Urteilskopf

96 I 496

77. Auszug aus dem Urteil vom 25. September 1970 i.S. Seebach gegen Kluser und Eidg. Mietzinsrekurskommission
Regeste (de):
Unterstellung einer Wohnung unter die Mietzinsüberwachung (BB vom 30. September 1965 über Mietzinse für Immobilien).

Finden die Vorschriften über die Mietzinsüberwachung auch Anwendung auf das Verhältnis einer Erbengemeinschaft zu einzelnen Erben, die ein Erbschaftsobjekt bewohnen? (Erw. 4).

Untersteht die einer Erbengemeinschaft gehörende Wohnung auch dann der Mietzinsüberwachung, wenn ihr Mieter mit einem Erben verheiratet ist und dieser Erbe die Wohnung mitbewohnt? (Erw. 5).

Regeste (fr):
Application à un logement du régime de la surveillance des loyers. (AF du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers).

Les dispositions sur la surveillance des loyers s'appliquent-elles aux rapports entre une communauté héréditaire et les héritiers qui habitent un logement appartenant à la succession (consid. 4)?

Un logement appartenant à une communauté héréditaire reste-t-ilsoumis à la surveillance des loyers, lorsque le locataire est le conjoint d'un des héritiers et que ce dernier habite aussi ce logement (consid. 5)?

Regesto (it):
Applicazione ad un appartamento del regime della sorveglianza sulle pigioni. (DF del 30 settembre 1965 concernente le pigioni di immobili).

Le disposizioni sulla sorveglianza delle pigioni si applicano pure ai rapporti tra una comunione ereditaria e gli eredi che abitano un alloggio appartenente alla successione (consid. 4)?

Un alloggio appartenente alla comunione ereditaria resta assoggettato alla sorveglianza delle pigioni quando il locatario è il coniuge di uno degli eredi e quest'ultimo abita pure l'appartamento (consid. 5)?

Sachverhalt ab Seite 497

A.- Friedrich Heinemann-Stohr war Eigentümer der Liegenschaft Hadlaubstrasse 42 in Zürich. Er starb am 8. Mai 1967. Seine gesetzlichen Erben sind: Paul Heinemann, Dr. med. dent., Alfred Heinemann (Söhne des Erblassers), Anna Kluser-Heinemann, Elsa Seebach-Heinemann (Töchter des Erblassers), Martin Heinemann, Bernhard Heinemann (Söhne des vorverstorbenen Sohnes Fritz Heinemann). Mit letztwilliger Verfügung vom 26. Oktober 1962 hatte der Erblasser die Liegenschaft Hadlaubstrasse 42 seiner Tochter Anna Kluser-Heinemann und seinem Sohn Paul Heinemann zugeteilt. Wegen der Erbteilung ist beim Bezirksgericht Zürich

ein Prozess anhängig. In diesem Prozess ist u.a. der Übernahmewert der erwähnten Liegenschaft umstritten. Zwei 5-Zimmerwohnungen des Hauses Hadlaubstrasse 42 werden von Erben bewohnt. Mieter sind aber Dr. med. Edwin Kluser, Ehemann der Erbin Anna Kluser-Heinemann und Frau Marlies Heinemann-Lustenberger, Mutter der Erben Martin und Bernhard Heinemann. Mit Verfügung vom 4. Dezember 1968 stellte die Preiskontrolle der Stadt Zürich fest, dass die Mietzinse sämtlicher Wohnungen der erwähnten Liegenschaft der Mietzinsüberwachung unterstehen. Gegen diese Verfügung erhoben Dr. Alfred Heinemann und Frau Elsa Seebach-Heinemann bei der Justizdirektion des Kantons Zürich Rekurs. Die Justizdirektion hiess den Rekurs am 19. März 1969 teilweise gut und stellte fest, "dass die von Miterben bewohnten Wohnungen den Bestimmungen über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung nicht unterstehen". Den Entscheid der Justizdirektion des Kantons Zürich fochten Dr. Edwin Kluser und dessen Ehefrau Anna Kluser-Heinemann

sowie Frau Marlies Heinemann-Lustenberger bei der Eidg. Preiskontrollstelle an. Diese hiess am 17. Juli 1969 beide Beschwerden gut, hob den Entscheid der Justizdirektion des Kantons Zürich vom 19. März 1969 auf und stellte jenen der Preiskontrolle der Stadt Zürich vom 4. Dezember 1968 wieder her. Die Preiskontrolle der Stadt Zürich wurde eingeladen, "auf die Prüfung der höchstzulässigen Mietzinse einzutreten". Gegen den Entscheid der Eidg. Preiskontrollstelle führten Frau Elsa Seebach-Heinemann und ihr Gatte Dr. A. Seebach Beschwerde bei der Eidg. Mietzinsrekurskommission mit dem Antrag, es sei festzustellen, dass die von Miterben bewohnten Wohnungen im Haus Hadlaubstrasse 42 den Vorschriften über die Mietzinsüberwachung nicht unterstehen. Die Eidg. Mietzinsrekurskommission hat dieses Begehren am 16. Dezember 1969 abgewiesen.

B.- Gegen den Entscheid der Eidg. Mietzinsrekurskommission führen Frau Elsa Seebach-Heinemann und ihr Gatte Dr. A. Seebach rechtzeitig Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Sie beantragen: "Es sei in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid, damit auch der Rekursentscheid des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements, Preiskontrolle, vom 17. Juli 1969 aufzuheben, die Verfügung Nr. 238/68 der Direktion der Justiz des Kantons Zürich vom 19. März 1969 zu bestätigen und festzustellen, dass die von den Miterben Frau Marlies Heinemann-Lustenberger und Dr. Edwin Kluser-Heinemann bewohnten Wohnungen der Liegenschaft Hadlaubstrasse 42 in Zürich den Bestimmungen über Mietzinse und Kündigungsbeschränkungen nicht unterstehen". Zur Begründung führen sie u.a. aus, der angefochtene Entscheid verstosse durch die Anwendung der Mietzinsüberwachung auf Miterben gegen Sinn und Zweck des einschlägigen Bundesrechts. Miterben könnten sich zivilrechtlich gegen tatsächlich oder vermeintlich übersetzte Mietzinse wehren. Sie seien des Schutzes der Mietzinsüberwachung nicht bedürftig. Bei der Verkehrswertberechnung eines Hauses spiele der Ertragswert der Wohnungen eine Rolle. Den Erben, denen die Liegenschaft zugeteilt sei, gehe es nur darum, auf dem Wege der Mietzinsbeschränkung einen niedrigen Anrechnungswert zu erwirken. Art. 1 des BB vom 30. September 1965 beziehe sich nicht auf Wohnungen von Miterben. Der in Art. 9 desselben BB enthaltene

Schutzgedanke treffe das Verhältnis der Erbengemeinschaft zu einzelnen Erben nicht. Art. 23 der Verordnung über Mietzinse und Kündigungsbeschränkung vom 30. Dezember 1965 (VMK) sei nicht anwendbar, da im vorliegenden Falle nur zu entscheiden sei, ob die fraglichen Wohnungen der Mietzinsüberwachung unterständen, nicht aber, welches gegebenenfalls die höchstzulässigen Mietzinse seien.

C.- Die Eheleute Kluser-Heinemann und die Eidg. Mietzinsrekurskommission beantragen, die Beschwerde

abzuweisen. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

4. Die Beschwerdeführer meinen, die Vorschriften betreffend die Mietzinsüberwachung fänden auf das Verhältnis einer Erbengemeinschaft zu einzelnen Erben, die ein Erbschaftsobjekt bewohnen, keine Anwendung. In ihrer Beschwerde an die Eidg. Mietzinsrekurskommission haben die Beschwerdeführer bestätigt, dass die Wohnungen im zweiten und dritten Stock nicht an Miterben vermietet sind, sondern an Personen, die nicht zur Erbengemeinschaft gehören. Ihr Vorbringen trifft deshalb streng genommen den hier vorliegenden Sachverhalt nicht. Es ist aber wohl auch so zu verstehen, dass die VMK unanwendbar sei, wenn Mitglieder der Erbengemeinschaft von Nichterben gemietete Wohnungen mitbewohnen. Zwar wird nicht behauptet, die VMK sehe für einen solchen Fall eine Ausnahme vor, wohl aber, ihre Anwendung darauf verstosse gegen ihren eigentlichen Sinn und Zweck. Die Beschwerdeführer behaupten zur Begründung ihrer Ansicht, die Miterben könnten sich "zivilrechtlich gegen tatsächlich oder vermeintlich übersetzte Mietzinsforderungen zur Wehr setzen". Demgegenüber ist folgendes zu beachten: Die Miterben können wohl innerhalb der Erbengemeinschaft zugunsten der ihnen nahestehenden Mieter intervenieren, dabei aber nichts erzwingen. Ist der Willensvollstrecker vom Erblasser mit der Verwaltung der Liegenschaft bis zur Teilung beauftragt, was nach Art. 518 Abs. 2 ZGB zu vermuten ist, so entscheidet er mit gleicher Kompetenz wie ein Vermieter über die Leistungen der Mieter, ohne an Weisungen der Erben gebunden zu sein (TUOR, 2. Auflage ZGB Art. 518 N. 20; ESCHER, 2. Auflage ZGB Art. 518 N. 7). Wäre der Willensvollstrecker nach dem Willen des Erblassers nicht mit dieser

Kompetenz ausgerüstet, so könnte jeder der uneinigen Erben die Bestellung eines Erbenvertreters (Art. 602 Abs. 3 ZGB) erwirken. Auch dieser aber würde ohne Instruktion der einen oder andern der unter sich uneinigen Erben seines Amtes walten (TUOR/PICENONI, ZGB Art. 602 N. 54; ESCHER 2. Auflage ZGB Art. 602 N. 78). Weder dem Willensvollstrecker noch einem Erbenvertreter gegenüber steht den betroffenen Erben und Mietern ein anderer Rechtsbehelf gegen einen übersetzten Mietzins zu, als eben die Anrufung der Mietzinsüberwachung. Der Hinweis der Beschwerdeführer auf die zivilrechtlichen Behelfe der Beschwerdegegner ist daher verfehlt. Dies ganz abgesehen davon, dass den Miterben unter mehreren möglichen Rechtsbehelfen die freie Auswahl zustände. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Höhe des Mietzinses beeinflusse den Ertragswert des Grundstücks, und dieser sei ein Element zur Berechnung des Anrechnungswertes des Grundstücks bei der Erbteilung. Nach dem Willen des Erblassers wird ihnen die Liegenschaft nicht zugewiesen werden. Sie sind daher an einem möglichst hohen Anrechnungswert interessiert. Frau Kluser-Heinemann und ihr Bruder Paul Heinemann haben die Anwartschaft, unter Ausschluss aller übrigen Erben miteinander Eigentümer des Grundstücks zu werden. Sie sind daher umgekehrt an einem möglichst niedrigen Anrechnungswert interessiert. Dieser Sachverhalt spricht weder für noch gegen die Unterstellung der Wohnungen unter die Mietzinsüberwachung, sowenig, wie etwa die Folgen einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung etwas über Bestand oder Nichtbestand dieser Eigentumsbeschränkung aussagen. Aufgabe der Mietzinsüberwachung ist es, zu verhindern, dass der Mieter mit einem übermässigen Zins belastet wird. Ihre Auswirkungen auf die Bestimmung des Anrechnungswertes in der Erbteilung sind tatsächlicher Art und taugen weder als Argument für die Unterstellung noch als Argument gegen sie. Aus dem von den Beschwerdeführern angerufenen Grundsatz schonungsvoller Interpretation von Vorschriften, welche Eingriffe in die private Eigentumssphäre begründen, lässt sich für den vorliegenden Fall nichts ableiten. Die Beschwerdeführer gehen von der Fiktion aus, Mieter und

Miterben seien identisch. Bezüglich des Eigentums stehen alle Erben in gleichen Rechten. Ihre Interessen aber sind einander entgegengesetzt. Der Vorteil des einen ist der Nachteil des andern. Die Frage nach dem

schonungsvolleren Eingriff aber wäre nur dann zu prüfen, wenn sie sich für alle Erben in gleicher Weise stellen würde.

5. Tatsache ist, dass Erben und Mieter nicht identisch sind. Im vorliegenden Falle ist zu entscheiden, ob die Wohnungen im Haus Hadlaubstrasse 42 der Mietzinsüberwachung unterstehen und namentlich, ob der Mieter des einer Erbengemeinschaft gehörenden Objektes des Schutzes verlustig geht, wenn er mit einer Person verheiratet ist, die zur Erbengemeinschaft gehört, und diese Person die Mietwohnung zusammen mit ihm bewohnt. Mit dem Zweck der Mietzinsüberwachung lässt sich eine solche Ausnahme nicht motivieren, erst recht nicht für eine Mieterin, welche unter ihrer elterlichen Gewalt stehende unmündige Kinder unterhält und erzieht, die ihrerseits zur Erbengemeinschaft gehören. Die Mietzinsüberwachung soll den am Mietverhältnis beteiligten Parteien "grundsätzlich die freie Mietzinsbildung ermöglichen", zugleich aber dem Mieter Gewähr bieten "gegen ein unangemessenes Ansteigen des Mietzinses"... (Art. 9 Abs. 1 des BB vom 30. September 1965 über Mietzinse für Immobilien). Dem entsprechen Art. 4 VMK, der das Prinzip der freien Vereinbarung ausspricht, und Art. 6 bis 8 VMK, die die Behelfe des Mieters umschreiben. Indem Art. 2 lit. d VMK die 1962 frei gegebenen Wohnungen von der Überwachung ausnimmt, behält er sie für alle übrigen Wohnungen (soweit sie nicht unter eine andere Ausnahmevorschrift fallen) bei. Es wäre system- und zweckwidrig, Objekte, die einer Erbengemeinschaft gehören, von der Überwachung auszunehmen, wenn Erben mit einem Mieter zusammen wohnen, würde das doch bedeuten, dass nicht Lage und Zustand der Wohnung, sondern abweichend von allen andern Fällen, die sie bewohnenden Personen für die Unterstellung entscheidend wären, somit statt eines objektiven ein subjektives Kriterium angewendet würde. Die Frage, ob das Mietobjekt der Mietzinsüberwachung untersteht, kann nicht losgelöst von der Höhe des zu Ende des Jahres 1961 zulässig gewesenen Mietzinses beurteilt werden, denn dieser ist ein wichtiges Element für die Beurteilung des heute zulässigen Mietzinses (vgl. Art. 11 BB vom 30. September 1965 sowie Art. 6 lit. a und Art. 13 VMK). Der Hinweis der Vorinstanz auf Art. 23 Abs. 1 VMK war deshalb nicht abwegig.