Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.250/2006 /ruo

Urteil vom 3. Oktober 2006
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch, Bundesrichter Favre, Mathys,
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien
A.B._____,
B.B._____,
Kläger und Berufungskläger,
beide vertreten durch Advokat Jakob Trümpy,

gegen

Erbengemeinschaft X._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, Postfach 63, 4410 Liestal.

Gegenstand
Mietvertrag; Nebenkosten,

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht,
vom 16. Mai 2006.

Sachverhalt:
A.
Mit Urteil vom 16. August 2005 schützte der Gerichtspräsident des Bezirksgerichts Liestal eine Klage von A.B._____ und B.B._____ (Kläger) als Mieter gegenüber X._____ (Vermieter 1) auf Zahlung von insgesamt Fr. 8'455.60 nebst Zins (Rückerstattung zu viel bezahlter Nebenkosten im Zeitraum 1994 bis 2002) teilweise und verpflichtete den Vermieter 1, den Klägern Fr. 334.35 nebst 5 % Zins seit 27. Oktober 2004 zu bezahlen. Für die Mehrforderung wies es die Klage ab. Das Bezirksgericht gelangte unter Hinweis auf das Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 zum Ergebnis, die in den "Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (Ausgabe 1990)" unter Ziff. 3 enthaltene Auflistung von nicht im Mietzins inbegriffenen, vom Mieter zu übernehmenden Nebenkosten sei für die Kläger nicht bindend. Zwar werde am Ende des Mietvertrages vom 30. November 1990 festgehalten, dass das Mietvertragsformular zusammen mit der vierseitigen Beilage der erwähnten Allgemeinen Bestimmungen eine Einheit bilde. Dieser Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz reiche aber nicht aus, um die nach der zitierten Rechtsprechung erforderliche klare Vereinbarung zu begründen, zumal die Auflistung in den "Allgemeinen Bestimmungen" mit dem Wort "insbesondere" eingeleitet
werde und daher nicht abschliessend sei. Der Mieter könne daraus nicht ersehen, welche Nebenkosten ihm über die im Mietvertrag aufgeführten (Heizung, Warmwasser, Hauswartung/Gartenpflege und Radio/TV) hinaus aufgebürdet werden sollten. Bei den in Rechnung gestellten Positionen Strom, Wasser(verbrauch), ARA/KVA, Liftservice, Waschküchenabrechnung und allgemeine Nebenkosten handle es sich auch nicht um eine zulässige Konkretisierung der im Mietvertrag erwähnten und dem Mieter überbundenen Nebenkostenpositionen. Der

Mieter habe daher ausschliesslich für die im Mietvertrag selbst bezeichneten Nebenkosten, nicht aber für die Posten Strom, Wasser(verbrauch), ARA/KVA, Liftservice, Waschküchenabrechnung und allgemeine Nebenkosten aufzukommen. Das Bezirksgericht hielt jedoch die an sich berechtigten Rückforderungsansprüche ausser mit Bezug auf die für die Nebenkostenabrechnung 2002/2003 gestellten im Betrage von Fr. 809.40 für verjährt. Unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlung der Kläger und einer nach Auffassung des Bezirksgerichts, soweit die Verjährung nicht eingetreten war, berechtigten Rückforderung des Vermieters 1 für SUVA-Leistungen für den verunfallten Hauswart, welche die Verwaltung versehentlich nicht an diesen überwiesen, sondern den Mietern gutgeschrieben hatte, sprach das erstinstanzliche Gericht den eingangs erwähnten Betrag zu.

B.

Mit Urteil vom 16. Mai 2006 wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft die Appellation der Kläger ab. Die Anschlussappellation der beklagten Partei - der Vermieter 1 war mittlerweile verstorben und im Prozess durch die Erbengemeinschaft X._____ (Beklagte) ersetzt worden - hiess es teilweise gut, da die Vorinstanz in Bezug auf die Forderung im Zusammenhang mit den SUVA-Geldern die Verjährung zu Unrecht von Amtes wegen berücksichtigt habe, und wies die Klage ab.

C.

Die Kläger beantragen dem Bundesgericht mit eidgenössischer Berufung, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Beklagte zur Zahlung von Fr. 8'455.60 nebst Zins zu verpflichten. Die Beklagte schliesst auf kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten ist.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 121 III 460 E. 2a/aa S. 462; Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 2.1, publ. in mp 2002 S. 163 ff., je mit Hinweisen). Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" genügt nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (zit. Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 E. 2.4.2 und 2.4.3). An diese Rechtsprechung hat sich die Vorinstanz gehalten und der kantonalen Rechtsprechung entsprechend präzisiert, dass allgemeine Geschäftsbedingungen im heutigen Wirtschaftsleben weit verbreitet seien und den Anforderungen an eine besondere Vereinbarungen im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht genügten.

1.2 Wie das erstinstanzliche Gericht hielt die Vorinstanz diese Rechtsprechung für einschlägig und gelangte zum Schluss, die ausschliesslich in den allgemeinen Vertragsbedingungen aufgeführten Nebenkosten für Strom, Wasser, ARA/KVA, Liftservice und Waschküchenabrechnung stellten keine Konkretisierung der vertraglich dem Mieter aufgebürdeten Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Hauswartung/Gartenpflege und Radio/TV dar, weshalb hierüber keine Vereinbarung zustande gekommen sei und eine Schuldpflicht des Mieters insoweit nicht bestehe.

1.3 Die Beklagte macht in der Berufungsantwort geltend, die umstrittenen Nebenkostenpositionen seien rechtsgenügend vereinbart worden. Die entsprechenden Forderungen der Beklagten seien demnach berechtigt. Für eine Rückforderung bleibe kein Raum. Die Vorinstanz habe ihre diesbezüglich vorgetragenen Argumente nicht gehört bzw. nicht einwandfrei gewürdigt. Was sie dazu ausführt, vermag aber weder eine Änderung der Rechtsprechung als angezeigt erscheinen zu lassen noch eine Bundesrechtsverletzung durch die Vorinstanz auszuweisen. So bringt sie vor, es könne im Vertrag explizit, d. h. im Detail auf standardisierte Vertragszusätze hingewiesen werden, so dass von einer hinreichend klaren Vereinbarung auszugehen sei. Sie vermag aber nicht aufzuzeigen, dass es sich vorliegend so verhalten hätte. Ferner ist sie der Auffassung, gefordert sei nicht formale, sondern inhaltliche Deutlichkeit. Einerseits ist indessen die erste in der Regel Voraussetzung der zweiten,

andererseits ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung insofern formale Deutlichkeit notwendig, als der Mieter auch ohne sorgfältige Konsultation der Vertragsbedingungen erkennen können soll, welche Nebenkosten ihm überbunden werden (zit. Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 E.
2.4.2). Weshalb es dem Vermieter, der die Vertragsbedingungen in aller Regel diktiert und formuliert, nicht zuzumuten sein soll, sämtliche und nicht nur einen Teil der dem Mieter aufgebürdeten Nebenkosten für diesen eindeutig erkennbar im eigentlichen Vertrag aufzulisten, ist nicht einzusehen. Für eine Änderung der Rechtsprechung besteht kein Anlass. Die kantonalen Gerichte haben daher zu Recht angenommen, hinsichtlich der Zahlungen für Nebenkosten, die lediglich in den allgemeinen Bedingungen erwähnt seien, fehle es an einem Rechtsgrund.
2.
Mit der Vorinstanz nehmen auch die Kläger zu Recht an, ihr Rückforderungsanspruch nach anerkannter Saldierung sei nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung (Art. 62 ff. OR) zu beurteilen (zit. Bundesgerichtsurteil 4C.24/2002 E. 3.3.2 mit Hinweisen). Streitig ist dagegen der Lauf der Verjährung.
2.1 Die Vorinstanz ist der Meinung, der Verjährungslauf werde bereits durch die Zustellung der jeweiligen Nebenkostenabrechnungen ausgelöst, da der Mieter mit deren Zustellung über alle zur Kenntnis seines Bereicherungsanspruchs wesentlichen Elemente verfüge. Es sei ihm zuzumuten, sich nach den Einzelheiten und genauen Angaben zu erkundigen, deren er zur Prozessführung bedarf. Die Vorinstanz hält dafür, den Klägern wäre zuzumuten gewesen, sich bei der Mieterberatungs- oder bei der unentgeltlichen Rechtsauskunftsstelle eines Gerichts nach der Rechtslage zu erkundigen. Die Kläger sind dagegen der Auffassung, die einjährige Verjährungsfrist nach Art. 67 Abs. 1 OR habe erst mit der Aufklärung durch ihren Rechtsvertreter, mithin anlässlich der Mietschlichtungsverhandlung vom 8. September 2004 zu laufen begonnen, denn die Kläger hätten zweifellos gar nicht erst bezahlt, wenn sie bei Zahlung bereits um die Grundlosigkeit der Forderung gewusst hätten.
2.2 Wer in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines andern bereichert worden ist, hat die Bereicherung zurückzuerstatten (Art. 62 Abs. 1 OR). Insbesondere tritt diese Verbindlichkeit dann ein, wenn jemand ohne jeden gültigen Grund (sine causa) oder aus einem nicht verwirklichten (causa non secuta) oder nachträglich weggefallenen Grund (causa finita) eine Zuwendung erhalten hat (Art. 62 Abs. 2 OR). Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete nur zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Unfreiwillig ist die Leistung namentlich, wenn sie unter Betreibungszwang (vgl. Art. 63 Abs. 3 OR), in einer Notlage (Art. 21 OR) oder gegründeter Furcht (Art. 29 f. OR) erfolgt. Der Irrtum, aus dem eine Nichtschuld bezahlt wird, braucht nicht entschuldbar zu sein; vielmehr berechtigt jede Art, Rechtsirrtum oder Tatirrtum, entschuldbarer oder unentschuldbarer Irrtum, zur Rückforderung (BGE 129 III 646 E. 3.2 S. 649 f. mit Hinweisen).
2.3 Der Bereicherungsanspruch verjährt mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs (Art. 67 Abs. 1 OR; vgl. zum Beginn der absoluten Verjährungsfrist BGE 119 II 20 E. 2b S. 22). Fristauslösende Kenntnisnahme liegt vor, wenn der Gläubiger einen solchen Grad von Gewissheit über den Bereicherungsanspruch hat, dass nach Treu und Glauben gesagt werden kann, der Gläubiger habe nunmehr keinen Anlass oder keine Möglichkeit mehr zu weiterer Abklärung und anderseits genügend Unterlagen zur Klageerhebung, so dass ihm eine solche vernünftigerweise zugemutet werden dürfe (BGE 129 III 503 E. 3.4 S. 505 f.; 127 III 421 E. 4b S. 427, je mit Hinweisen). Gewissheit über den Bereicherungsanspruch setzt Kenntnisse über das ungefähre Ausmass der Vermögenseinbusse, die Grundlosigkeit der Vermögensverschiebung und die Person des Bereicherten voraus (BGE 129 III 503 E. 3.4 S. 506; 105 II 92 E. 3a S. 95 f., je mit Hinweisen). Im Gegensatz zu der in Art. 26 OR für den Irrtum vorgesehenen Regelung kommt es nicht darauf an, wann der Geschädigte bei der nach den Umständen zu erwartenden Aufmerksamkeit den Bereicherungsanspruch hätte
erkennen können, sondern es wird auf die tatsächlichen Kenntnisse über den Anspruch abgestellt (BGE 129 III 503 E. 3.4 S. 506; 109 II 433 E. 2 S. 434 f.; Berti, Basler Kommentar, 2. Aufl. 1992 [Vorauflage], N. 4 zu Art. 67 OR; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., S. 700).
2.4 Wie die kantonalen Instanzen erkannt haben, ist der Leistungsgrund im zu beurteilenden Fall mangels rechtsgültiger Vereinbarung nie entstanden. In Bezug auf den Lauf der Verjährung verkennt die Vorinstanz aber, dass im Zeitpunkt der Zustellung der Rechnung für eine nicht bestehende Forderung weder eine Entreicherung des Rechnungsempfängers noch eine Bereicherung des Absenders eintritt. Folglich kann in diesem Zeitpunkt noch kein Anspruch auf Rückzahlung nach Art. 62 OR entstanden sein. Da einerseits nur Forderun-

gen, d. h. subjektive Befugnisse eines Rechtssubjekts, von einem anderen eine Leistung zu verlangen (Berti, Zürcher Kommentar, N. 7 zu Art. 127 OR), verjähren können, muss für den Beginn der Verjährung zumindest die grundlose Leistung vorausgesetzt werden, wenn das Paradoxon, dass die Verjährung einsetzt, bevor die Forderung auflebt, soweit möglich vermieden werden soll (vgl. Huwiler, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 5 zu Art. 67 OR, mit Hinweis). Da der Bereicherungsanspruch wie dargelegt unabhängig davon entsteht, ob der Irrtum über die Pflicht zur Zahlung, der dieser zugrunde lag, verschuldet oder unverschuldet ist, spielt entgegen der Auffassung der Vorinstanz in dieser Hinsicht keine Rolle, ob sich die Kläger über
die wahre Rechtslage hätten kundig machen können oder nicht und ob ihnen dies zuzumuten war.
2.5 Die Annahme der Vorinstanz, Ausgangspunkt der Verjährung bilde der Zeitpunkt, in welchem der Entreicherte sich über das Fehlen seiner Zahlungspflicht hätte informieren können, verletzt nach dem Gesagten Bundesrecht. Es ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem die Kläger die wahre Rechtslage erkannten. Da die Vorinstanz weder klar festgestellt hat, ob die Kläger die Zahlungen der nicht geschuldeten Nebenkosten aus Irrtum geleistet haben noch wann sie gewahr wurden, dass sie die betreffenden Rechnungen nicht hätten begleichen müssen, fehlen wesentliche Grundlagen für ein Urteil über die Frage der Verjährung. Die Sache ist zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 64 OG).
3.
Weiter war im kantonalen Verfahren ein mit der Nebenkostenabrechnung 2002/2003 in Rechnung gestellter, aber für die Abrechnungsperioden 2000/2001 und 2001/2002 geschuldeter Betrag von Fr. 6'747.90 für die Hauswartung streitig. Dabei handelt es sich um SUVA-Taggelder, welche die Verwaltung der Beklagten versehentlich nicht an den verunfallten Hauswart weitergeleitet, sondern den Mietern gutgeschrieben hatte.
3.1 Die Vorinstanz qualifizierte die daraus abgeleitete Forderung der Beklagten, die nach den jährlichen Saldoziehungen erfolgte, gleich wie jene der Kläger als Bereicherungsanspruch und hielt die Rückforderung ungeachtet der in Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) festgehaltenen Pflicht, jährlich mindestens einmal eine Abrechnung zu erstellen, für zulässig. Diese Ansprüche sind mangels Erhebung der Verjährungseinrede durch die Kläger nach Auffassung der Vorinstanz auch nicht verjährt.
3.2 Die Kläger werfen der Vorinstanz vor, Art. 4 Abs. 1 VMWG verletzt zu haben. Gestützt darauf hätte der Beklagten verwehrt werden müssen, Restforderungen aus früheren auf spätere Nebenkostenabrechnungen zu überwälzen, da es den Grundsatz der Klarheit verletze, wenn in einer späteren Abrechnung plötzlich wieder Kosten aus früheren Zeiten auftauchten. Die Frage der Verjährung kann nach Auffassung der Kläger offen bleiben. Auch die Beklagte nimmt zur Frage der Verjährung in diesem Punkt nicht ausdrücklich Stellung und schliesst sich ansonsten voll und ganz den vorinstanzlichen Erwägungen an.
3.3 Nach Art. 257a Abs. 2 OR dürfen Nebenkosten dem Mieter nur dann gesondert belastet werden und sind nicht im Nettomietzins inbegriffen, wenn die Parteien dies eigens vereinbart haben. Eine entsprechende Vereinbarung kann vorsehen, dass die ausdrücklich bezeichneten Nebenkosten mit einer Pauschale abgegolten werden oder dass sie mindestens einmal jährlich abgerechnet werden, wobei der Mieter in der Regel Akontozahlungen leistet. Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen (Art. 4 Abs. 2 VMWG). Weshalb es dem Vermieter aufgrund der angerufenen Bestimmung verwehrt sein soll, nach abgeschlossener Saldovereinbarung irrtümlich erfolgte Gutschriften nach den Regeln des Bereicherungsrechts auszugleichen, ist nicht ersichtlich, ist doch weder Art. 4 Abs. 1 VMWG noch anderen zum Schutze des Mieters aufgestellten Bestimmungen zu entnehmen, dass derartige Forderungen verwirken, sofern sie nicht in die jährliche, dem Mieter vorgelegte Nebenkostenabrechnung aufgenommen wurden. Vielmehr muss auch dem Vermieter gestattet sein, nach den Vorschriften
über die ungerechtfertigte Bereicherung den Ausgleich der beim Mieter durch die ungerechtfertigte Verminderung der Passiven erfolgten Bereicherung (dazu Schulin, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 6 zu Art. 62 OR) zu verlangen. Insoweit hält das angefochtene Urteil vor Bundesrecht stand.
4.
Nach dem Gesagten ist die Berufung teilweise gutzuheissen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Da der endgültige Verfahrensausgang noch offen bleibt, sind die Kosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und ist keiner Partei eine Entschädigung für das Verfahren vor Bundesgericht zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
In teilweiser Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 16. Mai 2006 aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.– wird zur Hälfte den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit und zur Hälfte der Beklagten auferlegt.
3.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 3. Oktober 2006
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: