Urteilskopf

105 II 35

6. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 6. März 1979 i.S. Sutter gegen Tomazzini und Appellationsgericht (Ausschuss) des Kantons Basel-Stadt (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Weisseln der Decken einer Wohnung beim Auszug des Mieters.

Art. 4 BV; Art. 271 Abs. 2 OR und Art. 5 BMM. Unter der Herrschaft des BMM ist es selbst bei entsprechenden vertraglichen Abreden willkürlich, den Mieter zu verpflichten, bei seinem Auszug die Kosten für das Weisseln der Decken der gemieteten Wohnung zu übernehmen.

Regeste (fr):
Blanchiment des plafonds d'un appartement au départ du locataire.

Art. 4 Cst.; art. 271 al. 2 CO et art. 5 AMSL. Sous l'empire de l'AMSL, il est arbitraire de condamner le preneur, même s'il s'y est obligé par contrat, à payer lors de son départ les frais de blanchiment des plafonds de l'appartement loué.

Regesto (it):
Imbiancatura dei soffitti di un appartamento al termine della locazione.

Art. 4 Cost.; art. 271 cpv. 2 CO e art. 5 DAL. Sotto l'imperio del DAL è arbitrario obbligare il conduttore, anche se vi fosse tenuto secondo contratto, a pagare al termine della locazione le spese d'imbiancatura dei soffitti dell'appartamento locato.

Sachverhalt ab Seite 36

BGE 105 II 35 S. 36

A.- Eduard Sutter mietete vom 1. April 1965 bis zum 30. September 1976 im Hause der Maria Tomazzini in Riehen eine Fünfzimmerwohnung. Gemäss § 15 des von den Parteien verwendeten "Basler Mietvertrages" hat der Mieter bei seinem Auszug für die vom Vermieter zu übernehmenden "ortsüblichen Instandstellungs-Arbeiten" eine Entschädigung von 15% des Jahresmietzinses zu entrichten. Letzterer belief sich zuletzt auf Fr. 11'760.-, so dass Sutter entsprechend den getroffenen Abreden bei Beendigung des Vertrages der Vermieterin unter dem Titel "Instandstellung" Fr. 1'764.- hätte zahlen müssen.

B.- Am 18. März 1977 klagte Maria Tomazzini gegen Sutter beim Zivilgerichtspräsidenten von Basel-Stadt auf Zahlung von Fr. 2'318.90. Als "ordentliche Instandstellungskosten" verlangte sie die Erstattung von Fr. 1'764.-, für Heizung und Warmwasser Fr. 554.90. Der Zivilgerichtspräsident sprach der Klägerin am 30. Januar 1978 Fr. 1'909.10 zu, nämlich Fr. 416.30 für Heizungskosten und Fr. 1'492.80 für die Reinigung der Wohnung und das Weisseln der Decken. Eine vom Beklagten gegen das Urteil des Zivilgerichtspräsidenten erhobene Beschwerde wies der Ausschuss des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt am 3. April 1978 ab.

C.- Gegen das Urteil des Appellationsgerichtsausschusses führt Sutter staatsrechtliche Beschwerde wegen Ver-

letzung von Art. 4 BV. Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Urteils. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde gut und hebt das angefochtene Urteil auf.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Der Beschwerdeführer rügt das angefochtene Urteil als willkürlich. Willkür ist nach der Rechtsprechung erst dann

BGE 105 II 35 S. 37

gegeben wenn ein kantonaler Entscheid nicht nur unrichtig, sondern schlechthin unhaltbar ist, namentlich wenn er einen klaren und unumstrittenen Rechtsgrundsatz offensichtlich schwer verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 102 Ia 3 E. 2a, BGE 100 Ia 6 E. 3b, 468 mit Hinweisen).

3. In seiner staatsrechtlichen Beschwerde anerkennt der Beschwerdeführer ausdrücklich, der Beschwerdegegnerin Fr. 789.50 nebst Zins zu schulden. Es betrifft dies Heizungskosten im Betrage von Fr. 416.30 sowie eine "Pauschale für das Putzen" von Fr. 373.20. Beanstandet wird mit der Beschwerde hingegen, dass das Appellationsgericht die Auffassung des Zivilgerichtspräsidenten schützt, wonach der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin die Kosten für das Weisseln sämtlicher Decken der seinerzeit gemieteten Wohnung zu erstatten habe, was bei einem Ansatz von Fr. 9.- pro Quadratmeter und einer Wohnfläche von 124,4 m2 einen Betrag von Fr. 1'119.60 ergibt.

4. Das Appellationsgericht hält fest, dass der Mietvertrag der Parteien unter anderem am 30. November 1973 abgeändert worden sei. Zu Recht schliesst es sodann aus Art. 5 BMM, dass Art. 271 Abs. 2 OR unter diesen Umständen für das Mietverhältnis der Parteien zwingendes Recht darstellt, indem diese Bestimmung "vertraglich weder wegbedungen noch zuungunsten des Mieters abgeändert werden" darf. Gemäss Art. 271 Abs. 2 OR haftet der Mieter nicht "für die aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung". Der Beschwerdeführer stellt sich nun auf den Standpunkt, es sei willkürlich, wenn ihn der Zivilgerichtspräsident und mit ihm das Appellationsgericht trotz dieser Bestimmung dazu verpflichten, die Kosten für das Weisseln zu übernehmen. a) Unter Hinweis auf SCHMID (N. 19 und 20 zu Art. 271 OR) hält das Appellationsgericht dafür, dass § 15 des Basler Mietvertrages, der den ausziehenden Mieter zur Bezahlung einer Pauschale für "Instandstellungs-Arbeiten" verpflichtet, unter der Herrschaft des BMM zumindest insoweit nichtig sei, als er sich auch auf Kosten beziehe, die Folgen einer aus vertragsgemässem Gebrauch sich ergebenden Abnützung sind. Das ändere indes nichts daran, dass der Mieter gemäss Art. 271 Abs. 1 OR die Mietsache nach Massgabe des Ortsgebrauchs in dem Zustande zurückzugeben habe, in dem er sie seinerzeit

BGE 105 II 35 S. 38

empfangen habe. Durchaus zulässig sei es deshalb, dem Mieter gestützt auf § 15 des Vertrages die Kosten für eine gründliche Reinigung der Wohnung in Rechnung zu stellen. In gleicher Weise sei aber auch die Auffassung vertretbar, beim Weisseln der Decken handle es sich "um die ortsübliche und einzig denkbare Art der

Reinigung von Decken". Dem Mieter dürften deshalb auch die entsprechenden Kosten auferlegt werden. b) Wenn Art. 271 Abs. 2 OR eine Haftung des Mieters "für die aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung" ausschliesst, schränkt er insoweit auch dessen Pflicht zur Rückgabe der Sache "nach Massgabe des Ortsgebrauchs" gemäss Abs. 1 derselben Bestimmung ein. Ebenso sind weitergehende Abreden der Parteien unbeachtlich, wenn Art. 271 Abs. 2 OR, wie hier, zwingenden Rechtes ist. Entscheidend ist nun für den Ausgang dieses Verfahrens, ob das Weisseln der Decken als blosse Reinigung aufgefasst werden darf, für das der Mieter nach Art. 271 Abs. 1 OR aufzukommen hat, oder ob das Weisseln vielmehr von Abs. 2 der erwähnten Bestimmung erfasst wird. Bei der Reinigung beschränkt man sich darauf, Schmutz von einer Sache zu entfernen, was mittels verschiedenster Flüssigkeiten, Textilien sowie Geräten aller Art geschehen kann. Dergestalt werden die Abnützungserscheinungen, die sich aus dem bisherigen Gebrauch der Sache ergeben haben, jedoch nicht beseitigt. Nicht mehr um Reinigung geht es aber, wenn auf die vom Schmutz befreite Sache eine neue auf ihr verbleibende Schicht aufgetragen wird, seien es Farben, Lacke oder andere Streichmittel. Durch einen solchen Vorgang werden Abnützungserscheinungen einer Sache ganz oder teilweise behoben. Mit Reinigung hat das nichts mehr zu tun. Vielmehr liegt darin der Versuch, die abgenützte Sache wieder in einen Zustand zu versetzen, der sich dem Neuzustand zumindest annähert. Das trifft insbesondere auch zu hinsichtlich des Weisselns von Wänden und Decken, wird doch hier ein weisser Anstrich aufgetragen, der die durch den bisherigen Gebrauch hervorgerufenen Abnützungserscheinungen beseitigt und die Sache wieder als neuwertig erscheinen lässt. Das geht offensichtlich über eine blosse gründliche Reinigung hinaus, der Art. 271 Abs. 2 OR nicht entgegensteht und zu welcher der Mieter deshalb auch unter der Herrschaft des BMM durchaus angehalten werden darf. Selbst für den Fall, dass eine Reinigung aus technischen

Gründen nicht möglich sein sollte, lässt Art. 271 Abs. 2 OR es nach seinem klaren Wortlaut nicht zu, die Kosten für eigentliche Instandstellungsarbeiten auf den Mieter zu überwälzen und ihn anstelle des Vermieters die Folgen der vertragsgemässen Benutzung der Sache tragen zu lassen. Unhaltbar ist demnach die Auffassung, da Decken von Wohnräumlichkeiten anders nicht gereinigt werden könnten, sei das Weisseln "die einzig denkbare Art der Reinigung von Decken". Werden dem Mieter die Kosten für derartige Tüncharbeiten in Rechnung gestellt, so lässt man ihn entgegen Art. 271 Abs. 2 OR "für die aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebende Abnutzung" haften und damit für Aufwendungen einstehen, für die der Vermieter über die Miete bereits entschädigt worden ist (vgl. BGE 48 II 387 E. 2). Trotzdem wurde der Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren verpflichtet, die Kosten für das Weisseln sämtlicher Decken der von ihm gemieteten Fünfzimmerwohnung zu übernehmen. Das widerspricht offensichtlich dem in Art. 271 Abs. 2 OR verankerten klaren Rechtsgrundsatz. c) Freilich übernimmt das Appellationsgericht die beanstandete Rechtsauffassung des Zivilgerichtspräsidenten seinerseits nicht vorbehaltlos. Unter den geschilderten Umständen durfte es sie aber auch nicht als vertretbar bezeichnen, sondern hätte Willkür bejahen müssen. Das ist derart eindeutig, dass auch der Entscheid des Appellationsgerichts als willkürlich erscheint und daher aufzuheben ist.