Urteilskopf

108 II 321

62. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 28. September 1982 i.S. Fischer gegen Schärer (Berufung)
Regeste (de):
Art. 9, 18 Abs. 2 und 19 Abs. 1 BMM. Vereinbarungen, wonach während der festen Vertragsdauer der Mietzins periodisch entsprechend der Entwicklung des Landesindexes für Konsumentenpreise angepasst werden kann.

1. Derartige Vereinbarungen erlauben es dem Mieter nicht nur, sich einer auf die vorgesehenen Termine bekanntgegebenen Mietzinserhöhung zu widersetzen, sondern berechtigen ihn davon unabhängig ferner auf die festgelegten Termine zur Anfechtung des gegenwärtigen Mietzinses, wenn er diesen beispielsweise infolge einer Senkung des Hypothekarzinssatzes für missbräuchlich hält (E. 2a).

2. Im Falle erfolgreicher Anfechtung gemäss Art. 19 Abs. 1 BMM ist es dem Vermieter unbenommen, den Mietzins auf den nächsten Anpassungstermin entsprechend zu erhöhen, auch wenn zwar nicht der Landesindex für Konsumentenpreise, wohl aber der Hypothekarzinssatz gestiegen ist (E. 2b).

Regeste (fr):
Art. 9, 18 al. 2 et 19 al. 1 AMSL. Conventions prévoyant la possibilité d'adapter périodiquement le loyer, pendant la durée du contrat fixée entre parties, aux variations de l'index suisse des prix à la consommation.

1. De telles conventions ne permettent pas seulement au locataire de s'opposer à la notification d'une majoration de loyer pour l'un des termes prévus, mais également - et indépendamment de cela - de contester lors de l'une des échéances convenues le montant actuel du loyer, lorsqu'il tient celui-ci pour abusif, par exemple à la suite d'une baisse du taux de l'intérêt hypothécaire (consid. 2a).

2. Au cas où la procédure de contestation, selon l'art. 19 al. 1 AMSL, aboutit, le bailleur reste libre de majorer le loyer lors du prochain terme prévu pour l'indexation, même si une telle majoration n'est pas liée à une variation de l'index suisse des prix à la consommation, mais à une hausse du taux de l'intérêt hypothécaire (consid. 2b).

Regesto (it):
Art. 9, 18 cpv. 2 e 19 cpv. 1 DAL. Convenzioni che prevedono la possibilità di adeguare periodicamente la pigione, durante la durata del contratto fissata dalle parti, alle variazioni dell'indice nazionale dei prezzi al consumo.

1. Tali convenzioni consentono al conduttore non solo d'opporsi alla notificazione di un aumento della pigione ad una delle scadenze previste, ma pure - e prescindendo da ciò - di contestare, ad una delle scadenze convenute, l'attuale ammontare della pigione laddove egli lo ritenga abusivo, per esempio in seguito ad una diminuzione del saggio d'interesse ipotecario (consid. 2a).

2. Nel caso in cui la contestazione ai sensi dell'art. 19 cpv. 1 DAL abbia successo, nulla vieta al locatore di aumentare la pigione con effetto alla prossima scadenza prevista per l'indicizzazione, anche se tale maggiorazione non sia vincolata ad una variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, bensì ad un aumento del saggio d'interesse ipotecario (c. 2b).

Sachverhalt ab Seite 322

BGE 108 II 321 S. 322

Caesar Fischer hat seit 1. Januar 1972 im Gewerbegebäude Alex Schärers in Littau eine Fläche von ca. 6000 m2 für die Dauer von zwanzig Jahren zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 289'055.95 gemietet. Dieser kann jeweils auf 31. Dezember dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Nach der letzten Erhöhung betrug er für das Jahr 1975 Fr. 371'089.85. Wegen einer zugesicherten Senkung des Hypothekarzinssatzes auf 1. Juli 1977 ermässigte Schärer den Mietzins "ohne Präjudiz" auf Fr. 363'000.–. Am 29. Juli 1980 ersuchte Fischer unter Hinweis auf die weiterhin rückläufige Entwicklung des Hypothekarzinssatzes um Herabsetzung des Mietzinses auf Fr. 290'000.–. Da hierüber keine Einigung zustande kam, reichte Fischer am 19. Januar 1981 Klage ein mit dem Antrag, der jährliche Mietzins sei mit Wirkung ab 1. Juli 1980 auf Fr. 295'865.35, eventuell auf einen Betrag nach richterlichem Ermessen festzusetzen, die Indexklausel aufzuheben und der Mietzins mit dem Zinssatz der Luzerner Kantonalbank für erste Hypotheken auf gewerblichen Bauten zu verknüpfen; eventuell sei der Mietzins automatisch an den Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen; ausserdem sei Schärer zu verpflichten, ihm Fr. 50'801.10 nebst Zins zu bezahlen. Das Amtsgericht Luzern-Land wies die Klage ab, soweit es auf sie eintrat. Das Obergericht des Kantons Luzern, vor dem Fischer nur noch verlangte, der jährliche Mietzins sei auf Fr. 295'865.35 per 31. Juli 1980, eventuell auf einen richterlich zu bestimmenden Betrag herabzusetzen, wies die Klage am 26. Oktober 1981 zur Zeit ab. Mit eidgenössischer Berufung beantragt Fischer, das Urteil des Obergerichts aufzuheben und die Sache an dieses zurückzuweisen, damit es materiell entscheide. Schärer schliesst auf Abweisung der Berufung.
Das Bundesgericht heisst die Berufung gut.

BGE 108 II 321 S. 323

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Das Obergericht gelangt zum Schluss, der Kläger könne während der vereinbarten Dauer des Mietvertrages keine Herabsetzung des Mietzinses gemäss Art. 19 Abs. 1 BMM verlangen, so dass die Klage zur Zeit abgewiesen werden müsse. Der Kläger hält diese Auffassung für bundesrechtswidrig.
a) Ermässigungen des Mietzinses gemäss Art. 19 Abs. 1 BMM können nur auf den Zeitpunkt der Auflösbarkeit des Mietvertrages verlangt werden; gleich wie Kostensteigerungen nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist auf den Mieter überwälzt werden können, kann er auch nicht beanspruchen, dass ihm Kostensenkungen vor Ablauf dieser Frist zugute kommen (BGE 107 II 263 E. 3b). Das Bundesgericht geht in diesem Entscheid von einem Mietvertrag aus, dessen Mietzins grundsätzlich bis zum Ablauf der Vertragsdauer unverändert bleibt. Eine anderweitige Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien wird aber ausdrücklich vorbehalten. Dieser Grundsatz, wonach eine Anpassung des Mietzinses erst auf den Zeitpunkt der Auflösbarkeit des Vertrages möglich wird, kann demnach dort nicht gelten, wo die Parteien wie vorliegend in einer Indexklausel jeweils auf Ende Jahr die Möglichkeit einer Anpassung des Mietzinses vereinbaren. Eine allfällige Erhöhung des Mietzinses muss, auch wenn sie sich auf eine Indexvereinbarung stützt, vom Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten Formular bekannt gemacht werden (Art. 18 Abs. 2 und 3 BMM in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2 VMM). Der Mieter kann eine solche rechtmässig mitgeteilte Anpassung des Mietzinses gemäss Art. 18 Abs. 2 BMM anfechten. Seit der Einführung des Art. 19 BMM im Jahre 1977 kann er zudem den Mietzins bei wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen als missbräuchlich anfechten. Soll nun aber aufgrund von Art. 9 BMM, der diese

Anfechtungsmöglichkeiten vorbehält, ein indexgebundener Mietzins umfassend als missbräuchlich angefochten werden können (vgl. Amtl.Bull. N I 1972, S. 960, 963, 989, Amtl.Bull. S 1972, S. 319, 331/2; BBl 1972 I 1242, BBl 1976 III 860; BGE 103 II 272), so setzt das voraus, dass der Mieter bei jedem vertraglich vereinbarten Anpassungstermin, auch wenn der Vermieter den Zins nicht erhöht, auf Herabsetzung bestehen kann, sofern die Voraussetzungen von Art. 19 BMM erfüllt sind. Der Vermieter soll nicht einseitig den Mietzins nur dann anpassen können, wenn

er nicht damit rechnen muss, dass der Mieter bei dieser Gelegenheit die Höhe des Zinses - trotz steigendem Index aber etwa wegen einer Senkung des Hypothekarzinssatzes - wird anfechten können. Demnach muss der Mieter nicht nur die Möglichkeit haben, sich aufgrund von Art. 9 BMM gegen eine allfällige Erhöhung des Mietzinses zur Wehr zu setzen, sondern er muss unabhängig davon auf jeden Anpassungstermin die Höhe des Mietzinses anfechten können, wenn er der Auffassung ist, dieser sei zwar vertragskonform, aber im Sinne des BMM missbräuchlich geworden. Das ist die einzige Lösung, die dem Sinn und Zweck sowohl des Art. 9 wie auch des Art. 19 BMM gerecht wird. b) Nach einer erfolgreichen Anfechtung wegen gesunkenem Hypothekarzinssatz muss aber auch dem Vermieter das Recht zugestanden werden, bei einem nächsten Anpassungstermin eine Mietzinserhöhung mitzuteilen, auch wenn zwar nicht der Landesindex für Konsumentenpreise, wohl aber der Hypothekarzinssatz wieder gestiegen ist. c) Die Parteien haben den Mietzins unter dem Vorbehalt indexiert, dass er nicht unter den Basismietzins herabgesetzt werde. Der Mietzins von mindestens Fr. 289'055.95 gilt somit als fest vereinbart. Eine Herabsetzung unter diesen Betrag könnte daher aufgrund von Art. 19 Abs. 1 BMM erst nach Ablauf der Vertragsdauer verlangt werden.