

BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.27 vom 17. Januar 2019

BS Appellationsgericht, 2019-01-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_ZB.2018.27

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.27 du 17 janvier 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT ZB.2018.27 del 17 gennaio 2019

Erwägungen

E. 1

Erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.■ beträgt (Art. 308 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO, SR 272]). Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen Endentscheid der ersten Instanz. Der Streitwert vor Zivilgericht betrug gemäss dem zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren CHF 3■700.■, womit Beschwerde erhoben werden kann. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht eingereicht worden, weshalb darauf einzutreten ist.

Zum Entscheid über die vorliegende Beschwerde ist das Dreiergericht des Appella-tionsgerichts zuständig (§ 92 Abs. 1 Ziffer 6 des Gesetzes betreffend die Organisation der Gerichte und der Staatsanwaltschaft [GOG, SG 154.100]). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO; vgl. dazu eingehend E. 3.2 zweiter Absatz).

E. 2

Das Zivilgericht legt im angefochtenen Entscheid zunächst die Standpunkte der Parteien dar (angefochtener Entscheid, E. 2). Sodann hält es fest, dass es um die Auslegung des Mietvertrags gehe, nämlich um die Frage, ob für den Zeitraum vom 1. März 2013 bis zum 31. März 2014 ein Jahresmietzins oder eine Pauschale vereinbart worden sei (E. 3.1). Der Inhalt des Vertrags ■ so das Zivilgericht ■ bestimme sich nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien. Das Gericht habe sich zunächst zu bemühen, den wirklichen Willen der Parteien festzustellen. Erst wenn sich dieser nicht feststellen lasse, sei der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen (E. 3.2). Im vorliegenden Fall prüft das Zivilgericht im Kern zwei Indizien, die auf den wirklichen Willen schliessen liessen, so ein E-Mail vom 23. Januar 2013 (vor Vertragsschluss) sowie das Verhalten der Vermieterin nach Vertragsschluss. Der Umstand, dass am 1. März 2013 eine Zahlung von CHF 44■400.■ bei der Vermieterin eingegangen sei und diese den ausstehenden Mietzins für den Monat März 2014 erst am 2. Januar 2017 ■ fast vier Jahre nach Mietantritt ■ verlangt habe, lasse darauf schliessen, dass die Vermieterin per 1. März 2013 lediglich eine Zahlung von CHF 44■400.■ (und nicht von CHF 48■100.■) erwartet und somit den Mietvertrag gleich wie die Mieterin verstanden habe. Die Vermieterin mache zwar geltend, dass sie beim Inkasso den gleichen Denkfehler wie beim Vertragsschluss gemacht habe; dass es sich dabei um einen Denkfehler handle, wäre indes von ihr zu beweisen gewesen. Somit sei der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien ■ Vereinbarung einer Pauschale von CHF 44■400.■ für die Zeit vom 1. März 2013 bis zum 31. März 2014 ■ mit hinreichender

Sicherheit erstellt. Die Klage sei somit abzuweisen (E. 3.3).

E. 3

3.1 Die Parteien sind sich nicht einig, ob sie im Mietvertrag vom 28. Januar 2013 einen Jahresmietzins oder eine Pauschale für die erste Periode des Mietvertrags (1. März 2013 bis 31. März 2014) vereinbart haben. Die Vermieterin ist der Ansicht, dass ein Jahresmietzins von CHF 44'400.- (und damit ein Mietzins von CHF 48'100.- für 13 Monate) vereinbart worden sei; die Mieterin ist dagegen der Ansicht, dass eine Pauschale von CHF 44'400.- für die erste Periode vereinbart worden sei.

3.2 Der Inhalt eines Vertrags ist durch Auslegung der Willensäusserungen der Parteien zu bestimmen. Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Für das tatsächliche Verständnis der Erklärung ist nicht allein der Wortlaut massgebend, vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen sie abgegeben wurde, den inneren Willen der erklärenden Partei, so etwa Erklärungen, welche die Parteien vor Vertragsabschluss abgegeben haben (Vertragsentwürfe oder vorvertragliche Korrespondenz) oder auch das Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss. Diese subjektive Auslegung beruht auf Beweiswürdigung und betrifft somit die Feststellung des Sachverhalts (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 239 E. 5.2.1 S. 253; BGE 143 III 157 E. 1.2.2 S. 159). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen ist eine Rechtsfrage (vgl. zum Ganzen BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632; vgl. auch BGE 142 III 239 E. 5.2.1 S. 253).

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung gilt im Beschwerdeverfahren somit eine beschränkte Kognition: Offensichtlich unrichtig ist dabei gleichbedeutend mit willkürlich (BGE 138 III 232 E. 4.1.2 S. 234; eingehend Stauber, in: Kunz/Hoffmann-Nowotny/Stauber, ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, Basel 2013, Art. 320 N 417). Willkür liegt dabei nicht schon vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Der angefochtene Entscheid ist dabei nur aufzuheben, wenn er auch im Ergebnis und nicht nur in der Begründung verfassungswidrig ist. Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Allein dass die vom Gericht gezogenen Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt noch keine Willkür. Entsprechend genügt es nicht, lediglich einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen (vgl. zum Ganzen BGE 4A_149/2017 vom 28. September 2017 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 3.3

3.3.1 Im vorliegenden Fall stellt sich somit die Frage, ob die zivilgerichtliche Feststellung des Sachverhalts willkürlich ist. Das Zivilgericht hat ■ im Einklang mit der dargelegten Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. E. 3.2 erster Absatz) ■ in einem ersten Schritt versucht, den wirklichen Willen der Parteien zu ermitteln. Dabei hat es das Verhalten der Parteien vor Vertragsabschluss am 28. Januar 2013 und nach Vertragsschluss gewürdigt (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3).

3.3.2 In Bezug auf das Verhalten der Parteien vor Vertragsschluss hat das Zivilgericht ein E-Mail der Mieterin vom 23. Januar 2013 eingehend dargestellt und gewürdigt. Darin schreibt die Mieterin zunächst: ■ Da Sie bereits im Voraus den Mietzins 12 Monate von CHF 44■400.■ bekommen, wird das Geld auf Ihrem Konto verzinst. Je nach Anlage kann das Kapital auf die Zielmiete wachsen. Denke es ist WIN-WIN■. Die Mieterin habe ■ so das Zivilgericht ■ darauf hingewiesen, dass dies vor Vertragsschluss gewesen sei und auch die weiteren Entwicklungen zu berücksichtigen seien. Abgemacht sei schliesslich gewesen: ■ Du kannst im März schon rein, wir machen eine erste Phase für CHF 44■400.■ bis Ende März 2014■ (vgl. Verhandlungsprotokoll, S. 5). Im E-Mail sei schliesslich auch Folgendes festgehalten: ■ [] falls es nicht der Fall sein sollte, dass Frau [] erst ab 1. April frei ist, bitte ich Sie um Aufschub des Mietbeginns auf 1. April. Da der März eine Leermiete für uns wäre■. Das Zivilgericht hält dazu fest, dass das E-Mail insgesamt wenig Rückschluss zulasse, was schliesslich am 28. Januar 2013 in Ziffer 5.3 des Mietvertrags gemeint gewesen sei (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.3, S. 6 Mitte).

Die Vermieterin macht in ihrer Beschwerde nicht geltend, dass das Zivilgericht dieses E-Mail der Mieterin falsch oder gar willkürlich gewürdigt habe. Sie legt einzig Wert auf den Umstand, dass die Mieterin vor Vertragsschluss bestätigt habe, den Mietzins für die ersten 12 Monate von CHF 44■400.■ im Voraus zu bezahlen (Beschwerde, S. 7 Mitte). Wie soeben dargelegt wurde, hat das Zivilgericht diesen Umstand berücksichtigt, daneben aber auch zu Recht die weiteren Aussagen des E-Mails vom 23. Januar 2013 berücksichtigt und korrekt gewürdigt. Die diesbezüglichen Feststellungen des Zivilgerichts erscheinen nicht nur als nicht willkürlich, sondern als zutreffend.

3.3.3 In Bezug auf das Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss hat das Zivilgericht grossen Wert auf den Umstand gelegt, dass die Vermieterin ihre Forderung von CHF 3■700.■ erst im Januar 2017 und somit fast vier Jahre nach Mietantritt einverlangt habe. Daraus lasse sich schliessen, dass sie per 1. März 2013 lediglich eine Zahlung von CHF 44■400.■ (und nicht CHF 48■100.■) erwartet und die Vertragsklausel somit gleich wie die Mieterin verstanden bzw. gemeint habe. Die Vermieterin führe zwar aus, es sei dann wohl beim Inkasso der gleiche Denkfehler passiert wie beim Vertragsschluss. Dass es sich dabei um einen Denkfehler gehandelt habe, sei aber von der Vermieterin zu beweisen. Diesen Beweis sei sie aber schuldig geblieben (angefochtener Entscheid, E. 3.3, S. 6 f.).

Die Vermieterin weist in ihrer Beschwerde auf die Schwierigkeit hin zu beweisen, dass der Denkfehler nicht nur beim Vertragsschluss, sondern auch beim Inkasso bestanden habe. Das Wesen eines Versehens bestehe ja gerade darin, dass es im Moment des Auftretens nicht bemerkt werde, sondern ■ wenn überhaupt ■ erst später. Das Vorliegen eines Denkfehlers ergebe sich aus den folgenden drei Umständen: (1) Vereinbarung eines monatlichen Bruttomietzinses von CHF 3■700.■, (2) Vereinbarung eines Jahresbruttomietzinses für die erste Periode von CHF 44■400.■ (was 12 Monaten à CHF

3■700.■ entspreche), (3) Bestätigung der Mieterin vor Vertragsschluss, dass der Mietzins für die ersten 12 Monate im Betrag von CHF 44■400.■ im Voraus bezahlt werde. Wäre die Meinung der Parteien gewesen, dass CHF 44■400.■ für die ersten 13 Monate zu bezahlen seien, so wäre dies ■ so die Vermieterin weiter ■ durch eine einfache Umformulierung von Ziffer 5.1 des Mietvertrags erfolgt (■Der Bruttomietzins für die ersten 13 Monate beträgt CHF 44■400.■■). Die genannten Umstände weisen gemäss der Vermieterin darauf hin, dass ein Jahresmietzins von CHF 44■400.■ vereinbart, aber versehentlich eine Zeitdauer von 13 statt 12 Monaten zugrunde gelegt worden sei (Beschwerde, S. 6 f.). Unter diesen Umständen wäre es ■ so die Vermieterin ■ an der Mieterin gelegen, den Beweis für ihre Behauptung zu erbringen, dass für die ersten 13 Monate eine ■Pauschale■ von CHF 44■400.■ vereinbart worden sei. Eine solche Vereinbarung habe die Mieterin aber nicht bewiesen, sondern nur behauptet, indem sie vorgebracht habe, bei Mietbeginn sei die Infrastruktur für die EDV-Anlage nicht bereit gestanden (Beschwerde, S. 8).

Mit diesen Ausführungen legt die Vermieterin in durchaus nachvollziehbarer Weise dar, dass die Parteien entgegen der Argumentation des Zivilgerichts möglicherweise doch einem Denkfehler unterlegen sind. Das Zivilgericht hat zur Ermittlung des wirklichen Parteiwillens stark auf den Umstand abgestellt, dass die Vermieterin den angeblich fehlenden Monatsmietzins erst knapp vier Jahre nach Mietantritt bemerkt hat. Wie die Vermieterin in der Beschwerde darlegt, schliesst dieser Umstand einen Denkfehler oder ein Versehen der Parteien keineswegs aus. Die Darlegungen der Vermieterin sind zwar geeignet, die Argumentation des Zivilgerichts in Frage zu stellen oder gar der diesbezüglichen Auffassung der Vermieterin den Vorzug zu geben. Sie genügen aber nicht, um den vom Zivilgericht festgestellten Sachverhalt ■ Vorliegen eines wirklichen Willens in Bezug auf die Vereinbarung einer Pauschale von CHF 44■400.■ für die erste Periode ■ als offensichtlich falsch oder willkürlich erscheinen zu lassen. Dies gilt umso mehr, als die zivilgerichtliche Sachverhaltsfeststellung in Bezug auf das vorvertragliche Verhalten der Parteien zutreffend ist (vgl. E. 3.3.2). Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass das Zivilgericht den Sachverhalt in Bezug auf den wirklichen Parteiwillen nicht offensichtlich unrichtig im Sinn von Art. 320 ZPO festgestellt hat.

E. 4

Abs. 2 HO), der Abzug für den nicht angefallenen Aufwand für eine Verhandlung (§ 3 Abs. 2 HO) und der Abzug für das Beschwerdeverfahren (§ 12 Abs. 2 HO) heben sich gegenseitig auf, so dass die Parteientschädigung mit CHF 700.■ festzusetzen ist. Nach der ständigen Praxis des Appellationsgerichts wird die Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zugesprochen, wenn die obsiegende Partei selbst mehrwertsteuerpflichtig ist und die von ihrer anwaltlichen Vertretung in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. a des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG, SR 641.20) als Vorsteuer abziehen kann (statt vieler AGE ZB.2017.49 vom 23. Juli 2018 E. 3.3). Gemäss dem UID-Register ist die Mieterin mehrwertsteuerpflichtig. Dass sie bezüglich der Rechnung ihres Anwalts betreffend den vorliegenden Prozess nicht vorsteuerabzugsberechtigt wäre, macht sie nicht geltend. Folglich ist ihr die Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.