

BGE 111 II 71

Bundesgericht (BGE), 1985-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_111_II_71

FR: ATF 111 II 71

IT: DTF 111 II 71

Regeste

Regeste Retentionsrecht des Vermieters; Art. 272 Abs. 1 OR. Für die im Mietvertrag vorgesehene Sicherheitsleistung des Mieters kann der Vermieter das Retentionsrecht nicht beanspruchen.

Regeste Droit de rétention du bailleur; art. 272 al. 1 CO. Le bailleur ne peut pas se prévaloir de son droit de rétention en garantie des sûretés que doit fournir le locataire aux termes du bail.

Regesto Diritto di ritenzione del locatore; art. 272 cpv. 1 CO. Il locatore non può prevalersi del suo diritto di ritenzione per la prestazione a titolo di garanzia prevista dal contratto di locazione.

Erwägungen

E. 2

Mit seiner staatsrechtlichen Beschwerde macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, es sei willkürlich, das Retentionsrecht auch für die im Mietvertrag vorgesehene Sicherheitsleistung im Betrag von Fr. 6'000.-- zu gewähren. Diese Rüge ist begründet. Nach Art. 272 Abs. 1 OR hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benützung gehören. Die Praxis hat den Begriff der Mietzinsforderung im Sinne dieser Bestimmung ausdehnend ausgelegt und dazu auch die Ansprüche des Vermieters für Nebenkosten (Heizung, Warmwasser und dergleichen; BGE 75 III 32 E. 3, BGE 72 III 37, BGE 63 II 381 /382 E. 10), für die sogenannte Instandstellungsentschädigung (BGE 80 III 130 /131) sowie für die Weiterbenützung der gemieteten Räume nach Ablauf der Miete (BGE 73 III 78, BGE 63 II 380 E. 9) gezählt. Als Mietzins kann eine Forderung aber nur bezeichnet werden, wenn sie als Teil der Gegenleistung zu betrachten ist, die der Mieter dem Vermieter gemäss dem Mietvertrag BGE 111 II 71 S. 72 für die Überlassung des Gebrauchs der Mietsache schuldet (vgl. BGE 80 III 130). Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei Schadenersatzforderungen des Vermieters nicht erfüllt, weshalb für solche Forderungen kein Retentionsrecht besteht (BGE 104 III 87, BGE 86 III 39, BGE 63 II 373 ff. E. 8). Die Sicherheitsleistung, die der Beschwerdeführer zu erbringen hat, stellt nun klarerweise kein Entgelt für die Leistungen der Beschwerdegegner aus dem Mietvertrag dar. Sie hat überhaupt keinen selbständigen Charakter, sondern soll, wie schon ihr Name sagt, lediglich die Ansprüche der Beschwerdegegner aus dem Mietverhältnis sicherstellen. Soweit für diese Ansprüche ein Retentionsrecht besteht, wurde es den Beschwerdegegnern bereits zugestanden. Wollte man ihnen darüber hinaus für die Sicherheitsleistung ein Retentionsrecht einräumen, so würde dies darauf hinauslaufen, dass

neben dem verfallenen Jahreszins und dem laufenden Halbjahreszins noch weitere mietvertragliche Ansprüche der Beschwerdegegner retentionsgesichert wären. Das aber liesse sich weder mit dem Wortlaut noch mit Sinn und Zweck von Art. 272 Abs. 1 OR vereinbaren. Die Bestätigung des Retentionsrechts für die Sicherheitsleistung erweist sich daher als willkürlich, weshalb die Beschwerde gutzuheissen ist.

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