

BGE 118 II 130

Bundesgericht (BGE), 1992-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_118_II_130

FR: ATF 118 II 130

IT: DTF 118 II 130

Regeste

Regeste Art. 269a lit. a und 269d Abs. 2 OR; Begründung der Mietzinserhöhung; Anpassung des Mietzinses an das orts- oder quartierübliche Mietzinsniveau. 1. Auslegung der Begründung einer Mietzinserhöhungsankündigung (E. 2). 2. Eine Anpassung an die orts- oder quartierüblichen Mietzinse ist ausgeschlossen, wenn die seit der letzten Mietzinsfestsetzung verstrichene Zeitspanne nicht ausreicht, um eine allfällige Veränderung des entsprechenden Mietzinsniveaus statistisch zuverlässig festzustellen (E. 3).

Regeste Art. 269a let. a et 269d al. 2 CO; motivation de la majoration de loyer; adaptation des loyers au niveau usuel dans la localité ou le quartier. 1. Interprétation de la motivation d'un avis de majoration de loyer (consid. 2). 2. Une adaptation aux loyers usuels dans la localité ou le quartier est exclue lorsque le laps de temps écoulé depuis la dernière fixation du loyer ne suffit pas pour constater, de manière statistiquement fiable, une éventuelle modification du niveau correspondant des loyers (consid. 3).

Regesto Art. 269a lett. a e 269d cpv. 2 CO; giustificazione dell'aumento di pigione; adeguamento della pigione a quelle in uso nella località o nel quartiere. 1. Interpretazione della giustificazione di un aumento di pigione (consid. 2). 2. È da escludere un adeguamento alle pigioni in uso nella località o nel quartiere se il tempo trascorso dall'ultima fissazione della pigione non è sufficiente a stabilire in modo affidabile dal profilo statistico un'eventuale modifica del corrispondente livello delle pigioni (consid. 3).

Erwägungen

E. 2

Nach der allgemeinen Regel von Art. 269 OR sind Mietzinse dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Nach dem angefochtenen Urteil kann sich die Klägerin nicht auf diese Vorschrift berufen, weil das Formular, mit welchem die Mietzinserhöhung mitgeteilt worden ist, keinen entsprechenden Hinweis enthalten habe. Im Gegensatz dazu hat sich eine Minderheit des Obergerichts dahin geäußert, diese Auffassung sei als überspitzt formalistisch abzulehnen. Aus dem Begleitschreiben - das für die Auslegung heranzuziehen sei - ergebe sich, dass BGE 118 II 130 S. 132 sich die Klägerin zur Begründung der Mietzinserhöhung auch auf einen ungenügenden Mietertrag habe berufen wollen. Dem schliesst sich die Klägerin mit der Berufung an. a) Der Vermieter ist an die Gründe, die er dem Mieter in der Ankündigung der Mietzinserhöhung angegeben hat, nach Treu und Glauben gebunden. Diese Regel schliesst ein Nachschieben weiterer Erhöhungsgründe im Anfechtungsverfahren aus (BGE 117 II 457 E. 5). Massgebend ist somit ausschliesslich die Frage, ob sich die Klägerin im Formular vom 3. Mai 1990 oder eventuell im Begleitschreiben zur Begründung der Mietzinserhöhung

rechtsgültig auf den ungenügenden Mietertrag berufen hat. b) Nach neuem wie schon nach altem Mietrecht müssen Mietzinserhöhungen auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet werden (Art. 269d OR , Art. 18 BMM). Gesetzlich vorgeschrieben ist somit eine qualifizierte Schriftform, da sie nicht nur die Art, sondern auch den Inhalt der Mitteilung erfasst (SCHMIDLIN, N 63 und 67 zu Art. 11 OR). Die in der Mitteilung der Mietzinserhöhung angegebene Begründung bildet nach der Praxis des Bundesgerichts Teil der Willenserklärung des Vermieters, die er so gegen sich gelten lassen muss, wie sie der Mieter in guten Treuen verstehen konnte (BGE 106 II 168 E. 4a, 360 E. 3c). Die Begründung muss klar sein. Sie soll dem Mieter erlauben, sich ein Bild über Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung zu machen, und ihm damit die Entscheidungsgrundlagen dafür verschaffen, ob er Einsprache erheben will oder nicht (BGE 117 II 460 E. 2a). Schliesslich hat das Bundesgericht in dem von der Klägerin zitierten unveröffentlichten Urteil vom 20. Juni 1989 - das wie die anderen erwähnten Entscheide noch unter der Herrschaft des BMM ergangen ist - ausgeführt, es stehe dem Vermieter frei, die Erhöhungsgründe in einem Begleitschreiben näher auszuführen, das dann bei der Auslegung seiner Erklärungen nach dem Vertrauensprinzip mitzuberücksichtigen sei. Ob und wie weit das jetzt geltende neue Mietrecht (insbesondere Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG) dieser letzten Auffassung entgegenstehen könnte, braucht im vorliegenden Fall nicht geprüft zu werden, da diese Frage für den Verfahrensausgang nicht entscheidend ist, weil auch die Berücksichtigung des Begleitbriefes bei der Auslegung der Formularangaben nicht zum Ergebnis führt, das mit der Berufung angestrebt wird. c) Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, welche die vorgeschriebene Form nicht einhalten, sind nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift BGE 118 II 130 S. 133 nichtig (Art. 269d Abs. 2 OR ; vgl. zum alten Mietrecht Art. 18 Abs. 3 BMM). Da - wie bereits erwähnt - eine qualifizierte Schriftform verlangt wird, muss auch die Begründung der Mietzinserhöhung von der Form gedeckt sein. Ob das der Fall ist, beurteilt sich aufgrund einer vorgängigen Auslegung der im Formular enthaltenen Willenserklärungen des Vermieters nach den allgemeinen Auslegungsregeln (JÄGGI/GAUCH, N 479 zu Art. 18 OR ; SCHMIDLIN, N 59 zu Art. 18 OR).

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