandlung. Diese Kenntnis des Hauswarts ■ einer Hilfsperson der Vermieterin ■ sei der Vermieterin zuzurechnen, so dass eine Inkonvenienzschädigung ab Februar 2013 geschuldet sei (Beschwerde, Rz. 17).

Die Darlegungen der Beschwerdeführerin entbehren der Grundlage: Das Zivilgericht hält im angefochtenen Entscheid fest, aus den Zeugenaussagen ergebe sich, dass der Schimmel wohl im Verlauf des Jahres 2013 aufgetreten und erstmals Ende 2013 oder Anfang 2014 beseitigt worden sei (angefochtener Entscheid, E. 3.2, S. 9 Mitte). Auch aus dem Protokoll der Hauptverhandlung ergibt sich entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin nicht, dass der Schimmel im Februar 2013 aufgetreten und dem Hauswart unverzüglich gemeldet worden ist. Der Hauswart hat vor Zivilgericht vielmehr angegeben, dass sich die Beschwerdeführerin wegen eines Wasserschadens an ihn gewendet habe, dass dies im 2013 gewesen sei, er sich aber nicht sicher sei (Protokoll der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 11. Januar 2016, S. 2). Somit ist offensichtlich nicht nachgewiesen, dass bereits im Februar 2013 Schimmel aufgetreten ist und dies dem Hauswart bzw. der Vermieterin unverzüglich gemeldet worden ist.

3.4 Die Beschwerdeführerin kritisiert drittens, das Zivilgericht habe den Maler C\_\_\_\_\_ nicht als Sachverständigen befragt, weshalb er sich kaum zur Intensität des Schimmelbefalls äussern könne. Der Maler sei zudem mit der Beseitigung des Schimmels beauftragt gewesen und habe offensichtlich ein Interesse daran zu sagen, dass er die entsprechenden Beseitigungsarbeiten korrekt ausgeführt habe und nur von einem leichten Schimmelbefall ausgegangen sei. Diese Einschätzung des Zeugen sei offensichtlich falsch, ansonsten sich der Schimmelbefall nicht bereits wenige Wochen später wieder gezeigt hätte (Beschwerde, Rz. 18). Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, dass zum einen die Zeugen von der Beschwerdeführerin angerufen worden seien. Zum anderen schliesse die Beschwerdeführerin aus ihren Beanstandungen an den Zeugenaussagen nicht, dass hinsichtlich des von ihr gewünschten Sachverhalts Beweislosigkeit bestehe, sondern folgere daraus darüber hinaus und zu Unrecht, dass damit der von ihr gewünschte Sachverhalt erstellt sei (Beschwerdeantwort, Rz. 21).

Die Mieterin trägt die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.1 am Ende). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, vermögen die Beanstandungen der Beschwerdeführerin an der Zuverlässigkeit der Aussagen des von ihr

angerufenen Zeugen somit höchstens den erstinstanzlich festgestellten Sachverhalt (leichter Schimmelbefall) zu erschüttern; sie sind aber nicht geeignet, den von der Beschwerdeführerin behaupteten Sachverhalt (erheblicher Schimmelbefall) zu belegen. Die Beanstandungen der Beschwerdeführerin an den Aussagen des Malers vermag mit anderen Worten einen erheblichen Schimmelbefall nicht zu beweisen.

3.5 Die Beschwerdeführerin kritisiert viertens, das Zivilgericht verkenne, dass ein Schimmelbefall in einer Wohnung objektiv Gesundheitsrisiken berge. Sowohl das Bundesamt für Gesundheit (BAG) als auch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) wiesen darauf hin, dass ein Schimmelbefall mit Ausnahme von kleineren Flecken rasch entfernt werden müsse. Gemäss dem BAG und der WHO seien Atemwegserkrankungen oftmals Folgen eines Schimmelbefalls in geschlossenen Räumen. Es sei aber grundsätzlich nicht ausschlaggebend, ob es tatsächlich zu solchen Erkrankungen gekommen sei; es genüge, dass eine entsprechende Gefahr bestehe, damit von einem Mangel gesprochen werden könne. In diesem Zusammenhang beruft sich die Beschwerdeführerin auf einen Arztbericht des Universitätsspitals Basel (USB, Abteilung Dermatologie) vom 8. April 2015. Darin kämen die untersuchenden Ärzte sogar zum Schluss, dass im Endeffekt von einer toxisch-irritativen Reaktion auf Schimmelpilz ausgegangen werden müsse und dringend eine Sanierung der Wohnung anzustreben sei. Dies zeige ■ so die Beschwerdeführerin ■, dass sie tatsächlich durch den Schimmelbefall in ihrer Wohnung gesundheitlich beeinträchtigt worden sei und es sich nicht nur um einen leichten, sondern um einen schwerwiegenderen Mangel handle. Zum Beweis beruft sie sich auf ein BAG-Merkblatt, WHO-Leitlinien zur Innenraumqualität sowie insbesondere auf den Arztbericht des USB vom 8. April 2015 (Beschwerde, Rz. 21).

Es ist fraglich, ob die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen ihrer Begründungspflicht (vgl. dazu E. 3.1 und 3.2) hinreichend nachgekommen ist, verweist sie doch zum Beweis ihrer längeren Ausführungen pauschal auf zwei Dokumente des BAG und der WHO. Unklar bleibt in diesem Zusammenhang namentlich die Herkunft der Aussage, es sei für die Annahme eines Mangels grundsätzlich nicht ausschlaggebend, ob es tatsächlich zu Atemwegserkrankungen gekommen sei oder lediglich eine entsprechende Gefahr bestehe; es ist unklar, ob es sich um ihre eigene Auffassung oder diejenige des BAG und der WHO handelt. Liesse man die Begründung der Beschwerdeführerin genügen, erwiese sie sich in der Sache als verfehlt: Gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin, die sich angeblich auf Dokumente von BAG und WHO stützen, müsse ein Schimmelbefall rasch entfernt werden, es sei denn, es handle sich um kleinere Flecken. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen eher kleinflächigen Schimmelbefall, so dass unklar bleibt, was die Beschwerdeführerin aus den genannten Dokumenten zu ihren Gunsten ableiten will.

Auf den Arztbericht des USB vom 8. April 2015 beruft sich die Beschwerdeführerin zum Nachweis eines Kausalzusammenhangs zwischen Schimmelbefall und den von ihr geklagten Beschwerden und damit indirekt zum Nachweis eines mindestens mittelschweren Mangels. Der Arztbericht hält fest, die Beschwerdeführerin sei mit einem perennialen Asthma bronchiale und einer Rhinokonjunktivitis unklarer Ätiologie vorstellig geworden. Es habe keine Typ I-Sensibilisierung auf die häufigsten perennialen Allergene festgestellt werden können. Da die Beschwerdeführerin die Beschwerden fast nur zu Hause habe und ihre Wohnung mit Schimmelpilz befallen sei, sei zunächst auch dieser als Auslöser eines möglichen Asthma bronchiale und einer allergischen Rhinokonjunktivitis in Erwägung

gezogen worden. Auch hier sei aber keine Typ I-Sensibilisierung gefunden worden. Es sei allerdings anzumerken ■ so der Bericht weiter ■, dass insbesondere auch durch Schimmelpilz toxisch-irritative Reaktionen, die mit den von der Beschwerdeführerin genannten Symptomen einhergingen, auftreten könnten. Somit müsse im Endeffekt bei negativen Untersuchungsergebnissen von einer toxisch-irritativen Reaktion auf Schimmelpilz ausgegangen werden. Die Beschwerdeführerin sei auch angehalten worden, ein Beschwerdetagebuch zwecks Eruiierung allfälliger weiterer Allergene zu führen (Beilage 3 zur erstinstanzlichen Eingabe der Mieterin vom 7. Januar 2016). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin beweist dieser Arztbericht nun nicht, dass sie durch den Schimmelbefall tatsächlich beeinträchtigt worden ist. Aufgrund der negativen Untersuchungsergebnisse geht der Bericht ■ im Sinn einer Hypothese ■ von einer toxisch-irritativen Reaktion auf Schimmelpilz aus, zieht aber auch weitere Allergene als Ursache in Betracht. Der Bericht beweist mit anderen Worten nicht, dass die von der Beschwerdeführerin geklagten Beschwerden auf den Schimmelbefall in der Wohnung zurückgehen; der Schimmelbefall stellt lediglich eine mögliche Ursache dar. Ein Kausalzusammenhang zwischen dem Schimmelbefall und den geklagten gesundheitlichen Beschwerden ist damit nicht nachgewiesen, sondern erscheint bloss als möglich.

3.6 Die Beschwerdeführerin erachtet den Arztbericht des USB vom 8. April 2015 zwar als eindeutig; da es sich aber um eine Parteibehauptung handle, die von der Vermieterin bestritten werde, sei ■ die Kausalität zwischen Schimmelbefall und bronchialer Erkrankung ■ der Beschwerdeführerin ■ durch einen unabhängigen Sachverständigen abklären zu lassen ■ (Beschwerde, Rz. 23). Das Zivilgericht hat in antizipierter Beweiswürdigung auf die Einholung eines allergologischen Gutachtens verzichtet und diesen Verzicht eingehend begründet (angefochtener Entscheid, E. 3.2, S. 8 f.). Die Beschwerdeführerin setzt sich mit dieser Begründung in keiner Weise auseinander. Damit kommt sie ihrer Begründungspflicht auch in diesem Punkt nicht nach (zur Begründungspflicht vgl. E. 3.1). Mangels konkreter Rügen ist folglich nicht zu prüfen, ob das Zivilgericht zu Recht auf die Einholung eines allergologischen Gutachtens verzichtet hat.

3.7 Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Zivilgericht den Sachverhalt korrekt festgestellt hat. Es hat angenommen, dass der oberflächliche Schimmel zur Hauptsache unter einer Sockelleiste und kleinflächig in einer Ecke hinter dem Sofa aufgetreten ist und damit kaum sichtbar war (angefochtener Entscheid, E. 3.2, S. 7 f.) und dass ein Kausalzusammenhang zwischen dem Schimmel und den gesundheitlichen Beschwerden der Beschwerdeführerin nicht nachgewiesen ist (angefochtener Entscheid, E. 3.2, S. 8 f.). Von einer offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts, wie sie in Art. 320 lit. b ZPO verlangt wird, kann jedenfalls nicht die Rede sein.

#### **E. 4**

4.1 Gestützt auf diesen korrekt festgestellten Sachverhalt hat das Zivilgericht in rechtlicher Hinsicht angenommen, der Schimmel habe die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung in keiner Weise beeinträchtigt; die ästhetische Beeinträchtigung sei minim und rechtfertige eine Mietzinsherabsetzung nicht (angefochtener Entscheid, E. 3.3).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt ein Mangel vor, wenn die Mietsache nicht mehr zum vorausgesetzten Gebrauch taugt. Der tatsächliche Zustand der Sache ist zu vergleichen mit dem Zustand, wie er vereinbart, zugesichert oder mit Rücksicht auf den vertraglichen Gebrauchszweck zu erwarten war. Mangelhaft ist eine Mietsache, wenn ihr

eine vereinbarte, zugesicherte oder sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt (BGer 4A\_159/2014 vom 18. Juni 2014 E. 4.1). Entstehen an der Mietsache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er insbesondere verlangen, dass der Vermieter die Mängel beseitigt bzw. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt (Art. 259a Abs. 1 lit. a und b OR). Damit eine Mietzinsherabsetzung gerechtfertigt ist, muss die vermietete Sache zumindest einen Mangel von mittlerer Schwere aufweisen (BGer 4A\_333/2015 vom 27. Januar 2016 E. 7.6.1; BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3). Die Annahme eines Mangels von mittlerer Schwere setzt voraus, dass der Gebrauch der Sache um mindestens 5 % eingeschränkt ist; die Rechtsprechung lässt einen mittleren Mangel ausnahmsweise auch bei geringfügigeren Einschränkungen von mindestens 2 % zu, wenn diese über einen langen Zeitraum bestehen. Ein Mangel kann auch ästhetischer Natur sein (BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003, E. 3.3; BGer 4D\_54/2015 vom 23. Februar 2016 E. 3.1).

4.2 Gegen die zivilgerichtliche Annahme eines lediglich leichten Mangels wendet die Beschwerdeführerin zum einen ein, dass die Schlichtungsstelle einen Vergleichsvorschlag unterbreitet habe, wonach die Vermieterin der Mieterin für den Zeitraum von Mitte 2014 bis Februar 2015 eine Inkonvenienzschädigung von 20 % des Nettomietzinses zu bezahlen habe. Dieser Vergleichsvorschlag sei ein deutlicher Hinweis darauf, dass das Zivilgericht die Relevanz des Schimmelbefalls falsch eingeschätzt habe (Beschwerde, Rz. 19). Die Beschwerdegegnerin wendet zu Recht ein, dass der Vergleichsvorschlag der Schlichtungsstelle das Gericht in keiner Weise bindet, allein schon deshalb, weil im Gerichtsverfahren ■ anders als im Schlichtungsverfahren ■ umfangreiche Beweisabnahmen durchgeführt werden (Beschwerdeantwort, Rz. 22). Der Inhalt des Vergleichsvorschlags der Schlichtungsstelle vermag somit die zivilgerichtliche Annahme eines leichten Mangels nicht zu erschüttern.

4.3 Die Beschwerdeführerin beruft sich zum anderen auf einen Entscheid des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft aus dem Jahr 1999, um die zivilgerichtliche Annahme eines leichten Mangels in Zweifel zu ziehen. Das Obergericht habe in diesem Entscheid bei einem leichten Pilzbefall in einem Zimmer einer 4 ½-Zimmerwohnung eine Herabsetzung des Mietzinses um 10 % als angemessen erachtet. Im vorliegenden Fall sei der Pilzbefall in der Wohnung der Beschwerdeführerin nicht mehr als leicht zu bezeichnen, weshalb eine Herabsetzung um 20 % gerechtfertigt sei (Beschwerde, Rz. 20). In seinem Entscheid vom 2. März 1999 hat das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft berücksichtigt, dass nurein Zimmer der 4 ½-Zimmerwohnung vom Pilzbefall betroffen war und somit der Wert der Mietsache kaum um mehr als 25 % vermindert sein könne. Zusätzlich hat es darauf hingewiesen, dass ■ ein Zimmer mit einem leichten Pilzbefall in zwei Ecken ■ nicht per se unbrauchbar werde (mp 2000, S. 71, 75 E. 6). Über die Grösse der befallenen Flächen sagt der Entscheid des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft nichts. Damit fehlt es an einem massgebenden Vergleichskriterium, weshalb ein Vergleich zwischen dem Entscheid des Obergerichts des Kantons Basel-Landschaft und dem vorliegend angefochtenen Entscheid nicht zielführend ist. Immerhin kann festgestellt werden, dass im vorliegenden Fall der Schimmelbefall ebenfalls nur leicht war und dass lediglich eine Ecke ■ und nicht zwei Ecken wie im angerufenen Entscheid ■ von Schimmel befallen war.

Wenn man Vergleichsentscheide zur Herabsetzung bei ästhetischen Mängeln beziehen möchte, ist an erster Stelle der Entscheid BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003

anzuführen, in welchem das Bundesgericht eine Mietzinsherabsetzung von 2 % zugelassen hat bei einem zerrissenen Teppich im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses, der während fünf Jahren nicht ersetzt wurde. In einem weiteren Entscheid BGer 4A\_628/2010 vom 23. Februar 2011 hat das Bundesgericht einen schadhafte Anstrich des Schwimmbeckens als vorwiegend ästhetischen Mangel bezeichnet und es als fraglich erachtet, ob dieser Mangel den Gebrauch der Mietsache um mindestens 5 % einschränkt (E. 5.2). Kantonale Entscheide, die allerdings vor dem Entscheid BGer 4C.97/2003 gefällt wurden, betreffen Flecken auf einem Sonnenstoren eines Kleidergeschäfts der eher gehobenen Klasse (Herabsetzung um 3 %), wiederholt Spuren von Erbrochenem in Gemeinschaftsräumen (Herabsetzung um 5 %) und bloss teilweise mit Mörtel überdeckte Steinfliesen auf dem Badezimmerboden (Herabsetzung um 5 %) (Nachweise bei Roy, Mängelentscheide, mp 2011, S. 171, 179 f.; Züst, Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängeln, mp 2004, S. 69, 74 f.). Der Mangel im vorliegenden Fall ■ oberflächlicher Schimmel unter einer Sockelleiste und kleinflächig in einer Ecke hinter dem Sofa ■ erscheint als deutlich geringfügiger als derjenige im erstgenannten Bundesgerichtsentscheid (zerrissener Teppich im Eingangsbereich) und in den kantonalen Entscheiden und wurde zudem innert nützlicher Frist beseitigt. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass das Zivilgericht einen Herabsetzungsanspruch der Mieterin verneint hat.

#### **E. 5**

Aus diesen Erwägungen folgt, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdeführerin trägt die Gerichtskosten von CHF 1'000.■ (§ 11 Abs. 1 Ziffer 6 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [GebV, SG 154.810]) und zahlt der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 1'000.■ zuzüglich Mehrwertsteuer (§ 12 Abs. 2 der Honorarordnung [HO, SG 291.400]).

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