

SO_GERICHTE ZKBER.2019.41 vom 30. Oktober 2019

SO Obergericht, 2019-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2019.41

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2019.41 du 30 octobre 2019

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2019.41 del 30 ottobre 2019

Erwägungen

E. 1

Die Beklagte habe der Klägerin den Betrag von CHF 16'022.40 nebst Zins zu 5% seit 2. März 2018 sowie CHF 103.30 Betreuungskosten und CHF 500.00 Kosten des Schlichtungsverfahrens zu bezahlen.

E. 1.2

Mit Klageantwort vom 8. Oktober 2018 schloss die Beklagte auf vollumfängliche Klageabweisung, u.K.u.E.F.

E. 1.3

Anlässlich der Hauptverhandlung mit Parteibefragung vom 13. März 2019 hielten die Parteien an ihren Rechtsbegehren fest. Gleichentags erliess die Amtsgerichtspräsidentin das im Dispositiv eröffnete Urteil, mit welchem sie die Klage abwies und die Klägerin verpflichtete, die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 1'500.00 zu tragen und der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 2'477.10 auszurichten.

E. 2

In der Betreuung Nr. 516766 des Betreibungsamtes Olten-Gösgen sei der Rechtsvorschlag zu beseitigen.

E. 2.1

Im Berufungsverfahren werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sogenannten Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat der Berufungskläger namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (Urteil des BGer 5A_819/2015 vom 24. November 2016 E. 4.1).

E. 2.2

Die Berufungsklägerin reichte mit ihrer Berufung zahlreiche neue Urkunden ein. Sie legte jedoch nicht dar, inwiefern diese Urkunden nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Sämtliche von der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren eingereichten Beweismittel waren zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Verhandlung bereits entstanden. Es wäre der Berufungsklägerin ohne weiteres möglich gewesen, die Beweismittel bereits im Vorverfahren vorzubringen bzw. zu beantragen. Die von der Berufungsklägerin erstmals anlässlich des Berufungsverfahrens eingereichten Urkunden (Berufungsbeilagen 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31) sind unzulässige unechte Noven und können in den folgenden Ausführungen nicht berücksichtigt werden. Auch wäre es der Berufungsklägerin unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt möglich gewesen, den Antrag auf Zeugenbefragung von D.____ bereits vor der Vorinstanz zu stellen. Zudem verlangt die Berufungsbeklagte erneut eine Parteibefragung. Sie begründet jedoch nicht näher, wieso nochmals eine Parteibefragung durchzuführen sei, hat doch die Amtsgerichtspräsidentin die Parteien am 13. März 2019 befragt. Die entsprechenden Anträge sind deshalb abzuweisen.

E. 3

Über die Berufung kann gestützt auf Art. 316 Abs. 1 ZPO ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, handelt es sich bei den neuen Vorbringen und Urkunden der Berufungsklägerin teilweise um neue Tatsachen und Beweismittel, welche im Berufungsverfahren gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nur noch unter bestimmten Bedingungen berücksichtigt werden können. Es ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die C.____ AG als Mieterin und D.____ als Vermieterin schlossen im April 2012 einen Mietvertrag über den Teil des bestehenden Gebäudes am [...] in [...], welcher nicht von der E.____ genutzt wird. Ziffer 8 des Mietvertrages regelt den Ausbau der Räumlichkeiten. Demgemäss geht der gesamte Ausbau des Mietobjekts zu Lasten des Mieters. Am 28. Juni 2012 wurde von D.____ als Eigentümerin und Bauherrin sowie der Berufungsklägerin als verantwortliche Bauleiterin bei der Bauverwaltung [...] ein Baugesuch für die Erweiterung und Umnutzung der Lagerhalle (auf [...]) eingereicht. F.____ war einziges Mitglied des Verwaltungsrates der C.____ AG. Über die C.____ AG wurde am 14. August 2012 der Konkurs eröffnet. Die Berufungsbeklagte gründete sich am 29. August 2012. Sie wurde neue Mieterin der Liegenschaft am [...]. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor. Einzelzeichnungsberechtigtes Mitglied des Verwaltungsrates der Berufungsbeklagten ist gemäss Handelsregister G.____. F.____ ist gemäss Aussage von G.____ mit einem Pensum von 30% als Mitarbeiter bei der Berufungsbeklagten angestellt. Mit E-Mail vom 28. Januar 2013 teilte F.____ der Berufungsklägerin mit, seine Adresse sei in «B.____ AG» zu ändern. Die Berufungsklägerin stellte der Berufungsbeklagten am 19. Januar 2018 eine Rechnung über CHF 16'022.40 für ihre Aufwendungen für die Einteilungspläne sowie für Paneele.

2.1 Im Berufungsverfahren werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Praxisgemäss ist zwischen echten und unechten neuen Vorbringen (sogenannten Noven) zu unterscheiden. Echte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die (erst) nach dem Ende der Hauptverhandlung des erstinstanzlichen Verfahrens entstanden sind. Sie sind

im Berufungsverfahren grundsätzlich immer zulässig, wenn sie ohne Verzug nach ihrer Entdeckung vorgebracht werden. Unechte Noven sind Tatsachen und Beweismittel, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren. Ihre Zulassung wird im Berufungsverfahren weitergehend insofern eingeschränkt, als sie ausgeschlossen sind, wenn sie bei Beachtung zumutbarer Sorgfalt bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Im Falle unechter Noven hat der Berufungskläger namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (Urteil des BGer 5A_819/2015 vom 24. November 2016 E. 4.1).

2.2 Die Berufungsklägerin reichte mit ihrer Berufung zahlreiche neue Urkunden ein. Sie legte jedoch nicht dar, inwiefern diese Urkunden nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können. Sämtliche von der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren eingereichten Beweismittel waren zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Verhandlung bereits entstanden. Es wäre der Berufungsklägerin ohne weiteres möglich gewesen, die Beweismittel bereits im Vorverfahren vorzubringen bzw. zu beantragen. Die von der Berufungsklägerin erstmals anlässlich des Berufungsverfahrens eingereichten Urkunden (Berufungsbeilagen 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31) sind unzulässige unechte Noven und können in den folgenden Ausführungen nicht berücksichtigt werden. Auch wäre es der Berufungsklägerin unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt möglich gewesen, den Antrag auf Zeugenbefragung von D.____ bereits vor der Vorinstanz zu stellen. Zudem verlangt die Berufungsbeklagte erneut eine Parteibefragung. Sie begründet jedoch nicht näher, wieso nochmals eine Parteibefragung durchzuführen sei, hat doch die Amtsgerichtspräsidentin die Parteien am 13. März 2019 befragt. Die entsprechenden Anträge sind deshalb abzuweisen.

E. 3.1

Die Berufungsklägerin macht eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes hinsichtlich des zeitlichen und organisatorischen Ablaufs des Mieterausbaus geltend. Dieser sei für das Verständnis der Gesamtsituation unerlässlich. In der Folge legt die Berufungsklägerin die Chronologie der Ereignisse dar, mehrheitlich ohne konkret darauf einzugehen, inwiefern die Vorinstanz den dargelegten Sachverhalt verkennt. Auf die einzelnen konkreten Vorbringen der Berufung ist nachfolgend einzugehen.

3.2.1 In Ziffer 1.9, Randnote 15, macht die Berufungsklägerin geltend, die Vorinstanz missachte den relevanten Sachverhalt, indem sie suggeriere, die Klägerin habe den Auftrag von der Vormieterin der Beklagten entgegengenommen, da die Beklagte zum besagten Zeitpunkt noch gar nicht existiert habe. Die Beklagte habe zum Zeitpunkt der Beauftragung der Klägerin (27. Februar 2013) sehr wohl bereits existiert und sei Mieterin der Gewerbeliegenschaft gewesen.

3.2.2 In der beanstandeten Ziffer 12 des angefochtenen Urteils hält die Vorderrichterin fest, zum Zeitpunkt der Auftragserteilung des Ausbaus habe die Beklagte noch nicht existiert. Es erscheine daher unglaubwürdig, dass die Klägerin davon ausgegangen sei, F.____ handle für die Beklagte.

3.2.3 In Frage steht der Zeitpunkt beziehungsweise überhaupt das Bestehen einer konkreten Auftragserteilung zur Bestellung der sogenannten []paneele, auf welcher die strittige Forderung beruht. Mit ihrer Rüge verkennt die Berufungsklägerin die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Auftragserteilung bereits vor der Einreichung des Baugesuchs vom

28. Juni 2012 erfolgte. Die Berufungsklägerin datiert ihren Auftrag in der Berufungsschrift auf den 27. Februar 2013. Worauf sich die Berufungsklägerin dabei stützt, bleibt unklar und lässt sich auch den Akten nicht entnehmen.

3.2.4 Fest steht, dass die C.____ AG die Berufungsklägerin vor der Einreichung des Baugesuches am 28. Juni 2012 mit der Bauleitung des Ausbaus beauftragte. Da zwischen den Parteien kein schriftlicher Vertrag geschlossen wurde, bleibt unklar, was dieser Auftrag alles beinhaltete. Der Auffassung der Vorinstanz, wonach die Bestellung der Paneele bereits vor Einreichen des Baugesuches thematisiert worden sei, ist jedoch zu folgen. Dafür spricht besonders der Kurzbaubeschrieb vom 28. Juni 2012, welchem zu entnehmen ist, dass der Ausbau zugunsten der Firma C.____ AG als Mieterin der Werkhalle ausgeführt werde. Bereits auf diesem Kurzbeschrieb ist die Fassadenverkleidung mit []paneelen aufgeführt. Inwiefern ein separater Auftrag für die Bestellung der Paneele nachträglich erfolgte, bleibt unklar und wird von der Berufungsklägerin auch in Bezug auf das fragliche Datum des 27. Februars 2013 nicht nachgewiesen. Den Vorakten ist lediglich zu entnehmen, dass die Berufungsklägerin die Paneele am 5. März 2013 bestellte (kläg. Urkunde 7). Ferner bestätigte die Klägerin anlässlich der Parteibefragung, die C.____ AG, Herr F.____, sei die Auftraggeberin gewesen. Herr F.____ habe der Klägerin erst später mitgeteilt, dass es eine neue Gesellschaft gebe (Ziff. 74). Wenngleich F.____ die Berufungsklägerin im Februar 2013 mit der konkreten Bestellung beauftragt haben sollte, so steht sie doch offensichtlich im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Auftrag, bei welchem die C.____ AG die Vertragspartnerin der Berufungsklägerin war. Davon abgesehen hat sich die Vorinstanz ausführlich mit den Vertretungsbefugnissen nach Art. 32 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, dass das Handeln von F.____ für die Beklagte keinerlei Rechtswirkungen erzeugte. Dazu äussert sich die Berufungsklägerin nicht weiter.

E. 3.3

Die Berufungsklägerin führt weiter die chronologischen Geschehnisse auf und kommt zum Schluss, die Beklagte habe den Mieterausbau nach ihren Wünschen gestaltet und alle damit zusammenhängenden Rechnungen bezahlt ■ mit Ausnahme der Rechnung der Klägerin. Für die von der Vorinstanz angestellte Mutmassung, wonach die von der Beklagten bezahlten Rechnungen intern verrechnet worden seien, bestehe kein Raum und überdies lasse die Vorinstanz offen, an wen eine Verrechnung erfolgt sein könnte. Die Beklagte führe im vorinstanzlichen Verfahren keinerlei Beweise für eine interne Verrechnung ins Recht. Das Urteil sei daher unhaltbar und die Berufungsbeklagte Schuldnerin der Forderung.

E. 3.3.1

Aufgrund des Novenrechts wird mit den folgenden Ausführungen lediglich auf diejenigen Rechnungen Bezug genommen, welche bereits als Urkunden im erstinstanzlichen Verfahren aufgeführt wurden (Replik; kläg. Urkunde 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11). Mit diesen Urkunden vermag die Berufungsklägerin zwar darzutun, dass die Berufungsbeklagte in den Ausbau der Liegenschaft involviert war, inwiefern es sich dabei jedoch um einen Mieterausbau handelte respektive ob die Berufungsbeklagte den Ausbau im eigenen Interesse vornahm, ist damit nicht erstellt. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend feststellte, kann aus den bezahlten Rechnungen nicht geschlossen werden, dass die Beklagte grundsätzlich in die Verträge der C.____ AG eingetreten ist. Zu welchen Zeitpunkten und

unter welchen Umständen die Verträge zustande gekommen sind, auf welchen die bezahlten Rechnungen beruhen, ist nicht ersichtlich. Selbst wenn die Berufungsbeklagte die Rechnungen bezahlt hat, ist dadurch nicht von ihrem Einverständnis zu einer allgemeinen Vertragsübernahme respektive zur Übernahme des Mietvertrages vom April 2012 auszugehen. Im Gegenteil gab der Vertreter der Beklagten anlässlich der Parteibefragung zu Protokoll, man habe Ziffer 8 des Mietvertrages nicht übernehmen wollen.

E. 3.3.2

Zudem ist es vorliegend irrelevant, ob die von der Berufungsbeklagten bezahlten Rechnungen intern verrechnet wurden oder nicht. Sie beziehen sich auf andere Rechtsverhältnisse und es kann daraus nicht grundsätzlich auf eine allgemeine Vertragsübernahme der Berufungsbeklagten geschlossen werden. Es obliegt denn auch nicht der Berufungsbeklagten, allfällige Verrechnungen zu beweisen, sondern gemäss Art. 8 ZGB der Berufungsklägerin, ein bestehendes Rechtsverhältnis zwischen ihr und der Berufungsbeklagten zu belegen. Dies vermochte die Berufungsklägerin nicht darzutun.

Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin hat die Vorinstanz den rechtsrelevanten Sachverhalt in ihrer Gesamtwürdigung berücksichtigt. Sie befasst sich mit der Erteilung des Auftrages sowie den von der Berufungsbeklagten bezahlten Rechnungen, würdigt diese jedoch nicht zu Gunsten der Berufungsklägerin. Lediglich auf eine allfällige Verrechnung geht die Vorinstanz nicht weiter ein, wozu jedoch auch keine Notwendigkeit bestand. Die Rüge der Berufungsklägerin ist unbegründet.

4.1 Die Berufungsklägerin rügt ferner die Verneinung der Passivlegitimation. Die Vormieterin der Berufungsbeklagten sei zum Zeitpunkt des Mieterausbaus nicht mehr Mieterin und deshalb nicht befugt gewesen, der Klägerin Aufträge zu erteilen. Gemäss Art. 263 OR trete die übernehmende Mieterschaft in die vertragliche Stellung der übergebenden Mieterschaft ein, mit allen aus dem Mietvertrag fliessenden Rechten und Pflichten. Die Berufungsklägerin führt aus, der Mietzins sei ab Oktober 2012 ausschliesslich von der Beklagten bezahlt worden und sie habe die Werkhalle zur Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit genutzt. Die Vermieterin habe ihr Einverständnis zur Übernahme des Mietvertrages erklärt. Somit sei die Beklagte gemäss Ziffer 8 des Mietvertrages vom April 2012 verpflichtet, für den Ausbau des Mietobjekts aufzukommen.

4.2 Die Berufungsbeklagte bestreitet die Einwände der Berufungsklägerin. Sie macht geltend, in rechtlich relevanter Hinsicht nichts mit dem Ausbau der Werkhalle zu tun gehabt zu haben. Die Klägerin lege dafür keinerlei Beweise ein. Was die Klägerin mit der Vormieterin vereinbart habe, wisse die Beklagte nicht und gehe sie auch nichts an.

4.3 Die Vorinstanz geht in ihrem Urteil nicht auf die von der Berufungsklägerin geltend gemachte Rechtsnorm von Art. 263 OR ein, sondern beurteilt die Vertretungswirkung unter dem Gesichtspunkt von Art. 32 OR.

Gemäss Art. 263 Abs. 1 OR kann der Mieter von Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigen Grund verweigert werden (Abs. 2). Stimmt der Vermieter zu, tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein (Abs. 3). Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erteilt werden. Der übertragende Mieter muss die Zustimmung des Vermieters verlangen und trägt die Beweislast dafür (BGE 125 III 226, E. 2b). Der Gesetzgeber wollte damit die Rechtssicherheit gewährleisten und den Beweis erleichtern. Unter Umständen erscheint es als rechtsmissbräuchlich, wenn sich der Vermieter auf das

Fehlen der schriftlichen Zustimmung beruft (Mietrecht für die Praxis: Peter Nideröst/Irène Spirig, 9. Auflage, Zürich 2016, Ziff. 23.3.3.4, S. 637).

4.3.1 Die Berufungsklägerin verweist zunächst auf die Mietzinszahlungen, welche ab Oktober 2012 von der Beklagten an die Vermieterin getätigt wurden, was für die Mietübernahme spreche. Damit verkennt sie jedoch, dass von der Entgegennahme von Mietzinszahlungen durch einen Dritten nicht auf eine Zustimmung zur Mietübertragung geschlossen werden kann (BGE 125 III 226 E. 2c; Roger Weber in: Heinrich Honsell et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Auflage, Basel 2015, Art. 263 N 3).

4.3.2 Sodann geht die Berufungsklägerin davon aus, die Vermieterin habe ihre Zustimmung zur Übertragung erklärt. Vorliegend leitet die Berufungsklägerin als aussenstehende Dritte aus der Mietübertragung indirekt Rechte ab und trägt somit nach Art. 8 ZGB die Beweislast. Für eine Übertragung des Mietverhältnisses von der C.____ AG auf die Berufungsbeklagte erbringt die Berufungsklägerin keine genügenden Beweise. Die Berufungsklägerin vermochte weder die Zustimmung der Vermieterin darzulegen, noch liegt ein Vertrag zwischen den beiden Mietparteien vor. Demnach bestehen keine rechtsgenügenden Hinweise, um auf eine Übertragung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 263 OR zu schliessen.

4.3.3 Nichts anderes ist aus dem Umstand zu schliessen, dass die Berufungsbeklagte verschiedene Arbeiten im Rahmen des Ausbaus in Auftrag gegeben haben soll. Die Berufungsklägerin unterlässt es in diesem Punkt, sich mit der ausführlichen Begründung der Vorinstanz zu den Vertretungswirkungen gemäss Art. 32 OR auseinanderzusetzen. Im Gegenteil weist der Vertreter der Beklagten anlässlich der Parteibefragung darauf hin, Ziffer 8 des Mietvertrages habe man gerade nicht übernehmen wollen.

5.1 Die Berufungsklägerin führt weiter aus, die Berufungsbeklagte verhalte sich widersprüchlich (*venire contra factum proprium*), indem sie den gesamten Ausbau gemanagt habe, die eingeklagte Forderung aber nicht bezahlen wolle und sogar die Vermieterin auf CHF 159'968.00 (vermutungsweise die Kosten des Mieterausbaus) einklage. Selbst wenn es sich nicht um einen Mieterausbau gehandelt habe, sei die Beklagte die Vertragspartnerin der Klägerin.

5.2 Die Vorinstanz hält dazu fest, dem Grundsatz *venire contra factum proprium* könne keine Beachtung geschenkt werden, da zu keinem Zeitpunkt eine Unklarheit über die Person der Vertragspartnerin bestanden habe. Die Klägerin habe bewusst einen Vertrag mit der C.____ AG geschlossen. Es sei ihr offen gestanden, die Forderung im Konkursverfahren der Beklagten geltend zu machen.

5.2.1 Nach Art. 5 Abs. 3 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV, SR 101) sind Private zum Handeln nach Treu und Glauben aufgerufen. Diese Verfassungsbestimmung wird konkretisiert durch das gesetzliche, alle Rechtsbereiche ergreifende Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Als Fallgruppe des Rechtsmissbrauchs betrifft Art. 2 Abs. 2 ZGB auch das widersprüchliche Verhalten (*venire contra factum proprium*; BGE 140 III 481 E. 2.3.2; BGE 137 III 208 E. 2.5; BGE 125 III 257 E. 2a). Wer sich widersprüchlich oder missbräuchlich verhält oder die Gegenseite täuscht, handelt diesem Gebot zuwider. Solches verdient keinen Rechtsschutz (Urteil des Bundesgerichts 2C_334/2014 vom 9. Juli 2015 E. 2.5.2). Aus dem Rechtsmissbrauch des widersprüchlichen Verhaltens lässt sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hingegen kein Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln ableiten. Ein Verstoss

gegen Treu und Glauben ist nur zu erblicken, wenn das frühere Verhalten ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat (BGE 125 III 257 E. 2c).

5.2.2 Das Verhalten von F.____, vorab das Schreiben vom 28. Januar 2013, war tatsächlich dazu geeignet, bei der Berufungsklägerin für Verwirrung zu sorgen. Inwiefern jedoch die Berufungsbeklagte gegenüber der Berufungsklägerin ein schutzwürdiges Verhalten begründet haben soll, wird von dieser nicht ausgeführt. Das Schreiben vom 28. Januar 2013 genügt dafür jedenfalls nicht. Die Vorderrichterin hat ausführlich dargelegt, weshalb das Verhalten von F.____ der Berufungsbeklagten nicht angerechnet werden kann. Das gilt ebenso für ein allfälliges widersprüchliches Verhalten. Auch die Übernahme der weiteren mit dem Ausbau zusammenhängenden Kosten vermag ein solches nicht zu begründen. An dieser Stelle ist auf die schlüssigen Ausführungen der Vorderrichterin zu verweisen, wonach der Geschäftsleiter der Berufungsklägerin als erfahrener Geschäftsmann in dieser Branche nicht leichtfertig habe annehmen dürfen, die Beklagte sei in das Rechtsverhältnis eingetreten.

5.2.3 Dasselbe gilt für die Betreuung der Beklagten gegenüber der Vermieterin. Inwiefern es sich dabei um ein widersprüchliches Verhalten handelt, legt die Berufungsklägerin nicht weiter dar. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin kann die Betreuung ebenso dafür sprechen, dass die Berufungsbeklagte die Rechnungen im Zusammenhang mit dem Umbau der Werkhalle nicht anerkennt und den Ausbau nicht im Sinne eines Mieterausbau bzw. in eigenem Interesse wahrgenommen hat. Ein widersprüchliches Verhalten liegt nicht vor. Ob es sich um einen Mieter- oder einen Vermietersausbau handelte, kann bei diesem Ausgang des Verfahrens offenbleiben.

E. 6

Die Berufung erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist deshalb vollumfänglich abzuweisen. Das angefochtene Urteil ist zu bestätigen.

E. 7

Die Berufungsklägerin hat die Kosten des Verfahrens vor Obergericht von CHF 2'000.00 zu tragen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagte für das obergerichtliche Verfahren zu entschädigen (vgl. Art. 106 ZPO). Da vom Vertreter der Berufungsbeklagten keine Honorarnote eingereicht wurde, ist dessen Entschädigung nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen (§ 160 Abs. 1 Gebührentarif, GT, BGS 615.11). Die Parteientschädigung ist auf CHF 1'100.00 festzusetzen (inkl. Auslagen und MwSt.), was bei einem Stundenansatz von CHF 250.00 einem Aufwand von vier Stunden entspricht.

Demnach wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 2'000.00 hat die A.____ gmbh zu tragen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Die A.____ gmbh hat der B.____ AG für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'100.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt weniger als CHF 30'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht

Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Rechtspraktikantin

Ruchat

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