

BGE 108 II 321

Bundesgericht (BGE), 1982-09-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_108 II 321](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_108_II_321)

FR: ATF 108 II 321

IT: DTF 108 II 321

Regeste

Regeste Art. 9, 18 Abs. 2 und 19 Abs. 1 BMM. Vereinbarungen, wonach während der festen Vertragsdauer der Mietzins periodisch entsprechend der Entwicklung des Landesindex 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 Hypothekarzinsatzes 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 Hypothekarzinsatz gestiegen ist (E. 2b).

Erwägungen

E. 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 überwältzt 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 dieser Entscheidung 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 BGE 108 II 321 S. 324 er nicht damit rechnen muss, dass der Mieter bei dieser Gelegenheit die Höhe des Zinses - trotz steigendem Index aber etwa wegen einer Senkung des Hypothekarzinsatzes - 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 Hypothekarzinsatz 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 Hypothekarzinsatz 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.