



Fall-Nr.:	BO.2013.32
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	13.01.2014
Entscheiddatum:	13.01.2014

Entscheid Kantonsgericht, 13.01.2014

Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR (SR 220). Ein Mietvertrag ist für die Mieterin unverbindlich, wenn sie sich bei dessen Abschluss betreffend die Einhaltung der (gesetzlichen) Lärmgrenzwerte, die Ursache des Lärms (falsch installierte MRI-Anlage), die Behebung der Lärmproblematik vor Mietantritt sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen geirrt hat und dieser Irrtum sowohl subjektiv als auch objektiv wesentlich war (Grundlagenirrtum)(Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 13. Januar 2014, BO. 2013.32). Eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht am 2. Juni 2014 ab, soweit es darauf eintrat (BGer 4A_125/2014 neues Fenster)

I.

1. Die Klägerin, vertreten durch die C. AG, und die Beklagte unterzeichneten am 21. September 2011 bzw. 19. Oktober 2011 einen Mietvertrag für gewerbliche Räume im Wohn- und Geschäftshaus D. in St. Gallen. Die Beklagte mietete ab dem 1. Januar 2012 ein Büro mit einer Fläche von ca. 86m² im 2. OG und ein Archiv/Lager mit einer Fläche von ca. 43m² im 4. UG für einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'544.15.

Vor der Vertragsunterzeichnung fanden zwei Besichtigungen statt, eine davon am 22. September 2011. Anlässlich dieser Besichtigung stellte die Beklagte ein lautes Geräusch vorne rechts im Raum fest, welches sie beim ersten Mal nicht gehört hatte. Die Beklagte meinte in ihrem Mail-Schreiben vom 22. September 2011, dass dieses



Geräusch auf die Dauer hin "nicht so erträglich" für ihre Mitarbeiter sei. Die C. AG antwortete mit Mail-Schreiben vom 30. September 2011, dass sich herausgestellt habe, dass das Geräusch von der Lüftung stamme. Sie würden die Einstellung der Lüftung überprüfen, sodass die Geräusche entsprechend gedämmt würden. Mit Mail-Schreiben vom 3. Oktober 2011 stellte die Beklagte die Frage, was man machen werde, falls die Geräuschentwicklung nicht gedämmt werden könne, und wer allfällige Kosten für Zusatzmassnahmen übernehme. Die Antwort lautete, dass die Geräusche das Mietobjekt respektive dessen Nutzung nicht beeinträchtigen sollten. Allfällige Zusatzmassnahmen bei effektiv zu lauten Geräuschen würde die Vermieterin tragen. Sie seien jedoch der Ansicht, dass das Problem in den nächsten Tagen gelöst werden sollte.

Im Zusammenhang mit dem Innenausbau der Mieträumlichkeiten gelangte der Leiter Architektur/Bauwesen der Beklagten am 7. Dezember 2011 an die F. AG, die Generalunternehmerin der Überbauung D. Er erkundigte sich nach dem Bodenplattenmaterial und, ob der Akustiker schon mitgeteilt habe, welche Massnahmen gegen die Geräusche vom Nachbarn unternommen werden müssten. G. von der F. AG antwortete, dass Luftschallverbesserungsmassnahmen am Pfosten der Fassade bis zum 14. Dezember 2011 ausgeführt sein sollten. Die Körperschallübertragung läge aber nicht in der Verantwortung der F. AG als Generalunternehmerin.

Am 15. Dezember 2012 übergab die Klägerin der Beklagten die Mieträumlichkeiten. Am 19. Dezember erfolgte der Umzug.

Mit Mail-Schreiben vom 5. Januar 2012 wurde die Beklagte über den Prüfungsbericht der Firma E. GmbH vom 12. Dezember 2011 informiert. Diese hatte den Auftrag, die akustischen Verhältnisse in der Liegenschaft zu untersuchen. Sie hielt in ihrem Bericht fest, dass die störenden Geräusche aus dem Technikraum der MRI-Anlage der H. St. Gallen AG, deren Mieträume an das Mietobjekt der Beklagten angrenzten, stammten und die Anforderungen der SIA 181 nicht und die Normalanforderungen der SUVA nur teilweise eingehalten würden. Der untersuchende Akustiker stellte fest, dass die MRI-Anlage in den benachbarten Mieträumen nicht korrekt installiert sei und ein gutes Resultat zur Reduktion der Körperschalleinleitungen nur durch ein Aufstellen der MRI-



St.Galler Gerichte

Anlage ohne Doppelboden erreicht werden könne. Im Falle des Pfeiftons sei die Körperschalleinleitung kaum veränderbar. Als alternative Möglichkeit zur Reduktion der Schallübertragung zog der Akustiker den Aufbau einer Vorsatzschale in den Büroräumlichkeiten der Beklagten in Erwägung. Er ging dabei davon aus, dass dadurch eine Schallisolierung für die Maschinengeräusche prinzipiell möglich sei. Keine klare Antwort konnte er für den Pfeifton geben; das Resultat hänge von der verbleibenden Decken- und Bodenabstrahlung ab.

Auf Grund dieses Berichts teilte die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 11. Januar 2012 mit, dass sie wegen Willensmangels/Täuschung die Mietverträge für die Büroräumlichkeiten und das Archiv für unverbindlich bzw. als aufgelöst betrachte. Eventualiter berief sie sich auf Art. 258 OR i.V.m. Art. 107/108 OR und trat per sofort vom Vertrag zurück.

Die Klägerin bzw. deren Verwaltung hielt an der Fortsetzung des Mietverhältnisses fest und stellte die Realisierung der vom Akustiker vorgeschlagenen Schallschutzmassnahmen in Aussicht. Sie bedauerte die Einschränkungen auf der Mietfläche der Beklagten, sicherte aber gleichzeitig eine schnellstmögliche und möglichst störungsfreie Sanierung zu. Auch offerierte die Klägerin der Beklagten Entschädigungen für die Einschränkungen im Sinne des Mietrechts. Die Klägerin ging von einer Beeinträchtigung der Mietsache infolge der vorzunehmenden Sanierungsarbeiten mit einer Dauer von ein bis maximal zwei Wochen aus. Die Beklagte erachtete die vorgesehene Sanierungsmassnahme Vorsatzschale als untauglich und unzumutbar. Sie wies deshalb das Angebot der Fortsetzung des Mietverhältnisses zurück. Sie teilte der Klägerin mit, dass sie die Mieträume nur so lange nutzen werde, bis sie eine alternative Möglichkeit gefunden habe. Dann könne die Klägerin die Sanierungsarbeiten in Auftrag geben. Am 2. März 2012 räumte die Beklagte die Mieträume und gab sie der Klägerin zurück.

[...]

III.



1. Die Beklagte erachtet den Mietvertrag als unverbindlich, da sie sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden habe. Es liege ein Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR vor. Sie habe sich betreffend die Tauglichkeit des Mietobjekts als Büro und insbesondere in Bezug auf folgende Punkte – die von ihr nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet worden seien – im Irrtum befunden: Beim Abschluss des Vertrages sei sie davon ausgegangen, dass die Lärmproblematik vor Mietantritt behoben sein würde. Weiter habe sie sich darüber geirrt, dass die Quelle des Lärms eine MRI-Anlage (gewesen) sei. Schliesslich habe sie sich insofern getäuscht, als sie bei Abschluss des Mietvertrages davon ausgegangen sei, dass die (gesetzlichen) Lärmgrenzwerte eingehalten würden.

a) Ein Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Als wesentlich gilt namentlich der sogenannte Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Auf einen solchen kann sich eine Vertragspartei berufen, wenn sie sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, der für sie notwendige Vertragsgrundlage war (subjektive Wesentlichkeit) und der zudem nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Grundlage des Vertrages erscheint (objektive Wesentlichkeit). Ausserdem muss die Bedeutung des irrtümlich vorgestellten Sachverhalts für den Vertragspartner des Irrenden erkennbar sein (vgl. BSK OR I-Schwenzer, Art. 24 N 16 ff.; Schmidlin, Berner Kommentar, N 90 ff. zu Art. 23/24 OR; BGE 136 III 528 E. 3.4.1; BGE 132 III 737 E. 1.3; BGE 132 II 161 E. 4.1; BGE 130 III 49 E. 1.2; BGE 114 II 131 E. 2; BGE 98 II 18). Diese Voraussetzungen gelten grundsätzlich auch für den Irrtum über einen künftigen Sachverhalt (BGer 4C.34/2000 E. 3c [unveröffentlichter Teil von BGE 127 III 300]; BGE 117 II 218 E. 4).

b/aa) Aus dem E-Mail-Verkehr zwischen den Parteien geht hervor, dass die Behebung der Lärmproblematik für die Beklagte erhebliche Bedeutung hatte. So erklärte sie, bevor sie den Vertrag unterzeichnete, dass die "lauten Geräusche" auf die Dauer "nicht so erträglich" für ihre Mitarbeiter seien. Nachdem ihr mitgeteilt worden war, die fraglichen Geräusche würden von der Lüftung stammen und die Einstellungen der Lüftung überprüft, fragte sie explizit nach, ob dies ausreiche, um das Problem zu beheben, und was zu tun sei, wenn die Geräusche nicht gedämmt werden könnten.



Am 3. Oktober 2011 – also rund drei Monate vor Mietbeginn – erhielt die Beklagte die Antwort, dass das Problem in den nächsten Tagen gelöst werden sollte. Unter diesen Umständen ist nachvollziehbar, dass die Beklagte bei Vertragsunterzeichnung am 19. Oktober 2011 davon ausging, die Lüftung sei Ursache der störenden Geräusche und die Lärmproblematik könne mit geringem Aufwand noch vor Mietbeginn behoben werden. Bestätigt wird diese Annahme dadurch, dass sich die Beklagte am 7. Dezember 2011 erneut erkundigte, ob bereits bekannt sei, welche Massnahmen gegen die Geräusche unternommen werden müssten. Die angefragte Generalunternehmerin F. AG erachtete sich jedoch für die "Punkte der Körperschallübertragung" nicht als verantwortlich. Hintergrund dieser Korrespondenz waren wohl die von der Klägerin veranlassten und von der E. GmbH am 30. November 2011 durchgeführten Schallmessungen. Der entsprechende Bericht datiert vom 12. Dezember 2011, wurde der Beklagten jedoch erst am 5. Januar 2012, also nachdem sie am 19. Dezember 2011 in die Büroräumlichkeiten eingezogen war, zugestellt. Die Beklagte gibt in diesem Zusammenhang an, sie hätte die Räumlichkeiten sicher nicht gemietet, wenn sie gewusst hätte, dass sich direkt nebenan eine MRI-Anlage befindet, habe sie doch bereits einschlägige Erfahrungen mit einer MRI-Anlage gemacht. Diesem Umstand, d.h. der Quelle des Lärms (nämlich eine falsch installierte MRI-Anlage), kommt entgegen der Auffassung der Vorinstanz (entscheidende) Bedeutung zu, und zwar nicht nur deshalb, weil die Beklagte in der Vergangenheit bereits negative Erfahrungen mit entsprechenden Immissionen gemacht hatte, sondern auch, weil die MRI-Anlage wegen der unisolierten Aufstellung auf dem Doppelboden und des starren Wandanschlusses sehr störende Geräusche (heftige Pfeiftöne und mechanische Anlagegeräusche, die wie von einer grossen Lautsprechermembrane abgestrahlt werden) in das von der Beklagten gemietete Büro abgab und sich diese nicht mit Sicherheit beseitigen liessen. Der Bericht des Akustikers hält nämlich fest, dass die Körperschalleinleitungen in die Trennwand das Problem verursachten und es sehr schwierig sein dürfte, die festgestellte Schallübertragung zu eliminieren. Der "einzig gangbare und sichere Weg zu einem guten Resultat" sei die völlige Neuaufstellung der Geräte ohne Doppelboden. Jede andere Lösung bürge "ein nicht näher kalkulierbares Risiko, das Ziel zu verfehlen". Als alternative Möglichkeit wird dann – weil sich der sichere Weg offenbar nicht realisieren liess – eine Vorsatzschale auf der Büroseite der Beklagten zur Diskussion gestellt, mit welcher die Eindämmung der



Maschinengeräusche prinzipiell möglich sei. Die Sachlage betreffend Pfeifton vermochte der Akustiker jedoch nicht abzuschätzen. Während die Beklagte (und wohl auch die Klägerin) bei der Vertragsunterzeichnung davon ausging, die Ursache der Lärmimmissionen sei die Lüftung und das Lärmproblem lasse sich relativ schnell durch Einstellung der Lüftung und ohne Beeinträchtigung des Mietobjektes lösen, erfuhr sie kurz nach Mietantritt, dass das Problem schwerwiegender Natur war und durch Massnahmen in den von ihr gemieteten Räumlichkeiten behoben werden sollte, wobei deren Erfolg unsicher war. Der Umstand, dass eine MRI-Anlage Ursache der festgestellten Lärmproblematik war, und insbesondere die zu erwartenden Unannehmlichkeiten und Unsicherheiten bei deren Beseitigung waren für die Beklagte – dies lässt sich ihren Schreiben vom 11. Januar 2012 bzw. 1. Februar 2012 entnehmen – wesentlich. Im Übrigen bezeichnete es die Beklagte bereits in ihrer E-Mail vom 22. September 2011 als "Wichtige Frage", was die Ursache der Geräusche sei. Schliesslich kam die Beklagte zum Schluss, dass es für ihre Mitarbeiter unzumutbar sei, unter diesen Umständen in den fraglichen Räumen zu arbeiten, weshalb sie sich gezwungen sehe, nach geeigneteren Räumlichkeiten Ausschau zu halten. Entscheidend hierfür war insbesondere auch die Tatsache, dass die Anforderungen der SIA 181 an den Schallschutz nicht erfüllt und die gesetzlichen Lärmwertgrenzen teilweise nicht eingehalten wurden.

Vor diesem Hintergrund ist augenscheinlich und war es auch für die Klägerin, dass es für die Beklagte notwendige Grundlage des Vertrages war, Büroräumlichkeiten anzumieten, in welchen ruhiges und konzentriertes Arbeiten grundsätzlich möglich ist, die gesetzlichen Lärmwertgrenzen eingehalten werden und nicht anhaltend störende Geräusche zu hören sind und kurz nach dem Einzug während Wochen grössere Umbauarbeiten erfolgen, um die Lärmproblematik – mit ungewissem Erfolg – zu lösen. Dagegen spricht auch nicht die Tatsache, dass die Beklagte am 19. Dezember 2011 in das Mietobjekt einzog und darin bis zum 2. März 2012 verweilte. Einerseits blieb der Beklagten nichts anderes übrig, als die gemieteten Räumlichkeiten zu beziehen, da der alte Standort geräumt werden musste. Andererseits hatte die Beklagte beim Einzug noch keine Kenntnis über den Bericht der E. GmbH und damit auch nicht darüber, dass sich die Behebung der Lärmproblematik als aufwendig, langwierig und unsicher herausgestellt hatte. Als sie am 5. Januar 2012 davon Kenntnis nahm, war sie daher



mangels Alternativen gezwungen, die vollständig eingerichteten Räumlichkeiten noch einige Wochen zu belegen.

Die Beklagte hat sich folglich über einen Sachverhalt geirrt, der für sie subjektiv wesentlich war. Ausserdem konnte die Klägerin erkennen, welche Bedeutung die Beklagte dem irrtümlich vorgestellten Sachverhalt beigemessen hatte.

bb) Grundsätzlich wird im loyalen Geschäftsverkehr bei einem Mietvertrag über Büroräumlichkeiten vorausgesetzt, dass in den gemieteten Räumlichkeiten die gesetzlichen Lärmwertgrenzen eingehalten werden, insbesondere wenn sich diese in einem neueren und modernen Wohn- und Geschäftshaus befinden. Ausserdem erwartet gemäss allgemeiner Lebenserfahrung jeder Mieter, dass er bei Mietbeginn ein Mietobjekt erhält, welches mängelfrei ist oder aber bei Mangelhaftigkeit die Mängel innert nützlicher Frist und ohne grosse Einschränkungen behoben werden können. All dies war vorliegend nicht der Fall. Ferner musste der Umstand, dass unmittelbar angrenzend an die Büroräume eine anerkanntermassen sehr laute und darüber hinaus falsch installierte MRI-Anlage betrieben wird und der Akustiker keine verbindliche Aussage über den Erfolg der von ihm alternativ vorgeschlagenen Massnahme machen konnte, bei objektiver Betrachtung Zweifel an einer zufriedenstellenden Lösbarkeit der Lärmproblematik aufkommen lassen. Von einer neuen Mieterin kann nach Treu und Glauben jedoch nicht verlangt werden, dass sie Büroräumlichkeiten bezieht, in welchen störende Dauergeräusche zu vernehmen sind und weder die Vorgaben der SIA 181 zum Schallschutz, noch (teilweise) die gesetzlichen Lärmwertgrenzen eingehalten werden. Ebenso wenig sind ihr – kurz nachdem sie das Büro bezogen und eingerichtet hat – umfangreiche Sanierungsmassnahmen zuzumuten, welche die Nutzungsmöglichkeiten der gemieteten Räumlichkeiten über mehrere Tage oder gar Wochen erheblich einschränken, und zwar insbesondere dann nicht, wenn diese Massnahmen die gemieteten Räume verändern, so dass massgefertigte Möbel angepasst werden müssten, jedoch das Ergebnis in Bezug auf die Geräuschkulisse höchst unsicher ist. Bei einer Lärmproblematik, wie sie hier in ihrer Gesamtheit betrachtet vorgelegen hat, wäre im allgemeinen Geschäftsverkehr nicht mit dem Zustandekommen eines entsprechenden Mietvertrages zu rechnen.

Demzufolge erweist sich der Irrtum auch bei objektiver Betrachtung als wesentlich.



c) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Beklagte beim Abschluss des Vertrages betreffend die Behebung der Lärmproblematik vor Mietantritt, die Quelle des Lärms und die sich daraus ergebenden Konsequenzen sowie die Einhaltung der (gesetzlichen) Lärmgrenzwerte geirrt hat und dieser Irrtum sowohl subjektiv als auch objektiv wesentlich war, wobei die Klägerin diese Wesentlichkeit erkennen konnte. Daraus folgt, dass der Vertrag für die Beklagte in Anwendung von Art. 23 OR unverbindlich ist.

[...]