



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 4. Juni 2019 (410 19 67)

Obligationenrecht

Auslegung eines Vertrags; keine Anwendung der Geschäftsführung ohne Auftrag, wenn die vertragliche Klausel, wonach bei Reparaturen von mehr als CHF 300.00 vor-gängig eine Offerte zu stellen und die Einwilligung der Vertragspartnerin einzuholen ist, verletzt wurde

Besetzung

Präsident Roland Hofmann; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A.____AG,

vertreten durch Fürsprecher und Notar Franz Müller, Herrengasse 22,
Postfach 663, 3000 Bern 7,

Beschwerdeführerin

gegen

B.____GmbH,

vertreten durch Advokat Roman Felix, Hauptstrasse 8, Postfach 732,
4153 Reinach,

Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Forderung

Beschwerde gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 21. November 2018

A. Mit Entscheid vom 21. November 2018 hiess das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West die Forderungsklage der B.____GmbH vom 25. Mai 2018 gegen die A.____AG gut und

verpflichtete die Beklagte, der Klägerin den Betrag von CHF 6'244.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 1. November 2016 zu bezahlen. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 250.00 sowie die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 wurden der Beklagten auferlegt und diese überdies zur Bezahlung einer Parteientschädigung an die Klägerin von CHF 2'681.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) verpflichtet. Die eingeklagte Forderung stützt sich auf fünf Rechnungen für Reparaturarbeiten an den Warenliften der Beklagten, basierend auf Unterhaltsverträgen. Auf die Entscheidbegründung wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

B. Gegen diesen Entscheid vom 21. November 2018 erhob die Beklagte mit Eingabe vom 19. März 2019 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde. Sie beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Klage der Beschwerdegegnerin sei abzuweisen, eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In verfahrensmässiger Hinsicht ersuchte die Beschwerdeführerin um Aufschiebung der Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids. Diesen Antrag wies der Abteilungspräsident des Kantonsgerichts mit Verfügung vom 20. März 2019 ab.

C. Mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2019 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

D. Mit Verfügung vom 6. Mai 2019 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Entscheid aufgrund der Akten angeordnet. Die Beschwerdeführerin reichte am 9. Mai 2019 unaufgefordert eine Replik ein, woraufhin die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 14. Mai 2019 unaufgefordert eine Duplik einreichte. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften des Beschwerdeverfahrens wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Im vorliegenden Fall liegt ein Betrag von lediglich CHF 6'244.00 im Streit, so dass die Berufungsfähigkeit des vorinstanzlichen Urteils zu verneinen ist. Gegen den vorliegend angefochtenen Entscheid ist somit ausschliesslich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit Zustellung bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Der begründete Entscheid wurde der Beschwerdeführerin bzw. deren Rechtsvertreter am 20. Februar 2019 zugestellt. Die vorliegende Beschwerde vom 19. März 2019 wurde fristgerecht erhoben und genügt auch den weiteren formellen Voraussetzungen, sodass auf die vorliegende Beschwerde einzutreten ist. Die Zuständigkeit des Präsidiums des Kantonsgerichts ergibt sich aus § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO (SGS 221).

2. Streitgegenstand ist eine Forderung der Klägerin im Gesamtbetrag von CHF 6'244.00 für Reparaturarbeiten an den Warenliften der Beklagten aus den fünf folgenden Rechnungen:

- Rechnung R2646.16 vom 12. August 2016 in Höhe von CHF 518.40.
- Rechnung R2678.16 vom 2. September 2016 in Höhe von CHF 556.20,
- Rechnung R2698.16 vom 14. September 2016 in Höhe von CHF 486.00,
- Rechnung R2712.16 vom 21. September 2016 in Höhe von CHF 1'004.40,
- Rechnung R2720.16 vom 28. September 2016 in Höhe von CHF 3'679.00.

Die Parteien schlossen drei Unterhaltsverträge vom 24./29. September 2015 mit Allgemeinen Bedingungen (im Folgenden „AGB“) ab. Gegenstand dieser drei Unterhaltsverträge bilden drei Warenlifte der Beklagten mit den Anlage-Nummern A0402, A0403 und A0404. Die Klägerin verpflichtete sich, gegen eine Jahresgebühr von jeweils CHF 1'300.00 inkl. MWSt, den Unterhalt an den drei Warenliften auszuführen. Die Verträge wurden jeweils für ein Jahr vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2016 mit stillschweigender Verlängerung um ein weiteres Jahr geschlossen, sofern sie nicht mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten im Voraus auf Ende Jahr gekündigt werden. Neben diesen drei Unterhaltsverträgen schlossen die Parteien am 21./29. September 2015 einen Vertragszusatz, in welchem sie unter anderem vereinbarten, dass Reparaturen, die den Betrag von CHF 300.00 übersteigen, vorgängig einer Offerte und Erlaubnis der Beklagten bedürfen. Sämtliche im Streite befindlichen Rechnungen übersteigen den Betrag von CHF 300.00. Dieser Sachverhalt ist unbestritten. Die Beklagte bestätigte zudem, dass die Klägerin die in Rechnung gestellten Arbeiten an den Warenliften durchgeführt hatte und sie stellt die Höhe der Rechnungen nicht in Abrede. Umstritten war und ist jedoch die Auslegung der zwischen den Parteien geschlossenen Verträge. Die Beklagte/Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, sie habe der Klägerin nie entsprechende Aufträge für diese je den Betrag von CHF 300.00 übersteigenden Aufträge erteilt. Sie habe keine Reparaturangebote von der Klägerin erhalten, weshalb keine vertragliche Grundlage für diese fünf Rechnungen bestehe. Demgegenüber vertrat die Klägerin/Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz die Meinung, die Grenze von CHF 300.00 gelte nur für notwendige Reparaturarbeiten, die bei den normalen Unterhaltsarbeiten festgestellt würden. Die Rechnungen würden aber ausserordentliche Störungen betreffen und solche habe die Klägerin so rasch wie möglich zu beheben. Daraus sei ersichtlich, dass die Bestimmung mit der Grenze von CHF 300.00 im Vertragszusatz nur für Fälle gelte, welche bei den Unterhaltsarbeiten festgestellt würden. Die fünf streitigen Rechnungen würden jedoch die Behebung von ausserordentlichen Störungen ausserhalb der normalen Unterhaltsarbeiten betreffen.

3. Die Vorinstanz legte die zwischen den Parteien geschlossenen Verträge aus und kam zum Schluss, der klägerischen Auslegung könne nicht gefolgt werden, wonach die Grenze von CHF 300.00 im Vertragszusatz nur für Fälle gelte, welche bei den normalen Unterhaltsarbeiten festgestellt würden. Es finde sich weder in den drei Unterhaltsverträgen noch in den AGB oder dem Vertragszusatz eine klare Regelung, wie bei dringend erforderlichen Reparaturen vorzugehen sei. Die fünf eingeklagten Rechnungen der Klägerin hätten keine Grundlage in den geschlossenen Verträgen oder in den AGB und damit keine vertragliche Abstüt-

zung. Die Vorinstanz bejahte sodann jedoch eine Geschäftsführung ohne Auftrag gemäss Art. 419 OR mit der Begründung, die Reparaturen seien unbestrittenermassen durchgeführt worden. Die Klägerin habe die Reparaturen gutgläubig und mit dem Willen, für die Beklagte tätig zu sein, sowie in deren Interesse vorgenommen. Die Behebungen der Störungen an den Warenliften sei für die Beklagte nützlich und auch geboten gewesen, zumal die Beklagte diese Reparaturen nicht selber durchführen können oder wollen. Gemäss Art. 422 Abs. 1 OR habe die Beklagte daher der Klägerin alle Verwendungen, die notwendig oder nützlich und den Verhältnissen angemessen gewesen seien, samt Zinsen zu ersetzen. Die Beklagte sei daher zu verpflichten, der Klägerin die fakturierten Rechnungen von gesamthaft CHF 6'244.00 zuzüglich Verzugszinsen seit 1. November 2016 zu bezahlen.

4. Die vorinstanzliche Vertragsauslegung wird von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet und in ihrer Beschwerde vom 19. März 2019 explizit als richtig bezeichnet, so auch das Ergebnis, dass die fünf fakturierten Rechnungen bzw. die fraglichen ausserordentlichen Reparaturen keine vertragliche Grundlage hätten. Die Beschwerdeführerin rügt jedoch, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelange, die Beschwerdegegnerin sei als echte berechnigte Geschäftsführerin ohne Auftrag für die Beschwerdeführerin tätig geworden, so widerspreche sie ihrer eigenen Vertragsauslegung und lasse die daraus gewonnene Erkenntnis ausser Betracht, wonach die Parteien im Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 vereinbart hätten, dass Reparaturarbeiten wie die vorliegend zur Diskussion stehenden eine vorgängige Offertstellung durch die Beschwerdegegnerin sowie das vorgängige Einverständnis der Beschwerdeführerin erfordert hätten. Indem die Beschwerdegegnerin die fraglichen Reparaturen wider besseres Wissen und ohne Einhaltung der ihr obliegenden Pflichten zur vorgängigen Offertstellung und Zustimmung der Beschwerdegegnerin eigenmächtig vorgenommen habe, verletze sie die abgeschlossene vertragliche Vereinbarung. Bei Überschreitungen der Befugnisse im Rahmen der Vertragsabwicklungen könne jedoch gemäss Lehre die Geschäftsführung ohne Auftrag nicht zur Anwendung gelangen. Selbst, wenn die Art. 419 ff. OR vorliegend anwendbar wären, stünde dem Anspruch der Beschwerdegegnerin das Einmischungsverbot gemäss Art. 420 Abs. 3 OR entgegen, da der Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 der Beschwerdegegnerin die Vornahme von Reparaturarbeiten mit Kosten von mehr als CHF 300.00 so lange untersage, bis die Beschwerdeführerin hierfür ihr Einverständnis erteile. Indem die Vorinstanz die Voraussetzungen für eine Geschäftsführung ohne Auftrag als erfüllt betrachte, wende sie das Recht falsch an und verpflichte die Beschwerdeführerin zu Unrecht zur Bezahlung der fakturierten Reparaturrechnungen.

5. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2019 aus, die Beschwerdeführerin bestreite weder dass die Beschwerdegegnerin die ausserordentlichen Reparaturarbeiten vorgenommen habe, noch stelle sie die Notwendigkeit der Reparaturarbeiten und die Höhe der Rechnungen und damit den Wert der geleisteten Arbeiten in Frage. Die Vorinstanz sei zum Ergebnis gelangt, dass die fünf eingeklagten Rechnungen ihre Grundlage nicht in den geschlossenen Verträgen hätten. Diese Auslegung werde von der Beschwerdeführerin anerkannt und sie sei darauf zu behaften. Die Vorinstanz sei zu Recht zum Schluss gelangt, dass der eingeklagte Betrag unter dem Titel der Geschäftsführung ohne Auftrag geschuldet sei. Darin sei kein Widerspruch auszumachen und es handle sich auch nicht um eine Überschreitung der vereinbarten vertraglichen Befugnisse, wenn die zur

Diskussion stehenden Rechnungen keine vertragliche Grundlage hätten. Die Parteien hätten für dringend anfallende Arbeiten, wie es die vorliegenden Reparaturen gewesen seien, keine vertragliche Grundlage geschaffen, so dass auch das geltend gemachte Einmischungsverbot nicht zur Anwendung gelange. Vielmehr finde mangels vertraglicher Grundlage die Geschäftsführung ohne Auftrag Anwendung. Für den Fall, dass die Beschwerdeinstanz die vorinstanzliche Vertragsauslegung als unrichtige Rechtsanwendung taxieren sollte, bringt die Beschwerdegegnerin vor, es handle sich bei den ausgeführten Arbeiten nicht um normale Unterhaltsarbeiten im Sinne der AGB. Sämtliche sonstigen Reparaturen würden gemäss den AGB zu Lasten der Beschwerdeführerin gehen. Die Beschwerdegegnerin sei ausserdem gemäss den AGB gehalten, ausserhalb der normalen Unterhaltsarbeiten gemeldete Störungen so rasch als möglich zu beheben. Daher könne sich die in den Vertragszusätzen vom 21./29. September 2015 enthaltene Verpflichtung zur Offertstellung einzig auf notwendige Reparaturarbeiten beziehen, welche im Laufe der normalen Unterhaltsarbeiten zu Tage treten würden. Andernfalls mache die Verpflichtung zur Behebung von Störungen „so rasch als möglich“ keinen Sinn. Selbst wenn eine Offertpflicht der Beschwerdegegnerin vereinbart gewesen wäre, könne die Beschwerdeführerin daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie habe anerkannt, dass die Reparaturarbeiten geboten gewesen und fachgerecht ausgeführt worden seien. Sie habe damit auch die Rechnungen und den Wert der Reparaturarbeiten anerkannt und nachträglich genehmigt. Eine andere Sichtweise würde gegen Treu und Glauben verstossen, zumal die Beschwerdeführerin weder die Arbeit noch die Höhe der Rechnungen bestreite und auch nicht behaupte, sie hätte die Arbeiten nicht ausführen lassen, wenn eine Offerte erstellt worden wäre.

6. In der unaufgeforderten Replik vom 9. Mai 2019 entgegnet die Beschwerdeführerin, es bestehe zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis für sämtliche Arbeiten der Beschwerdegegnerin an den Warenliften, d.h. grundsätzlich auch für ausserordentliche Störungen ausserhalb der normalen Unterhaltsarbeiten. Vorliegend finde jedoch diese vertragliche Grundlage nur deshalb keine Anwendung, weil die Beschwerdegegnerin die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen (Offertstellung und Einholen des Einverständnisses der Beschwerdeführerin) nicht erfüllt habe, so dass kein Erstattungsanspruch bestehe. Die Beschwerdegegnerin führt alsdann in ihrer Duplik vom 14. Mai 2019 aus, die Beschwerdeführerin stelle sich entgegen ihrer früheren Ausführungen auf den Standpunkt, dass für ausserordentliche Störungen an sich kein vertragsloser Zustand bestehe. Sie sei mit ihren neuen Ausführungen nicht zu hören, nachdem sie im vorinstanzlichen Verfahren und auch in der Beschwerde ausgeführt habe, die fünf Rechnungen hätten keine vertragliche Grundlage, und sie auch die vorinstanzliche Vertragsauslegung nicht bestritten und ausdrücklich als richtig anerkannt habe. Die Beschwerdegegnerin geht sodann noch einmal auf die Vertragsauslegung ein und führt aus, eine Offertstellung sei nur dann notwendig, wenn es sich um Reparaturen handle, welche notwendig seien, aber den Liftbetrieb nicht beeinträchtigen würden.

7. Zwischen den Parteien ist strittig, ob bzw. inwiefern die ausgeführten Arbeiten, welche zu den fünf fakturierten Rechnungen führten, in den geschlossenen Verträgen geregelt sind und wie es sich mit den diesbezüglichen vertraglichen Pflichten der Parteien verhält. Es gilt daher die Verträge auszulegen. Für die allgemeinen Ausführungen hinsichtlich Vertragsauslegungen kann auf die vorinstanzlichen Ausführungen unter Erwägung Ziffer 4 der Ent-

scheidbegründung verwiesen werden. Die Parteien schlossen für die drei Warenlifte mit den Anlagen-Nr. A0402, A0403 und A0404 am 24./29. September 2015 je einen „einfachen Unterhalts-Vertrag“, welche je vier Visiten pro Jahr zu einer Jahresgebühr von CHF 1'300.00 inkl. MWSt vorsehen. In den AGB werden die normalen Unterhaltsarbeiten definiert. Diese beinhalten die Überprüfung der Anlage, den Unterhalt und die Einregulierung, um den einwandfreien Betrieb zu gewährleisten. In den AGB ist sodann unter dem Titel „Sonstige Arbeiten und Störungsbehebung“ Folgendes festgehalten: *„Sämtliche Reparaturen sowie die Lieferung und Montage aller für die Aufrechterhaltung des Aufzug-Betriebes notwendigen Ersatzteile, ausser kleinen Kontakten und Steuersicherungen, gehen zu Lasten des Kunden. B._____ GmbH behebt ausserhalb der normalen Unterhaltsarbeiten gemeldete Störungen so rasch als möglich. (...).“* Im Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 vereinbarten die Parteien unter anderem Folgendes: *„Reparaturen die den Betrag von CHF 300.- übersteigen, bedürfen eine Offerte und eine Erlaubnis der Eigentümerschaft vor dessen Ausführung. (...) Wenn es möglich ist, wird der Kunde auch bei kleineren Reparaturen vorgängig informiert.“* Entsprechend diesen Verträgen unterscheiden die Parteien zwischen Unterhaltsarbeiten und sonstigen Arbeiten, zu welchen sämtliche Reparaturen gehören. Es ist unbestritten, dass die hier im Streit liegenden Rechnungen keine Unterhaltsarbeiten betreffen und daher sonstige Arbeiten bzw. Reparaturen darstellen. In den AGB wird ausgeführt, dass die Beschwerdegegnerin ausserhalb der normalen Unterhaltsarbeiten gemeldete Störungen so rasch als möglich behebt. Im individuell vereinbarten Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 vereinbarten die Parteien, dass Reparaturen über CHF 300.00 eine Offerte und eine Erlaubnis der Eigentümerschaft vor dessen Ausführung bedürfen. Die beidseitig ausgehandelten Klauseln im Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 gehen den einseitig angeordneten AGB vor (vgl. BGE 125 III 263 E. 4b/bb mit weiteren Hinweisen). Der Begriff in den AGB „so rasch als möglich“ ist unbestimmt und angesichts des Vertragszusatzes so zu verstehen, dass nach der Offertstellung und der erfolgten Einwilligung die Arbeiten möglichst umgehend vorzunehmen sind. Ansonsten würde der Vertragszusatz keinen Sinn ergeben. Durch den genannten Vertragszusatz behält die Beschwerdeführerin die Kontrolle über die aufwändigeren Arbeiten der Beschwerdegegnerin bzw. die Beschwerdegegnerin kann nicht ohne vorgängige Offerte und Einwilligung beliebig Reparaturen an den Liften der Beschwerdeführerin vornehmen, welche den Betrag von CHF 300.00 überschreiten. Die Vertragsklausel, wonach Reparaturen von mehr als CHF 300.00 einer Offerte und einer Erlaubnis der Eigentümerschaft vor dessen Ausführung bedürfen, stellt eine aufschiebende Bedingung dar, da ein Auftrag für Reparaturarbeiten über CHF 300.00 nur zustande kommt, wenn eine Offerte und die Einwilligung der Beschwerdeführerin vorliegen. Für die hier zur Diskussion stehenden Reparaturen wurde unbestrittenermassen keine Offerte gestellt und es lag keine Einwilligung vor, so dass die Bedingung nicht erfüllt ist und folglich kein Vertrag über die ausgeführten Reparaturarbeiten besteht. Dieser Schluss – welchen auch die Vorinstanz zog – ist unbestritten.

8. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin ist den Verträgen nicht zu entnehmen, dass bei dringlichen Arbeiten das Erfordernis der Offertstellung und vorgängigen Einwilligung der Beschwerdeführerin nicht einzuhalten wäre. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin aussergewöhnliche Anzeichen an der Anlage feststellt, hat sie gemäss AGB dies

der Beschwerdeführerin zu melden und den Betrieb der Anlage bei möglicher Gefahr einzustellen (siehe AGB, „Sonstige Arbeiten und Störungsbehebungen“, vierter Absatz). Die Beschwerdegegnerin war also selbst bei einer möglichen Gefahr nicht gehalten, den Lift sofort zu reparieren, sondern hatte dessen Betrieb einzustellen und Meldung zu machen. Die Beschwerdegegnerin kann sich daher nicht darauf berufen, sie habe bei dringlichen Arbeiten keine Offerte stellen und die Einwilligung der Beschwerdeführerin nicht einholen müssen. Im Übrigen hat sie auch nicht ausgeführt, inwiefern die fünf Reparaturen dringlich gewesen sein sollten. Eine Dringlichkeit bei Ausfall eines Warenlifts kann auch nicht ohne Weiteres angenommen werden, da die Beschwerdeführerin drei Warenlifte betreibt, so dass der Geschäftsbetrieb auch bei Ausfall eines Lifts mit den beiden anderen Warenliften aufrecht erhalten werden kann. Dass alle drei Warenlifte gleichzeitig ausgefallen wären, geht aus den Rechnungen, welche sich jeweils nur auf eine Liftanlage beziehen, nicht hervor und wurde auch nicht vorgebracht. Auf den Rechnungen ist unter Bemerkungen sodann ausgeführt, was jeweils defekt war und repariert wurde. Dass Personen eingeschlossen gewesen sein sollen, geht daraus nicht hervor und wurde auch nicht eingewendet. Eine besondere Dringlichkeit liegt somit für keine der hier zu beurteilenden Arbeiten vor, so dass nicht zu prüfen ist, ob wegen besonderer Dringlichkeit der Reparaturen auf die Offertstellung und Einwilligung der Beschwerdeführerin ausnahmsweise hätte verzichtet werden dürfen.

9. An der vorinstanzlichen Gerichtsverhandlung wurde seitens der Beschwerdegegnerin ausgeführt, sie habe die Lifte in dieser Liegenschaft über einen „längeren Zeitraum“ regelmässig gewartet und jeweils auch die Störungen behoben. Bis zum Juni 2016 seien die Rechnungen bezahlt worden und es habe keine Probleme gegeben (siehe Protokoll der vorinstanzlichen Gerichtsverhandlung vom 21. November 2018, Seite 2 unten). Die Unterhaltsverträge datieren vom 24./29. September 2015 und der Vertragszusatz vom 21./29. September 2015. Folglich liegen zwischen den Vertragsabschlüssen und Juni 2016 nur gerade rund neun Monate. Die Reparaturen zu den hier im Streit liegenden Rechnungen wurden entsprechend den Angaben auf den jeweiligen Rechnungen zwischen dem 22. Juli 2016 und 14. September 2016 ausgeführt. Weder handelt es sich dabei seit den Vertragsabschlüssen um einen längeren Zeitraum, noch wurde seitens der Beschwerdegegnerin substantiiert ausgeführt, wie viele Reparaturen sie bis im Juni 2016 und zu welchem Rechnungsbetrag ausgeführt habe. Es wurde auch nicht ausgeführt und schon gar nicht belegt, dass andere Rechnungen mit einem höheren Rechnungsbetrag als CHF 300.00 bezahlt wurden und man sich nach Vertragsunterzeichnung implizit auf eine neue Regel geeinigt hätte.

10. Mangels Beweis von anderen impliziten Vereinbarungen bzw. einer anderweitig gelebten Praxis ist auf die genannten Unterhaltsverträge, die AGB und den Vertragszusatz abzustellen, wonach die Beschwerdegegnerin entsprechend dem Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 für Reparaturen, welche den Betrag von CHF 300.00 überschreiten, eine Offerte stellen und die Erlaubnis der Beschwerdeführerin einholen muss. Indem sie dies nicht tat, hat sie betreffend die fünf hier interessierenden Arbeiten bzw. die daraus folgenden Rechnungen die vertraglich vereinbarten Bedingungen nicht eingehalten und damit gegen den Vertrag verstossen. In den von den Parteien geschlossenen Verträgen wird nicht geregelt, was gilt, falls die Beschwerdegegnerin der Pflicht zur Offertstellung und Einholung der Einwilligung der Beschwerdeführerin nicht nachkommt. Der Vertragszusatz vom 21./29. Sep-

tember 2015, wonach Reparaturen, die den Betrag von CHF 300.00 übersteigen, einer Offerte und einer Erlaubnis der Eigentümerschaft vor deren Ausführung bedürfen, stellt eine Informations- und Aufklärungspflicht der Beschwerdegegnerin in dem Sinne dar, als sie vor der Ausführung solcher Arbeiten die Beschwerdeführerin über die entsprechenden Reparaturen und deren Kosten informieren und vorgängig ihre Einwilligung einholen muss. Damit wird die Rechts- und Vermögenssphäre der Beschwerdeführerin geschützt: Die Beschwerdegegnerin soll nicht einfach jegliche Reparaturen in beliebiger Höhe auf Kosten der Beschwerdeführerin ausführen dürfen, ohne dass diese vorgängig überhaupt ihre Meinung dazu äussern oder allenfalls eine Offerte einer anderen Anbieterin einholen kann. Vielmehr soll die Vertrags- und Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerin für Reparaturen, welche den Betrag von CHF 300.00 überschreiten, aufrecht erhalten bleiben, indem sie für solche Arbeiten eine Offerte vorgelegt bekommt und die entsprechenden Arbeiten an ihren eigenen Liften bewilligen muss. Dies alles könnte die Beschwerdegegnerin einseitig umgehen, wenn sie sämtliche Reparaturen entgegen den vertraglichen Abmachungen dennoch ohne Offerte und Einwilligung ausführen und sich alsdann auf eine Geschäftsführung ohne Auftrag berufen könnte. Damit wäre auch der Grundsatz „pacta sunt servanda“ bzw. das Prinzip der Vertragstreue ausgehebelt, was nicht angehen kann. Daher kann vorliegend kein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag entstehen. Selbst wenn die Geschäftsführung ohne Auftrag anwendbar wäre, wären die Voraussetzungen nicht erfüllt. Denn eine Geschäftsführung ohne Auftrag ist nur geboten, wenn der Geschäftsherr sie nicht selber besorgen bzw. in Auftrag geben kann. Es wird eine gewisse Hilfsbedürftigkeit des Geschäftsherrn und die Dringlichkeit der Besorgung der Angelegenheit vorausgesetzt. Bei Erreichbarkeit des Geschäftsherrn ist dem Geschäftsführer eine Rückfrage zumutbar. Das Kriterium der Hilfsbedürftigkeit des Geschäftsherrn schützt den Geschäftsführer vor übereilten und unbedachten Eingriffen in eine fremde Rechtssphäre (BSK OR I – WEBER, Art. 419 N 13 f.). Im vorliegenden Fall war für die Reparaturen keine Dringlichkeit gegeben (siehe vorstehende Erwägung 8) und eine Rückfrage bei der Beschwerdeführerin wäre möglich gewesen. Eine Geschäftsführung ohne Auftrag scheidet zudem auch an der Voraussetzung nach Art. 420 Abs. 3 OR, wonach die Geschäftsführung entgegen dem ausgesprochenen Willen des Geschäftsherrn nicht unternommen werden darf. Vorliegend hat die Beschwerdeführerin im Vertragszusatz vom 21./29. September 2015 klar zum Ausdruck gebracht, dass für Reparaturen über CHF 300.00 eine Offerte und ihre vorgängig Einwilligung erforderlich sind. Reparaturen von mehr als CHF 300.00 ohne Offerte und ohne Einwilligung entsprechen somit erkennbar nicht dem Willen der Beschwerdeführerin. Das war der Beschwerdegegnerin aufgrund des von ihr unterschriebenen Vertragszusatzes bekannt.

11. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die fünf eingeklagten Rechnungen, so wie sie fakturiert wurden, keine Grundlage in den von den Parteien geschlossenen Verträgen über den einfachen Unterhalt inkl. AGB vom 24./29. September 2015 und den Vertragszusätzen vom 21./29. September 2015 haben, weil die Beschwerdegegnerin die vertraglichen Vereinbarungen nicht einhielt, indem sie für diese fünf Reparaturen von je mehr als CHF 300.00 vorgängig keine Offerte stellte und keine Einwilligung von der Beschwerdeführerin vor der Ausführung der jeweiligen Reparaturen einholte. Die eingeklagten Rech-

nungsbeträge können auch nicht unter dem Rechtstitel der Geschäftsführung ohne Auftrag gefordert werden.

12. Für Reparaturen bis und mit CHF 300.00 gilt der Vertragszusatz betreffend Offertstellung und vorgängiger Einwilligung nicht, sondern es gelten die AGB, wonach Reparaturen sowie die Lieferung und Montage aller für die Aufrechterhaltung des Aufzug-Betriebes notwendigen Ersatzteile, ausser kleinen Kontakten und Steuersicherungen, zu Lasten des Kunden gehen (siehe AGB, Titel „Sonstige Arbeiten und Störungsbehebung“, erster Absatz). Für Reparaturen bis und mit CHF 300.00 gilt somit ein „Blanko-Auftrag“. Von der Beschwerdeführerin wird nicht bestritten, dass die Beschwerdegegnerin die in Rechnung gestellten Arbeiten ausführte. Die Beschwerdeführerin führte auch nicht aus, dass diese Arbeiten für die Aufrechterhaltung des Lift-Betriebes nicht notwendig oder nicht geboten gewesen sein sollen. Sie machte lediglich geltend, es sei keine Offerte zugestellt worden und es habe nie einen Akzept durch die Beschwerdeführerin gegeben. Da die Ausführungen und die Notwendigkeit der Arbeiten von der Beschwerdeführerin nicht bestritten sind, besteht basierend auf den Unterhalts-Verträgen und den AGB pro Reparatur bzw. pro Rechnung für den Betrag von CHF 300.00 eine vertragliche Grundlage, da bis zu diesem Betrag keine Offerte und keine Einwilligung erforderlich ist. Hätte die Beschwerdegegnerin für die ausgeführten Arbeiten je eine Rechnung von CHF 300.00 gestellt, könnte sich die Beschwerdeführerin nicht dagegen wehren. Ob diese Schwelle von CHF 300.00 inklusive oder exklusive Mehrwertsteuer gilt, ist den Vertragszusätzen nicht zu entnehmen, da dort lediglich der Betrag von CHF 300.00 ohne weitere Spezifikationen aufgeführt ist. Die in den einfachen Unterhalts-Verträgen aufgeführte pauschale Jahresgebühr von CHF 1'300.00 gilt gemäss explizitem Zusatz inklusive Mehrwertsteuer. Es wird daher davon ausgegangen, dass analog dazu auch der in den Zusatzverträgen erwähnte Betrag von CHF 300.00 inklusive Mehrwertsteuer zu verstehen ist. Die Beschwerdegegnerin schuldet daher der Beschwerdeführerin für die fünf ausgeführten Reparaturen je den Betrag von CHF 300.00, somit insgesamt CHF 1'500.00 inklusive Mehrwertsteuer. Der im vorinstanzlichen Entscheid aufgeführte Zins zu 5% seit 1. November 2016 wurde von keiner Partei substantiiert moniert und ist folglich so zu übernehmen. Somit ist der angefochtene Entscheid aufzuheben, die Klage teilweise gutzuheissen und die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 1'500.00 inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich Zins zu 5% seit 1. November 2016 zu bezahlen.

Da der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Klage nur teilweise gutzuheissen ist, sind auch die vorinstanzlichen Gerichtskosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens neu zu verlegen.

13. Es bleibt somit über die Kostenverteilung des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden.

13.1 Die Klägerin klagte eine Forderung von CHF 6'244.00 ein und dringt nunmehr mit CHF 1'500.00 und somit zu rund einem Viertel durch und unterliegt zu rund drei Vierteln. Entsprechend diesem Ausgang sind gestützt auf Art. 106 Abs. 2 ZPO die Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 250.00, die vorinstanzliche Gerichtsgebühr von CHF 500.00 und die Gerichtsgebühr des Beschwerdeverfahrens, welche in Anwendung von

§ 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) auf CHF 600.00 festzulegen ist, zu drei Vierteln der Klägerin/Beschwerdegegnerin und zu einem Viertel der Beklagten/Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

13.2 Die Parteientschädigungen sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ebenfalls im Verhältnis $\frac{3}{4} : \frac{1}{4}$ zu verlegen. Das bedeutet, dass die Klägerin/Beschwerdegegnerin der Beklagten/Beschwerdeführerin $\frac{3}{4}$ von deren Anwaltskosten als Parteientschädigung leisten muss, und die Beklagte/Beschwerdeführerin hat $\frac{1}{4}$ der Anwaltskosten der Gegenpartei zu entschädigen.

13.3 Im vorinstanzlichen Verfahren richten sich die Anwaltshonorare nach dem Streitwert (siehe § 2 Abs. 2 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte, TO, SGS 178.112). Für Streitwerte von CHF 5'000.00 bis CHF 10'000.00 beträgt das Grundhonorar CHF 1'500.00 bis CHF 2'400.00 (§ 7 Abs. 1 lit. c TO). Die Vorinstanz legte ihrer Berechnung der Parteientschädigung die streitwertbezogene Honorarnote des Rechtsvertreters der Klägerin vom 21. November 2018 basierend auf einem Grundhonorar von CHF 2'400.00 und Auslagen von CHF 89.50 zu Grunde. Diese Höhe ist tarifkonform und wurde von keiner Partei moniert, so dass für die Parteientschädigungen des vorinstanzlichen Verfahrens für beide Parteien auf das Grundhonorar von CHF 2'400.00 und Auslagen von CHF 89.50 abzustellen ist, zumal der Rechtsvertreter der Beklagten bei der Vorinstanz keine Honorarnote ins Recht legte, auf welche abgestellt werden könnte, und die Auslagen für beide Parteivertreter in etwa gleich hoch gewesen sein dürften. Nach Verrechnung der beidseitigen Parteientschädigungen von $\frac{3}{4}$ bzw. $\frac{1}{4}$ hat die Klägerin/Beschwerdegegnerin der Beklagten/Beschwerdeführerin die Hälfte des Honorars von deren Rechtsvertreter als Parteientschädigung zu bezahlen. Folglich hat die Klägerin der Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'244.75 (Hälfte von CHF 2'489.50) zu bezahlen.

13.4 In Beschwerdesachen richten sich die Parteientschädigungen nach dem Stundenaufwand (siehe § 2 Abs. 1 TO). Für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist somit auf den von den Parteivertretern getätigten Aufwand abzustellen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin reichte im Rechtsmittelverfahren streitwertbezogene Honorarnoten ein, auf welche daher nicht abgestützt werden kann. In Anwendung von § 18 Abs. 1 TO wird die Parteientschädigung deshalb nach Ermessen festgesetzt. Die Beschwerde und die Beschwerdeantwort umfassen je rund sieben Seiten und die Replik und Duplik je rund drei Seiten. Der Zeitaufwand dürfte für beide Parteivertreter daher in etwa gleich hoch gewesen sein und wird je auf rund zehn Stunden geschätzt, wobei ein Ansatz von CHF 250.00 pro Stunde der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache angemessen ist. Die Auslagen werden auf rund CHF 100.00 geschätzt. Folglich betragen im Beschwerdeverfahren die ausserordentlichen Kosten je Partei CHF 2'600.00. Für das zweitinstanzliche Verfahren hat die Beschwerdegegnerin entsprechend dem Ausgang des Verfahrens nach gegenseitiger Verrechnung (siehe vorstehende Erwägung 13.3) wiederum die Hälfte bzw. CHF 1'300.00 an die Beschwerdeführerin als Parteientschädigung zu leisten.

13.5 Die Mehrwertsteuer ist bei den Parteienschädigungen nicht zu berücksichtigen, da beide Parteien mehrwertsteuerpflichtig sind und je die an ihren für geschäftlich begründete Zwecke beauftragten Anwalt geleisteten Mehrwertsteuern als Vorsteuern von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung abziehen können (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, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 95 N 39). Eine mehrwertsteuerpflichtige Partei erleidet mithin durch die Mehrwertsteuer keinen zu entschädigenden Schaden, da sie mit deren Bezahlung gleichzeitig (bzw. in der gleichen Periode) einen gleich hohen geldwerten, liquiden und sicheren Anspruch gegenüber der Mehrwertsteuerverwaltung erwirbt. 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, 410 2011 38 E. 4.5, publiziert im Internet).

Demnach wird erkannt:

://: I. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des a.o. Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 21. November 2018 aufgehoben und durch folgenden Entscheid ersetzt:

"1. Die Klage wird teilweise gutgeheissen und die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den Betrag von CHF 1'500.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zuzüglich Zins zu 5% seit 1. November 2016 zu bezahlen.

2. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens von CHF 250.00 sowie die Gerichtsgebühr von CHF 500.00 werden zu $\frac{3}{4}$ der Klägerin und zu $\frac{1}{4}$ der Beklagten auferlegt.

Die Forderung des Staates betreffend die Gerichtskosten wird mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 500.00 verrechnet.

Die Beklagte hat der Klägerin den ihr auferlegten Anteil an der Gerichtsgebühr von CHF 125.00 ($\frac{1}{4}$ von CHF 500.00) sowie am Schlichtungsverfahren von CHF 62.50 ($\frac{1}{4}$ von CHF 250.00) zu ersetzen.

3. Die Klägerin hat der Beklagten für das Gerichtsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'244.75 (inkl. Auslagen, MWSt nicht zu berücksichtigen) zu bezahlen.

Der Antrag der Klägerin, die Beklagte zur Leistung einer Parteientschädigung für das Schlichtungsverfahren zu verpflichten, wird abgewiesen."

II. Die Entscheidungsgebühr für das Beschwerdeverfahren von CHF 600.00 wird zu $\frac{1}{4}$ bzw. CHF 150.00 der Beschwerdeführerin und zu $\frac{3}{4}$ bzw. CHF 450.00 der Beschwerdegegnerin auferlegt.

III. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'300.00 (inkl. Auslagen, keine Mehrwertsteuer geschuldet) zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Roland Hofmann

Karin Arber