

SO_GERICHTE ZKBES.2019.184 vom 13. Januar 2020

SO Obergericht, 2020-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2019.184_d20200113

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2019.184 du 13 janvier 2020

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2019.184 del 13 gennaio 2020

Regeste

Forderung aus Mietvertrag

Erwägungen

E. 1

Ab dem 1. März 2015 bestand zwischen B.____ und A.____ ein Mietvertrag für eine 2 ½-Zimmerwohnung sowie eine Garagenbox und einen Autoabstellplatz für einen monatlichen Mietzins von total CHF 1'180.00. Diesen Mietvertrag kündigte A.____ am 26. Oktober 2015 per 31. Oktober 2015. Der Vertrag hätte frühestens auf den 31. März 2016 ordentlich gekündigt werden können.

E. 2

Mit Urteil vom 6. November 2019 hiess der Amtsgerichtspräsident von Thal-Gäu die Forderung von B.____ gegen A.____ für die vier ausstehenden Monatsmietzinse von Dezember 2015 bis März 2016 von total CHF 4'320.00 gut. Bezüglich der weiteren Forderung der Vermieterin wies er die Klage ab.

3.1 Dagegen erhebt A.____ (im Folgenden der Beschwerdeführer) am 10. Dezember 2019 fristgerecht Beschwerde an das Obergericht und verlangt die Abweisung der Forderungen der Vermieterin und die Aufhebung des Kostenentscheids.

3.2 Am 16. Dezember 2019 reichte der Beschwerdeführer noch innert der Rechtsmittelfrist eine weitere Eingabe beim Obergericht ein.

E. 4

Der Amtsgerichtspräsident begründete die Gutheissung der bis zur ordentlichen Kündigungsfrist noch ausstehenden Mietzinse damit, dass der Beschwerdeführer nicht berechtigt gewesen sei, das Mietverhältnis zufolge Unzumutbarkeit ausserordentlich zu kündigen. Die Behauptungen des Beschwerdeführers über die aggressiven Handlungen von C.____ würden von B.____ (im Folgenden die Beschwerdegegnerin) bestritten. Mangels Beweisen seien diese Verfehlungen nicht erstellt. Weiter hätten sich die Parteien auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses um CHF 100.00 geeinigt. Da der Beschwerdeführer den Mietzins lediglich um CHF 100.00 reduziert habe, habe es sich auch aus seiner Sicht nicht um gravierende Mängel gehandelt. Die geltend gemachten Mängel seien jedenfalls nicht dergestalt, dass sie die Benützung der Mietsache erheblich eingeschränkt oder gar unzumutbar gemacht hätten. Die vorhandenen Mängel hätten es dem Beschwerdeführer daher auch nicht verwehrt, einen Nachmieter zu suchen, umso mehr als der Treppenaufgang im Oktober 2015 fertiggestellt gewesen sei.

E. 5

Der Beschwerdeführer schildert in seiner Beschwerde erneut die Mängel und bezeichnet diese als krass. Er bestätigt, CHF 100.00 vom Mietzins abgezogen zu haben, ohne dass eine Antwort der Vermieterin gekommen sei. Die Vermieterin habe beim Richteramt selbst Beweise für die Mängel vorgelegt. Eigene Vermietanstrengungen seien wegen der offensichtlichen Baumängel und dem arglistigen und kriminellen Verhalten von C.____ unverantwortbar gewesen.

E. 6

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 der Schweizerischen Zivilprozessordnung; ZPO, SR 272). Im Beschwerdeverfahren gilt das Rügeprinzip, d.h. die Beschwerde führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Es besteht eine Rügeflicht (vgl. Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 321 ZPO N 15).

E. 7

Auf die oben wiedergegebenen, entscheidenden Erwägungen des Amtsgerichtspräsidenten geht der Beschwerdeführer nicht ein. So befasst er sich in keiner Weise mit der Folgerung, dass der Vorderrichter das behauptete aggressive Verhalten von C.____ nicht als erstellt betrachtet hat, da es dafür keine Hinweise und Belege gebe. Für eine Anfechtung dieser Beweiswürdigung genügt es nicht, einfach seine eigenen Behauptungen zu wiederholen. Ebenso wenig äussert sich der Beschwerdeführer dazu, wieso die Überlegung des Amtsgerichtspräsidenten, die Mängel könnten nicht so gravierend gewesen sein, wenn der Beschwerdeführer den Mietzins nur um CHF 100.00 herabgesetzt habe, falsch sein sollte. Die erneute Aufzählung von Mängeln und die Bekräftigung, diese seien krass gewesen, vergrössern im Gegenteil den Widerspruch zum eigenen Verhalten. Denn es ist nicht nachvollziehbar, wieso der Beschwerdeführer den Mietzins nicht um einen viel höheren Betrag herabgesetzt hat, wenn die Mängel derart krass gewesen wären. Auch hier wird nicht dargelegt, wieso der Vorderrichter falsch entschieden haben soll bzw. fehlt es an einer Begründung, wieso er anders hätte entscheiden sollen. Schliesslich gehen die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers, deren Wiedergabe sich damit erübrigt, an der Sache vorbei. Mit dem angefochtenen Entscheid haben diese nichts zu tun. Soweit schliesslich behauptet wird, es liege weder eine Vollmacht von B.____ noch ein Arztzeugnis vor, trifft dies nicht zu. Beides findet sich in den Akten bei den Urkunden der Klägerin. Unerfindlich ist, wieso die von B.____ am 23. August 2019 und die von ihr am 6. November 2019 explizit in dieser Sache ausgestellten Vollmachten nicht gültig sein sollen. Die Beschwerde ist daher im Sinne von Art. 322 ZPO offensichtlich unzulässig und unbegründet und kann deshalb sogleich ohne Stellungnahme der Gegenpartei abgewiesen werden, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

E. 8

Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit einer Entscheidegebühr von CHF 350.00 zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 15'000.00.

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

Der Gerichtsschreiber

Schaller

Das Bundesgericht ist mit Urteil vom 9. März 2020 auf die dagegen erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht eingetreten (BGer 4D_1/2020).

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