

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_127/2014

Urteil vom 19. August 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiberin Reitze.

Verfahrensbeteiligte
Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus:

1. B._____,
2. C._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt
Andrea-Franco Stöhr,
Beschwerdeführer,

gegen

D._____ GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Andrea Mani,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Nebenkosten, Rechtsschutz in klaren Fällen,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, II. Zivilkammer, vom 20. Januar 2014.

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 30. Juli 2008 schlossen A._____ als Vermieter und die D._____ GmbH (Gesuchsgegnerin, Beschwerdegegnerin) als Mieterin einen bis zum 1. Oktober 2020 befristeten Mietvertrag über die im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. xxx an der Strasse U._____ in V._____ gelegene Halle samt Eingangsbereich und Einstellraum ab.

A.b. Am 1. November 2010 kündigten die Erben des A._____, B._____ und C._____ (Gesuchsteller, Beschwerdeführer), den Mietvertrag mit der D._____ GmbH vom 30. Juli 2008 per 31. Mai 2011 aus wichtigem Grund. Mit Entscheid des Bezirksgerichts Maloja vom 26. September 2012 wurde die Rechtsgültigkeit der Kündigung bestätigt. Gegen diesen Entscheid erhob die D._____ GmbH am 28. Januar 2013 Berufung beim Kantonsgericht von Graubünden. Das Verfahren ist noch hängig.

A.c. Mit Schreiben vom 6. Februar 2013 forderten die Erben des A._____ die D._____ GmbH auf, die ausstehenden Nebenkosten für die Periode vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in der Höhe von Fr. 7'044.05 innert 30 Tagen zu bezahlen, andernfalls das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR gekündigt werde.

A.d. Da die D._____ GmbH der Zahlungsaufforderung nicht nachkam, kündigten die Erben A._____ das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR am 18. März 2013 per 30. April 2013. Die

mittels eingeschriebener Post versandte Kündigung wurde von der D. _____ GmbH nicht abgeholt.

B.

B.a. Nachdem die D. _____ GmbH das Mietobjekt auf den 30. April 2013 hin nicht verlassen hatte, reichten die Erben des A. _____ am 10. Juli 2013 beim Bezirksgericht Maloja ein Gesuch um Ausweisung ein.

Mit Entscheid vom 21. Oktober 2013 trat die Einzelrichterin in Zivilsachen des Bezirksgerichts Maloja nicht auf das Gesuch ein.

B.b. Gegen diesen Entscheid erhoben die Gesuchsteller Berufung beim Kantonsgericht von Graubünden, welches diese mit Urteil vom 20. Januar 2014 abwies.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht, der Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden vom 27. Januar 2014 (recte 20. Januar) sei aufzuheben und der Beschwerdegegnerin richterlich zu befehlen, die von ihr gemäss Mietvertrag vom 30. Juli 2008 gemietete Halle im Erdgeschoss, samt Eingangsbereich und Einstellraum in der Liegenschaft Nr. xxx, Grundbuch V. _____, an der Strasse U. _____, innert 5 Tagen seit Rechtskraft der Berufung, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl sei der Beschwerdegegnerin eine Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen. Verlasse die Beschwerdegegnerin das Mietobjekt nicht innert 10 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Berufung, seien die Beschwerdeführer zu berechtigen, auf Kosten der Beschwerdegegnerin polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat auf eine Vernehmlassung unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid verzichtet und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 137 III 417 E. 1 S. 417 mit Hinweisen).

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 90 BGG i.V.m. Art. 75 BGG). Sie wurde innert der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) von der mit ihren Rechtsbegehren unterlegenen und damit beschwerdeberechtigten Partei (Art. 76 Abs. 1 BGG) eingereicht. Bei der Streitsache handelt es sich um eine Zivilsache (Art. 72 BGG), und zwar um einen Mietfall, bei welchem der Streitwert nach zutreffender Angabe der Vorinstanz die Mindestgrenze von Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) übersteigt. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

Das Gericht gewährt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO "Rechtsschutz in klaren Fällen", wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

2.1. Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 138 III 123 E. 1.2.1 S. 126; mit Hinweisen).

2.2. Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von den Klägern verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringen, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 623). Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen schlüssig, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die Beklagte substanziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die

geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der Kläger sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklaglichen Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff. mit Hinweisen).

2.3. Die Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts prüft das Bundesgericht auf Willkür (Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 138 III 620 E. 5 S. 621; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 134 II 124 E. 4.1 S. 133; 132 III 209 E. 2.1 S. 211).

3.

3.1. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die Beschwerdegegnerin habe vorgebracht, die Zahlung der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Nebenkosten habe aufgrund der nicht detaillierten Nebenkostenabrechnung verweigert werden dürfen, da die zu bezahlenden Kosten nicht bestimmt und damit auch nicht erfüllbar seien; demgemäss könnten sie nicht fällig und nicht zum Anlass genommen werden, um das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich aufzulösen.

Dazu hielt die Vorinstanz fest, damit ein Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR vorliege, müsse die Mietpartei mit der Bezahlung von fälligen Nebenkosten im Rückstand sein. In Bezug auf die Nebenkosten trete keine Fälligkeit ein, wenn keine detaillierte Abrechnung vorliege oder wenn es dem Mieter verwehrt gewesen sei, Einsicht in die Belege zu nehmen. Sie kam zum Schluss, dass aufgrund der festgestellten Mängel bei der Heizkostenabrechnung und der unbewiesen gebliebenen Höhe der in Rechnung gestellten Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht, die Wirksamkeit der Kündigung vom 18. März 2013, unabhängig davon, ob diese der Beschwerdegegnerin rechtswirksam zugestellt worden sei und von ihr überhaupt angefochten werden können, fraglich sei. Da der Nachweis einer wirksamen Kündigung gemäss Art. 257d OR von den Beschwerdeführern nicht erbracht werden können, liege weder eine klare Sach- noch Rechtslage gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO vor, womit ihnen kein Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt werden und demzufolge keine Ausweisung erfolgen könne.

3.2. Die Beschwerdeführer rügen, die Nebenkostenabrechnung sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz - sowohl für die Heizkosten als auch für die weiteren Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht - für die Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 ausgewiesen, womit die ausserordentliche Kündigung vom 18. März 2013 wirksam erfolgt sei. Der Sachverhalt erweise sich somit als liquid, womit das Ausweisungsgesuch hätte gutgeheissen werden müssen.

4.

Ein Zahlungsrückstand liegt vor, wenn die Mietpartei mit der Bezahlung des Mietzinses oder mit der Bezahlung von Nebenkosten im Rückstand ist (Art. 257d Abs. 1 OR).

Sind die materiellen Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR nicht erfüllt, so ist diese nicht nur anfechtbar, sondern völlig unwirksam. Für die Berücksichtigung der Unwirksamkeit oder der Nichtigkeit einer Kündigung bedarf es keiner Anfechtung binnen der Frist von Art. 273 OR (BGE 121 III 156 E. 1c/aa S. 161; Urteil 4A_469/2013 vom 14. November 2013 E. 5.1).

5.

5.1. In Bezug auf die Heizkosten machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Beschwerdegegnerin die Nebenkosten für das Jahr 2010 beglichen habe, also zu einem Zeitpunkt, in welchem die Heizungsanlage angeblich bereits nicht mehr funktioniert haben soll. Die Beschwerdegegnerin habe die Heizkosten somit anerkannt. Darüber hinaus habe die Vorinstanz auch unberücksichtigt gelassen, dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der angeblich nicht funktionierenden Heizung nie eine Mängelrüge erhoben habe. Damit sei es offensichtlich, dass der angebliche Mangel die Beschwerdegegnerin im Gebrauch der Mietsache nicht behindert habe. Denn der Betrieb der Beschwerdegegnerin im Mietobjekt hätte ohne Heizung nicht aufrecht erhalten werden können.

5.2. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer, hat sich die Vorinstanz bezüglich der Nebenkostenabrechnung der Heizkosten sehr wohl mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt. Dabei ist sie aber zum Schluss gelangt, die Beschwerdegegnerin bringe zu Recht vor, die Heizkostenabrechnung erweise sich im Hinblick auf Art. 8 VMWG als zu wenig detailliert und enthalte auch keinen ausdrücklichen Hinweis, wonach die Beschwerdegegnerin eine detaillierte Abrechnung hätte verlangen können. Darüber hinaus sei ohnehin unklar, ob der Beschwerdegegnerin überhaupt Heizkosten für das Jahr 2011 hätten in Rechnung gestellt werden dürfen, da es an der Heizungsanlage sowohl im Winter 2010 als auch im Winter 2011 zu Heizungsstörungen und sogar zu Ausfällen gekommen sei. Der Einwand der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin hätte eine Mängelrüge erheben müssen, vermöge den Einwand der nicht funktionierenden Heizung nicht zu widerlegen. Schliesslich sei jedenfalls der Nachweis, dass die in Rechnung gestellten Heizkosten auch effektiv angefallen seien, unabhängig von der Frage einer korrekten Heizkostenabrechnung, ausgeblieben. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdegegnerin die Nebenkosten für die früheren Jahre jeweils bezahlt habe.

Daraus könne nicht auf eine Anerkennung der entsprechenden Nebenkosten aus konkludentem Verhalten geschlossen werden.

Damit setzen sich die Beschwerdeführer kaum auseinander. Allein die Tatsache, dass die Heizungsanlage bereits im Jahre 2010 Störungen aufgewiesen hat und die Nebenkosten für diese Periode dennoch beglichen wurden, trägt noch nicht dazu bei, dass die Nebenkosten für das Jahr 2011 fällig geworden sind und die Vermieter gestützt darauf eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR hätten aussprechen dürfen. Dass die Mieterin die Nebenkosten für das Jahr 2010 beglich, ändert auch nichts daran, dass gemäss den Feststellungen der Vorinstanz die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2011 zu wenig detailliert erfolgt ist und auch keinen Hinweis nach Art. 8 VMWG enthalten hat. Aus den Vorbringen der Beschwerdeführer kann denn auch geschlossen werden, dass sie dies im bundesgerichtlichen Verfahren gar nicht bestreiten. Entsprechend durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, dass die Heizkosten nicht fällig geworden sind. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

6.

6.1. Bezüglich der weiteren Nebenkosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht hat die Vorinstanz anders als die Einzelrichterin am Bezirksgericht Maloja angenommen, die Abrechnung sei genügend und diese Nebenkosten daher "grundsätzlich" fällig. Es fehle jedoch "auch an dieser Stelle" der Nachweis, dass die in Rechnung gestellten Nebenkosten tatsächlich angefallen seien, womit der Bestand dieser Nebenkostenforderung und damit eine notwendige Voraussetzung für die Wirksamkeit der Kündigung gemäss Art. 257d OR unbewiesen geblieben sei.

6.2. Die Beschwerdeführer rügen, die Beschwerdegegnerin habe nie behauptet, dass die in Rechnung gestellten Kosten nicht angefallen seien. Sie habe einzig vorgebracht, die in Rechnung gestellten Kosten hätten mangels Hinweis auf Art. 8 VMWG nicht bezahlt werden müssen. Dieser Einwand könne sich aber nur auf Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten beziehen.

Darüber hinaus seien die Beschwerdeführer gemäss Art. 257b Abs. 1 OR nicht verpflichtet gewesen, der Beschwerdegegnerin allfällige Belege zusammen mit der Nebenkostenabrechnung zuzustellen. Es habe der Beschwerdegegnerin obliegen, Einsicht in die Belege zu verlangen, wenn sie der Ansicht gewesen sei, dass die in Rechnung gestellten Nebenkosten nicht den tatsächlichen Aufwendungen entspreche. Die Vorinstanz habe von ihr nicht verlangen dürfen, den Nachweis für die in Rechnung gestellten Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht zu erbringen, nachdem die Beschwerdegegnerin diese nie bestritten und auch nie Einsicht in die Belege verlangt habe.

6.3. Die Beschwerdegegnerin ist demgegenüber nach wie vor der Auffassung, die Abrechnung sei nicht genügend detailliert bzw. die einzelnen Kostenpositionen nicht ausgeschieden. Sodann sei der Verteilschlüssel unklar. Insgesamt liege eine fehlerhafte Nebenkostenforderung vor.

6.4. Es kann offen bleiben, ob die Einwände der Beschwerdeführer gegenüber der vorinstanzlichen Begründung betreffend Nachweis der tatsächlichen Kosten berechtigt sind. Mit der Erstinstanz und entgegen der Vorinstanz ist nämlich davon auszugehen, dass die Nebenkostenabrechnung auch betreffend Wasser, Kanalisation und Kehricht ungenügend war.

Die Vorinstanz führte aus, gemäss dem Wortlaut von Art. 8 Abs. 1 VMWG beziehe sich das Erfordernis einer detaillierten Abrechnung nur auf die Heizkosten, andere Nebenkosten würden grundsätzlich nicht erfasst. Sie berief sich diesbezüglich auf zwei Lehrmeinungen (PETER HIGI, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N. 36 zu Art. 257a-257b OR und DAVID LACHAT/ANDREAS BÉGUIN, in: Mietrecht für die Praxis, Lachat et al. [Hrsg.], 8. Aufl. 2011, RZ. 14/5.3 S. 249). Es trifft

zu, dass sich Art. 8 VMWG nur auf die Heizkosten bezieht und dass im Übrigen keine detaillierten Vorschriften über die Gestaltung einer (genügenden) Abrechnung bestehen. Die zitierten Lehrmeinungen sind denn auch in diesem Sinn zu verstehen. Auch für die allgemeinen Nebenkosten besteht aber eine Abrechnungspflicht, wenn nicht pauschal abgerechnet wird (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Dieser Pflicht kommt der Vermieter nur nach, wenn die Abrechnung so klar und verständlich ist, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet wird (so explizit: PETER HIGI, a.a.O, N. 36 zu Art. 257a-257b OR). Vorliegend erscheint mit der Erstinstanz fraglich, ob es genügt hat, die Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht in einer Position zusammenzufassen. Daraus wird jedenfalls nicht ersichtlich, in welchem Umfang die Mieterin für die einzelnen dieser Positionen belastet wurde. Darüber hinaus ist der Verteilschlüssel, wie die Beschwerdegegnerin moniert hat, in der Tat nicht nachvollziehbar. So heisst es bei der Aufteilung der totalen Nebenkosten auf der gleichen Linie:

"Ihr Anteil in m2 / 4'169.50 656.00 m2 3'017.40".

Weshalb zwei unterschiedliche Beträge angegeben werden, bleibt unklar.

Damit ging die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht davon aus, dass keine klare Sach- und Rechtslage bestand und daher das Ausweisungsbegehren auch nicht mit der Nebenkostenabrechnung betreffend Wasser, Kanalisation und Kehricht begründet werden kann.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. August 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Die Gerichtsschreiberin: Reitze