



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 25. August 2015 (400 15 115)

Obligationenrecht

Mietrecht: Frage der Mangelhaftigkeit der Aussenbeleuchtung (Zeitpunkt der Auslösung des Bewegungsmelders)

Besetzung

Präsident Thomas Bauer, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.),
Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A.____
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330,
4010 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B.____
vertreten durch Advokat, LL.M. Lukas Polivka, Hirschgässlein 30, Post-
fach 558, 4010 Basel,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Mietrecht

Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts
Basel-Landschaft West vom 13. Januar 2015

A. a) Die Klägerin/Berufungsklägerin A.____ ist seit 1. Juli 1984 Mieterin einer 4 ½- Zimmerwohnung, welche von der Beklagten/Berufungsbeklagten B.____ vermietet wird. Die

Wohnung befindet sich in einer Überbauung von mehreren Mehrfamilienhäusern an der W.____-Strasse Nr. X.____ bis Y.____ in Z.____.

A. b) Im Jahre 2012 hat die Vermieterin eine neue Aussenbeleuchtung in der gesamten Überbauung installieren lassen. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2012 beschwerte sich die Mieterin bei der Vermieterin über die neue Beleuchtung an ihrem Hauseingang. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass der neue Bewegungsmelder nicht schnell genug reagiere und sich die Leuchten bei ihrem Eingang Nr. X.____ daher zu spät einschalten würden. Sie verlangte, dass die zwei seitlich auf dem Bewegungsmelder angebrachten Pflaster entfernt werden sollen, um den Empfindlichkeitsradius zu erhöhen. Die Vermieterin antwortete mit Schreiben vom 11. Dezember 2012, dass durch den Einbau der LED-Beleuchtung die Überbauung und die Eingangsbereiche besser geschützt und heller ausgeleuchtet seien als früher. Der Bewegungsmelder im Haus Nr. X.____ hätte abgeklebt werden müssen, weil dieser sehr empfindlich sei und auch auf vorbeifahrende Autos reagiert habe. Das Licht beim Eingang Nr. X.____ schalte frühzeitig ein, sobald man in den Bereich vor der Treppe zum Haus gelange. Es folgten weitere Korrespondenzen, in welchen beide Parteien an ihren Standpunkten festhielten.

A. c) In einem Schreiben vom 27. September 2013 an die Vermieterin hielt C.____, Präventionsbeauftragter der Polizei Basel-Landschaft, fest, dass er die Situation begutachtet habe. Der betreffende Hauseingang sei vor allem bei Dunkelheit oder Dämmerung in Bezug auf die Sicherheit gegen Überfall problematisch. Er empfahl die Korrektur des Bewegungsmelders, damit das Licht bereits ausgelöst werde, wenn der Besucher das Trottoir verlasse. Ferner sei die jetzige Lichtanlage durch LED-Leuchten zu ersetzen. Die Vermieterin hielt mit Schreiben vom 16. Oktober 2013 an C.____ fest, dass die Lichtanlage bereits aus LED-Leuchten bestehe, ab dem Trottoir bis zu den Haupteingängen der Liegenschaft eine Dauerbeleuchtung montiert sei und die Bewegungsmelder so eingestellt seien, dass die Umgebung des heimkommenden Bewohners immer ausgeleuchtet sei. Falls er zusätzliche Massnahmen empfehlen könne, sei man gerne bereit, diese zu prüfen.

A. d) Mit Schreiben vom 29. November 2013 forderte die Mieterin die Vermieterin auf, die im Schreiben von C.____ vom 27. September 2013 empfohlenen Massnahmen umzusetzen. Sie setzte der Vermieterin eine Frist bis 23. Dezember 2013 und drohte im Falle der nicht rechtzeitigen Mängelbeseitigung die Hinterlegung der künftig fälligen Mietzinse an. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2013 erwiderte die Vermieterin, es sei kein Mangel vorhanden, woraufhin die Mieterin mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 die Hinterlegung der fälligen Mietzinse ankündigte und diese in der Folge auf ein Sperrkonto einzahlte.

A. a) Nachdem die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten am 19. Juni 2014 die Klagebewilligung ausgestellt hatte, reichte die Mieterin am 9. Juli 2014 Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West ein, mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Berechtigung der Klägerin zur Hinterlegung der Mietzinse ab Januar 2014 festzustellen.*

2. *Es sei die Beklagte zu verpflichten, den Mangel in Form der ungenügenden Beleuchtung des Zuganges zur Mietliegenschaft W.____-Strasse Nr. X.____ in Z.____ durch Korrektur des Bewegungsmelders (Lichtauslösung beim Verlassen des Trottoirs durch Mieter/Besucher) zu beheben.*
3. *Es sei der Nettomietzins mit Wirkung ab Dezember 2012 um 5% zu reduzieren, dies bis zur Mängelbehebung gemäss Ziffer 2 hievor.*
4. *Es seien die hinterlegten Mietzinse im Umfang der gewährten Mietzinsreduktion der Klägerin freizugeben.*
5. *Unter o/e-Kostenfolge.*

B. b) Am 13. Januar 2015 führte das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West im Beisein der Parteien und deren Rechtsvertreter einen Augenschein bei der streitbezogenen Aussenbeleuchtung und anschliessend die Hauptverhandlung am Gericht durch. An der Hauptverhandlung wurden D.____, E.____ und F.____ als Zeugen befragt. Die Klägerin hielt an ihren Rechtsbegehren fest und beantragte, es sei auch C.____ als Zeuge zu befragen. Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und die vollumfängliche Herausgabe der hinterlegten Mietzinse.

B. c) Mit Entscheid vom 13. Januar 2015 wies der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West die Klage ab (Dispositiv Ziffer 1). Weiter verfügte er, dass die hinterlegten Mietzinse vollumfänglich zugunsten der Beklagten freizugeben seien (Dispositiv Ziffer 2). Die Gerichtsgebühr auferlegte er der Klägerin und verpflichtete diese zur Bezahlung einer Parteientschädigung in Höhe von CHF 3'871.80 an die Beklagte (Dispositiv Ziffer 3). Der Gerichtspräsident führte aus, der Augenschein habe gezeigt, dass die streitbezogene Aussenbeleuchtung den üblichen Standard erreiche, den ein Mieter nach Treu und Glauben erwarten dürfe, so dass kein Mangel vorliege. Die Klägerin müsse auf dem gesamten Weg vom öffentlichen Trottoir bis zur Haupttüre ihrer Liegenschaft keinen Schritt im Dunkeln gehen. Der Zweck der Aussenbeleuchtung sei somit erfüllt. Es gebe keinen sachlichen Grund, weshalb das Licht im Hauseingang bereits einschalten sollte, wenn die Person das Trottoir verlasse. Der Zeuge E.____, Elektromonteur, habe als Fachmann bestätigt, dass es sich vorliegend um eine gebräuchliche und sachgerechte Aussenbeleuchtung handle. Soweit sich die Klägerin auf das Schreiben von C.____ vom 27. September 2013 stützte, führte die Vorinstanz aus, dieser sei tagsüber für eine Besichtigung vor Ort gewesen. Es sei daher davon auszugehen, dass die Aussenbeleuchtung zum Zeitpunkt der Besichtigung gar nicht eingeschaltet gewesen sei. Aus den empfohlenen Massnahmen sei auch zu schliessen, dass er die tatsächliche Beleuchtungssituation nicht korrekt erfasst habe. So habe er vorgeschlagen, dass die Lichtanlage mit LED-Leuchten zu ersetzen sei. Es sei jedoch unbestritten, dass im Zeitpunkt der Besichtigung im Herbst 2013 bereits seit längerer Zeit LED-Leuchten montiert gewesen seien. Weiter sei fraglich, ob C.____ realisiert habe, dass die LED-Leuchten entlang den Gehwegen in der Dämmerung resp. Dunkelheit permanent eingeschaltet seien und das Licht beim Haupteingang über einen Bewegungsmelder ausgelöst werde. Der Gehweg sei somit stets hell beleuchtet, wenn die Person das Trottoir verlasse, und das Licht im Hauseingangsbereich werde eingeschaltet, lange bevor sich die Person dem Hauseingang

nähere. Die von C.____ empfohlenen Massnahmen seien daher gar nicht notwendig. Was die Angst vor Überfällen betrifft, führte die Vorinstanz aus, es sei nach objektiven Kriterien zu beurteilen, ob ein Mangel an der Aussenbeleuchtung vorliege. Das persönliche Angstempfinden sei unerheblich. Eine übermässige, unnötige Beleuchtung, die den Wünschen der Klägerin entspreche, könnte im Gegenzug andere Bewohner/innen stören. Der Zeuge F.____ habe ausgesagt, dass ausser der Klägerin keine einzige Mietpartei sich über die neue Beleuchtung beklagt habe. Vielmehr seien positive Rückmeldungen dahingehend eingegangen, dass die LED-Leuchten viel heller seien als die früheren Lampen. Auch der von der Klägerin angerufene Zeuge D.____ habe bestätigt, dass die neuen LED-Leuchten den Erschliessungsweg besser beleuchten würden als dies früher der Fall gewesen sei. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die neue Beleuchtung insgesamt besser sei als die frühere. Die von der Klägerin beantragte Befragung von C.____ wies die Vorinstanz mit der Begründung ab, eine solche sei aufgrund seines bereits vorliegenden Berichts, des gerichtlichen Augenscheins sowie den erfolgten Zeugenbefragungen für die richterliche Meinungsbildung nicht erforderlich.

C. a) Mit Eingabe vom 27. April 2015 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, erklärte die Klägerin die Berufung gegen den Entscheid des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 13. Januar 2015. Sie beantragte mit der Berufung die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und wiederholte die bereits bei der Vorinstanz gestellten Rechtsbegehren. Mit der Berufung reichte sie ein Schreiben von G.____ sowie zusätzliche Fotos der Bewegungsmelder als neue Beweismittel ein. Die Mieterin machte mit Berufung geltend, die Vorinstanz habe das Vorliegen eines Mangels in Form der ungenügenden Beleuchtung, dessen Behebung und damit auch die Mietzinsreduktion zu Unrecht verneint. Sie machte eine unrichtige Rechtsanwendung und auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend und rügte insbesondere eine Verletzung von Art. 259a Abs. 1 lit. a und b OR, Art. 259d OR sowie Art. 8 ZGB. Die Klägerin monierte, die Vorinstanz habe der Tatsache, dass der im Zuge der Aussenrenovation im Jahre 2012 ersetzte „alte“ Bewegungsmelder, welcher vor rund 20 Jahren auf Veranlassung der Klägerin installiert worden sei, beträchtlich früher reagiert habe als der neue Bewegungsmelder, keine Bedeutung eingeräumt. Aufgrund des jahrelangen Zustandes mit einem Bewegungsmelder, welcher das Licht im Eingangsbereich beträchtlich früher eingeschalten habe, sei von einer zugesicherten Eigenschaft auszugehen. Der frühere Bewegungsmelder sei vor mehr als 20 Jahren auf Veranlassung der Mieterin installiert worden, dies aus Präventionsgründen im Bestreben um einen besseren Schutz vor Überfällen angesichts der problematischen örtlichen Verhältnisse. Die Gefahr, dass sich jemand im souterrainen Eingangsbereich versteckt halte, werde durch das frühere Einschalten des Lichts verringert. Der vorausgesetzte Gebrauch umfasse zudem entgegen der Vorinstanz auch eine subjektive Seite. So solle jemand ohne Angst vor Übergriffen und ohne sich einer potentiellen Gefährdung auszusetzen, die Mietliegenschaft betreten können. Der Bericht des Präventionsbeauftragten der Polizei halte fest, dass der Zugang bei Dunkelheit oder Dämmerung in Bezug auf die Sicherheit gegen Überfälle problematisch sei. Die Kritik der Vorinstanz, der Polizeibeamte habe die Situation nicht korrekt erfasst, weil er diese bei Tageslicht beurteilt habe, fusse auf einer Annahme und sei nicht haltbar, nachdem der gerichtliche Augenschein ebenfalls nicht bei Dunkelheit stattgefunden habe. Den

Polizeibericht unter diesen Umständen als Beweismittel abzulehnen, ohne C.____ als Zeugen einzuvernehmen, komme einer willkürlichen Beweiswürdigung gleich und verstosse gegen Art. 8 ZGB. Es werde deshalb an der Einvernahme von C.____ als Zeugen festgehalten und ein Augenschein bei Dunkelheit beantragt, eventualiter die Einholung einer Expertise zur Überprüfung des Polizeiberichts. Weiter rügte die Mieterin, die Vorinstanz habe die Zeugenaussage von D.____ falsch gewürdigt und den eingereichten Bestätigungsschreiben von vier Personen, welche die ungenügende Beleuchtungssituation bestätigt hätten, keine Rechnung getragen. Es liege einerseits ein Mangel zufolge Abwesenheit einer zugesicherten Eigenschaft vor, weil der Eingangsbereich nicht mehr frühzeitig beleuchtet werde. Und andererseits sei ein Mangel auch deshalb gegeben, weil mit der geänderten Beleuchtungssituation im Eingangsbereich der vorausgesetzte Gebrauch nicht mehr gewährleistet werde. Dass die Beleuchtung der Zugangswege verbessert wurde, sei unbeachtlich. Die von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen anlässlich des Augenscheins würden der aktuellen Situation, wie sie von G.____ am 23. April 2015 festgestellt worden sei, widersprechen. Dessen Bestätigung sei zu entnehmen, dass das Licht im überdeckten Eingangsbereich erst angehe, nachdem der Besucher bereits die Treppe hinunter gegangen sei und ein paar Schritte hin zum Eingangsbereich gemacht habe. Diese Bestätigung sei als echtes Novum zu berücksichtigen und G.____ als Zeuge einzuvernehmen. Es bleibe nachzutragen, dass der Bewegungsmelder bei der Mietliegenschaft W.____-Strasse Nr. V.____ aus nicht nachvollziehbaren Gründen weniger abgeklebt worden sei als der streitgegenständliche Bewegungsmelder. Die mangelhafte Beleuchtung im Eingangsbereich sei zu beseitigen, was technisch ohne Weiteres machbar sei, indem der Radius durch die teilweise Entfernung der Abkleber erweitert werde. Die Aussagen der Zeugen E.____ und F.____ seien mit Vorsicht zu würdigen. Insbesondere sei eine Störung von Nachbarn durch brennendes Licht nicht möglich, weil es keine solchen Nachbarn gebe. Das Argument des Stromverbrauchs durch unnötiges Einschalten des Lichts sei nicht entscheiderelevant. Auch die ins Feld geführten (angeblichen) Reklamationen seien nicht erstellt. Eine permanente Beleuchtung im Eingangsbereich stelle eine taugliche Massnahme für die Prävention dar; Stromspargründe würden dem nicht entgegenstehen. Durch die problematische Beleuchtungssituation werde die Mieterin genötigt, Dispositionen wie frühzeitiges oder begleitetes Heimkehren zu treffen, was einer Gebrauchseinschränkung gleichkomme. Eine verhältnismässige Herabsetzung des Nettomietzinses um 5% sei daher angemessen.

C. b) Mit Berufungsantwort vom 18. Juni 2015 beantragte die Vermieterin die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, unter o/e-Kostenfolge. Die Berufungsbeklagte führte aus, es sei nicht dargetan, inwiefern hinsichtlich der Mietzinshinterlegung ein Feststellungsinteresse bestehe. Ein solches werde bestritten. Sie stellte sich weiter auf den Standpunkt, dass kein Mangel vorliege und die Vorinstanz den Sachverhalt richtig erfasst habe. Die Vermieterin habe sich im Jahre 2013 in umfangreicher Korrespondenz mit den Vorbringen der Mieterin auseinandergesetzt. Es sei nicht erstellt, dass der frühere Bewegungsmelder auf Veranlassung der Klägerin installiert worden sei und dass dieser früher eingeschalten habe. Die erste Behauptung sei von der Klägerin erstmals im vorliegenden Berufungsverfahren vorgebracht worden und damit verspätet und die zweite Behauptung sei unbewiesen geblieben. Die frühere Situation sei nicht mehr feststellbar und eine zugesicherte Eigenschaft

liege keinesfalls vor. Die Aussenbeleuchtung sei im Jahre 2012 durch eine den modernsten und höchsten Anforderungen genügende Beleuchtung ersetzt worden. Die neue Aussenbeleuchtung sei besser als die frühere und wenn an dieser überhaupt etwas auszusetzen wäre, dann höchstens die sehr hohe Helligkeit (Lichtverschmutzung). Die Vermieterin sei berechtigt, Veränderungen und Erneuerungen an der Mietsache vorzunehmen. Aus einer isolierten Betrachtung der angeblichen Veränderung könne keine Mangelhaftigkeit abgeleitet werden. Massgebend sei allein, ob die fragliche Einrichtung in ihrer Gesamtheit zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich sei. Dies sei von der Vorinstanz zutreffend bejaht worden, da nicht ersichtlich sei, inwieweit eine Verbesserung und Modernisierung der Aussenbeleuchtung als Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit qualifiziert werden könne. Bei den Beanstandungen der Klägerin gehe es allein um subjektive Befindlichkeiten und Ängste. Solche würden zum vornherein keine Mangelhaftigkeit der Mietsache begründen. Die Klägerin sei die einzige Mietpartei, welche die neue Aussenbeleuchtung und die Einstellung der Bewegungsmelder beanstandet habe. Es könne nicht angehen, dass die Klägerin der Vermieterin und den anderen Bewohnern der Überbauung vorschreiben könne, wie die Aussenbeleuchtung zu funktionieren habe und einzustellen sei. Die Mieterin habe keinen Anspruch auf die allerbeste Lösung, sondern lediglich auf eine sachgerechte bzw. vertragsgemässe Lösung. Die Vorinstanz habe den von der Klägerin beantragten C._____ zu Recht nicht als Zeugen angehört, da dieser nicht mehr hätte berichten können, als er in seinem Schreiben vom 27. September 2015 festgehalten habe. Bezüglich dessen Schreiben habe die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass die darin enthaltenen Feststellungen unrichtig und/oder unmöglich seien. In diesem Zusammenhang sei zu beachten, dass die Vermieterin in ihrem Schreiben vom 16. Oktober 2013 die Polizei Basel-Landschaft eingeladen habe, falls sie sich den Darlegungen der Vermieterin nicht anschliessen könne, zusätzliche Massnahmen zu empfehlen. Bezeichnenderweise habe die Polizei keine weiteren Massnahmen empfohlen und auf eine Entgegnung verzichtet. Die nachträgliche Beanstandung des durchgeführten Augenscheins sowie der erstmals gestellte Antrag auf einen Augenschein „bei Dunkelheit“ seien unzulässig. Der Augenschein sei am 13. Januar 2015 um 08:00 Uhr durchgeführt worden, somit in der Morgendämmerung vor Sonnenaufgang. Die Aussenbeleuchtung sei zu diesem Zeitpunkt im Betrieb gewesen, wogegen der Augenschein des Polizisten C._____ bei hellichtem Tag stattgefunden habe. Auch der Vorwurf der Mieterin bezüglich Würdigung der Zeugenaussage von D._____ sowie der von der Mieterin eingereichten vier „Bestätigungsschreiben“, welche von befreundeten Personen der Mieterin erstellt worden seien, seien haltlos. Der Zeuge D._____ habe anlässlich der Zeugenbefragung eingeräumt, dass die neue Aussenbeleuchtung besser sei als die frühere. Die nunmehr von der Mieterin neu und erstmals angerufenen Behauptungen und Beweismittel seien verspätet, beweisuntauglich und würden bestritten. Da kein Mangel vorhanden sei, sei auch keine Mietzinsherabsetzung geschuldet. Darüber hinaus sei die geltend gemachte Mietzinsherabsetzung auch krass übersetzt.

C. c) Mit Verfügung vom 25. Juni 2015 schloss der Präsident des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel und ordnete den Entscheid aufgrund der Akten, ohne Durchführung einer Parteiverhandlung und ohne Zeugenbefragung, an.

Erwägungen

1. Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO unrichtige Rechtsanwendung oder/und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Streitwertgrenze ist im vorliegenden Fall erreicht. Die schriftliche Begründung des angefochtenen Entscheids vom 13. Januar 2015 wurde der Klägerin bzw. deren Rechtsvertreter am 11. März 2015 zugestellt. Aufgrund des Fristenstillstandes über die Ostertage vom 29. März 2015 bis 12. April 2015 (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) fiel der letzte Tag der Frist auf Samstag, den 25. April 2015, und endete gemäss Art. 142 Abs. 3 ZPO am Montag, den 27. April 2015. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen ist durch die Postaufgabe der Berufung vom 27. April 2015 eingehalten. Die Klägerin rügt die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts, womit zulässige Berufungsgründe geltend gemacht werden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts.

2. Die Berufungsklägerin beantragte mit der Berufung, C.____ sei als Zeuge zu befragen. Sie monierte in diesem Zusammenhang, es sei willkürlich, wenn die Vorinstanz den Polizeibericht von C.____ als unzutreffend betrachte und als Beweismittel ablehne, ohne diesen - wie beantragt - als Zeugen einzuvernehmen. Deshalb werde an dessen Zeugeneinvernahme festgehalten. Eventualiter sei eine Expertise zur Überprüfung des Polizeiberichts einzuholen. Weiter beantragte die Berufungsklägerin im vorliegenden Berufungsverfahren die Einvernahme von G.____ als Zeuge sowie die Durchführung eines Augenscheins bei Dunkelheit.

Für eine Zeugeneinvernahme von C.____ und G.____ sieht das Kantonsgericht keinen Anlass, da von beiden Personen bereits schriftliche Berichte vorliegen. Ein Augenschein durch das Kantonsgericht oder die Einholung einer Expertise ist ebenfalls nicht angebracht, nachdem bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchführte und die Berufungsklägerin nicht vorbringt, die am Augenschein getroffenen Feststellungen seien falsch protokolliert worden. Vielmehr ist festzuhalten, dass die vorliegenden Beweismittel zur Beurteilung des Streitfalles ausreichen und es letztlich um die Frage der Würdigung dieser Beweise geht.

3. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a), und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Diese Novenschanke gilt auch für Verfahren - wie hier vorliegend - mit eingeschränkter Untersuchungsmaxime (BGE 138 III 625). Auf diese Novenregelung ist allenfalls in den weiteren Erwägungen zurückzukommen.

4. Thema der Berufung ist die Mangelhaftigkeit der Mietsache im Zusammenhang mit der Aussenbeleuchtung. Gemäss Art. 256 Abs. 1 OR ist der Vermieter verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Unter dem vorausgesetzten Gebrauch ist der Gebrauch beziehungsweise die Nutzung zu verstehen, welche der Mieter gemäss den Vereinbarungen mit dem Vermieter und den Umständen voraussetzen bzw. erwarten darf. Mangelhaft ist ein Mietobjekt, wenn ihm eine vertraglich zugesicherte oder eine sich aus dem vertraglichen Gebrauchszweck ergebende Eigenschaft fehlt. Ob ein Mangel vorliegt, ist daher durch Vergleich des vertraglich vereinbarten mit dem tatsächlichen Zustand des Mietobjekts zu ermitteln. Es sind alle konkreten Umstände des betreffenden Falles zu würdigen, wobei die üblichen Regeln zur Auslegung von Verträgen zum Zuge kommen (Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 138; Bger 4A_11/2013 vom 16.05.2013, E. 3.1; Bger 4C.384/2005 vom 22.03.2006, E. 2.1; Bger 4C.168/2001 vom 17.08.2001, E. 4a).

5. Die Berufungsklägerin rügt die ungenügende Beleuchtung im Zugangs- bzw. Eingangsbereich der Mietliegenschaft an der General-Guisan-Strasse Nr. X.____ in Z.____. Das Licht im Eingangsbereich schalte erst kurz vor der Treppe und damit zu spät ein, weil die Bewegungsmelder zu weitgehend abgeklebt worden seien. Der alte, ersetzte Bewegungsmelder hätte dagegen bereits beim Verlassen des Trottoirs und Betreten des Zugangsweges zur Mietliegenschaft reagiert. Die Berufungsbeklagte stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, der Bewegungsmelder reagiere prompt und rechtzeitig, so dass kein Mangel vorliege.

Grundlage des vorliegenden Vertragsverhältnisses ist der Mietvertrag vom 11. Mai 1984. Eine spezielle und ausdrückliche Zusicherung betreffend die Aussenbeleuchtung findet sich darin nicht. Es gilt daher zu prüfen, ob sich eine zugesicherte Eigenschaft aus den Umständen ergibt. Diesbezüglich bringt die Berufungsklägerin vor, der frühere Bewegungsmelder sei vor mehr als 20 Jahren auf ihre Veranlassung hin installiert worden. Aufgrund des jahrelangen Zustandes mit diesem Bewegungsmelder, welcher früher reagiert habe, liege eine zugesicherte Eigenschaft vor. Diese Vorbringen dringen nicht durch. Die Berufungsklägerin hat zum einen nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, es liege eine zugesicherte Eigenschaft vor, so dass diese Behauptung in Anwendung von Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen ist. Zum anderen sind die Behauptungen der Berufungsklägerin, der alte Bewegungsmelder sei vor Jahren auf ihren Wunsch hin installiert worden und dieser habe früher reagiert, ohnehin unbewiesen geblieben. Dass es sich hinsichtlich des Bewegungsmelders bzw. dem früheren Einschalten der Beleuchtung im Eingangsbereich der betroffenen Mietliegenschaft um eine zugesicherte Eigenschaft handeln soll, ist somit nicht nachgewiesen.

6. Es bleibt zu prüfen, ob die fragliche Lichtanlage, welche im Jahre 2012 installiert wurde, zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich ist. Diese Frage ist von der Vorinstanz bejaht worden.

6.1 Die Vorinstanz hat anlässlich des Augenscheins vom 13. Januar 2015, 08:00 – 08:30 Uhr, am Zugang zu der betreffenden Mietliegenschaft im Protokoll festgehalten, dass der

Bewegungsmelder etwa vier Meter vor Mitte des Treppenansatzes angehe und sodann der ganze Hauseingang inkl. seitlicher Gang beleuchtet werde. Weiter wurde protokolliert, dass eine LED-Leuchte direkt bei der Treppe (Höhe erster Treppenansatz) und beim Hauseingang vier LED-Leuchten in der Decke und zusätzlich eine LED-Leuchte in der Decke des seitlichen Eingangs installiert seien. Sodann wurde festgehalten, dass sich ein Lichtschalter beim Hauseingang, fünf Meter entfernt vom letzten Treppenabsatz, befinde. Überdies stellte die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins fest, dass zwei Bewegungsmelder vorhanden sind und jeder Bewegungsmelder die Beleuchtung bei den Hauseingängen Nr. X.____ und Nr. V.____ auslöst. Der Bewegungsmelder beim Hauseingang Nr. X.____ sei abgeklebt, auf der linken Seite mit Originalkleber gemäss Anleitung, auf der rechten Seite mit einem anderen Kleber. Der Bewegungsmelder beim Hauseingang Nr. V.____ sei auch abgeklebt.

Die Berufungsklägerin bringt nicht vor, die Vorinstanz habe den angetroffenen Zustand betreffend die Lichtinstallation am Augenschein falsch protokolliert. Es ist daher von den am Augenschein vom 13. Januar 2015 protokollierten Feststellungen auszugehen. Die Berufungsklägerin macht ebenfalls nicht geltend, dass seit dem vorinstanzlichen Augenschein Veränderungen an der Lichtinstallation vorgenommen worden seien bzw. diese ausgewechselt worden sei, so dass davon auszugehen ist, dass noch immer die gleiche Installation angebracht ist. Das mit der Berufung eingereichte Schreiben von G.____, in welchem dieser ausführt, das Licht sei am 23. April 2015 erst zwei Meter vor dem überdeckten Eingangsbereich durch den Bewegungsmelder eingeschalten worden, vermag daher die anlässlich des Augenscheins protokollierten Feststellungen nicht zu entkräften.

Der Sachverhalt betreffend die Aussenbeleuchtung stellt sich somit folgendermassen dar: Der Bewegungsmelder geht etwa vier Meter vor der Mitte des Treppenansatzes an, sodann wird der ganze Hauseingang, inkl. seitlicher Gang, beleuchtet (Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins vom 13. Januar 2015). Die neue Aussenbeleuchtung wurde modernisiert, besteht nunmehr aus LED-Leuchten und erzeugt helleres Licht als die alte Beleuchtung, was von der Berufungsklägerin nicht bestritten wird. Ebenso ist unbestritten, dass die LED-Leuchten entlang den Gehwegen ab dem Trottoir bei Dämmerung und Dunkelheit permanent eingeschalten sind.

6.2 Soweit sich die Berufungsklägerin auf den Bericht des Polizeibeamten C.____ vom 27. September 2013 abstützt, ist festzuhalten, dass dieser - wie bereits die Vorinstanz festhielt - verkannte, dass die Aussenbeleuchtung bereits durch LED-Leuchten ersetzt wurde und er auch die Tatsache, dass der Gehweg ab dem Trottoir bei Dämmerung und Dunkelheit permanent beleuchtet ist, unerwähnt liess und in seinem Bericht nicht würdigte. Die Vorinstanz hat daher zu Recht Vorbehalte hinsichtlich des Berichts von C.____ angebracht. Die Rüge der Berufungsklägerin, die vorinstanzliche Kritik am Polizeibericht sei nicht haltbar, ist daher nicht zu hören.

6.3 Die Berufungsklägerin rügt sodann, die Vorinstanz habe die Zeugenaussage von D.____ falsch gewürdigt. Die Vorinstanz führte aus, dieser Zeuge habe bestätigt, dass die neuen LED-Leuchten den Erschliessungsweg besser beleuchten würden als früher. Die Berufungsklägerin bringt vor, dieser Zeuge habe auch klar ausgesagt, dass der neue Bewe-

gungsmelder eher spät angehe und habe damit den gerügten Mangel bestätigt. Die bessere Beleuchtung des Erschliessungsweges ändere daran nichts. D.____ führte im Schreiben vom 8. Januar 2014 (Sammelbeilage 11 der Eingabe der Klägerin vom 9. Juli 2014 an die Vorinstanz) aus, die Beleuchtung im Eingangsbereich sei ungenügend, weil diese durch den Bewegungsmelder zu spät eingeschalten werde. Da sich der Eingang halb im Untergeschoss befinde, müssten die Eintretenden mehrere Meter im Dunkeln zurücklegen, bevor das Licht einschalte, was eine Gefahrenquelle und ein Sicherheitsrisiko sei. An der vorinstanzlichen Zeugenbefragung sagte D.____ aus, die neuen LED-Leuchten würden den Erschliessungsweg gut beleuchten, besser als vorher. Der Bewegungsmelder beim Eingang Nr. X.____ gehe eher spät an. Mit dieser Zeugenaussage hat D.____ die Ausführungen in seinem Schreiben vom 8. Januar 2014 erheblich relativiert und bestätigt, dass die Beleuchtung des Erschliessungsweges jetzt besser ist als früher. Auf seine Aussage, der Bewegungsmelder gehe „eher spät an“ ist im Rahmen der nachfolgenden Beweiswürdigung zurück zu kommen.

6.4 Die Firma Elektro H.____ bestätigte im Schreiben vom 21. September 2014 (Beilage 2 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014), dass die neuen Lampen den Weg besser ausleuchten würden. Hinsichtlich des Bewegungsmelders im Eingangsbereich des Hauses Nr. X.____ führte die Firma aus, dieser reagiere sehr empfindlich und habe anfangs bei jedem vorbeifahrenden Auto auf der Strasse oder vorbeigehendem Fussgänger auf dem Trottoir die Durchgangsbeleuchtung vor dem Haus Nr. X.____ eingeschaltet. Um unnötiges Einschalten, Stromverbrauch und Reklamationen der Nachbarn zu vermeiden, sei der Bewegungsmelder in der Weise abgedeckt worden, dass der Bewegungsmelder die Durchgangs- /Hauseingangsbeleuchtung erst aktiviert, wenn sich jemand auf dem Fussweg gegen die Treppe zum Haus Nr. X.____ bewegt. Der Zeuge E.____ von der Firma Elektro H.____ sagte an der vorinstanzlichen Befragung aus, wenn die Linse am Bewegungsmelder nicht abgedeckt werde, werde ein Winkel von 220 Grad beleuchtet. Wenn ein Auto vorbeigefahren sei, sei das Licht angegangen. Es habe Reklamationen gegeben, wie ihnen der Hauswart gesagt habe. Der Bewegungsmelder sei deshalb so abgeklebt worden, dass das Licht erst angehe, wenn jemand auf dem Weg Richtung Treppe laufe. Die jetzige Beleuchtung mit LED sei viel besser als die frühere und die Bewegungsmelder seien vorzüglich und würden frühzeitig die Einschaltung der Beleuchtung auslösen.

Der Hauswart F.____ bestätigte mit seinem Schreiben vom 19. September 2014 (Beilage 3 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014), dass die neue Beleuchtung heller sei, dank des LED-Systems energiesparend und schliesslich für die Mietparteien praktischer, sicherer und einfacher zu bedienen. Für viele Mietparteien, auch für ihn selbst, sei die Beleuchtung zu hell. Anlässlich der vorinstanzlichen Zeugenbefragung sagte er aus, der neue Bewegungsmelder sei so sensibel gewesen, dass das Licht angegangen sei, wenn ein Fussgänger vorbeiging oder ein Auto vorbeifuhr. Mit der Abdeckung sei es besser, das Licht gehe aber immer noch an, wenn jemand den Weg runterlaufe oder auf dem Rasen laufe, der gar nicht zum Haus Nr. X.____ wolle. Die anderen Mieter hätten nicht reklamiert, sondern sich für die gute neue Beleuchtung bedankt. Hinsichtlich seines Schreibens vom 19. September 2014 gab er an, die Liegenschaftsverwaltung habe ihn gefragt, ob er eine Stellungnahme schreibe.

I.____, welcher vis-à-vis wohnt, gab mit seinem Schreiben vom 13. September 2014 (Beilage 4 der Eingabe der Beklagten an die Vorinstanz vom 29. September 2014) ebenfalls kund, dass die neue Beleuchtung besser sei.

Die Beleuchtung im Eingangsbereich der Mietliegenschaft Nr. X.____ sowie im Verbindungsgang wird, wie anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins festgestellt wurde, dann ausgelöst, wenn sich eine Person auf dem Gehweg ca. vier Meter vor der Treppe zur Liegenschaft befindet. Der Zugangsweg selber ist bei Dämmerung und Dunkelheit permanent beleuchtet und scheint heller als vorher, was unbestritten ist. Der Weg vom öffentlichen Trottoir bis zur Haupttüre der Liegenschaft Nr. X.____ ist somit während dem Begehen bei Dämmerung und Dunkelheit auf der gesamten Strecke beleuchtet. Wie bereits die Vorinstanz gelangt auch das Kantonsgericht zum Schluss, dass die aktuelle, modernisierte Aussenbeleuchtung tauglich ist und ihren Zweck erfüllt. Die Aussage des Zeugen D.____, wonach der Bewegungsmelder eher spät angehe, vermag daran nichts zu ändern. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die von ihr gewünschte Beleuchtung installiert wird, sondern lediglich auf eine taugliche, ihrem Zweck entsprechende Aussenbeleuchtung.

6.5 Die Berufungsklägerin moniert sodann, die Vorinstanz habe den von ihr eingereichten Bestätigungsschreiben, welche die ungenügende Beleuchtungssituation im Eingangsbereich bestätigen würden, keine Rechnung getragen. Die Berufungsbeklagte entgegnet, alle diese Schreiben seien von befreundeten Personen der Klägerin erstellt worden. Der Zeuge D.____ habe anlässlich der Zeugenbefragung seinem Schreiben sogar widersprochen. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb das Gericht den anderen drei Bestätigungsschreiben mehr Glauben hätte schenken sollen.

Die Klägerin hat nebst dem Schreiben von D.____ drei weitere Schreiben eingereicht (Sammelbeilage 11 der Eingabe der Klägerin vom 9. Juli 2014 an die Vorinstanz). In diesen Schreiben äussern sich die Verfasserinnen dahingehend, dass sie sich beim Hinabtreten in den Eingangsbereich bei Dunkelheit unbehaglich fühlen bzw. die Ängste der Mieterin nachvollziehen können. Die subjektiven Befindlichkeiten und Ängste der Klägerin vermögen nun aber keine Mangelhaftigkeit an der Mietsache zu begründen. Auch ist nicht ersichtlich, inwieweit die von der Berufungsklägerin geforderte Einstellung des Bewegungsmelders zu einer höheren Sicherheit führen könnte. Wie die Berufungsbeklagte zu Recht ausführt, stammen die Schreiben von Bekannten der Klägerin, was bei der Beweiswürdigung zu berücksichtigen ist, wie auch die Tatsache, dass der Zeuge D.____ den Inhalt seines Schreibens vom 8. Januar 2014 anlässlich der Zeugenbefragung erheblich relativierte. Die von der Klägerin bei der Vorinstanz eingereichten Bestätigungsschreiben vermögen daher keinen Mangel an der Tauglichkeit der Aussenbeleuchtung zu begründen.

6.6 Das Kantonsgericht gelangt dementsprechend, wie bereits die Vorinstanz, zum Schluss, dass eine für den vorausgesetzten Gebrauch taugliche Aussenbeleuchtung vorliegt und ein Mangel nicht gegeben ist. Die Vorinstanz hat die Klage somit zu Recht abgewiesen und die Herausgabe der hinterlegten Mietzinse an die Beklagte angeordnet. Folglich ist die Berufung abzuweisen. Ob für das klägerische Rechtsbegehren „es sei die Berechtigung der Klägerin zur Hinterlegung der Mietzinse ab Januar 2014 festzustellen“ ein eigenständiges

Feststellungsinteresse besteht, kann angesichts des Ausgangs des vorliegenden Berufungsverfahrens offen gelassen werden.

7. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sämtliche Prozesskosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist gestützt auf § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f GebT auf pauschal CHF 1'200.00 festzulegen. Der obsiegenden Berufungsbeklagten ist eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat keine Honorarnote eingereicht, so dass das Kantonsgericht die Parteientschädigung gestützt auf § 18 Abs. 1 TO von Amtes wegen nach Ermessen festsetzt. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat bei der Vorinstanz ein streitwertabhängiges Grundhonorar von CHF 3'500.00 geltend gemacht, was weder von der Vorinstanz gekürzt noch von der Berufungsklägerin beanstandet wurde. Gemäss § 10 TO ist das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz nach den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen, beträgt jedoch ohne schriftliche Berufungsbegründung nur 50%, mit einer solchen bis zu 100% des jeweils zutreffenden Grundhonorars. Ein Ansatz von 100% des Grundhonorars von CHF 3'500.00 ist vorliegend angesichts des Umfangs der Berufungsantwort angemessen. Auslagen wurden im Berufungsverfahren keine geltend gemacht und dürften ohnehin gering sein, so dass solche nicht zusätzlich angerechnet werden.

Bei der Festlegung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen, weil eine solche im Berufungsverfahren zum einen nicht geltend gemacht wurde und zum anderen die mehrwertsteuerpflichtige Berufungsbeklagte die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung abziehen kann (vgl. Art. 28 ff. MWSTG; Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, MWST-Branchen-Info 19, Gemeinwesen, Bern 2010, Rz. 80; BENEDIKT A. SUTER/CRISTINA VON HOLZEN, in: Thomas Sutter-Somm/Franz Hasenböhler/Christoph Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Art. 95 N 39). Die Beklagte erleidet durch die Mehrwertsteuer somit keinen zu ersetzenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung begründet. Die Abrechnungsmethode der Partei, der eine Prozessentschädigung zuzusprechen ist, ist dabei ohne Einfluss und nicht zu berücksichtigen (OGer ZH vom 19.07.2005, ZR 2005, N 76, E. III.2; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 09.05.2011, Nr. 410 2011 38, E. 4.5, publiziert im Internet). Folglich ist die von der Berufungsklägerin an die Berufungsbeklagte auszurichtende Parteientschädigung pauschal auf insgesamt CHF 3'500.00 festzusetzen, ohne Zuschlag für Auslagen oder Mehrwertsteuer.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 1'200.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 3'500.00 zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Thomas Bauer

Karin Arber