



Fall-Nr.:	BZ.2004.22
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	02.06.2004
Entscheiddatum:	02.06.2004

Entscheid Kantonsgericht, 02.06.2004

Art. 260a Abs. 1 und 2, 264 Abs. 3, 267 Abs. 1 und 2 OR. Soweit eine vom Nachmieter übernommene Wiederherstellungspflicht nach Art. 260a Abs. 2 OR über die entsprechende Vereinbarung mit dem Vormieter hinausgeht, handelt es sich um eine selbständige Mieterverpflichtung, die nur Bestand hat, soweit sie sich mit der Schutznorm Art. 267 Abs. 2 OR verträgt. Teilnichtigkeit der Klausel wegen Verletzung von Art. 267 Abs. 2 OR im besonderen Fall bejaht. Kein Anspruch des Vermieters auf den Mietzins bei vorzeitigem Auszug des Mieters, wenn er die Zeit zwischen Auszug und Kündigungstermin für die Ausführung ihm obliegender Instandstellungsarbeiten genutzt hat (Kantonsgericht, Präsidentin der III. Zivilkammer, 2. Juni 2004, BZ.2004.22).

Erwägungen

I.

1. Der heutige Kläger vermietete im Jahre 1977 die 3-Zimmer-Attikawohnung Nr. 18, an Mieter B. In den schriftlichen Mietvertrag wurde eine Klausel aufgenommen, wonach es dem Mieter gestattet sei, Böden und Wände der Wohnung mit Teppichen zu belegen; zugleich wurde vereinbart, der Mieter habe keinen Anspruch auf Entschädigung für wertvermehrnde Aufwendungen, und behielt sich der Kläger vor, bei Auflösung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen (Berufung, 3; kläg. act. 10). Mieter B kleidete in der Folge die ganze Wohnung mit textilen Boden- und Wandbelägen aus (Berufung, 4).



St.Galler Gerichte

Per 1. Oktober 1985 vermietete der Kläger die fragliche Attikawohnung an Mieter C (Klageantwort, 4; Berufung 4; bekl. act. 2). Im schriftlichen Mietvertrag wurde unter anderem folgendes vereinbart (bekl. act. 2):

"Die vom vorherigen Mieter B verlegten Boden- und Wandteppiche werden von Mieter C übernommen. Bei einer Auflösung des Mietverhältnisses vor dem 1.10.1990 müssen auf Verlangen des Vermieters die Wand- und Bodenteppiche im Wohnzimmer auf Kosten des Mieters entfernt werden. Nach dem 1.10.1990 kann der Mieter die Wohnung im heutigen Zustand verlassen und der Vermieter übernimmt die Instandstellung. Bei allen übrigen Räumen wird der heutige Zustand (Boden- und Wandbeläge) in jedem Fall belassen."

In einer separaten Vereinbarung mit Mieter B behielt sich Mieter C ein Rückgriffsrecht gegenüber diesem vor (kläg. act. 11).

Ab November 1987 war Herr A, Sohn und heutiger Rechtsvertreter der Beklagten, Mieter der Attikawohnung Nr. 18 (Klageantwort, 4; Berufung, 4; bekl. act. 3). Der schriftliche Mietvertrag enthielt unter anderem folgende Klausel (bekl. act. 3):

"Die Boden- und Wandteppiche werden von Herrn A übernommen. Er nimmt zur Kenntnis, dass diese Eigentum des Mieters sind. Bei Auflösung des Mietverhältnisses kann der Vermieter wieder den Urzustand verlangen."

Per 1. November 1989 wurde die Attikawohnung von der heutigen Beklagten als Mieterin übernommen (Klage, 1; Berufung, 5; kläg. act. 1). Bezüglich der Boden- und Wandteppiche stimmte sie im schriftlichen Mietvertrag vom 19. September 1989 der gleichen Klausel zu, wie sie bereits im Mietvertrag mit ihrem Sohn enthalten gewesen war (kläg. act. 1).

2. Ende Januar 2002 kündigte die Beklagte die Wohnung ordentlich auf den 30. April 2002 (Klage, 2; Klageantwort 6). Nach ihrem Auszug, der offenbar bereits im März 2002 erfolgte, weigerte sie sich, die Boden- und Wandbeläge zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, wobei sie sich auf den Standpunkt stellte, die entsprechende Klausel im Mietvertrag sei nichtig (kläg. act. 3). Der Kläger hielt in der Folge zwar grundsätzlich an der im Mietvertrag getroffenen Abrede fest, verlangte



von der Beklagten aber nur noch, dass sie die Boden- und Wandbeläge entferne, während er auf Wiederherstellungsarbeiten verzichtete (kläg. act. 4). Da sich die Beklagte auch damit nicht einverstanden zeigte, liess der Kläger die fraglichen Arbeiten selbst ausführen (Berufung, 7; kläg. act. 8; bekl. act. 6). Am 28. Februar 2003 stellte der Kläger der Beklagten Fr. 13'712.80 in Rechnung, nämlich Fr. 13'166.30 für Instandstellungsarbeiten und Fr. 1'383.– für den ausstehenden Mietzins des Monats April 2002, abzüglich einer Akontozahlung von Fr. 836.50 (kläg. act. 8). Da die Beklagte nicht bezahlte, leitete der Kläger im April 2003 ein entsprechendes Schlichtungsverfahren ein (vi-act. 1). Eine Einigung kam nicht zustande, worauf der Kläger am 7. Juli 2003 beim Präsidenten des Kreisgerichts Klage erhob mit dem sinngemässen Begehren, die Beklagte sei zu verpflichten, ihm Fr. 14'011.90 (Fr. 13'712.80 gemäss Rechnung vom 28. Februar 2003 zuzüglich Fr. 299.10 gemäss Heiz- und Nebenkostenabrechnung 2002) zu bezahlen (vi-act. 2 = Klage). Mit Entscheid vom 7. November 2003 trat der Vorderrichter im Umfang von Fr. 299.10 nebst Zins auf die Klage nicht ein; im übrigen wies er sie ab. In der Begründung vertrat er im Hinblick auf die geltend gemachten Kosten für die Entfernung der Wand- und Bodenbeläge die Auffassung, die entsprechende Klausel im Mietvertrag verstosse gegen Art. 267 Abs. 2 OR und sei daher nichtig (Urteil, 4-6). Die Entscheidgebühr auferlegte er dem Kläger; zudem verpflichtete er den Kläger, die Beklagte für die Parteikosten mit Fr. 3'788.60 zu entschädigen (vi-act. 27 = Urteil). Gegen diesen Entscheid erhob der Kläger am 2. März 2004 die vorliegende Berufung mit dem Antrag, die Klage sei im Umfang von Fr. 13'488.50 (Wiederherstellungskosten von Fr. 12'942.– zuzüglich ausstehende Mietzinsforderung für die zweite Hälfte April 2002 von Fr. 546.50) nebst 5% Zins seit dem 1. April 2003 gutzuheissen, eventuell sei die der Beklagten zugesprochene Parteientschädigung um 50% zu kürzen (B/1 = Berufung). Mit ihrer Berufungsantwort vom 26. April 2004 liess die Beklagte beantragen, die Berufung sei abzuweisen (B/8 = Berufungsantwort).

II.

Der Einwand der Beklagten, die Vorinstanz hätte auf die (gesamte) Zinsforderung nicht eintreten dürfen, da sie der Kläger im Schlichtungsverfahren nicht geltend gemacht



habe und daher auf eine unzulässige Klageänderung hinauslaufe (vgl. Berufungsantwort, 3 und 9 i.V.m. Klageantwort 3), ist unberechtigt. Denn die nachträgliche Geltendmachung von Verzugszinsen betrifft lediglich einen Nebenpunkt und stellt daher keine Klageänderung dar (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 3b zu Art. 72 ZPO).

III.

1.a) Gemäss Art. 267 Abs. 1 OR muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Vereinbarungen, mit denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nach Art. 267 Abs. 2 OR nichtig.

Gemäss Art. 260a Abs. 1 OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt. Liegt eine solche Zustimmung vor, so kann der Vermieter seinerseits die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (Art. 260a Abs. 2 OR). Einer solchen Wiederherstellungsvereinbarung steht Art. 267 Abs. 2 OR nicht entgegen (HIGI, Zürcher Kommentar, N 131 zu Art. 267 OR). In der Praxis ist im übrigen anerkannt, dass die gestützt auf Art. 260a Abs. 2 OR schriftlich vereinbarte Pflicht zur Wiederherstellung von einem Nachmieter übernommen werden kann, wobei der frühere Mieter entsprechend befreit wird (HIGI, Zürcher Kommentar, N 44 zu Art. 260a OR; vgl. auch LACHAT/STOLL/BRUNNER, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., 621 f.).

Art. 260a Abs. 2 und Art. 267 Abs. 2 OR sind zwingende (Schutz-) Bestimmungen, die gemäss Art. 3 SchIT ZGB auch auf Rechtsverhältnisse anwendbar sind, die vor ihrem Inkrafttreten am 1. Juli 1990 begründet wurden (PETER ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2. Aufl., 263 f.).

b) Im Hinblick auf den vorliegenden Fall hat bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt, dass die oben zitierte, in den Mietvertrag mit Herrn A aufgenommene Klausel zur Wiederherstellungspflicht (bekl. act. 3), welche später auch in den Vertrag



mit der Beklagten aufgenommen wurde (kläg. act. 1), wesentlich weiter ging als die Klausel, welche mit dem Vormieter C vereinbart worden war (bekl. act. 2): Die mit Mieter C verabredete Wiederherstellungspflicht beschränkte sich nämlich sachlich auf die blosse Entfernung der Boden- und Wandbeläge, erfasste räumlich nur das Wohnzimmer und sollte zudem in zeitlicher Hinsicht nur bei Auflösung des Mietverhältnisses vor dem 1. Oktober 1990 gelten, während die später mit Herrn A und der Beklagten vereinbarte Wiederherstellungspflicht zeitlich unbegrenzt gelten sollte, die gesamte Wohnung betraf und die Wiederherstellung des Urzustandes (und nicht nur die Belagsentfernung) zum Gegenstand hatte. Bei dieser Sachlage hat nun aber die Vorinstanz zu Recht geprüft, ob die strittige Klausel vor Art. 267 Abs. 2 OR standhält. Denn soweit sie sich nicht mit der Vereinbarung deckt, die mit dem Vormieter C getroffen worden war, stellt sie keine vom Nachmieter übernommene Zusage gemäss Art. 260a Abs. 2 OR dar, sondern ist sie als neue Mieterverpflichtung zu werten, die nur Bestand hat, soweit sie sich mit dieser Schutznorm verträgt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass der Vermieter gemäss dem Wortlaut von Art. 260a Abs. 2 OR bei entsprechender schriftlicher Abrede die Wiederherstellung des "früheren Zustandes" verlangen kann (vgl. Berufung, 11). Denn damit ist – dem Grundsatz nach – der Zustand im Zeitpunkt des Mietantritts (unter Berücksichtigung der Abnutzung durch den vertragsgemässen Gebrauch) gemeint (vgl. Art. 267 Abs. 1 OR). Folgerichtig kann daher der Vermieter bei Konstellationen wie der vorliegenden, in denen der Nachmieter die Wiederherstellungspflicht des Vormieters übernommen hat, vom Nachmieter nicht den Rückbau in einen beliebigen früheren Ursprungszustand verlangen, sondern nur die Wiederherstellung jenes Zustandes, denn er im Zeitpunkt des Überganges des Mietverhältnisses auch vom Vormieter hätte verlangen können. Ein anderweitiger Zustand, zu dessen Wiederherstellung zwar ein früherer Mieter noch verpflichtet gewesen wäre, den aber der unmittelbare Vermieter nicht mehr hätte wiederherstellen müssen, da der Vermieter im Rahmen des mit ihm geschlossenen Vertrages auf eine entsprechende Abrede verzichtet hat, fällt demgemäss nicht unter Art. 260a Abs. 2 OR. Vorliegend ist daher entgegen der Auffassung des Klägers unerheblich, dass er mit dem Mieter B noch eine umfassendere Klausel vereinbart hatte. Denn indem er anschliessend mit dem Mieter C eine wesentlich weniger weitgehende Vereinbarung getroffen hat, hat er die von dieser späteren Abrede nicht



mehr erfassten Rückbauarbeiten definitiv in seinen eigenen Verantwortungsbereich übernommen.

Insofern, als die umstrittene Klausel weitergeht als jene mit dem Vormieter C und namentlich auch bei einer Auflösung des Mietverhältnisses nach dem 1. Oktober 1990 gelten sollte, ist die Vorinstanz sodann zu Recht davon ausgegangen, sie sei gemäss Art. 267 Abs. 2 OR nichtig (vgl. zur Frage der Teilnichtigkeit: HIGI, a.a.O., N 132 zu Art. 267 OR); denn in dieser Hinsicht enthält sie nichts anderes als eine Verpflichtung des Mieters, für Kosten aufzukommen, die anderweitiges als die Deckung eines allfälligen während der Mietdauer verursachten Schadens betreffen. Entgegen seiner Auffassung (Berufung, 11) kann dem Kläger insbesondere nicht zugestanden werden, als Vermieter sei es ihm freigestanden, den Rückbauanspruch vorübergehend zu reduzieren und ihn einem späteren Mieter wieder im vollen Umfang zu überbinden; entsprechendes würde der Art. 267 Abs. 2 OR innewohnenden Schutzfunktion zuwiderlaufen. Unerheblich ist daher namentlich auch der Einwand des Klägers, er habe die Wiederherstellungsklausel im Mietvertrag mit Herrn A deshalb wieder erweitert, weil er in der Zwischenzeit erfahren habe, dass die Entfernung der Boden- und Wandbeläge mit weit mehr Schwierigkeiten verbunden sei, als ursprünglich angenommen (Klage, 1). Schliesslich bleibt beizufügen, dass sich der Kläger vorliegend zu Recht nicht auf den in der strittigen Klausel enthaltenen Passus beruft, der Mieter nehme "zur Kenntnis", dass die Boden- und Wandteppiche sein "Eigentum" seien. Denn soweit nicht ohnehin davon auszugehen ist, dass den fraglichen Oberflächen Bestandteilsqualität im Sinne von Art. 642 ZGB zukommt und daher ein gesondertes Eigentum an ihnen nicht begründet werden konnte (vgl. hiezu WIE-GAND, Basler Kommentar, N 9 ff., N 28 ff. zu Art. 642 ZGB), würde eine dahingehende Abrede unter den vorliegenden Umständen jedenfalls auf eine unzulässige Umgehung der Schutznorm Art. 267 Abs. 2 OR hinauslaufen.

Aus dem Gesagten folgt, dass bereits die mit Herrn A vereinbarte Wiederherstellungsklausel – soweit sie über die Abrede mit dem Mieter C hinausging – nichtig war, womit entsprechendes auch für die identische Klausel im Mietvertrag mit der Beklagten gilt. Die Beklagte hat daher den Kläger für die Kosten der Entfernung der textilen Wand- und Bodenbeläge nicht zu entschädigen. Die in diesem Zusammenhang im Berufungsverfahren noch geltend gemachte Forderung von Fr. 13'166.30 (vgl.



Berufung, 7) ist demzufolge nicht ausgewiesen, womit die Berufung in diesem Punkt abzuweisen ist.

2. Abzuweisen ist bei dieser Sachlage auch die Mietzinsforderung des Klägers für die zweite Hälfte des Monats April 2002 von Fr. 546.50 (Berufung 12 f.). Denn unumstrittenermassen hat der Kläger in dieser Zeit die – ihm obliegenden – Instandstellungsarbeiten ausführen lassen (vgl. Urteil, 6; bekl. act. 6/1 ff.), worauf er die Wohnung bereits per Anfang Mai 2002 wieder vermieten konnte (Klageantwort, 11; unbestritten). Diesen Vorteil hat er sich gemäss Art. 264 Abs. 3 OR anrechnen zu lassen, womit für die zweite Hälfte April 2002 kein Mietzins mehr geschuldet ist (HIGI, a.a.O., N 91 zu Art. 264 OR, mit Hinweisen; Schweizerisches Mietrecht, Hrsg. SVIT, 2. Aufl., N 29 zu Art. 264 OR). Auch in diesem Punkt ist die Berufung daher abzuweisen.