

BGE 113 II 303

Bundesgericht (BGE), 1987-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_113_II_303

FR: ATF 113 II 303

IT: DTF 113 II 303

Regeste

Regeste Art. 18 Abs. 1 BMM. Bei der Mitteilung vertraglich vorgesehener Mietzinsanpassungen eines auf feste Dauer abgeschlossenen Mietvertrags gelangt die Zehntagesfrist nicht zur Anwendung (E. 2a).

Regeste Art. 18 al. 1 AMSL. Le délai de dix jours prescrit par cette disposition ne s'applique pas à l'avis de majoration concernant une adaptation de loyer convenue dans un contrat de bail conclu pour une durée fixe (consid. 2a).

Regesto Art. 18 cpv. 1 DAL. Il termine di dieci giorni prescritto da tale disposizione non si applica alla notificazione d'aumento concernente un adeguamento della pigione convenuto in un contratto di locazione concluso per un tempo determinato (consid. 2a).

Erwägungen

E. 2

c) Der Mieter begründet die verlangte Ungültigerklärung der beiden Mietzinserhöhungen damit, dass die entsprechenden Mitteilungen der Vermieter in Missachtung von Art. 18 Abs. 1 BMM weniger als zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist ergangen seien. Nach der genannten Bestimmung hat die Mitteilung der Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen, wenn der Vermieter "den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen" beabsichtigt. Diese Bestimmung soll es dem Mieter ermöglichen, durch Kündigung des Mietverhältnisses einer vertraglich nicht vereinbarten Mietzinserhöhung auszuweichen (BGE 107 II 194). Wird jedoch wie im vorliegenden Fall ein BGE 113 II 303 S. 305 Mietvertrag auf feste Zeit abgeschlossen, kann der Mieter der bevorstehenden Mietzinserhöhung nicht durch ordentliche Kündigung entgehen; in der Anpassungsklausel ist denn auch nicht von einer dreimonatigen Kündigungs-, sondern von einer dreimonatigen Mitteilungsfrist die Rede (RENÉ MÜLLER, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, Diss. Zürich 1976, S. 112 f.). Damit entfällt der Schutz aus der zehntägigen Zusatzfrist. Hinzu kommt, dass eine Anpassungsklausel den Vermieter nicht zu einer Abweichung vom bisherigen Vertrag, sondern nur zu einer Erhöhung des Mietzinses im Umfang der getroffenen Abmachungen berechtigt, deren Tragweite dem Mieter jedenfalls im vorliegenden Fall bereits bei Vertragsschluss weitgehend hat bekannt sein müssen, weshalb es sich nicht rechtfertigt, diesem die gleichen Abwehrmöglichkeiten einzuräumen wie bei Abweichungen vom Vertrag, zumal auch der aufgrund einer Anpassungsklausel geänderte Mietzins als missbräuchlich angefochten werden kann (BGE 108 II 323 E. 2a). Dringt der Mieter damit durch, so bleibt es beim ursprünglichen Zins, unterliegt er, so ist es ihm zuzumuten, den damit als vertragskonform ausgewiesenen Zins zu bezahlen. Soweit sich Literatur und Judikatur mit dieser Frage befasst haben, scheint hierüber wenigstens im Ergebnis Einigkeit

zu bestehen (GMÜR/PREROST, Mietrecht für die Praxis, 3. Auflage, S. 99 f. Ziff. 2.2.1.; FÉDÉRATION ROMANDE DES LOCATAIRES, Guide du locataire, S. 123 Ziff. 2.1.3.; RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4. Auflage, S. 94 lit. ccc; BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, S. 107 Ziff. 6; Urteile der Genfer Chambre des Baux et Loyers vom 10. September 1976, der Genfer Cour de Justice vom 22. Mai 1978 sowie des Obergerichts des Kantons Zürich vom 9. Juli 1984, publiziert in: Mitteilungen des Bundesamtes für das Wohnungswesen 6/2, 8/3, 18/6, S. 3 ff. und S. 15 f.). Es ist demnach nicht bundesrechtswidrig, wenn das Obergericht mit der ersten Instanz bei vertraglichen Mietzinsanpassungen eines auf feste Dauer abgeschlossenen Mietvertrags von der Einhaltung der Zehntagesfrist des Art. 18 Abs. 1 BMM absieht. Im übrigen verkennt der Mieter in seiner Berufung, dass eine verspätete Erklärung des Vermieters nicht nichtig wäre, sondern ihre Wirkung auf den nach Gesetz oder Vertrag nächstfolgenden Kündigungstermin entfalten würde (BGE 107 II 194 mit Hinweisen). Unbehelflich ist schliesslich der vom Mieter erhobene Einwand, die zehntägige BGE 113 II 303 S. 306 Frist bezwecke auch, dem Mieter bei fester Vertragsdauer den Rücktritt gemäss Art. 269 OR zu ermöglichen. Diese Bestimmung setzt nicht voraus, dass die Kündigung auf einen bestimmten Kündigungstermin hin erfolgt.

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