

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2013.29 vom 7. März 2014

BS Appellationsgericht, 2014-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2013.29

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2013.29 du 7 mars 2014

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2013.29 del 7 marzo 2014

Erwägungen

E. 1

In vermögensrechtlichen Streitigkeiten steht die Berufung gegen erstinstanzliche Entscheide offen, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens 10 000 Franken beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Diese Grenze ist allein schon durch das Berufungsbegehren 1.1 erreicht, mit welchem die Berufungskläger eine Mietzinsreduktion um insgesamt CHF 33'246.55 verlangen. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht erhobene Berufung ist somit einzutreten.

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 310 ZPO). Zuständig zu ihrer Beurteilung ist der Ausschuss des Appellationsgerichts (§ 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [EG ZPO; SG 221.100]).

E. 2

Bevor auf die einzelnen Berufungsbegehren eingegangen wird (nachfolgend E. 3 ff.), ist die Rüge der Berufungskläger zu prüfen, ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden (Berufung, S. 5 f.).

Die Berufungskläger tragen vor, sie seien vom Zivilgericht zur Verhandlung vom 23. Januar 2013 persönlich vorgeladen worden, da das Zivilgericht ihr persönliches Erscheinen als erforderlich erachtet habe. Sie hätten mit Eingabe vom 16. Januar 2013 dem Zivilgericht mitgeteilt, dass es ihnen ein Anliegen sei, sich an der Verhandlung persönlich zur Sache sowie zur Eingabe der Beklagten vom 21. August 2012 äussern zu können. Das Gericht habe ihnen mit Verfügung vom 18. Januar 2013 mitgeteilt, dass ihnen persönlich Gelegenheit gewährt werde, kurz ihr prozessuales Verhalten zu erläutern und die ihnen wichtigen zentralen Standpunkte in einem kurzen Vortrag mitzuteilen sowie sich kurz zur besagten Eingabe der Gegenseite zu äussern. An der Verhandlung vom 23. Januar 2013 habe sich nur der Berufungskläger 2 zur Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 21. August 2012 vernehmen können. Der Berufungsklägerin 1 sei der Vortrag ihrer Stellungnahme jedoch faktisch verwehrt worden. Sie habe ihre Stellungnahme lediglich einreichen können. Diese Gesamtwürdigung sei offensichtlich in der Entscheidungsfindung denn auch nicht berücksichtigt worden. Durch die Weigerung der Vorinstanz, die Berufungsklägerin 1 anzuhören, seien die ihr explizit in Aussicht gestellten Verfahrensrechte missachtet worden. Vorbringen der Parteien seien bis zum Urteilszeitpunkt zu beachten.

Die Rüge der Berufungskläger, ihr rechtliches Gehör sei anlässlich der Verhandlung vom 23. Januar 2013 verletzt worden, geht ins Leere. Laut Verhandlungsprotokoll gab der Vorrichter den Berufungsklägern gleich zu Beginn der Verhandlung Gelegenheit, zur Eingabe der Berufungsbeklagten vom 22. August 2012 Stellung zu beziehen

(Verhandlungsprotokoll, S. 2). Auf entsprechende Frage hin bezeichnete der klägerische Rechtsvertreter Herrn B_____ als denjenigen, der die Stellungnahme vortragen werde. Nach dem Vortrag der ■ auch in schriftlicher Form abgegebenen und zu den Akten genommenen ■ Stellungnahme durch den Berufungskläger 2 verzichtete der klägerische Rechtsvertreter ausdrücklich auf zusätzliche Bemerkungen. Nachdem die Zeugen [] und [] befragt worden waren, räumte der Vorrichter den Parteien Gelegenheit ein, sich zu deren Aussagen zu äussern. Ausserdem gab er der Berufungsklägerin 1 explizit die Gelegenheit, noch persönlich Stellung zu nehmen mit dem Hinweis, dass dies prozessual eigentlich gar nicht vorgesehen sei. Wie dem Protokoll zu entnehmen ist, fing die Berufungsklägerin 1 daraufhin an zu weinen und wollte den Gerichtssaal verlassen. Sie reichte dann doch ihre Stellungnahme ein und blieb (Verhandlungsprotokoll, S. 11). Es ist nicht nachvollziehbar, dass unter diesen Umständen der Anspruch der Berufungskläger auf rechtliches Gehör verletzt worden sein soll. Ihnen wurde explizit zweimal die Gelegenheit geboten, sich vernehmen zu lassen. Es lag offensichtlich an der Berufungsklägerin 1 persönlich, dass sie in jenem Moment infolge ihrer emotionalen Ergriffenheit nicht in der Lage war, ihre Stellungnahme mündlich abzugeben. Den Vorrichter traf in dieser Situation keinerlei Verschulden, dass die Berufungsklägerin 1 in diesem Augenblick ihr Äusserungsrecht nicht weiter wahrnehmen konnte. Ohnehin besteht bei anwaltlich vertretenen Parteien kein Anspruch darauf, im Schlussvortrag (Art. 232 Abs. 1 ZPO) vor oder nach dem Vortrag ihres Rechtsvertreters noch eine persönliche Stellungnahme abgeben zu können. Aber selbst dort, wo das Gericht hierzu Gelegenheit einräumt, reicht es bei einer Mehrheit von Klägern, wenn einer unter ihnen zum Vortrag gelangt. Anders wäre dies nur zu handhaben, wenn die Kläger unterschiedlicher Auffassung wären (Tappy, in: Bohnet et al. [Hrsg.], Code de procédure civile commenté, Basel 2011, Art. 232 N 4), was vorliegend jedoch offensichtlich nicht der Fall war. Abgesehen davon wurde die fragliche Stellungnahme unbestrittenermassen zu den Akten genommen. Da der Entscheid des Vorrichters den Parteien nicht mündlich eröffnet, sondern schriftlich zugestellt wurde (vgl. Verhandlungsprotokoll, S. 12), hatte der Vorrichter hinlänglich Gelegenheit, von der fraglichen Stellungnahme Kenntnis zu nehmen, obschon die Berufungsklägerin 1 ihren Vortrag nicht, wie beabsichtigt, hatte mündlich halten können. Es ist unter den gegebenen Umständen daher nicht einmal im Ansatz zu erkennen, inwiefern der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sein soll.

E. 3

Im Zentrum der vorliegenden Auseinandersetzung steht die Frage der Mietzinsreduktion wegen verschiedener Mängel für die Zeit vom 26. Mai 2010 bis zum 31. März 2012 einerseits (Berufungsbegehren 1.1; dazu nachstehend E. 3.2■3.5), und für die Zeit vom 7. Juli 2008 bis zum 19. November 2008 andererseits (Berufungsbegehren 1.2; dazu nachfolgend E. 4).

3.1 Nach Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Entstehen im Verlauf des Mietverhältnisses an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, kann er verlangen, dass der Vermieter den Mietzins bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt (Art. 259 Abs. 1 lit. b OR). Voraussetzung ist, dass der Mangel die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert (Art. 259d OR).

Nach Lehre und Rechtsprechung ist unter dem vorausgesetzten Gebrauch der Gebrauch bzw. die Nutzung zu verstehen, welche der Mieter gemäss den Vereinbarungen mit dem Vermieter und den Umständen voraussetzen bzw. erwarten darf (statt vieler BGer 4C.269/2005 vom 11. November 2006 E. 4.1; AGE BE.2009.973 vom 3. Mai 2010 E. 3.1 [in: BJM 2012, S. 146 ff.]; aus dem Schrifttum eingehend etwa Lachat/Roy, in: Lachat et al. [Hrsg.]. Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, Kapitel 9/1.1 ff.). Der Mangel stellt demzufolge ein Abweichen vom Zustand der Mietsache dar, den der Vermieter gemäss Art. 256 Abs. 1 OR vertraglich schuldet (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich et al. 2008, Vorbemerkungen Art. 258-259i N 12 und 15). Ob die Mietsache dem Mieter den vertragsgemässen Gebrauch tatsächlich erlaubt, hängt in erster Linie vom Vertragszweck ab und ist nach objektiven Kriterien unter Würdigung aller konkreten Umstände wie vereinbarter Verwendungszweck oder Alter und Bauweise des Mietobjekts zu beurteilen (BGer 4A_174/2009 vom 8. Juli 2009 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen; Weber, in: Honsell/Vogt/ Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar. OR I, 5. Auflage, Basel 2011, Art. 256 N 4; Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 9/1.2). Ein Mangel kann auch ästhetischer Natur sein (BGer 4A_628/2010 vom 23. Februar 2011 E. 4.2 und 5.2 [in: mp 3/11 S. 199 ff.] mit Bezug auf den schadhafte Anstrich eines Schwimmbekens). Ein Mangel berechtigt nur zu einer Mietzinsherabsetzung, wenn die Gebrauchstauglichkeit um mindestens 5 % eingeschränkt ist. Ist die Einschränkung dauerhaft, genügt bereits eine Beeinträchtigung von 2 % (BGE 135 III 345 E. 3.2 S. 347 [in: mp 4/09 S. 222 ff. und Praxis 2009 Nr. 135]; BGer 4C.97/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.3 und 3.6).

Ob ein Mangel vorliegt, ist durch einen Vergleich des tatsächlichen Zustands mit dem vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache zu ermitteln (SVIT-Kommentar, a.a.O., Vorbemerkungen Art. 258-259i N 18; Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 9/1.1). Nur wenn ein Abweichen des Ist-Zustands vom Soll-Zustand festgestellt werden kann, liegt ein Mangel vor. Der Beweis für den geltend gemachten Mangel obliegt dem Mieter (BGer 4A_82/2007 vom 29. Mai 2007 E. 3; Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 11/1.6; SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 256 N 25).

3.2 Die Berufungskläger haben im Zusammenhang mit den Metallfenstern für die Zeit vom 26. Mai 2010 bis zum 31. März 2012 eine Mietzinsreduktion einerseits von 5 % wegen deren Zustands (Rostbefall, spröde und alte Kittfugen) und andererseits von 10 % wegen Wassereintritts im Obergeschoss sowie im Wohnzimmer verlangt. Der Vorrichter hat den Berufungsklägern unter diesem Titel einen Herabsetzungsanspruch von 10 % vom 27. Mai 2010 bis 27. August 2010 sowie einen solchen von 5 % ab 27. August 2010 bis 7. November 2011, insgesamt CHF 4'594.50, zuerkannt (E. 3.3 und E. 5 des angefochtenen Entscheids).

3.2.1 Die Berufungskläger rügen zunächst, dass die Vorinstanz fälschlicherweise davon ausgegangen sei, dass die Wassereintritte als Folge des Zustands der Fenster aufgetreten seien und daher der Zustand der Fenster und die dadurch bedingten Wassereintritte als eine Einheit betrachtet werden müssten. Sie verweisen darauf, dass der Rost und die Kittfugen nichts mit dem Wassereintritt zu tun hätten. Vielmehr sei das Wasser laut dem Protokoll der Bestandesaufnahme vom 2. August 2010 hauptsächlich über den oberen Anschluss des Fensters zum Putz eingetreten (Berufung, Rz 23 f.). Wie es sich damit verhält, kann letztlich offen bleiben. Der Vorrichter hat zwar einleitend zu seinen Erwägungen zu den Metallfenstern den Zustand der Fenster und die dadurch bedingten Wassereintritte als Einheit erachtet (E. 3.3.1). Die Berufungskläger legen indessen nicht dar, inwiefern ihr

Vorbringen zu einem anderen Schluss führen sollte. Denn der Vorrichter hat in der Folge ungeachtet seiner einleitenden Betrachtung die bezüglich der Metallfenster geltend gemachten Mängel einer separaten Beurteilung unterzogen (E. 3.3.1 einerseits und E. 3.3.2 und 3.3.3 andererseits).

3.2.2 Der Vorrichter hat den Rostbefall an den Metallfenstern bzw. die spröden Kittfugen als rein ästhetische Mängel eingestuft. Im Jahre 1990 sei im Sinne des Denkmalschutzes die Liegenschaft durch den Ehemann der Berufungsbeklagten möglichst in den Originalzustand zurückversetzt worden. Dabei seien in die bestehenden alten Fensterrahmen wieder (neue) einfach verglaste Metallfenster eingesetzt worden. Aufgrund dieser speziellen Machart habe sich an den Fenstern Kondenswasser gebildet, was die Entstehung bzw. Ausbreitung von Rost begünstigt habe. Im Antrittsprotokoll vom 27. April 2007 sei festgehalten worden, dass alle Fensterrahmen rostig seien. Dies sei von den Berufungsklägern nicht beanstandet worden. Ein gewisser Rostbefall gehöre folglich zum vertraglich vereinbarten Zustand. Der Rost scheine sich in den nächsten Jahren zwar stärker ausgebreitet zu haben. Doch bleibe letztlich unklar, wie stark die Verschlechterung gewesen sei. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Mietobjekts sei aus ästhetischer Sicht höchstens von einem leichten Mangel auszugehen, welcher nicht zu einer Herabsetzung berechtige (E. 3.3.1).

Was die Berufungskläger hiergegen vortragen, vermag nicht zu verfangen. Sie bestreiten, die bei Mietantritt im Antrittsprotokoll festgehaltenen Mängel des Rostbefalls und der spröden Kittfugen als vertraglich vereinbarten Zustand des Mietobjekts akzeptiert zu haben (Berufung, Rz 25). Im Antrittsprotokoll vom 24. April 2007 (Klagebeilage [KB] 6) wurde unbestrittenermassen in der Rubrik "Ergänzungen/Bemerkungen" festgehalten, dass alle Fensterrahmen rostig seien. Welchen Umfang der Rostbefall zu diesem Zeitpunkt angenommen hatte, ergibt sich indessen nicht aus dem Protokoll. Dass die Berufungskläger schon bei Mietantritt den Rostbefall beanstandet hätten, ist nicht belegt. Das bei Mietantritt aufgenommene Protokoll ist eine Bestandesaufnahme. Sie dient dem Mieter zu prüfen, ob das Mietobjekt im vertragsgemässen Zustand übergeben wird und bei allfälligen Mängeln deren Behebung zu verlangen. Dem Vermieter dient das Protokoll dazu, bei Auszug des Mieters nachzuweisen, dass die Mietsache ■ protokollierte Mängel vorbehalten ■ in gutem Zustand übergeben worden war und der Mieter für die anlässlich des Auszugs festgestellten Mängel verantwortlich ist (vgl. Art. 267 f. OR). In diesem Sinne erfüllt das Antrittsprotokoll Beweisfunktion (Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 8/1.1 f.; SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 256 N 6 f.). Erhebt der Mieter bei Mietantritt oder unmittelbar danach keine Einwände, ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass trotz festgestellter Mängel keine Beeinträchtigung in der Gebrauchstauglichkeit vorliegt und die Mietsache sich im vereinbarten gebrauchstauglichen Zustand befindet (Higi, a.a.O., Art. 256 N 32; SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 256 N 18b; Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 9/1.3). Die Berufungskläger haben den Zustand der Fenster, namentlich den Rostbefall, erstmals im Anschluss an den Wassereintritt vom 26. Mai 2010 als Mangel beanstandet, der zu beheben ist. Unter diesen Umständen kann der Schlussfolgerung des Vorrichters ohne Weiteres zugestimmt werden, dass die Berufungskläger den Rostbefall als zum vertraglich vereinbarten Zustand gehörend akzeptiert haben.

Dies muss umso mehr gelten, als es sich beim Mietobjekt um eine denkmalgeschützte Liegenschaft handelt, deren Erhaltung im Originalzustand im Vordergrund steht. Insoweit mussten die Berufungskläger bezüglich der Metallfenster auch Einbussen hinsichtlich der Optik hinnehmen. Bezeichnenderweise störten sie sich in den Anfangsjahren des

Mietverhältnisses auch nicht am Rostbefall, obschon sie nach eigener Aussage höchste Anforderungen an die Erhaltung des von ihnen so geachteten Baudenkmals stellten. Das Vorbringen der Berufungskläger, dass ihnen ein Denkmal vermietet worden sei, womit das Mietobjekt, da es nicht den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen genügt habe, nicht dem vereinbarten bzw. dem nach den Umständen zu erwartenden Zustand bzw. den vermietetischen Zusicherungen entsprochen habe (Berufung, Rz 27 f.), geht fehl. Es trifft zwar zu, dass den Berufungsklägern mit dem Haus [] ein hochstehendes Zeitzeugnis des "Neuen Bauens" vermietet wurde. Darauf wurde bei Abschluss des Mietvertrags denn auch explizit hingewiesen. Aus diesem Grund wurden die Mieter in Ziff. 1 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag vom 27. Februar 2007 auch ausdrücklich zur besonderen Sorgfalt beim Gebrauch des Mietobjekts angehalten (KB 5). Demgegenüber findet sich im Mietvertrag und seinem Nachtrag keine Bestimmung, wonach die Vermieterin sich verpflichtet hätte, das Mietobjekt nach den Vorgaben des Denkmalschutzes bzw. der Denkmalpflege zu übergeben und zu erhalten. Mangels expliziter Zusicherung können sich die Berufungskläger deshalb nicht darauf berufen, dass die Denkmalqualität des Mietobjekts eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft gewesen wäre. Abgesehen davon können die Berufungskläger auch nichts aus dem Schreiben der Denkmalpflege vom 6. Juli 2011 (KB 65) zu ihren Gunsten ableiten. Zwar werden unter den zu ergreifenden Notsanierungsmassnahmen (Ziff. 1) und den dringlichen Massnahmen (Ziff. 2) auch die Metallfenster als Sanierungsobjekte erwähnt. Allerdings scheint sich der Sanierungsbedarf nicht aus dem Rostbefall, sondern vornehmlich aus dem Wassereintritt ergeben zu haben ("Verantwortlich für die starken Schäden ist hauptsächlich eindringendes Regenwasser." [KB 65, S. 1]). Das Schreiben der Denkmalpflege reicht deshalb nicht aus, hinsichtlich des Rostbefalls einen mittleren, zur Mietzinsherabsetzung berechtigenden Mangel nachzuweisen.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Berufungskläger zu Mietbeginn einen durch das Alter der Rahmen und der besonderen Machart der Fenster bedingten Rostbefall der Metallfenster hingenommen haben. Auch wenn sich der Rost im Verlauf des Mietverhältnisses stärker ausgebreitet hat als erwartet, so stellt er unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Mietobjekts bloss einen ästhetischen Mangel dar, der infolge seiner Geringfügigkeit (sog. leichter Mangel) keinen Herabsetzungsanspruch begründet.

3.2.3 Bezüglich des Wassereintritts im Bereich der Metallfenster ist der Vorrichter dem Begehren um Mietzinsherabsetzung im Grundsatz gefolgt und hat den Berufungsklägern eine Reduktion von 10 % gewährt, gerechnet ab dem Tag nach dem grossen Gewitter vom 26. Mai 2010, d.h. ab 27. Mai 2010 bis zur endgültigen Abdichtung aller Fenster, d.h. bis zum 7. November 2011 (E. 3.3.2 ■ 3.3.4). Der Vorrichter hat den Herabsetzungsanspruch indessen ab dem 27. August 2010 auf 5 % gekürzt, weil die Berufungskläger durch ihr Verhalten massgeblich dazu beigetragen hätten, dass die Sofortmassnahmen an den Fenstern nicht noch im August/September 2010 ausgeführt werden konnten (E. 3.3.5 ■ 3.3.9).

Die Berufungskläger wenden hiergegen ein, dass sie die rechtmässige Ausführung der Arbeiten an den Fenstern gar nicht hätten verhindern können, weil diese Arbeiten aufgrund der Unterschutzstellung des Mietobjektes von der Denkmalpflege zu bewilligen gewesen wären. Sie berufen sich dabei auf ein Schreiben der Denkmalpflege vom 23. August 2011, welches der Berufungsbeklagten sämtliche Arbeiten am Objekt bis zum Vorliegen eines Restaurierungskonzeptes untersagte (Berufung, Rz 32 f.). Die Berufungskläger verkennen

mit diesem Vorbringen, dass im vorliegenden Zusammenhang die Geschehnisse im August 2010 von Bedeutung sind. Dass die Denkmalpflege schon zu jenem Zeitpunkt interveniert hätte, ist nicht belegt. Abgesehen davon ist auch nicht anzunehmen, dass die Denkmalpflege etwas gegen die Abdichtung der Fenster als Sofortmassnahme gegen weiteren Wassereintritt einzuwenden gehabt hätte. Der Vorrichter hat den Berufungsklägern nicht vorgehalten, die Mängelbehebung verhindert zu haben. Er ist indessen in eingehender Auseinandersetzung mit den Aussagen der beiden Zeugen [] und [] sowie den weiteren Umständen zum Schluss gekommen, dass es fortwährend äusserst schwierig gewesen sei, Termine für Besichtigungen und Handwerker festzusetzen. Dazu hätten auch die Berufungskläger durch ihr Verhalten beigetragen. Sei es deshalb zu erheblichen Verzögerungen in der Behebung der Schäden gekommen, so hätten die Berufungskläger nach Auffassung des Vorrichters ihren Teil an der Verantwortung hierfür zu tragen, indem der Herabsetzungsanspruch von 10 % auf 5 % gekürzt werde. Die eingehenden Erwägungen des Vorrichters sind überzeugend, weshalb vollumfänglich darauf verwiesen werden kann.

Die Berufungskläger wenden hiergegen Folgendes ein: Der Grund, warum Herr [] die Arbeiten letztlich nicht auch tatsächlich ausgeführt habe, liege darin, dass Frau [] im Protokoll der Bestandesaufnahme der Fenster vom 18. August 2010 festgehalten habe, die Berufungskläger hätten Herrn [] schon mehrfach des Grundstücks verwiesen. Dieser Vorwurf sei aber falsch gewesen, wie die Befragung von Herrn [] und Frau [] anlässlich der Verhandlung vom 23. Januar 2013 deutlich gemacht habe (Berufung, Rz 36). Es trifft zwar zu, dass Frau [] an ihrer Befragung vor dem Zivilgericht das Wort "verwiesen" zurückgenommen hat (Verhandlungsprotokoll, S. 9). Ihren Aussagen ist gleichwohl unmissverständlich zu entnehmen, wie schwierig es war, mit den Berufungsklägern einen Termin vor Ort zu vereinbaren, und wie schwierig sich die Begehungen der Liegenschaft aufgrund der zahlreichen Auflagen durch die Berufungskläger gestalteten. Auch der Zeuge [] hat deutlich zum Ausdruck gebracht, wie er wiederholt in der Ausführung der ihm aufgetragenen Arbeiten durch die Berufungskläger behindert worden sei. Obschon Spontanarbeiten in Abhängigkeit der Witterung vereinbart gewesen seien, hätten die Berufungskläger auf vorgängige Terminabsprachen bestanden (Verhandlungsprotokoll, S. 4 ff.). Diese Erfahrungen decken sich mit den Erfahrungen anderer Handwerker (vgl. entsprechende Korrespondenzen gemäss Beilagen 10-12 der Berufungsbeklagten), worauf auch der Vorrichter zu Recht verwiesen hat (E. 3.3.8, S. 14).

Der Verweis der Berufungskläger auf ihr Schreiben vom 6. September 2010 ist unbehelflich. Denn dieses lag, wie der Vorrichter ausgeführt hat (E. 3.3.6), der Klage nicht bei und wurde auch später nicht eingereicht. Als Klagebeilage 38, welche gemäss Beilagenverzeichnis besagtes Schreiben enthalten haben soll, findet sich stattdessen ein Schreiben der Berufungskläger an die Berufungsbeklagte und ihren Mann vom 3. Januar 2011. Das Schreiben vom 6. September 2010 ist erst mit der Berufung eingereicht worden (Berufungsbeilage [BB] 10). Nach Art. 317 Abs. 1 ZPO können neue Tatsachen und Beweismittel von der Berufungsinstanz nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Berufungskläger tragen hierzu vor, dass der Vorrichter aufgrund der richterlichen Fragepflicht sowie dem vorliegend zur Anwendung gelangenden Untersuchungsgrundsatz von selbst auf die Beibringung dieses Dokuments hätte hinwirken müssen, weshalb ihr Schreiben jedenfalls im Berufungsverfahren beachtlich sei (Berufung,

Rz 39). Mit diesem Vorbringen übersehen die Berufungskläger, dass das Bundesgericht in BGE 138 III 625 E. 2.2 S. 626 ff. eine analoge Anwendung von Art. 229 Abs. 3 ZPO, wonach neue Tatsachen und Beweismittel bis zur Urteilsberatung vorgebracht werden können, auf das zweitinstanzliche Verfahren abgelehnt hat, auch wenn wie vorliegend der Untersuchungsgrundsatz gilt. In der Lehre ist dieser Entscheid zwar vereinzelt auf Kritik gestossen (vgl. etwa Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, Rz 1264a). Wie es sich damit verhält, kann hier offen bleiben. Denn wo ■ wie hier ■ das Nichtvorliegen eines Beweisstücks allein auf prozessuale Unsorgfalt zurückzuführen ist, bietet auch die Untersuchungsmaxime keinen Ausweg, zugestandenes anwaltliches Versehen zu korrigieren (vgl. Sterchi, in: Berner Kommentar. Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012, Art. 317 N 8). Aber selbst wenn man das fragliche Schreiben der Berufungskläger vom 6. September 2010 berücksichtigen wollte, würde es am Beweiswürdigungsergebnis nichts ändern, zumal es nichts mehr als eine Parteibehauptung darstellt.

3.2.4 Die Berufungskläger rügen im Zusammenhang mit den Metallfenstern schliesslich, dass Frau [] falsche Aussagen gemacht habe. Ihr Vorbringen stützen sie namentlich darauf ab, dass sich aus dem von Frau [] verfassten Protokoll der Bestandesaufnahme vom 18. August 2010 nicht ergebe, dass sie gemeinsam mit dem Fassadenplaner [] über eine Leiter auf den Balkon habe klettern müssen, um die Fenster zu besichtigen (Berufung, Rz 40). Dieses Vorbringen allein vermag die behauptete Unglaubwürdigkeit von Frau [] nicht zu belegen. Denn das Protokoll diene lediglich der Bestandesaufnahme der Fenster und der Bestimmung der zu ergreifenden Massnahmen, ohne jedoch Auskunft über die Umstände zu geben, unter welchen die Bestandesaufnahme erfolgte. Die Rüge der Berufungskläger, sie hätten in der Verhandlung vom 23. Januar 2013 die Umstände nicht klären können, da ihnen die zugesicherte Möglichkeit zur Stellungnahme nicht gewährt worden sei, ist unzutreffend. Ihr Rechtsvertreter konnte der Zeugin [] wiederholt Fragen stellen. Soweit bezüglich deren Aussagen weiterer Klärungsbedarf bestanden hätte, hatten die Berufungskläger bzw. ihr Vertreter ausreichend Gelegenheit dazu. Die Umstände, die dazu führten, dass die Berufungskläger im Anschluss an die Befragung der Zeugin [] nicht noch eine weitere Stellungnahme abgeben konnten, sind bereits ausgeführt (oben E. 2.2). Es kann deshalb darauf verwiesen werden.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorrichterliche Kürzung der Mietzinsreduktion wegen der mangelhaften Metallfenster von 10 % auf 5 % ab dem 27. August 2010 nicht zu beanstanden ist. Die Verzögerung in der Mängelbehebung ist nicht allein durch die Berufungskläger zu verantworten. Sie haben aber mit ihrem Verhalten dazu beigetragen, dass erst anfangs November 2011 die letzten der betroffenen Fenster abgedichtet werden konnten.

3.3 Der Vorrichter hat im Einklang mit den Berufungsklägern bezüglich der Schäden am Wintergartenboden einen herabsetzungsberechtigten Mangel bejaht. Allerdings hat er den Herabsetzungsanspruch in Würdigung der gesamten Umstände mit 5 % (anstelle der verlangten 15 %) bemessen, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Schadensmeldung, d.h. ab 27. Mai 2010, bis zum Auszug der Berufungskläger am 31. März 2012, was einen Betrag von CHF 7'011.■ ergibt (E. 3.4 und 5 des angefochtenen Entscheids). Die Berufungskläger wenden hiergegen ein, dass im Protokoll der Bestandesaufnahme vom 22. Juli 2010 von der Berufungsbeklagten selbst festgehalten worden sei, dass der Boden stark beschädigt sei und dringend ersetzt werden müsse. Zur gleichen Einschätzung sei auch die Denkmalpflege

gelangt, welche im Ersatz des Bodens gemäss ihrem Schreiben vom 6. Juli 2011 eine dringliche Massnahme gesehen habe (Berufung, Rz 43). Dass es sich bei den festgestellten Feuchtigkeitsschäden (Aufplatzungen) um Mängel gehandelt hätte, welche die Gebrauchstauglichkeit des Wintergartens eingeschränkt hätten, wird von den Berufungsklägern nicht behauptet. Es ist daher mit dem Vorrichter davon auszugehen, dass es sich hierbei bloss um ästhetische Mängel gehandelt hat. Es fällt zwar auf, dass die Berufungsbeklagte selbst in dem von ihr erstellten Protokoll der Bestandaufnahme vom 22. Juli 2010 von starken Schäden und Sanierungsbedarf spricht (KB 33, S. 13). Wie der Vorrichter aber zu Recht ausgeführt hat (E. 3.4.1), dürften diese drastischen Formulierungen darauf zurückzuführen sein, dass es sich beim Mietobjekt um eine denkmalgeschützte Liegenschaft gehandelt hat. Dass die Denkmalpflege selbst Sanierungsbedarf erkannt hat, ist mietrechtlich nicht von Bedeutung, zumal aus ihrem Schreiben vom 6. Juli 2011 nicht hervorgeht, welche Massnahmen denn genau gefordert wurden. Es handelt sich mietrechtlich um ästhetische Mängel denn die ins Recht gelegten Photos (KB 29) lassen lediglich auf kleinflächige Schäden an wenigen Stellen schliessen. Unter diesen Umständen ist die vorrichterliche Bemessung des Herabsetzungsanspruchs auf 5 % nicht zu beanstanden. Würde man dem Vorbringen der Berufungskläger folgen, welche die Fläche des Wintergartens ins Verhältnis zur Gesamtwohnfläche setzen und daraus eine Reduktion um 15 % ableiten (Berufung, Rz 44), hätte dies zur Konsequenz, dass bei einer vergleichbaren Beschädigung des gesamten Wohnraums der Mietzins um 45 % herabgesetzt werden müsste. Dies wäre angesichts der dokumentierten Schäden jedoch weit überrissen. Im Ergebnis bleibt es somit bei einer Mietzinsreduktion um zusätzliche 5 % für die Zeit vom 27. Mai 2010 bis 31. März 2012 wegen des schadhaften Bodenbelags im Wintergarten.

3.4 Der Vorrichter hat in Bezug auf die Folgen des Schadenereignisses vom 17. Oktober 2010 (Rohrbruch im Bereich des Wäscheschranks) lediglich einen leichten Mangel angenommen, der keinen Herabsetzungsanspruch begründet. Er stellt lediglich die kurzfristige Nichtbenutzbarkeit eines Wandschranks, nicht aber das Ausmass der Wasserflecken an Decke und Wand (E. 3.5). Die Berufungskläger berufen sich für ihren Herabsetzungsanspruch um 3 % hauptsächlich darauf, dass auf den eingereichten Photos die bräunlichen Wasserflecken an Decke und Wand EG und im OG deutlich sichtbar seien (Berufung, Rz 48). Auf den als KB 49 ins Recht gelegten Bildern sind in der Tat Wasserflecken an den genannten Stellen zu erkennen, woraus sich auch die Notwendigkeit von Malerarbeiten ergibt. Allerdings wurden die Photos unmittelbar nach dem Wasserschaden aufgenommen. Dagegen bleibt der Zustand unbelegt, wie er sich nach dem Austrocknen der Wasserflecken präsentierte. Handelte es sich somit bloss um ein ästhetisches Problem, hätten die Berufungskläger nachweisen müssen, dass es sich dabei um einen Mangel mittlerer Schwere handelt. Unbehelflich ist der Hinweis der Berufungskläger auf das Schreiben der Denkmalpflege vom 6. Juli 2011, welches die Wasserschäden an der Decke im OG zu den "Notsanierungsmassnahmen" gezählt habe (Berufung, Rz 48). In jenem Schreiben (KB 65) sind die zu ergreifenden Massnahmen in keiner Weise spezifiziert. Insbesondere lässt es keinerlei Rückschlüsse auf das Ausmass der vorliegend beanstandeten Wasserflecken zu.

3.5 Der Vorrichter hatte schliesslich diverse Kleinmängel (rostiges Fallrohr vor der Gästetoilette, teilweise defekte Befestigung des Terrassengeländers, Putzabbröckelungen im Bad sowie Farbabblätterungen in der Küche) zu beurteilen, wofür die Berufungskläger

eine Herabsetzung um 2 % verlangt hatten. Der Vorrichter hat diese Mängel überwiegend als rein ästhetische Mängel eingestuft, die zum vertraglich Vereinbarten gehörten und in einer Gesamtwürdigung der Liegenschaft von derart untergeordneter Bedeutung erschienen bzw. mit Bezug auf das Terrassengeländer zudem so rasch behoben worden seien, dass sie die Gebrauchstauglichkeit nicht eingeschränkt hätten (E. 3.6). Die Berufungskläger bringen hiergegen vor, dass es sich nicht um bloss ästhetische Mängel, sondern um solche handle, die der Denkmalqualität widersprechen. Sie berufen sich dabei wiederum auf das Schreiben der Denkmalpflege vom 6. Juli 2011 (Berufung, Rz 51). Wie bereits oben ausgeführt (E. 3.2.2 vorstehend) hat die Berufungsbeklagte bei der Vermietung den Berufungsklägern nicht eine Liegenschaft zugesichert, welche in jeder Hinsicht den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben entspricht. Selbst wenn man der Auffassung der Berufungskläger folgen würde, hätten sie mit dem genannten Schreiben (KB 65) noch nicht unter Beweis gestellt, dass es sich bei den diversen Mängeln um solche mindestens mittlerer Schwere handelt, die eine entsprechende Mietzinsreduktion rechtfertigen würden.

3.6Schliesslich haben die Berufungskläger auch die fehlenden "Jahresrundgänge 2008 und 2009" sowie die Verwaltung des Mietobjekts durch [] beanstandet, ohne allerdings anzugeben, inwiefern dadurch ein Herabsetzungsanspruch besteht. Der Vorrichter hat dieses Begehren einerseits wegen mangelnder Bezifferung wie auch fehlender Substanziierung abgewiesen (E 3.7). Auch vor zweiter Instanz bleibt der Anspruch unbeziffert. Die Berufung ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

Mit dem Berufungsbegehren 1.2 verlangen die Berufungskläger die Reduktion des Nettomietzinses für die Dauer vom 7. Juli 2008 bis zum 19. November 2008 um monatlich CHF 675.■, d.h. um insgesamt CHF 2'995.■. Diese Periode deckt sich mit der Zeitspanne zwischen Entfernung der Bambusbepflanzung im Vorgarten und der Neubepflanzung. Der Vorrichter hat einen Herabsetzungsanspruch verneint mit dem Hinweis, dass die als Sichtschutz in dieser Zeit angebrachten Schilfmatten dem auch bei einem denkmalgeschützten Mietobjekt objektiv Erwartbaren zu genügen vermögen. Selbst wenn man in ästhetischer Hinsicht die Schilfmatten als weniger attraktiv einstufe als den Sichtschutz durch Grünpflanzen, sei der optische Gesamteindruck jedenfalls nicht derart beeinträchtigt gewesen, dass von einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit gesprochen werden könne (E. 4.3 des angefochtenen Entscheids).

Die Berufungskläger werfen dem Vorrichter zwar vor, die Bedeutung der einstigen Bambusbepflanzung im Vorgarten für die denkmalgeschützte Liegenschaft nicht richtig eingeordnet zu haben (Berufung, Rz 57 ff.). Sie beschränken ihre Herabsetzungsforderung indessen auf die Zeit des Schilfmattenprovisoriums, welches sie als hässlich bezeichnen. Dieses habe während rund vier Monaten die Wahrnehmung und Wirkung des denkmalgeschützten Mietobjekts beeinträchtigt. Auch das Provisorium hätte den der Gesamtanlage inhärenten höchsten Massstäben gerecht werden müssen (Berufung, Rz 61).

Nach Art. 259d OR besteht der Anspruch des Mieters auf Mietzinsherabsetzung ab dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter vom Mangel erfährt, bis zum Zeitpunkt, in welchem der Mangel behoben wird. Grundsätzlich obliegt es dem Mieter, dem Vermieter Mängel des Mietobjekts, die er nicht selber zu beheben hat, zu melden (Art. 257g Abs. 1 OR). Solange der Mieter den Mangel nicht meldet und der Vermieter damit auch nicht davon Kenntnis hat, besteht kein Anspruch auf Mietzinsreduktion (Higi, a.a.O., Art. 257g N 32). Von einer

Anzeige kann der Mieter nur absehen, wenn der Vermieter den Mangel ohnehin schon kennt (SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 257g N 11; Lachat/Roy, a.a.O., Kapitel 10/1.6).

Im vorliegenden Fall haben die Berufungskläger in der Zeitspanne, in welcher das Schilfmattenprovisorium bestand, dieses weder gegenüber der Berufungsbeklagten noch gegenüber der Liegenschaftsverwalterin beanstandet. Zwar gab es im Vorfeld der Entfernung der Bambusbepflanzung Diskussionen über das Provisorium (vgl. den E-Mailverkehr vom 20. Juni 2008, Klagebeilagen 15-17). In der Folge blieben die Schilfmatten bis zu ihrer Entfernung anlässlich der Neubepflanzung am 19. November 2008 seitens der Berufungskläger jedoch unbeanstandet, zumindest sind keine entsprechende Vorstösse aktenkundig. Erst mit ihrem Einschreiben vom 15. April 2009 (KB 25) bemängelten die Berufungskläger den als Sichtschutz angebrachten Schilfmattenzaun als hässlich und dem Gesamtkunstwerk unangemessen und verlangten eine entsprechende Entschädigung. Da diese Mängelanzeige erst nachträglich erfolgte, war der Herabsetzungsanspruch zu jenem Zeitpunkt bereits verwirkt.

E. 5

Mit dem Berufsbegehren 1.4 verlangen die Berufungskläger die gerichtliche Feststellung, dass sie keinen der in der Bestandesaufnahme vom 22. Juli 2010 festgehaltenen Mängel sowie den Wasserschaden im Dachwasserabfuhrrohr gemäss Meldung vom 17. Oktober 2010 verursacht, vergrössert, nicht rechtzeitig angezeigt oder die Behebung verhindert haben und dass sie in keiner Weise für die Kosten der Mängelbehebung bzw. Sanierungsarbeiten aufzukommen hätten. Auf dieses Feststellungsbegehren ist der Vorrichter nicht eingetreten. Seitens der Berufungsbeklagten sei erklärt worden, dass ihr durch die Verzögerungen und Mehrkosten ein grosser Schaden entstanden sei, auf eine Geltendmachung desselben gegenüber den Berufungsklägern jedoch verzichtet werde. Diese hätten nicht substantiiert dargelegt, inwiefern sie ein schutzwürdiges Interesse am negativen Feststellungsbegehren hätten (E. 1.2).

In der Berufung führen die Berufungskläger hierzu aus, dass die Berufungsbeklagte ihnen in ihrem Schreiben vom 14. September 2010 in verschiedenster Hinsicht vorgeworfen habe, für die in der Bestandesaufnahme vom 22. Juli 2010 festgestellten Mängel verantwortlich zu sein. Nachdem die Berufungsbeklagte diese Vorwürfe trotz mehrfacher Aufforderung nicht zurückgenommen habe, sei nunmehr der Ruf der Berufungskläger bei der Berufungsbeklagten und deren Ehemann wie auch bei der Denkmalpflege Basel-Stadt beschädigt (Berufung, Rz 64 ff.).

Inwiefern das Interesse an der Rettung des eigenen Rufs ein schutzwürdiges Interesse an einer Feststellungsklage in der vorliegenden Formulierung zu begründen vermag, kann hier offenbleiben. Denn die Berufungskläger haben vor der Vorinstanz ihr Feststellungsinteresse mit keinem einzigen Wort begründet. Ihr Rechtsvertreter hat anlässlich der Verhandlung vom 22. Juni 2012 weder in seinem Eingangsplädoyer (vgl. insbesondere Plädoyernotizen, Rz 37 ff.) noch in seinen späteren Voten (vgl. insbesondere Verhandlungsprotokoll, S. 6 unten) Ausführungen zum Feststellungsinteresse gemacht. Das erst berufungsweise substantiierte Interesse an der Wahrung des eigenen guten Rufs ist damit verspätet.

E. 6

Die Berufungskläger verlangen sodann, dass die Berufungsbeklagte zu verpflichten sei, ihnen die Rechnung Kernbohrung vom 16. Februar 2011 in der Höhe von CHF 250.■ sowie die Rechnung Wasserschaden vom 16. Februar 2011 in der Höhe von CHF 1'200.■

zu bezahlen (Berufungsbegehren 1.5). Der Vorrichter hat diese beiden Forderungen abgewiesen, weil sie nicht belegt seien und keinen Schaden im juristischen Sinn, d.h. eine unfreiwillige Vermögensverminderung, darstellten (E. 6). Auch was die Berufungskläger hiergegen berufsungsweise vortragen (Berufung, Rz 70 ff.), vermag den von ihnen geltend gemachten Schaden nicht zu belegen. Die beiden mit der Berufung zum Nachweis eingelegten Entschädigungsvereinbarungen mit der [] Versicherung vom 8. März 2012 bzw. 15. Februar 2012 (Berufungsbeilagen 11 und 12) sind zu spät eingereicht (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Abgesehen davon vermöchte eine Schadenserledigungvereinbarung mit einem Dritten nicht den Nachweis eines Schadens zu erbringen, kann diese Vereinbarung doch ohne Weiteres aus blosser Kulanz erfolgen, um weitere Auseinandersetzungen mit dem Ansprecher zu vermeiden. Die Berufung ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 7

Der Vorrichter hat der Berufungsbeklagten verschiedene Forderungen über insgesamt CHF 3'266.35 verrechnungsweise zugestanden und diesen Betrag von dem den Berufungsklägern aus Mietzinsreduktionen zugestandenem Betrag von total CHF 11'605.50 abgezogen (E. 7). Berufsungsweise unbestritten geblieben sind die Teilbeträge über CHF 51.■ für Radio- und Fernsehgebühren und CHF 451.■ für Heizungs-Service. Bestritten werden von den Berufungsklägern jedoch die Instandstellungskosten für den Garten von CHF 2'764.35 (Berufung, Rz 75 ff.).

Gemäss den vertraglichen Abmachungen waren die Berufungskläger mit Ausnahme des zweimal jährlich durch die Berufungsbeklagte vorzunehmenden Baum- und Strauchschnitts zum Unterhalt des Gartens verpflichtet (Ziff. 7.3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Ziff. 5 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag vom 27. Februar 2007 [KB 5]). Dass der Garten sich beim Auszug der Berufungskläger in einem vernachlässigten Zustand befand, ergibt sich aus der vorliegenden Photodokumentation (Berufungsantwortbeilage [BAB] 27 [vorinstanzlich bereits eingereicht an der Verhandlung vom 22. Juni 2012]). Die Berufungskläger bringen sinngemäss vor, dass sich der Garten schon bei Mietantritt in diesem Zustand befunden habe. Der Ehemann der Berufungsbeklagten habe seinerzeit erläutert, dass er und seine Familie während ihrer Wohndauer im Haus im hinteren Bereich des Gartens eine "Wildnis kultiviert" hätten. Wildwuchs, dürre Äste und Laub hätten so zum besonderen Charme und Charakter der sogenannten Wildnis gehört (Berufung, Rz 77). Abgesehen davon, dass dieser Einwand schon vor dem Vorrichter hätte vorgetragen werden können und müssen, wird dieses Vorbringen von der Berufungsbeklagten bestritten (Berufungsantwort, Rz 71). Das Vorbringen der Berufungskläger findet auch keine Stütze im Antrittsprotokoll vom 24. April 2007, wo im Abschnitt über den Garten lediglich festgehalten ist, dass die Granitplatten im Eingangsbereich wackelten (KB 6). Vor dem Hintergrund, dass ansonsten sämtliche Beanstandungen der Berufungskläger bei Mietantritt minutiös festgehalten wurden, ist davon auszugehen, dass der Garten bei Mietantritt "einen guten und gepflegten Gesamteindruck" (Ziff. 7.3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen) vermittelte. Damit steht fest, dass die Berufungskläger das Mietobjekt bezüglich des Gartens nicht in ordnungsgemässen Zustand zurückgegeben. Liessen sie die ihnen eingeräumte Möglichkeit, nachträglich noch den Garten instandzusetzen, ungenutzt verstreichen, hat der Vorrichter zu Recht den Ersatz der Kosten zugesprochen, die der Berufungsbeklagten durch die Beauftragung der Gärtnerei [] entstanden sind (Art. 267a Abs. 1 OR). Dass deren Rechnung vom 16. Mai 2012 (BAB 26 [vorinstanzlich bereits eingereicht an der Verhandlung vom 22. Juni 2012]) als Objekt der Gartenarbeiten die

Liegenschaft []weg Nr. [] (anstatt Nr. []) anführt, ist bloss ein Verschrieb und vermag nicht die Vermutung der Berufungskläger zu belegen, es handle sich hierbei um eine blosser Gefälligkeitsrechnung (Berufung, Rz 80 f.). Plausibel ist auch die Entgegnung der Berufungsbeklagte hierzu, dass der Vermerk "zusätzliche Arbeiten" sich dadurch erkläre, dass dieses Gartenbauunternehmen beauftragt war, zweimal im Jahr die grösseren Gartenarbeiten auszuführen (z.B. Bäume zurückschneiden), so dass klar habe vermerkt werden müssen, dass es sich bei den ausgeführten Arbeiten nicht um diesen ordentlichen halbjährlichen Gartenunterhalt gehandelt habe (Berufungsantwort, Rz 73). Im Übrigen vermag der Umstand, dass nach dem Auszug der Berufungskläger Sanierungsarbeiten am Haus selber stattgefunden haben (dazu Berufung, Rz 79), die Berufungskläger nicht von ihrer Verpflichtung zu befreien, während der Dauer des Mietverhältnisses, d.h. bis zu ihrem Auszug, für den Unterhalt des Gartens besorgt zu sein. Geschuldete Gartenunterhaltsarbeiten wie namentlich auch die Entfernung von totem Holz und Laub (Gartenabraum) waren von den Sanierungsarbeiten unbestreitbar nicht betroffen. Unerheblich bleiben auch die Einwendungen der Berufungskläger betreffend die Chronologie der Aufnahme der ins Recht gelegten Bilder über den Zustand des Gartens und der Wohnungsabnahme (Berufung, Rz 78). Die Berufungskläger behaupten jedenfalls nicht, dass die Bilder zu einem früheren Zeitpunkt als den ihres Auszugs aufgenommen worden wären und sie somit nicht dem Zustand entsprächen, in welchem sie das Mietobjekt bei ihrem Auszug zurückgelassen hatten. Dementsprechend ist festzuhalten, dass der Entscheid des Vorrichters, auch die Gegenforderung der Berufungsbeklagten bezüglich des vernachlässigten Gartenunterhalts zur Verrechnung zuzulassen, nicht zu beanstanden ist. Vom aus den beiden Mietzinsreduktionen resultierenden Gesamtbetrag von CHF 11'605.50 sind somit Forderungen der Berufungsbeklagten von insgesamt CHF 3'266.35 abzuziehen, was einen Betrag von CHF 8'339.15 zu Gunsten der Berufungskläger ergibt. Die SSM ist angewiesen, diesen Betrag den Berufungsklägern vom bei ihr deponierten Mietzins auszubezahlen. Der Restbetrag ist der Berufungsbeklagten auszubezahlen (Ziffer 2 des Entscheiddispositivs).

E. 8

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Berufung in allen Punkten abzuweisen und dementsprechend der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen ist. Für diesen Fall fechten die Berufungskläger diesen im Kostenpunkt an. Der Vorrichter ist bei der Kostenverlegung von einem Streitwert von rund CHF 40'000.■ ausgegangen. Bei einem Obsiegen der Berufungskläger im Umfang von CHF 8'339.15, was rund einem Fünftel entspricht, hat er die Berufungskläger zur Übernahme der Gerichts- und Parteikosten zu vier Fünfteln verurteilt (E. 8). Mit ihrer Berufung machen die Berufungskläger geltend, der Streitwert habe lediglich CHF 37'500.■ betragen. Bei einem Obsiegen in der Höhe des vom Vorrichter bejahten Herabsetzungsanspruchs von CHF 11'605.50, ergebe sich ein Obsiegen im Verhältnis von 30 % (Berufung, Rz 84 ff.). Diesen Vorbringen kann nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass der Streitwert der beiden Herabsetzungsbegehren (CHF 33'240.■ plus rund CHF 3'000.■) sowie der Forderungen aus den beiden Rechnungen Kernbohrung (CHF 250.■) und Wasserschaden (CHF 1'200.■) insgesamt rund CHF 37'700.■ beträgt. Hat der Vorrichter den Streitwert mit CHF 40'000.■ bemessen, so ist das unter Berücksichtigung der weiteren Begehren der Berufungskläger, namentlich auch des (unbezifferten) Feststellungsbegehrens, nicht zu beanstanden. Ebenso wenig ist entgegen der Auffassung der Berufungskläger zu beanstanden, dass beim Prozessergebnis auch die zur Verrechnung gestellten Gegenforderungen über rund CHF 3'270.■

mitberücksichtigt wurden. Denn auch insofern gilt die klagende Partei als unterliegend (statt vieler Rüeegg, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar. Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, Basel 2013, Art. 106 N 4). Der Vorrichter hat die Prozesskosten daher zu Recht im Umfang von vier Fünfteln den Berufungsklägern auferlegt.

E. 9

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Berufungskläger die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens vollumfänglich in solidarischer Verbindung zu tragen. Ausgehend von der erstinstanzlichen Grundgebühr von CHF 5'400.■ werden die Gerichtsgebühren des Berufungsverfahrens auf CHF 8'100.■ festgesetzt (§ 11 Abs. 1 Ziff. 1 in Verbindung mit §§ 2 bis 4 der Verordnung über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Bei einem unveränderten Streitwert von CHF 40'000.■ schulden die Berufungskläger der Berufungsbeklagten in solidarischer Verbindung eine Parteientschädigung von CHF 3'700.■ (inklusive Auslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer (§ 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 lit. b Ziff. 8 der Honorarordnung für die Anwältinnen und Anwälte des Kantons Basel-Stadt [HO; SG 291.400]).

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