Urteilskopf

117 II 458

85. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 28. August 1991 i.S. M. gegen L. (Berufung)
Regeste (de):
Art. 18 Abs. 1 BMM. Pflicht des Vermieters, Mietzinserhöhungen zu begründen.

Die Begründung einer Mietzinserhöhung hat klar zu sein. Der Vermieter kann Mietzinsherabsetzungsansprüche des Mieters, die sich aus Senkungen des Hypothekarzinses ergeben, nicht stillschweigend mit Erhöhungsfaktoren verrechnen. Er muss vielmehr ausdrücklich darauf hinweisen, dass er die Hypothekarzinsveränderungen als abgegolten betrachte. Das gilt auch, wenn sich der Vermieter auf Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit beruft.

Regeste (fr):
Art. 18 al. 1 AMSL. Obligation du bailleur de motiver les majorations de loyer.

La motivation d'une majoration de loyer doit être claire. Le bailleur ne peut pas compenser implicitement avec des facteurs de hausse les prétentions du preneur résultant de baisses du taux hypothécaire. Au contraire, il doit indiquer expressément qu'il considère les modifications du taux hypothécaire comme prises en compte. Tel est également le cas lorsque le bailleur invoque l'adaptation aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Regesto (it):
Art. 18 cpv. 1 DAL. Obbligo del locatore di motivare gli aumenti di pigione.

Un aumento di pigione deve essere motivato in modo chiaro. Il locatore non può compensare implicitamente le pretese del conduttore fondate su una diminuzione del tasso ipotecario con motivi di aumento, ma deve indicare esplicitamente di aver tenuto in considerazione le modifiche del tasso ipotecario. La stessa regola vale pure quando il locatore postula l'adeguamento alle pigioni in uso nella località o nel quartiere.

Sachverhalt ab Seite 459

BGE 117 II 458 S. 459

A.- L. ist seit 1. Juli 1985 Mieter einer 4 1/2-Zimmerwohnung in Rapperswil. Der Nettomietzins betrug anfänglich Fr. 910.– monatlich. Am 11. März 1988 erwarb M. die Liegenschaft, wobei er das Mietverhältnis mit L. übernahm. Auf den 1. April 1989 erhöhte M. den monatlichen Mietzins auf Fr. 1'020.–. Mit amtlichem Formular vom 12. Dezember 1989 kündigte er unter Berufung auf Hypothekarzinsanstieg, Teuerung und allgemeine Kostensteigerungen eine weitere Erhöhung des Mietzinses an, wonach dieser mit Wirkung auf den 1. April 1990 auf Fr. 1'195.– angehoben werden sollte.

B.- Nachdem L. Einsprache erhoben hatte und im Schlichtungsverfahren keine Einigung zustandegekommen war, klagte M. bei der Gerichtskommission See auf Feststellung der Nichtmissbräuchlichkeit der Erhöhung. Mit Urteil vom 20. September 1990 erklärte die Gerichtskommission die Mietzinserhöhung im Umfange von

Fr. 85.– auf neu Fr. 1'105.– netto pro Monat zuzüglich Nebenkosten als zulässig und wies die Klage im übrigen ab. Auf Berufung beider Parteien bestätigte die Rekurskommission des Kantonsgerichts St. Gallen diesen Entscheid am 22. Februar 1991.

C.- Das Bundesgericht weist die vom Kläger gegen das kantonsgerichtliche Urteil eingelegte eidgenössische Berufung ab, soweit es darauf eintritt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Streitig ist vor Bundesgericht einzig noch, ob sich der Kläger zur Rechtfertigung der angezeigten Mietzinserhöhung auf einen Hypothekarzinsanstieg von 5% auf 6% oder bloss von 5 1/2% auf 6% berufen könne. Die Rekurskommission hält in tatsächlicher Hinsicht fest, bei Mietbeginn habe der Mietzins auf einem Hypothekarzinsfuss von 5 1/2% beruht. Die Senkung des Zinssatzes anfangs 1987 und im Sommer 1988 um je 1/4% habe keine Auswirkungen auf den Mietzins gehabt. Die am 12. Dezember 1988 mitgeteilte - erste -

Mietzinserhöhung auf den 1. April 1989 habe der Kläger einzig mit einer teilweisen Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit begründet, ohne anzumerken, dass er durch diesen Erhöhungsfaktor den aus der Hypothekarzinssenkung von 5 1/2% auf 5% resultierenden Herabsetzungsanspruch des Mieters als kompensiert betrachte. Nach Ansicht der Rekurskommission durfte daher der Beklagte nach Treu und Glauben davon ausgehen, der Mietzins basiere weiterhin auf einem Hypothekarzinsfuss von 5 1/2%. Der Kläger könne folglich zur Rechtfertigung der Mietzinserhöhung gemäss Mitteilung vom 12. Dezember 1989 lediglich eine Hypothekarzinserhöhung von 5 1/2% auf 6% geltend machen. Der Kläger rügt, die Auffassung der Rekurskommission verletze Art. 15 Abs. 1 lit. b und Art. 18 BMM sowie Art. 9 VMM. Er stellt sich auf den Standpunkt, dass der Erhöhungsgrund der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit sämtliche seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetretenen Veränderungen mitumfasse, und zwar - kompensatorisch - auch allfällige Herabsetzungsansprüche des Mieters. a) Die Vorinstanz stützt ihren Entscheid auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Begründungspflicht des Vermieters (Art. 18 Abs. 1 BMM). Danach bildet die in der Mitteilung der Mietzinserhöhung angegebene Begründung Teil der Willenserklärung des Vermieters, die dieser so gegen sich gelten lassen muss, wie der Mieter sie in guten Treuen verstehen konnte (BGE 106 II 168 E. 4a, 360 E. c). Die Begründung hat dabei klar zu sein. Sie soll dem Mieter erlauben, sich ein Bild über Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung zu machen, und ihm damit die Entscheidungsgrundlagen dafür verschaffen, ob er Einsprache erheben will oder nicht. Unzulässig sind deshalb insbesondere stillschweigende Vorbehalte bezüglich nicht ausgeschöpfter Erhöhungsgründe (BGE 111 II 204 E. 1; BGE 106 II 360 E. c). An dieser Rechtsprechung ist trotz der von einem Teil der Lehre daran geübten Kritik (RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4. Aufl., S. 139 ff.; BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans les secteurs locatifs, S. 29 f.; zustimmend hingegen TRÜMPY, MP 1989, S. 149; GMÜR/PREROST/TRÜMPY, Mietrecht für die Praxis, 3. Aufl. 1986, S. 97) festzuhalten. Dem Vermieter darf zugemutet werden, Mietzinserhöhungen klar zu begründen. Der Rekurskommission ist uneingeschränkt darin beizupflichten, dass dieselben Grundsätze auch für die Verrechnung von

Mietzinssenkungsansprüchen des Mieters mit Erhöhungsfaktoren zu gelten haben. Der Vermieter hat in der Begründung der Mietzinserhöhung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die zu einem früheren Zeitpunkt nicht in Form einer Mietzinsreduktion weitergegebene Senkung des Hypothekarzinses als abgegolten betrachte. Nur auf diese Weise kann der Mieter, der grundsätzlich einen Anspruch auf Berücksichtigung des niedrigeren Hypothekarzinses hat (Art. 19 BMM), die geforderte Klarheit und damit die Grundlage für seinen Entscheid erhalten, ob er den angezeigten Mietzins als missbräuchlich anfechten will oder nicht. Vom Mieter kann nicht verlangt werden, dass er ohne entsprechende Angaben im amtlichen Formular in einer Mietzinserhöhung auch noch eine stillschweigende Verrechnung von Herabsetzungsansprüchen erblickt. Ebensowenig darf er der Gefahr ausgesetzt werden, dass ihm der Vermieter bei einer späteren Mietzinserhöhung vorhält, er habe die bei der vorgängigen Erhöhung stillschweigend vorgenommene Kompensation akzeptiert. Das gilt entgegen der Meinung des Klägers auch, wenn sich der Vermieter auf Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit (Art. 15 Abs. 1 lit. a BMM) beruft. Der Kläger überschätzt die Tragweite dieses Mietzinserhöhungsgrundes. Die gesetzliche Regelung zum missbräuchlichen Mietzins beruht auf verschiedenen Motiven, die teilweise in einem gewissen Spannungsverhältnis zueinander stehen. Die Missbrauchsgesetzgebung will einerseits verhindern, dass der Vermieter auf Kosten des Mieters eine übersetzte Rendite erwirtschaftet (Grundsatz der Kostenmiete). Auf der anderen Seite gilt jedoch ein Mietzins, der sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse hält (Grundsatz der Marktmiete), selbst dann nicht als missbräuchlich, wenn damit der zulässige Ertrag überstiegen wird (BGE 112 II 155). Im weiteren will die Missbrauchsgesetzgebung aber auch dem Grundsatz von Treu und Glauben Rechnung tragen. Soweit nicht bestimmte Erhöhungsgründe ausdrücklich vorbehalten worden sind, darf sich der Mieter deshalb darauf verlassen, dass der bisherige Mietzins dem Vermieter einen sowohl zulässigen wie auch genügenden Ertrag verschafft. Der Grundsatz von Treu und Glauben bildet mithin die Grundlage der sogenannten relativen Berechnungsmethode, wonach die Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung ausgehend vom bisherigen Mietzins aufgrund der seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetretenen Veränderungen beurteilt wird (BGE 111 II 203 f. mit Hinweisen). Damit werden, wie ZIHLMANN (Das neue

Mietrecht, S. 126 und 161; vgl. auch Appellationsgericht/BS, in MP 1990, S. 103) zutreffend ausführt, gleichzeitig auch der Anrufung von sogenannten absoluten Erhöhungsgründen - ungenügende Nettorendite (Art. 14 BMM), ungenügender Bruttoertrag einer neueren Baute (Art. 15 Abs. 1 lit. c BMM), Angleichung an die Ortsüblichkeit (Art. 15 Abs. 1 lit. a BMM) - in einem laufenden Mietverhältnis Schranken gesetzt. Der Vermieter kann diese Faktoren nur insoweit geltend machen, als sich die Verhältnisse seit der letzten Mietzinsfestsetzung verändert haben. Insoweit werden die absoluten Erhöhungsgründe, wenn sie in einem laufenden Mietverhältnis angerufen werden, zu relativen, d.h. sie können nicht eine von Grund auf neue Mietzinsfestlegung, sondern lediglich eine Anpassung des bisherigen Mietzinses aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen rechtfertigen. Fehl geht daher einerseits der Vorwurf des Klägers, die Vorinstanz habe verkannt, dass die Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinse als absoluter Erhöhungsgrund zu qualifizieren sei. Bedeutet die Angleichung an die Ortsüblichkeit keine umfassende Neufestlegung des Mietzinses, so ergibt sich daraus anderseits aber auch, dass dieser Erhöhungsgrund nicht, wie der Kläger behauptet, zwangsläufig sämtliche übrigen Mietzinserhöhungs- und -reduktionsfaktoren mitumfasst; dies um so weniger, wenn der Vermieter - wie im vorliegenden Fall - lediglich eine teilweise Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinse geltend macht. Der Mieter muss nach Treu und Glauben insbesondere nicht davon ausgehen, mit der Erhöhung seien zugleich auch Mietzinsreduktionsansprüche aufgrund von Hypothekarzinssenkungen abgegolten.

b) Der aus der Hypothekarzinssenkung von 5 1/2% auf 5% resultierende Mietzinssenkungsanspruch des Beklagten darf demnach nicht als durch die vom Kläger vorgenommene Anpassung des Mietzinses an die Orts-

und Quartierüblichkeit stillschweigend kompensiert betrachtet werden. Die Vorinstanz hat es dem Kläger deshalb zu Recht verwehrt, die erneute Mietzinserhöhung mit einem Hypothekarzinsanstieg von 5% auf 6% zu rechtfertigen. Berücksichtigt werden darf nur die Erhöhung des Hypothekarzinses von 5 1/2% auf 6%. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid als richtig.