Urteilskopf

120 II 302

58. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 24. August 1994 i.S. M. gegen K. und L. (Berufung)
Regeste (de):
Mietvertrag; Mietzinserhöhung (Art. 269 und 269a OR).

Markt- und Kostenmiete - subjektive und objektive Berechnungselemente - absolute und relative Berechnungsmethode (Präzisierung der Begriffe; E. 6).

Das Auslaufen einer Festhypothek stellt für sich allein keinen Mietzinserhöhungsgrund dar (E. 7).

Regeste (fr):
Contrat de bail; augmentation de loyer (art. 269 et 269a CO).

Loyer fondé sur les prix du marché ou sur les coûts - éléments de calcul subjectifs ou objectifs - méthode de calcul absolue ou relative (précision de ces notions; consid. 6).

L'expiration de la durée d'une hypothèque à taux fixe ne justifie pas à elle seule une augmentation de loyer (consid. 7).

Regesto (it):
Contratto di locazione; aumento della pigione (art. 269 e 269a CO).

Pigione fondata sul prezzo di mercato o sui costi - elementi di calcolo soggettivi o oggettivi - metodo di calcolo assoluto o relativo (precisazione delle nozioni; consid. 6).

Lo scadere di un'ipoteca a tasso fisso, da solo, non giustifica un aumento della pigione (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 302

BGE 120 II 302 S. 302

A.- Die Eheleute K. (Erstbeklagte) sowie L. (Zweitbeklagter) waren bzw. sind Mieter je einer 3 1/2-Zimmerwohnung in der Liegenschaft A. in E. Im Sommer 1988 hatte M. (Kläger) diese Liegenschaft unter Übernahme aller Mietverhältnisse gekauft. Nachdem er bereits mehrmals die Mietzinse angehoben hatte, teilte er mit amtlichem Formular vom 15. Februar 1991 eine weitere Vertragsänderung mit. Danach sollte sich der Nettomietzins für die Wohnung der Mieter K. per 1. Juli 1991 von Fr. 990.– auf Fr. 1'090.– sowie ab 1. Januar 1992 auf Fr. 1'195.– bzw. für die Wohnung des Mieters L. von Fr. 910.– auf Fr. 1'000.– und ab 1. Januar 1992 auf Fr. 1'095.– erhöhen. Diese Mietvertragsänderungen wurden wie folgt begründet: "- Ablauf der Fest-Hypothek per 1. Juli 1991 und entsprechende Hypothekarzins-Erhöhung - Ausgleich der Teuerung per Ende Januar 1991, Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals - Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite."

B.- Nach erfolgloser Einigungsverhandlung erhob M. im Juni 1991 Klage beim Amtsgericht H. und bean-

tragte, die angezeigten Mietzinserhöhungen als nicht

BGE 120 II 302 S. 303

missbräuchlich zu erklären. Dieses befand mit Urteil vom 17. Juni 1992, die Erhöhungen des monatlichen Nettomietzinses für die Wohnung der Erstbeklagten von bisher Fr. 990.– auf Fr. 1'052.65 mit Wirkung ab 1. Juli 1991 und für die Wohnung des Zweitbeklagten von bisher Fr. 910.– auf Fr. 963.05 mit Wirkung ab 1. Oktober 1991 seien zulässig. Die weitergehenden Mietzinserhöhungen wurden als missbräuchlich festgestellt. Das Obergericht des Kantons Luzern als Appellationsinstanz bestätigte am 16. September 1993 das erstinstanzliche Urteil. Ebenso wurde eine Kassationsbeschwerde des Klägers am 16. März 1994 abgewiesen.

C.- Das Bundesgericht weist die Berufung des Klägers ab, soweit es darauf eintritt, und bestätigt das angefochtene Urteil.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

5. Die Vorinstanz verwirft den angerufenen Erhöhungsgrund der ausgelaufenen Festhypothek mit der Begründung, der Vermieter sei an die einmal getroffene Wahl des Mietzinsbestimmungssystems gebunden und könne nach dem Vertrauensgrundsatz nur insoweit "absolute Erhöhungsgründe" anführen, als sich die entsprechenden Faktoren seit der letzten unangefochtenen Mietzinsanpassung verändert hätten. Das Auslaufen der Festhypothek rechtfertige dabei eine absolute Kostenberechnung nicht. Zum einen habe der Kläger seit der Vereinbarung der Festhypothek über deren Auslaufen gewusst, zum andern habe er nach dem Erwerb der Liegenschaft das System der Marktmiete gewählt. Schliesslich habe er auf einen entsprechenden Vorbehalt im Sinne von Art. 18 VMWG (SR 221.213.11) verzichtet. Der Kläger beanstandet diese Argumentation und macht geltend, die Berufung auf die Orts- und Quartierüblichkeit im Sinne von Art. 269a lit. a OR schliesse Erhöhungsgründe nach Art. 269a lit. c OR nicht aus. Von daher sei es zulässig, die durch das Auslaufen der Festhypothek resultierende Hypothekarzinserhöhung an den Mieter weiterzugeben.

6. Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 OR). Demgegenüber führt Art. 269a OR eine Reihe von Sondertatbeständen auf, welche im allgemeinen die Annahme eines Zinsmissbrauchs ausschliessen und in der gesetzlichen Systematik als "Ausnahmen" erscheinen.

BGE 120 II 302 S. 304

a) Das Gesetz misst den zulässigen Mietzins an markt- oder kostenmässigen Kriterien. Die Marktmiete orientiert sich an Vergleichspreisen (Art. 269a lit. a und f OR), die Kostenmiete am individuellen Aufwand des Vermieters (Art. 269 und Art. 269a lit. b-e OR). Einerseits sollen marktkonforme Preise gewährleistet, anderseits übersetzte Renditen verhindert werden. Dass die beiden Betrachtungsweisen im Einzelfall in einem Spannungsverhältnis stehen können, hat die Rechtsprechung bereits wiederholt festgehalten (BGE 118 II 124 E. 4a und 130 E. 3a, BGE 117 II 452 E. 4a und 458 E. 2a). Ihrem Wesen nach gründet die Marktmiete auf generellen, die Kostenmiete auf individuellen Berechnungselementen. Allerdings befolgen Gesetz und Rechtsprechung

diesen Grundsatz nicht ausnahmslos. Im Interesse der Rechtssicherheit, der einheitlichen Rechtsanwendung und der Praktikabilität des Mietrechts werden einzelne Kostenelemente in der Mehrzahl der Berechnungen nicht individuell, sondern verallgemeinert erhoben. Im Regelfall wird beispielsweise auf ein standardisiertes Verhältnis von Fremd- und Eigenkapital (60% zu 40%; vgl. Art. 13 und 16 VMWG; BGE 120 II 100 E. 5) oder für den Kostenfaktor des Hypothekarzinses auf einen kantonalen oder regionalen Leitzinssatz abgestellt (BGE 118 II 45 E. 2). Sodann werden individuelle Investitionen auf ihre sachliche Angemessenheit überprüft (Art. 269 OR, Art. 10 und 15 Abs. 2 VMWG). b) Der zulässige Mietzins wird indessen nicht nur markt- oder kostenmässig, sondern auch absolut oder relativ ermittelt. Die absolute Berechnungsmethode bestimmt den für ein Objekt allgemein zulässigen Mietzins, die relative die Zulässigkeit einer einseitig beanspruchten Vertragsänderung. Beide Methoden gründen auf den für das Mietobjekt massgebenden markt- oder kostenmässigen Kriterien, die relative aber zusätzlich auf der vorangegangenen Preisgestaltung. Mit der absoluten Methode wird ein Zins unabhängig von früheren vertraglichen Gegebenheiten kontrolliert, mit der relativen dagegen die Zulässigkeit einer Vertragsänderung im Lichte des Vertrauensgrundsatzes. Die relative Berechnungsmethode schützt das Vertrauen in das bisherige rechtsgeschäftliche Verhalten des Vertragspartners. So darf namentlich der Mieter davon ausgehen, der vertraglich vereinbarte oder nachträglich angepasste Mietzins verschaffe dem Vermieter einen genügenden Ertrag, es sei denn, dieser habe durch einen hinreichenden Vorbehalt dessen Ungenügen

zum Ausdruck gebracht (Art. 18 VMWG). Die relative Methode erfasst bloss einseitige Änderungsbegehren im laufenden Mietverhältnis (Art. 269d und Art. 270a OR). Ausserhalb eines ausdrücklichen Vorbehalts lässt sie dabei Anpassungen nur soweit zu, als die Verhältnisse sich seit der letzten Festsetzung verändert haben (BGE 118 II 130 E. 3a). In ihrem Anwendungsbereich geht sie der absoluten Methode vor, sofern die Rechtsprechung nicht eine Ausnahme zulässt (BGE 117 II 77 E. 2, BGE 116 II 73 und 594 E. 6a, BGE 114 II 361 E. 5). Demgegenüber werden vereinbarte Mietzinse grundsätzlich nach der absoluten Methode kontrolliert (BGE 118 II 130 E. 3a). Im einen wie im andern Fall können dabei dieselben markt- oder kostenmässigen Bemessungselemente Anwendung finden. Der Unterschied liegt einzig im Ausmass, in welchem sie in die Berechnung einzubeziehen sind.

7. a) Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Berechnung einer Mietzinserhöhung aufgrund einer Veränderung des Hypothekarzinssatzes im Sinne von Art. 269a lit. b OR und Art. 13 VMWG auf einen standardisierten Wert abzustellen. Massgebend ist in der Regel der Satz für erstrangige Althypotheken der jeweiligen Kantonalbank, sofern diese einen bedeutsamen Teil des Hypothekarkreditmarktes vertritt (BGE 118 II 45 E. 2a). Danach vermag nur dessen Änderung eine einseitige Mietzinsanpassung zu begründen. Durchwegs unbeachtlich sind daher die von Fall zu Fall unterschiedlichen Finanzierungsverhältnisse (vgl. auch GMÜR/THANEI, Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Mietzinserhöhung, Fachheft Mietrecht Nr. 3, Zürich 1993, S. 22 mit Hinweisen). In diesem Sinn hat die Rechtsprechung Elemente der Kostenmiete objektiviert. Beruft sich der Vermieter dagegen auf einen andern als den notorischen Hypothekarzinssatz oder auf eine andere als die standardisierte Überwälzungsmöglichkeit, macht er eine aus der subjektiven Kostenstruktur seines Mietobjekts resultierende Mietzinsanpassung geltend. Insbesondere ist dies der Fall, wenn er sich auf einen für ihn vorher massgebend gewesenen, gegenüber dem notorischen Hypothekarzins tieferen (z.B. Festhypothek) oder auf einen demgegenüber für ihn in Zukunft entstehenden höheren Satz beruft. In der Literatur wird dazu die Auffassung vertreten, der Vermieter sei diesfalls im Rahmen der Kostenmiete auf den beschwerlichen Weg des Nachweises des sich aus seiner Kostenstruktur ergebenden Nettoertrages, das heisst auf Art. 269 OR verwiesen (GUIDO RIEDER, Hypothekarzins und Vorbehalt, mp 1991, S. 1 ff., S. 2). Wird nämlich der zulässige Nettoertrag nach Art. 269 OR berechnet, ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in der Tat auf die individuelle

Kostenstruktur abzustellen (BGE 117 II 77). Dabei ist allerdings zu beachten, dass die absolute Berechnungsmethode im laufenden Mietverhältnis nur in Ausnahmefällen zur Verfügung steht (vgl. hiezu BGE 117 II 77 E. 2 sowie 116 II 594). Zutreffend wird daher in der Literatur mit Blick auf die relative Berechnungsmethode die Auffassung vertreten, das Auslaufen von Festhypotheken berechtige den Vermieter im allgemeinen zu einer Überwälzung der entsprechenden Kostensteigerung auf den Mietzins nur, wenn im Mietvertrag ein entsprechender klarer Vorbehalt angebracht worden sei (CHRISTINE HABERMACHER-DROZ, Die neuere Rechtsprechung zum Thema Mietzins, mp 1992, S. 155 ff., S. 161). Dies deckt sich mit dem vorne beschriebenen Grundsatz einer objektivierten Kostenstruktur. b) Entgegen der Auffassung des Klägers ist Gegenstand des vorliegenden Streites nicht das Verhältnis zwischen Art. 269a lit. a und Art. 269a lit. b-f OR, sondern vielmehr das Verhältnis zwischen Art. 269 und Art. 269a OR, namentlich die Frage nach der Berücksichtigung individueller oder standardisierter Kosten. Der Kläger beruft sich zur Begründung der Mietzinserhöhung auf seine individuelle Kostenstruktur, welche infolge des Auslaufens der Festhypothek eine Kostensteigerung erfahren habe. Er versucht diese über den Weg der konkreten Hypothekarzinserhöhung durchzusetzen. Nach dem Gesagten ist ein solches Vorgehen indessen grundsätzlich unzulässig, da der Vermieter gestützt auf Art. 269a lit. b OR nur die Erhöhung des Leitzinssatzes auf den Mieter überwälzen kann. Von dieser Regel abzuweichen, besteht auch bei einer Finanzierung durch Festhypotheken kein Anlass, da nach der Rechtsprechung weder die individuelle Art der Finanzierung noch das konkrete Ausmass der Fremdfinanzierung zu berücksichtigen sind. Dies gilt jedenfalls dort, wo die Parteien sich nicht ausdrücklich auf die Berücksichtigung einer individuellen Kostenstruktur geeinigt haben. Dass solches hier der Fall sei, ist weder festgestellt noch geltend gemacht. Darüber hinaus hat sich der Kläger entgegenhalten zu lassen, dass er zur Begründung vorangegangener Mietzinserhöhungen vereinzelt bereits Änderungen des Leitzinssatzes angerufen hat (so etwa in der Ankündigung vom 16. Mai 1989). Er macht denn zu Recht auch nicht geltend, die Beklagten hätten bis anhin von einem tieferen Hypothekarzinssatz profitiert, oder er habe die günstigeren Hypothekarkosten an die Mieter weitergegeben. Vielmehr ist davon auszugehen, dass er mit der mehrmaligen Anpassung der Mietzinsen an

die orts- und quartierüblichen Verhältnisse auch die jeweiligen Veränderungen des Leitzinssatzes mitberücksichtigt hat (vgl. etwa LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3. Aufl. 1992, S. 249 Ziff. 4.5, welche Autoren die gleichzeitige Anrufung von Art. 269a lit. a und der Gründe von Art. 269a lit. b-e OR verneinen, da lit. a sämtliche kostenmässige Erhöhungsgründe einschliesse; auch PHILIPPE RICHARD, Articles 269 CO et 269a CO; méthodes absolue et relative; rapport entre les articles 269 CO et 269a CO; état de la question, Cahiers du bail 1992, S. 65 ff., S. 75). Auch nach dem Verbot widersprüchlichen Verhaltens wäre dem Kläger daher verwehrt, sich bald auf allgemeine, bald auf individuelle Kostenelemente zu berufen.