Urteilskopf

99 II 290

39. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 18. Dezember 1973 i.S. Fischer AG gegen Strickler.
Regeste (de):
Mietrecht.

Die aus dem Vertrauensprinzip abgeleitete Unklarheitsregel gilt nicht, wenn beide Parteien bei der Fassung des Vertragstextes mitgewirkt haben (Erw. 4 und 5).

Klausel, die dem Mieter das Recht einräumt, den Vertrag nach Ablauf einer fest vereinbarten Dauer zu verlängern. Anpassung des bisherigen Mietzinses an die von den Parteien nicht näher umschriebenen "veränderten Verhältnisse" (Erw. 6).

Regeste (fr):
Contrat de bail.

La règle relative à l'interprétation des clauses ambiguës, tirée du principe dit de la confiance, ne s'applique pas lorsque les deux parties ont participé à la rédaction du texte du contrat (consid. 4 et 5).

Clause donnant au locataire le droit de prolonger la durée du bail après l'expiration d'un nombre d'années déterminé. Adaptation du prix de location à des "circonstances modifiées" que les parties n'ont pas précisées (consid. 6).

Regesto (it):
Contratto di locazione.

La regola relativa all'interpretazione delle clausole ambigue, dedotta dal principio della fiducia, non si applica quando entrambe le parti hanno cooperato alla redazione del testo del contratto (consid. 4 e 5).

Clausola che riconosce al locatario il diritto di prolungare la durata della locazione dopo il termine convenuto. Adattamento della pigione alle "modificate circostanze" non meglio precisate (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 290

A.- Mit Vertrag vom 21. August 1954 vermietete Gottlieb Strickler der Fischer AG 490 m2 Arbeitsraum im 1. Stock Südbau seiner Liegenschaft Austrasse 38 in Zürich zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 17 150.– (d.h. Fr. 35.- pro Quadratmeter). Der Vertrag war frühestens kündbar am 1. Juli 1964 auf den 1. Januar 1965. Ziffer 40 des Vertrages lautete: "Nach Ablauf dieses Vertrages, d.h. nach 10 Jahren, steht dem Mieter das Recht zu, diesen um weitere 10 Jahre zu verlängern, wobei der Mietzins den event. veränderten Verhältnissen neu angepasst wird." An die Stelle dieses Vertrages trat in der Folge der zwischen den Parteien am 30. April 1957 abgeschlossene Mietvertrag, der weitere 306 m2 Arbeitsräume im 2. Stock Nord der Liegenschaft des Klägers mitumfasste. Der Mietzins erhöhte sich beim gleichen

Ansatz von Fr. 35.-/m2 um Fr. 10 710.– auf Fr. 27 860.–. Die Kündigungsbestimmung blieb unverändert. Die der Ziffer 40 des ersten Vertrages entsprechende Bestimmung lautete als Ziffer 41 im neuen Vertrag wie folgt: "Nach Ablauf der Unkündbarkeitsfrist dieses Vertrages steht der Mieterin das Recht zu, diesen um weitere 10 Jahre zu verlängern, wobei der Mietzins den event. veränderten Verhältnissen angepasst wird." Die Fischer AG machte von diesem Recht auf Verlängerung des Mietvertrages mit Schreiben vom 15. Juni 1964 Gebrauch. Mit Brief vom 22. Juni 1964 an die Fischer AG nahm Strickler davon Kenntnis und erklärte sich unter Hinweis auf die "veränderten Verhältnisse" (Erhöhung des Passivzinssatzes um 3/4% seit 1955 und stark gestiegene Unterhaltskosten) mit der Verlängerung des Mietvertrages um weitere zehn Jahre gegen Zahlung eines Zinses von Fr. 55.- pro m2 Mietfläche ab 1. Januar 1965 einverstanden. In der Folge konnten sich die Parteien über den Mietzins nicht einigen. Die Fischer AG erklärte sich mit einer den veränderten Verhältnissen entsprechenden Anpassung des Mietzinses einverstanden, verlangte aber von Strickler die erforderlichen Unterlagen, was dieser ableh nte.

B.- Am 12. März 1965 klagte Strickler gegen die Fischer AG beim Bezirksgericht Zürich auf Zahlung von Fr. 6965.– Mietzins für das erste Quartal 1965 nebst 5% Zins seit 1. Januar 1965 sowie auf Feststellung, dass der jährliche Mietzins für die in der Liegenschaft Austrasse gemieteten Büros und Arbeitsräume usw. ab 1. Januar 1965 Fr. 55 720 oder Fr. 70.- pro m2 betrage. Am 17. Dezember 1970 hiess das Bezirksgericht die Klage teilweise gut und verpflichtete die Beklagte, ab 1. Januar 1965 einen Mietzins von Fr. 63.- je m2 zu bezahlen.

C.- Am 24. Mai 1973 erklärte das Obergericht die Berufung der Beklagten als teilweise begründet, die Anschlussberufung des Klägers als unbegründet und verpflichtete die Beklagte, ab 1. Januar 1965 einen Mietzins von Fr. 55.- je m2 zu bezahlen.

D.- Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beklagten. Sie beantragt, es aufzuheben und festzustellen, dass dem Kläger nur ein den Verhältnissen des Hauses Austrasse 38 angemessener Mietzins (sog. Optionsmietzins) für die von der Beklagten gemieteten gewerblichen Räume für die Zeit vom

1. Januar 1965 bis 31. Dezember 1974 zustehe; die Leistungsklage auf Zusprechung des neuen Mietzinses für das I. Quartal 1965 sei nur im entsprechenden Umfang gutzuheissen und die Sache zur Ergänzung der Akten und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E.- Der Kläger beantragt die Abweisung der Berufung.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

4. Die Parteien streiten sich über den Sinn der Klausel in Ziff. 41 des Mietvertrages von 30. April 1957, wonach der Mietzins auf den 1. Januar 1965 "den event. veränderten Verhältnissen angepasst" werden soll, wenn die Beklagte das ihr zustehende Gestaltungsrecht, den Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu verlängern, ausübt. Der Kläger versteht darunter eine Anpassung des Mietzinses an die Marktverhältnisse. Die Beklagte dagegen hält eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses von Fr. 35.-/m2 nur für zulässig, wenn sie nötig ist, um dem Kläger einen gleichbleibenden Ertrag der angelegten Mittel zu verschaffen, also nur insoweit als dieser Ertrag durch die gestiegenen Passivzinsen und Unterhaltslasten im Laufe der letzten 10 Jahre geschmälert worden ist. Nach ihrer Betrachtungsweise soll sich so der sog. Optionsmietzins ergeben. Diese Auslegung ergebe sich aus dem Vertrauensprinzip, das die Vorinstanz in Verletzung von Bundesrecht missachtet habe.

5. Das Obergericht hat festgestellt, dass der Kläger sowohl den ursprünglichen Vertrag vom 21. August 1954 wie auch den Vertrag vom 30. April 1957 verfasst hat. Die Beklagte leitet daraus mit dem Bezirksgericht ab, es müsse bei der Auslegung der streitigen Klausel die aus dem Vertrauensprinzip abgeleitete sog. Unklarheitsregel angewendet werden, nach welcher unklare Bestimmungen im Vertragstext zuungunsten der Partei auszulegen sind, die sie verfasst hat (BGE 97 II 74, BGE 92 II 348, BGE 87 II 95 mit Verweisung auf zahlreiche frühere Entscheide, BGE 87 II 242). Dazu ist in erster Linie in Übereinstimmung mit der Vorinstanz zu bemerken, dass diese Regel erst anzuwenden ist, wenn die übrigen Auslegungsmittel versagen und der bestehende Zweifel nicht anders behoben werden kann (siehe auch SCHÖNENBERGER/JÄGGI, Art. 1 OR N. 489). Des weitern ist von Bedeutung, dass dieser Auslegungsgrundsatz im Bereich der vorgeformten Verträge, die von der einen Partei verfasst oder wenigstens verwendet wurden, sein eigentliches Anwendungsgebiet findet

(MERZ, Art. 2 ZGB N. 172), z.B. im Versicherungsrecht und überall da, wo vorgedruckte allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet werden (BGE 87 II 95). Es ist bezeichnend, dass die vorn zitierten Urteile des Bundesgerichts durchwegs solche Fälle betreffen. Mit einer Ausnahme gilt dies auch für die frühern Entscheide, auf welche in BGE 87 II 95 verwiesen wird. Die Ausnahme (BGE 45 II 456) beschlägt aber auch einen Fall, wo eine einseitige formularmässige Erklärung einer Partei abgegeben worden war. Es ist zwar richtig, dass der Kläger für die Mietverträge von 1954 und 1957 das vorgedruckte Formular verwendet hat, das vom Hauseigentümer-Verband und Mieter-Verein Zürich gemeinsam herausgegeben wurde. Die streitige Klausel indessen hat er mit der Schreibmaschine geschrieben oder schreiben lassen. Sie ist ganz offensichtlich das Ergebnis von Besprechungen mit der Beklagten. Das räumt auch die Beklagte ein, da sie in der Berufungsschrift ausführen lässt, sie habe zuerst mit dem Kläger eine 20-jährige Mietdauer zu festem Preis erörtert, es aber dann vorgezogen, die Form eines zunächst 10 Jahre festen Vertrages mit einer Option auf Verlängerung um weitere 10 Jahre zu wählen. Daraus ergibt sich weiter, dass sich die Beklagte keineswegs vor die Wahl gestellt sah, wie dies bei Formularverträgen die Regel ist, eine bestimmte Klausel entweder anzunehmen oder auf den Abschluss des Vertrages zu verzichten. Sie war gegenteils bei der Fassung der Ziffer 40 des Vertrags von 1954, die mit dem gleichen Wortlaut, abgesehen von der Weglassung des Wortes "neu", in Ziffer 41 des Vertrages 1957 übernommen wurde, beteiligt. Sie ist somit für deren Unklarheit nicht weniger verantwortlich als der Kläger.
Bei dieser Sachlage bleibt mit der Vorinstanz für die Anwendung der Unklarheitsregel kein Raum.

6. Anderseits sind die Erwägungen müssig, welche die Vorinstanz beim Vergleich des Wortlautes der streitigen Klausel in den beiden Verträgen angestellt hat; ebenso die Folgerungen, die sie aus der Weglassung des Wortes "neu" im Vertrag von 1957 gezogen hat. In beiden Verträgen heisst es nicht, der Mietzins werde "neu festgesetzt", sondern "neu angepasst" (Vertrag von 1954) oder schlicht "angepasst" (Vertrag von 1957). Dass das Wort "neu" in der Klausel des Vertrags von 1957 weggelassen wurde, ist unerheblich. Wesentlich ist, dass bei Ausübung des Gestaltungsrechtes, der Option, durch die Beklagte

nicht ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, sondern der bestehende nur um weitere 10 Jahre verlängert wurde (vgl. ROQUETTE, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, Systematischer Kommentar, § 535 BGB N. 191). Daran ändert nichts, dass sich die Parteien hinsichtlich der Höhe des Mietzinses eine Abänderung vorbehalten haben. Zu ermitteln auf dem Weg der Auslegung ist der objektive Gehalt des von den Parteien gewählten Massstabes für deren Bemessung, d.h. was sie unter Anpassung des bisherigen Mietzinses an "event. geänderte Verhältnisse" nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verstehen konnten und mussten (BGE 96 II 141 mit den dort erwähnten frühern Entscheiden). a) Dabei führt der Standpunkt der Beklagten, es habe sich um einen "Optionsmietzins" gehandelt, nicht weiter; denn dieser Begriff ist inhaltsleer und wurde bisher weder in der Lehre oder im übrigen Schrifttum noch in der Rechtsprechung mit dem ihm von der Beklagten beigelegten Sinn verwendet. Der Ausdruck könnte nur dann als Kennwort benutzt werden, wenn die Parteien seinen Inhalt vertraglich näher umschrieben hätten. Die Behauptung der Beklagten, die Option wäre für sie wertlos gewesen, wenn der streitigen Klausel nicht der von ihr unterlegte Sinn beigemessen werde, trifft nicht zu. Zunächst lautete die Klausel nicht, wie die Beklagte ausführt, dahin, dass die Parteien sich bei Ausübung der Option über einen neuen Mietzins schlechthin zu einigen hatten, sondern, dass der bisherige Mietzins anzupassen sei. Sodann schützte das Optionsrecht die Beklagte gegen eine Kündigung des Vermieters nach Ablauf der zehnjährigen Mietdauer und gestattete ihr endlich, diesen Vertrag um weitere 10 Jahre zu einem Mietzins zu verlängern, der nach den Verhältnissen festzusetzen war, die am Ende der ersten Mietperiode herrschten, und alsdann für weitere 10 Jahre nicht erhöht werden konnte. b) Die Parteien konnten im Jahre 1954 den Mietzins frei vereinbaren, da die nach dem 31. Dezember 1946 erstellten Neubauten gemäss Art. 2 Abs. 2 des BB vom 10. Juni 1953 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle (AS 1053 S. 891) nicht mehr der Kontrolle oder Überwachung der Mietzinse unterstanden. Es steht fest, dass der Kläger den Mietzins damals nach der üblichen Bruttoverzinsung der Anlagekosten berechnet hatte und dass dieser Zins den damaligen Marktverhältnissen entsprach (vgl. das von der Vorinstanz als schlüssig erachtete

Gutachten des Experten Huber vom 12. Juni 1972). Es war jedoch ungewiss, wie sich diese Verhältnisse in Zukunft entwickeln würden. Die Preise wiesen seit dem Kriegsende steigende Tendenz auf. Der Landesindex der Konsumentenpreise war von 1944-1954 um 20 Punkte (= rund 13%), der Mietindex und der Baukostenindex in der Stadt Zürich waren um 20% bzw. 22% gestiegen (nach dem statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich 1965). Es war deshalb in den fünfziger Jahren üblich geworden, bei Dauerverträgen sog. Wertsicherungsklauseln einzubauen, um den Kaufkraftschwankungen des Frankens zu begegnen. Dabei wurde entweder eine automatische Anpassung der Geldleistungen nach einem bestimmten Wertmassstab, z.B. dem Landesindex der Konsumentenpreise, vorgesehen (sog. Gleitklauseln) oder vereinbart, dass den Parteien bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen ein Anspruch auf Änderung zustehe (sog. Änderungs- oder Erhöhungs-Klauseln). Die Änderungsklausel, welche im vorliegenden Fall vereinbart wurde, nennt als Anpassungsgrund "veränderte Verhältnisse". Die Parteien haben diesen Begriff nicht näher umschrieben. Objektiv betrachtet, hat er einen umfassenden Inhalt; denn auszugehen ist davon, dass die Klausel in einem Mietvertrag steht und sich auf die Bestimmung des Mietzinses bezieht. Dieser ist abhängig von den Marktverhältnissen, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. Mietpreiskontrolle) sie verfälschen, also von der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung, von der besondern Lage auf dem Liegenschaftsmarkt der betreffenden Gegend und namentlich von der Entwicklung der Mietzinse für Räume gleicher Art, Lage und Ausstattung. So stieg z.B. der durchschnittliche schweizerische Mietpreisindex für sämtliche Wohnungen vom September 1966 bis April 1972 um 49,4% und bis Mai 1973 sogar um 64,9% (Die Volkswirtschaft 1973 S. 357 und S. 380). Diese Entwicklung

lässt sich nur durch nichtmarktkonforme Zwangsmassnahmen beeinflussen. Nach Hinfall der Kontrolle oder Überwachung der Mietzinse auf Ende 1970 begannen sich die Marktgesetze, die für Mietzinse in Altbauten (d.h. in vor dem 31. Dezember 1946 erstellten Gebäuden) zuerst ganz und nachher noch teilweise ausser Kraft gesetzt worden waren, wiederum durchzusetzen. Das wird auch von der Missbrauchsgesetzgebung anerkannt. Gemäss Art. 15 lit. a des BB über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 (BMM) sind Mietzinse in der Regel u.a. dann nicht

missbräuchlich, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode halten. Nach Art. 8 der VO des Bundesrates vom 10. Juli 1972 (MMV) kann bei Geschäftsräumen der Vergleich im Sinne von Art. 15 lit. a BMM mit den quartierüblichen Quadratmeterpreisen gleichartiger Objekte erfolgen. c) Geht man von den vorstehend angestellten Überlegungen über die Abhängigkeit der Mietzinshöhe von den Marktverhältnissen aus, berücksichtigt man des weitern den Umstand, dass die Parteien die Änderungsklausel nicht näher umschrieben haben und dass weder ihr Wortlaut noch ausserhalb des Vertrages stehende Tatsachen für die heutige Auslegung der Beklagten sprechen, und zieht man endlich in Betracht, dass der Mietzins während der festen Vertragsdauer von 10 Jahren unverändert blieb und nach diesem Zeitraum für weitere 10 Jahre nur den Verhältnissen angepasst werden kann, die Ende 1964 massgebend waren, so widerspricht die Auslegung der Vorinstanz keineswegs den Grundsätzen von Treu und Glauben. Es ist namentlich nicht einzusehen, wieso ein Hausbesitzer die von ihm zu erbringende Leistung, deren Wert nach den Marktverhältnissen erheblich zugenommen hat, nicht entsprechend bewerten dürfte, wenn er sich das ausdrücklich vorbehalten hat. Gegen Missbräuche oder Wucher ist die Beklagte dadurch geschützt, dass die Änderungsklausel keine zahlenmässig festgelegte Erhöhung vorsieht und dass somit im Streitfall der Richter darüber nach Ermessen und Billigkeit zu entscheiden hat.
Die Vorinstanz hat diesen Grundsätzen Rechnung getragen, indem sie im wesentlichen auf das Gutachten des von ihr ernannten Experten Huber abgestellt und den marktgerechten Mietzins ab 1. Januar 1965 auf Fr. 55.- je m2 festgesetzt hat. Die Beklagte beruft sich demgegenüber vergeblich auf die Zürcher Rechtsprechung zu Art. 267a Abs. 4 OR. Diese Bestimmung gilt erst seit 19. Dezember 1970 und greift nur ein, wenn der Vermieter im Zusammenhang mit einem Erstreckungsgesuch des Mieters eine Änderung der Vertragsbedingungen, also z.B. des Mietzinses, beantragt. In solchen Fällen wird der Richter dem Umstand Rechnung tragen können, dass die Änderung nur für die verhältnismässig kurze Zeit, während der das Mietverhältnis erstreckt werden kann, in Frage kommt, und demzufolge mit der

Gewährung von massiven Mietzinserhöhungen zurückhaltend sein. Er ist dann auch nicht - wie im vorliegenden Fall - an eine Vertragsabrede der Parteien gebunden, die durch eine Änderungsklausel eine Anpassung des Mietzinses vereinbart haben.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung der Beklagten wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 24. Mai

1973 bestä tigt.