Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.110/2003 /rnd

Urteil vom 8. Juli 2003
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichter Walter, Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch, Bundesrichter Nyffeler,
Gerichtsschreiberin Boutellier.

Parteien
X._____-Gesellschaft,
Klägerin und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg P. Müller, General Guisan-Quai 32, 8002 Zürich,

gegen

1. A._____ und B._____,
2. C._____,
3. D._____ und F._____,
4. G._____ und H._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte, alle vier vertreten
durch Advokat Jakob Trümpy, Albrechtsplatz 4,
4310 Rheinfelden.

Gegenstand
Mietvertrag; Mietzinserhöhung,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 4. Zivilkammer, vom 14. Januar 2003.

Sachverhalt:
A.
Die X._____-Gesellschaft (Klägerin) ist Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaften Y._____ in Aarau. Nach einer umfassenden Renovation dieser Liegenschaften im Jahre 1999 teilte sie den Mietern am 24. Februar 2000 mit, dass sie den Mietzins per 1. Juli 2000 erhöhen wolle. Einige Mieter fochten diese Mietzinserhöhung vor der Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Aarau an. Mit einem Teil der Mieter erzielte die Klägerin anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde am 30. Mai 2000 eine Einigung.
B.
Am 26. Juni 2000 reichte die Vermieterin beim Bezirksgericht Aarau gegen zwölf Mieter Klage auf gerichtliche Feststellung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung ein. Die Klägerin konnte sich mit einem Teil dieser Mieter aussergerichtlich einigen und zog diesbezüglich die Klage zurück. Mit Entscheid vom 8. August 2002 hiess der Präsident des Bezirksgerichts Aarau die Klage gegen A._____ und B._____ (Beklagte 1) vollumfänglich, gegen C._____ (Beklagte 2), D._____ und F._____ (Beklagte 3), G._____ und H._____ (Beklagte 4) sowie gegen I._____ und K._____ teilweise gut.
C.
Aufgrund der von den Beklagten erhobenen kantonalen Beschwerde und der Anschlussbeschwerde der Klägerin hob das Obergericht des Kantons Aargau, 4. Zivilkammer, mit Urteil vom 14. Januar 2003 den Entscheid des Präsidenten des Bezirksgerichts Aarau vom 8. August 2002 auf und wies die Klage gegen sämtliche Beklagten ab. Zur Begründung wurde angeführt, die Mietzinserhöhung sei unwirksam, da auf dem Mietzinsänderungsfor-

mular die eigenhändige Unterschrift der Vermieterin fehle.
D.
Gegen das obergerichtliche Urteil hat die Klägerin sowohl eidgenössische Berufung als auch staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Mit Berufung beantragt sie die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubeurteilung. Eventualiter sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und festzustellen, dass die geltend gemachten erhöhten Mietzinse nicht rechtsmissbräuchlich seien.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Berufung. Zudem stellt die Beklagte 2 den Antrag, ihr sei für das Verfahren vor Bundesgericht die unentgeltliche Prozessführung und Vertretung durch den Unterzeichneten zu bewilligen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1 In ihrem Hauptantrag stellt die Klägerin das Begehren, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dieses Begehren ist unter der Voraussetzung zulässig und auch allein angebracht, dass das Bundesgericht bei Gutheissung der Berufung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte, weil die massgebenden tatsächlichen Feststellungen fehlen (BGE 125 III 412 E. 1b S. 414). Dies trifft hier zu, hat doch die Vorinstanz die Angemessenheit der erhöhten Mietzinse nicht geprüft und dementsprechend dazu keine Feststellungen getroffen. Der Hauptantrag ist zulässig.
1.2 Der Streitwert berechnet sich bei Mietzinserhöhungen in auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnissen nach Art. 36 Abs. 5 OG als zwanzigfacher Betrag der umstrittenen Jahresdifferenz (BGE 121 III 397 E. 1 S. 399). Dabei werden gemäss Art. 47 Abs. 1 OG die gegen die Beklagten gerichteten Erhöhungsbegehren zusammengerechnet. Massgebend ist der vor Vorinstanz streitige Betrag (Art. 46 OG). Die Streitwertgrenze ist offensichtlich erreicht. Da die übrigen formellen Voraussetzungen für die Anhandnahme der Berufung erfüllt sind, kann auf das Rechtsmittel eingetreten werden.
2.
Im Berufungsverfahren hat das Bundesgericht seiner Entscheidung die Feststellungen der letzten kantonalen Instanz über die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, es wäre denn, dass sie unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen sind oder offensichtlich auf Versehen beruhen (Art. 63 Abs. 2 OG). Ausserdem weist das Bundesgericht die Sache gemäss Art. 64 Abs. 1 OG zu allfälliger Aktenergänzung und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück, wenn der von der kantonalen Instanz festgestellte Tatbestand der Vervollständigung bedarf. Art. 64 Abs. 1 OG findet nur Anwendung, wenn die Vorinstanz aufgrund unzutreffender Auslegung des Bundesrechts eine im kantonalen Prozess form- und fristgerecht behauptete Tatsache als rechtlich unerheblich erachtete und aus diesem Grund dazu keine Feststellungen traf; für eine Ergänzung des Sachverhalts insbesondere durch prozessual nicht frist- und formgerecht erhobene Behauptungen bildet Art. 64 Abs. 1 OG keine Grundlage. Neue Behauptungen sind im Berufungsverfahren ausgeschlossen (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).
2.1 Die Klägerin rügt, die Vorinstanz habe die Tatsache nicht in ihre Erwägungen einbezogen, dass den amtlichen Erhöhungsformularen noch Begleitschreiben vom 24. Februar 2000 beigelegen seien, welche nähere Angaben über die Berechnung der Mietzinserhöhung enthalten hätten, und zudem von der Liegenschaftenverwaltung eigenhändig unterzeichnet worden seien. Sie beruft sich auf ihre Klageschrift S. 12 sowie auf Klagebeilage 44 und bemerkt, die Vorinstanz habe zwar in der Sachverhaltsdarstellung auf Seite 2 des angefochtenen Urteils auf das klägerische "Schreiben vom 24. Februar 2000" Bezug genommen, jedoch die zumindest in Kopie aktenkundigen, von zuständigen Vertretern der Klägerin auf den den Beklagten zugestellten Exemplaren eigenhändig unterzeichneten Begleitschreiben nicht in ihre Überlegungen einbezogen und damit Art. 13 Abs. 1 OR und Art. 14 Abs. 1 OR verletzt.
2.2 Die Feststellung, dass die Klägerin bzw. ihre Vertreterin die Begleitschreiben zu den Erhöhungsanzeigen eigenhändig unterzeichnet hätten, findet sich im angefochtenen Urteil nicht. Der Berufung ist nicht zu entnehmen, gestützt auf welche Bestimmung die Klägerin den im angefochtenen Entscheid verbindlich festgestellten Sachverhalt glaubt ergänzen zu können. Sie beruft sich weder im Sinne von Art. 63 Abs. 2 OG auf eine bundesrechtliche Beweisvorschrift noch rügt sie ausdrücklich ein Versehen. Wollte sie sinngemäss mit dem Verweis auf die "aktenkundigen" Exemplare die Rüge eines offensichtlichen Versehens erheben, so würde sie jedenfalls

verkennen, dass diese Ausnahme von der Sachverhaltsbindung sich auf Feststellungen bezieht, welche den im angefochtenen Urteil enthaltenen widersprechen (Art. 55 Abs. 1 lit. d OG). Da der angefochtene Entscheid insofern keine Feststellungen enthält, ist auch ein entsprechender Widerspruch nicht zu erkennen.
2.3 Die Rüge der Klägerin, dass die Vorinstanz die - von den Beklagten bestrittene - eigenhändige Unterschrift ihrer Vertreterin auf den Begleitschreiben zu Unrecht unberücksichtigt gelassen habe, wird ausdrücklich für den Fall erhoben, dass eine eigenhändige Unterschrift im Sinne von Art. 13 Abs. 1 OR und Art. 14 Abs. 1 OR erforderlich sei. Die von der Klägerin gewünschte Ergänzung des verbindlich festgestellten Sachverhalts beruht auf der Voraussetzung, dass die Vorinstanz die massgebenden Bundesrechtsnormen richtig angewendet habe, wenn sie eine eigenhändige Unterschrift verlangte. Eine Vervollständigung im Sinne von Art. 64 Abs. 1 OG ist damit ausgeschlossen. Die Klägerin weist im Übrigen nicht nach, dass sie im Verfahren vor der letzten kantonalen Instanz behauptet - und gegebenenfalls zum Beweis verstellt - hätte, es seien wenigstens die Begleitschreiben der Erhöhungsanzeigen eigenhändig unterschrieben gewesen. Ihre Behauptung hat somit ohnehin als neu zu gelten (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG), wie die Beklagten in der Antwort zutreffend bemerken. Soweit die Klägerin sich auf eine angebliche eigenhändige Unterschrift in den Begleitschreiben zu den Mietzinserhöhungsformularen beruft, ist sie nicht zu hören. Sollte sich erweisen,
dass eine eigenhändige Unterschrift erforderlich ist, muss daher offen bleiben, ob die Unterschrift auf dem Begleitschreiben genügen würde.
3.
Nach Art. 269d Abs. 2 OR ist die Mietzinserhöhung insbesondere nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt. Dieses vom Kanton genehmigte Formular muss gemäss Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) bestimmte Angaben enthalten. Die eigenhändige Unterschrift der Vermieterin ist in dieser Verordnungsnorm nicht aufgeführt. Die Klägerin hält dafür, die Formularpflicht sei auch ohne Unterschrift eingehalten bzw. es genüge jedenfalls eine faksimilierte Unterschrift.
3.1 Mit der gesetzlich vorgeschriebenen Form werden bestimmte rechtspolitische Ziele verfolgt, wie etwa Schutz vor Übereilung, Gewährleistung von Klarheit und Rechtssicherheit, Herstellung einer sicheren Grundlage für die Führung öffentlicher Register, Verfahrenskontrolle oder Information (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 13 ff. zu Art. 11 OR; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2. Aufl., Bern 1997, S. 247 N. 4; Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, S. 77 ff.; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 7. Aufl., Zürich 1998, N. 497 ff.; Merz, Vertrag und Vertragsschluss, 2. Aufl., Freiburg 1992, S. 194 ff.). Für die Gültigkeit des formbedürftigen Rechtsgeschäfts ist die Wahrung der Form unbesehen darum erforderlich, ob der angestrebte Zweck im Einzelfall anderweitig gewährleistet ist (BGE 87 II 28 E. 4c; 120 II 341 E. 4b, je mit Hinweisen; Schmidlin, a.a.O., N. 21 zu Art. 11 OR; Engel, a.a.O., S. 247 N. 5; Schmid, Die öffentliche Beurkundung von Schuldverträgen, Freiburg 1988, S. 11 f. N. 36). Die Formgültigkeit ist zudem unabhängig von der materiellen Gültigkeit und Auslegung der formbedürftigen Rechtsgeschäfte zu beurteilen und gesondert zu prüfen (BGE 127
III 248 E. 3c; 122 III 361 E. 4; vgl. auch BGE 123 III 97, je mit Hinweisen; Schmidlin, a.a.O., N. 6 f. zu Art. 11 OR). Im vorliegenden Fall ist der Umfang der Formbedürftigkeit der einseitigen Mietvertragsänderung nicht umstritten. Die Klägerin stellt zudem auch richtigerweise nicht in Frage, dass die Mietzinserhöhung ungültig ist, wenn die Formvorschrift des Formularzwangs nicht gewahrt wird. Umstritten ist allein, ob zur Wahrung der Form die eigenhändige Unterschrift der Vermieterin erforderlich ist.
3.2 Die Unterschrift bildet in verschiedenen Bereichen der Rechtsordnung Bestandteil der für einen bestimmten Vorgang geforderten Schriftlichkeit (BGE 119 III 4 E. 3; 112 II 326 E. 3a S. 328; 101 III 65 E. 3, je mit Hinweisen). Mit der Unterschrift wird sowohl die Person des Erklärenden identifiziert als auch der auf einem dauerhaften Erklärungsträger festgehaltene Inhalt der Erklärung anerkannt (Merz, a.a.O. S. 198 N. 349; Engel, a.a.O., S. 251; Schwenzer, Basler Kommentar, N. 6 zu Art. 13 OR). Soweit mit dem in Art. 269d OR vorgeschriebenen Formular für Mietzinserhöhungen eine Erklärung in Schriftform verlangt wird, bildet daher die Unterschrift der erklärenden Person Teil dieser Form. In der Rechtsprechung (BGE 121 III 460 E. 4a/bb; 121 III 214 E. 3b; 120 II 206 E. 3a, je mit Hinweisen) wie in der herrschenden Lehre (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N. 523; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Zürich 1999, S. 261; Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, N. 2 zu Art. 269d OR; Schmidlin, a.a.O., N. 67 zu Art. 11 OR) wird denn auch die Formularpflicht ohne weiteres als qualifizierte Schriftform verstanden, für deren Wahrung die Unterschrift des Erklärenden erforderlich ist. Die Klägerin wendet dagegen ein, der

Zweck des Formulars erfordere die (eigenhändige) Unterschrift nicht, und sie werde überdies durch die Mietzinserhöhung nicht verpflichtet, weshalb sie nach Art. 13 Abs. 1 OR von der Unterzeichnung befreit sei.
3.3 Für Schuldverträge beschränkt Art. 13 Abs. 1 OR die gesetzliche Schriftform auf die Verpflichteten, nimmt die bloss Berechtigten von der Einhaltung der Form damit aus (BGE 101 II 222 E. 6c S. 231 mit Hinweisen; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N. 505). Soweit die Klägerin mit der Mietzinserhöhung die bisherigen Vertragsbedingungen einseitig allein zu ihren Gunsten und zu Lasten des Mieters ändert, könnte sich in der Tat fragen, ob sie nach Art. 13 Abs. 1 OR nicht von der Unterschrift befreit sei. Aber auch wenn sie keine zusätzlichen Verpflichtungen eingeht, verpflichtet sie sich dennoch mit der Mitteilung der Vertragsänderung, ihre bisherigen Verpflichtungen aus dem bestehenden Vertrag weiterhin zu erfüllen. Die einseitige Vertragsänderung ersetzt insofern die Kündigung und den Neuabschluss (BGE 125 III 231 E. 3c mit Hinweisen). Wesentlich erscheint aber, dass die einseitige Änderung des Mietvertrags ein einheitlicher Vorgang ist, der formlos nicht gültig erklärt werden kann. Für die Klarstellung der Identität des Erklärenden ebenso wie für die Zurechnung des Inhalts - den die Klägerin insbesondere in Bezug auf die Begründung gegen sich gelten lassen muss (BGE 122 III 20 E. 4c S. 24; 121 III 364 E. 4b S. 366, je mit
Hinweisen) - ist die Unterschrift daher ein Element der mit dem Formular für die Erklärung des Vermieters vorgeschriebenen Schriftlichkeit.
3.4 Auf die Unterschrift kann auch nicht wegen des Formzwecks verzichtet werden. Die Formularpflicht in Art. 269d OR dient zwar, wie die Klägerin zutreffend ausführt, der Information des Mieters über seine Rechte (BGE 123 III 70 E. 3b; vgl. auch zum Informationszweck der Form Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N. 500a). Dieser Zweck schliesst jedoch nicht aus, dass die Unterschrift ein wesentliches Element der Form bildet, wenn ansonsten die Identität des Erklärenden oder der Inhalt der Erklärung unsicher bleibt. Auch die Lehrmeinung, auf die sich die Klägerin bezieht und die das Formular nicht als qualifizierte Schriftform, sondern als besondere Form sui generis verstehen will, anerkennt jedenfalls das Bedürfnis nach Zurechnung der Erklärung an eine eindeutig identifizierbare Person (Higi, Zürcher Kommentar, N. 203/206 zu Art. 269d OR). Die eigenhändige Unterschrift gewährleistet im Schriftverkehr grundsätzlich diese eindeutige Zurechnung. Sie ist daher im Grundsatz erforderlich, sofern nicht die Ausnahme von Art. 14 Abs. 2 OR Anwendung findet.
3.5 Nach Art. 14 Abs. 2 OR wird eine Nachbildung der eigenhändigen Unterschrift auf mechanischem Wege nur da als genügend anerkannt, wo deren Gebrauch im Verkehr üblich ist, insbesondere wo es sich um die Unterschrift auf Wertpapieren handelt, die in grosser Zahl ausgegeben werden. Die Bestimmung setzt voraus, dass der Gebrauch faksimilierter Unterschriften im Verkehr üblich ist. Dabei handelt es sich um eine Tatfrage (Art. 63 Abs. 2 OG; BGE 113 II 25 E. 1a; 86 II 257; vgl. auch Urteil 4C.334/2002 vom 3. Februar 2003 E. 4.3.1, je mit Hinweisen; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, II, N. 4.6.1 zu Art. 63 OG). Für deren Vorhandensein fehlen im angefochtenen Entscheid jegliche Feststellungen. Insbesondere findet die Behauptung der Klägerin, es seien in den letzten Jahrzehnten Tausende nicht unterzeichneter bzw. mit Faksimile-Unterschriften versehene Formulare verwendet worden, im angefochtenen Urteil keine Stütze. Der Gebrauch von Faksimile-Unterschriften für formularpflichtige Mietzinserhöhungen ist auch nicht notorisch (Zimmermann Oertli, Die Unterschrift auf Formularen zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen, in Mietrechtspraxis 1/98, S. 55/58). Insbesondere ergibt sich
dies nicht aus der Doktrin, welche ein Bedürfnis für faksimilierte Unterschriften ausmacht und für die Mitteilung einseitiger Mietvertragsänderung als genügend anerkennen möchte, ohne die Behauptung in irgendeiner Weise zu belegen, dass es sich bei den Mietzinsänderungsformularen generell um serienmässig verwendete gleichartige Dokumente handle, deren Gebrauch im Verkehr üblich sei (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 20 zu Art. 269d). Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen von Art. 14 Abs. 2 OR bundesrechtskonform verneint.
3.6 Der in der kantonalen Rechtsprechung vom Obergericht des Kantons Zürich vertretenen Ansicht, wonach das Fehlen der Originalunterschrift bei einseitigen Vertragsänderungen, namentlich Mietzinserhöhungen nicht die Nichtigkeit der Erklärung zur Folge habe (Beschluss vom 3. Mai 2001, in: MietRecht Aktuell 5/2001 S. 137 ff.), kann nicht gefolgt werden. Das Obergericht hält in diesem Urteil zu Unrecht dafür, das Formular als Form sui generis umfasse die Unterschrift der die Erklärung abgebenden Vermieterin schon deshalb nicht, weil sich dies aus dem Schutzzweck der Form nicht ergebe und die Unterschrift in Art. 19 VMWG nicht erwähnt sei, und jedenfalls eine Ausnahme gemäss Art. 14 Abs. 2 OR angebracht sei (a.a.O. E. 1). Mit der Vorinstanz ist vielmehr zu erkennen, dass die Unterschrift der Vermieterin als wesentliches Element der Schriftlichkeit für die qualifizierte Schriftform des Formulars erforderlich ist. Da eine Übung im Sinne von Art. 14 Abs. 2 OR

nicht belegt und auch nicht notorisch ist, genügt eine faksimilierte Unterschrift nicht.
4.
Die Berufung ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Klägerin die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Das Gesuch der Beklagten 2 um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird insoweit gegenstandslos. Die Klägerin hat zudem den Beklagten eine Parteientschädigung zu entrichten (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG). Bei Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wäre für den Fall der Uneinbringlichkeit der Parteikosten die Bundesgerichtskasse verpflichtet, den Anteil an den Parteikosten der Gesuchstellerin zu übernehmen. Da jedoch die Gesuchstellerin ihre Bedürftigkeit nicht belegt hat, ist ihr Gesuch abzuweisen. Zwar wurde ihr im kantonalen Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege gewährt, dies genügt jedoch nach konstanter Rechtsprechung nicht für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege im Verfahren vor Bundesgericht.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Das Gesuch der Beklagten 2 um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen, soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.
2.
Die Berufung wird abgewiesen.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird der Klägerin auferlegt.
4.
Die Klägerin hat den Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 6'000.– zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, 4. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 8. Juli 2003
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: