Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.330/2002 /rnd

Urteil vom 31. Januar 2003
I. Zivilabteilung

Bundesrichterin und Bundesrichter Corboz, Präsident,
Klett, Nyffeler,
Gerichtsschreiber Mazan.

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, 4001 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin, handelnd durch die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr des Kantons Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4051 Basel, und diese vertreten durch Advokat Lukas Polivka, Auberg 4, Postfach 196, 4001 Basel,

gegen

A._____,
Beklagten und Berufungsbeklagten, vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, Postfach 330, 4010 Basel.

Mietvertrag; Mietzinserhöhung,

Berufung gegen das Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt, Ausschuss, vom 16. August 2002.

Sachverhalt:
A.
Seit 1. Februar 1986 ist A._____ (Beklagter) Mieter einer Vierzimmerwohnung in der Liegenschaft Y._____ in Basel. Vermieterin ist die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Basel (Klägerin). Seit 1. Juli 1995 ist der Beklagte zusätzlich Mieter von zwei Mansardenzimmern in derselben Liegenschaft. Bei den Mietobjekten in der betreffenden Liegenschaft handelt es sich um ehemalige Kommunalwohnungen. Die Mieter dieser Wohnungen profitierten unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen von grundverbilligten Mietzinsen. Der aktuelle Nettomietzins für die Vierzimmerwohnung beträgt Fr. 476.– und für die beiden Mansardenzimmer je Fr. 75.–.
Am 1. Januar 1995 sind das Mietbeitragsgesetz (MBG, SG 890.500) und die Mietbeitragsverordnung (MIVO, SG 890.510) in Kraft getreten. Dadurch änderte sich das System insofern, als jetzt nicht mehr Wohnungen subventioniert werden, sondern die einzelnen Mieter finanzielle Hilfe erhalten, soweit sie dies benötigen. Diese Systemänderung wurde dem Beklagten mit Schreiben vom 7. März 1995 mitgeteilt. Beigelegt war das amtliche Formular zur Mitteilung von Mietzinsänderungen. In diesem Formular wurde der monatliche Mietzins für die Vierzimmerwohnung zwar unverändert bei Fr. 476.– belassen, neu aber eine Sollmiete von monatlich Fr. 1'067.–, basierend auf einem Hypothekarzinsfuss von 5,5% und 139.0 Punkten Landesindex, angegeben. Eine Anpassung an die Sollmiete, welche der unverbilligten Miete entspreche, wurde für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht gestellt. Diese Mitteilung vom 7. März 1995 bezog sich nur auf die Vierzimmerwohnung. Die beiden Mansardenzimmer wurden erst am 1. Juli 1995 dazu gemietet.
Am 11. März 1997 teilte die Klägerin dem Beklagten auf dem amtlichen Formular in Bezug auf alle drei Mietobjekte - Vierzimmerwohnung und zwei Mansardenzimmer - mit, infolge nicht kostendeckender Nettorendite erfolge keine Mietzinsreduktion. Die Sollmiete für die Wohnung wurde unverändert mit Fr. 1'067.– beziffert. Die Sollmiete für die zwischenzeitlich neu dazu gemieteten zwei Mansarden wurde auf je Fr. 200.– festgelegt.
Am 1. Juni 1999 wurde der Beklagte - wiederum auf dem amtlichen Formular - hinsichtlich der Vierzimmerwohnung erneut darüber orientiert, dass infolge nicht kostendeckender Nettorendite keine Mietzinsreduktion erfolge. Die Sollmiete werde jedoch den neuen, für die Mietzinsberechnung ausschlaggebenden Faktoren (Hy-

pothekarzinsfuss und Landesindex) angepasst und neu auf Fr. 967.– festgesetzt. Die effektive Nettomiete für die Vierzimmerwohnung wurde unverändert auf Fr. 476.– belassen.
Mit amtlichem Formular vom 11. September 2000 teilte die Klägerin dem Beklagten eine Erhöhung des Nettomietzinses per 1. Mai 2001 von Fr. 476.– auf Fr. 662.– mit. Zu den Faktoren, auf welchen diese Miete beruht, wurde folgendes festgehalten:
"Sollmiete monatlich Fr. 1'036.–. Die Sollmiete basiert auf 4,25% Hypozins und 146,9 P Landesindex (Stand März 00). Die Betriebs-/Unterhaltskosten sind bis März 00 ausgeglichen."
Unter der Rubrik "Begründung (Mietzinsänderung)" wurde die Mietzinserhöhung wie folgt begründet:
"Etappenweise Anpassung der Nettomiete an die Sollmiete von Fr. 1'036,00 (s. beil. Schreiben vom Sept. 2000). 1. Anpassung auf Fr. 662,00 per 1.5.01, 2. Anpassung auf Fr. 848,00 per 1.5.02, 3. Anpassung auf Fr. 1'036,00 per 1.5.03 vorbehältlich allf. Aenderungen d. Berechn.-Grundlagen (Hypo-Zins, Landesindex, Betriebs-/Unterhaltskosten)."
Mit gleicher Begründung wurden auch die Mieten für die Mansardenzimmer in einem ersten Schritt per 1. Mai 2001 von Fr. 75.– auf je Fr. 121.– erhöht.
Im Schreiben vom September 2000, auf welches im amtlichen Formular verwiesen wird, wird die mit dem Mietbeitragsgesetz beschlossene Systemänderung nochmals erläutert und die Mietzinserhöhung sodann wie folgt begründet:
"... Dies bedeutet, dass die Wohnungen nicht mehr unabhängig von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Bewohner und Bewohnerinnen subventioniert, d.h. verbilligt abgegeben, sondern zu einem marktkonformen Mietzins vermietet werden. [...]
Im Sinne einer Gleichstellung und Gleichbehandlung aller Mieterinnen und Mieter in den ehemaligen Kommunalwohnungen werden nunmehr im Einvernehmen mit dem Amt für Miet- und Wohnungswesen und dem Amt für Sozialbeiträge auch noch die restlichen ca. 280 Mietverhältnisse an die Marktmiete (Sollmiete) angepasst."
B.
Diese Mietzinserhöhung wurde vom Beklagten bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten angefochten. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, erhob die Klägerin beim Zivilgerichtspräsidenten Klage. Mit Urteil vom 12. Juli 2001 wurde festgestellt, dass der Nettomietzins für die Vierzimmerwohnung in Y._____ mit Wirkung ab 1. Mai 2001 Fr. 662.– sowie für die beiden Mansarden ebenfalls mit Wirkung ab 1. Mai 2001 je Fr. 121.– jeweils zuzüglich Nebenkosten betrage.
Eine vom Kläger gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde hiess das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt mit Urteil vom 16. August 2002 gut, hob das Urteil des Zivilgerichtspräsidenten vom 12. Juli 2001 auf, wies die Klage ab und stellte fest, dass die am 11. September 2000 per 1. Mai 2001 angekündigten Mietzinserhöhungen für die Vierzimmerwohnung und für die beiden Mansarden in Y._____ unzulässig bzw. nichtig seien.
C.
Mit Berufung vom 18. Oktober 2002 beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel-Stadt insoweit aufzuheben, als es die Nichtigkeit der am 11. September 2000 per 1. Mai 2001 angekündigten Mietzinserhöhung für die Vierzimmerwohnung in Y._____ feststellt, und festzustellen, dass der Nettomietzins für die betreffende Wohnung ab dem 1. Mai 2002 Fr. 662.– betrage. Eventualiter sei die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Der Beklagte schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das Urteil des Appellationsgerichtes wird von der Klägerin insoweit nicht angefochten, als die Mietzinserhöhung für die zwei Mansardenzimmer, die erst nach dem Inkrafttreten des Mietbeitragsgesetzes gemietet wurde, für nichtig erklärt wurde. Im Folgenden ist daher einzig darüber zu befinden, ob die Mietzinserhöhung in Bezug auf die Vierzimmerwohnung nichtig ist.
2.
Die Vorinstanz hat die Mietzinserhöhung für nichtig erklärt, weil diese nicht genügend klar begründet worden sei. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die Klägerin im amtlichen Formular vom 11. September 2000 auf die "Sollmiete" berufe. Aus dem Begleitschreiben vom September 2000 ergebe sich, dass die "Sollmiete" mit dem Begriff der Marktmiete identisch sei. In zwei amtlichen Formularen, die den Mietern

1997 und 1999 zur Begründung der nicht erfolgten Mietzinsreduktion zugestellt worden sei, sei demgegenüber auf die nicht kostendeckende Nettorendite und damit klar auf das Kriterium der Kostenmiete verwiesen worden. Zudem habe die Klägerin auch insofern auf Elemente der Kostenmiete abgestellt, als die vorbehaltene Sollmiete jeweils den Veränderungen des Hypothekarzinssatzes und des Landesindex' der Konsumentenpreise angepasst sowie die Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung ausgeglichen worden sei. Die Klägerin habe sich somit nicht klar für den einen oder anderen Erhöhungsgrund entschieden. Aus ihren Schreiben könne vielmehr geschlossen werden, dass sie sich auf beide Erhöhungsgründe berufe, ohne diese aber in Einzelbeträgen auszuweisen. Die Mietzinserhöhung sei daher nicht genügend klar begründet und damit
nichtig.
3.
Die Klägerin hält diese Begründung für bundesrechtswidrig. Zur Begründung macht sie einerseits geltend, dass die Mietzinserhöhung vom 11. September 2000 klar begründet worden sei. Unabhängig davon führt sie andrerseits aus, dass selbst dann, wenn die Begründung nicht hinreichend klar gewesen sein sollte, entgegen der bisherigen Rechtsprechung nicht auf Nichtigkeit erkannt werden könnte.
3.1 Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter für eine Mietzinsanpassung das amtliche Formular verwenden. Wird die Mietzinserhöhung nicht auf dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, ist sie gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR nichtig. Nach fester Rechtsprechung ist eine Mietzinserhöhung auch dann nichtig, wenn zwar das amtliche Formular verwendet wird, die angeführte Begründung aber nicht genügend klar ist (BGE 121 III 6 E. 3b S. 8 f., BGE 121 III 460 E. 4c/cc S. 466, Urteil 4C.245/1999 vom 3. Januar 2000 [publ. in mp 2000, S. 27 ff. ]). Die von der Klägerin an dieser Rechtsprechung geübte Kritik ist unbegründet. Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die qualifizierte Formvorschrift erstreckt sich insofern auch auf die Begründung der Erhöhung. Hinzu kommt, dass das Mietrecht Ausnahmen von der Formstrenge, die zum Schutz des Mieters aufgestellt worden sind, nicht zulässt (BGE 121 III 6 E. 3a S. 8, 121 III 460 E. 4c/cc S. 466, je mit Hinweisen).
3.2 Im Folgenden ist zu prüfen, ob die umstrittene Mietzinserhöhung klar begründet worden ist, wie dies die Rechtsprechung verlangt. Die Begründung im Mietzinserhöhungsformular ist eine Willensäusserung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäusserungen. Dies gilt namentlich auch für das Erfordernis der Klarheit. Wenn sich die Parteien über den Sinn und die Tragweite der Begründung nicht einig sind, ist die Willensäusserung des Vermieters nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft (BGE 121 III 6 E. 3c S. 10, 121 III 460 E. 3a/cc S. 466, je mit Hinweisen; Peter Higi, Zürcher Kommentar, N. 88 zu 269d OR).
3.2.1 Im vorliegenden Fall enthält das Formular die Begründung "Etappenweise Anpassung der Nettomiete an die Sollmiete von Fr. 1'036,00 (s. beil. Schreiben vom Sept. 2000)". Im erwähnten Begleitschreiben, auf welches im Erhöhungsformular zulässigerweise verwiesen wird (Art. 19 Abs. 1bis VMWG), wird ausgeführt, dass die Wohnung nach dem Inkrafttreten des Mietbeitragsgesetzes zu einem marktkonformen Mietzins vermietet werden soll. Damit hat die Klägerin im amtlichen Formular und dem Begleitschreiben klar zum Ausdruck gebracht, dass die Erhöhung mit einer Anpassung an die Marktmiete (Art. 269a lit. a OR) begründet wird. Auch die Vorinstanz behauptet nicht, dass der Beklagte als vernünftiger und korrekter Vertragspartner das Formular und das zugehörige Schreiben für sich allein betrachtet anders verstehen konnte. Offensichtlich unbegründet ist der Hinweis des Beklagten, die Mietzinserhöhung sei unklar, weil nebst der Marktmiete als absoluter Erhöhungsgrund auch die relativen Kostenfaktoren des Hypothekarzins' und des Landesindex' erwähnt sowie die Unterhalts- und Betriebskosten bis März 2000 ausgeglichen worden seien. Mit dem Hinweis auf den Hypothekarzins, den Landesindex sowie die Betriebs- und Unterhaltskosten wird nicht die
Mietzinserhöhung begründet, sondern nur kundgetan, auf welchen Kostenfaktoren der an die Marktmiete angepasste neue Mietzins im Hinblick auf die künftige Mietzinsgestaltung beruht. Dies ergibt sich mit aller Deutlichkeit schon daraus, dass die erwähnten Kostenfaktoren nicht unter der Rubrik "Begründung (Mietzinsänderung)" aufgeführt sind.
3.2.2 Damit stellt sich die Frage, ob die an sich klar begründete Mietzinserhöhung vom 11. September 2000 unklar wird, wenn die früheren Mitteilungen der Klägerin vom 11. März 1997 und 1. Juni 1999 mitberücksich-

tigt werden.
Dazu ist zunächst zu bemerken, dass für die Frage, ob sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft, auf alle Umstände - mithin auch auf frühere Korrespondenz - abgestellt werden kann. Wenn für den Mieter aber wie im vorliegenden Fall bereits aus dem Erhöhungsformular und dem zulässigerweise verwendeten Begleitschreiben (Art. 19 Abs. 1bis VMWG) eindeutig klar sein muss, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft - im vorliegenden Fall "Orts- und Quartierüblichkeit" (Art. 269a lit. a OR) -, wird die klar begründete Mietzinserhöhung nicht dadurch unklar, dass der Vermieter in früherer Korrespondenz eine Mietzinserhöhung aus einem anderen Grund - im vorliegenden Fall "nicht kostendeckende Nettorendite" (Art. 269 OR) - in Aussicht gestellt hat.
Entgegen der Meinung der Vorinstanz steht die vom Vermieter im Erhöhungsformular vom 11. September 2000 bzw. dem dazugehörigen Begleitschreiben effektiv angeführte Begründung ("Orts- und Quartierüblichkeit" [Art. 269a lit. a OR]) auch nicht in Widerspruch zu den Mitteilungen vom 11. März 1997 und 1. Juni 1999, in denen eine Mietzinserhöhung aus einem anderen Grund ("nicht kostendeckende Nettorendite" [Art. 269 OR]) angekündigt wurde. Das Bundesgericht hat ausgeführt, dass ein Vermieter, der die angestrebte Mietzinserhöhung mit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit begründet, im Eventualstandpunkt verlangen könne, dass eine Ertragsrechnung vorgenommen werde (Urteil 4C.245/1999 vom 3. Januar 2000, E. 3b [publ. in mp 2000, S. 27 ff., S. 30]). Wenn ein Vermieter aber berechtigt ist, bei einer Mietzinserhöhung mit der genannten Eventualbegründung zu operieren, muss es der Klägerin im vorliegenden Fall auch unbenommen sein, die Mietzinserhöhung mit der Marktmiete zu begründen, nachdem sie möglicherweise ihren früheren Kalkulationen Überlegungen der Kostenmiete zugrunde gelegt hatte.
Unbegründet ist schliesslich auch der Hinweis der Vorinstanz, die Klägerin habe auch insofern auf die Kostenmiete abgestellt, als die vorbehaltene Sollmiete jeweils den Veränderungen des Hypothekarzinssatzes und des Landesindex' der Konsumentenpreise angepasst sowie die Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung ausgeglichen worden seien. Wie erläutert ist die Klägerin berechtigt, die geltend gemachte Mietzinserhöhung mit der Marktmiete zu begründen, auch wenn sie früher Überlegungen angestellt haben mag, die auf der Kostenmiete beruhten.
3.3 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Klägerin sich für ihre Mietzinserhöhung klar und eindeutig auf die Orts- und Quartierüblichkeit - und auf keinen anderen Erhöhungsgrund - beruft (E. 3.3.1). Diese klare Willensäusserung steht auch nicht in Widerspruch zu früheren Mitteilungen, weil es der Klägerin unbenommen ist, die Mietzinserhöhung mit der Marktmiete zu begründen, auch wenn frühere Schreiben darauf hindeuten, dass sie damals eine Mietzinsanpassung wegen nicht kostendeckender Nettorendite erwogen haben könnte (E. 3.3.2).
Nur der Vollständigkeit halber ist schliesslich festzuhalten, dass die Klägerin im vorliegenden Fall berechtigt ist, im laufenden Mietverhältnis auch ohne früher mitgeteilte Vorbehalte eine einseitige Mietzinserhöhung nach der absoluten Methode - beispielsweise Anpassung an die Marktmiete - zu verlangen. Da sich die hier zu beurteilende Mietzinserhöhung auf eine Wohnung bezieht, deren Mietzins bislang einer behördlichen Mietzinskontrolle unterstellt war, ist die Beklagte nicht an die in der Regel ausschliesslich anwendbare relative Methode gebunden, sondern kann sich ohne weiteres auf absolute Erhöhungsgründe berufen (BGE 123 III 171 E. 6a S. 173 m.w.H.). Wenn im vorliegenden Fall auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensprinzips eine Mietzinserhöhung nach der absoluten Methode ohne frühere Vorbehalte möglich ist, verfängt der Einwand des Beklagten von vorneherein nicht, die Berufung auf die Marktmiete sei unzulässig, weil in den früheren Mitteilungen eine Mietzinserhöhung mit Argumenten der Kostenmiete vorbehalten worden sei. Abgesehen davon ist ohnehin fraglich, ob es sich bei den in den Schreiben vom 11. März 1997 und 1. Juni 1999 enthaltenen Bemerkungen überhaupt um Vorbehalte im Sinn von Art. 18 VMWG handelte, weil damals -
im Unterschied zu dem von der Verordnung geregelten Sachverhalt - gar keine Mietzinsanpassungen vorgenommen wurden.
4.
Aus diesen Gründen ist die Berufung teilweise gutzuheissen und das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel Stadt vom 16. August 2002 aufzuheben. Da sich die Vorinstanz nicht materiell mit der Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung auseinander gesetzt hat, ist die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Entgegen der Meinung des Beklagten kann es nicht Sache des Bundesgerichtes sein zu prüfen, ob die geltend gemachte Orts- und Quartierüblichkeit anhand einer genügenden Anzahl von Vergleichsobjekten

dargetan ist.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt keine Partei. Es rechtfertigt sich daher die Gerichtsgebühr den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 3 OG) und die Parteientschädigungen wettzuschlagen (Art. 159 Abs. 3 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird teilweise gutgeheissen, das Urteil des Appellationsgerichtes des Kantons Basel Stadt vom 16. August 2002 aufgehoben und die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.– wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt.
3.
Die Parteientschädigungen werden wettgeschlagen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, Ausschuss, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 31. Januar 2003
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: