

BGE 132 III 702

Bundesgericht (BGE), 2006-09-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_132_III_702

FR: ATF 132 III 702

IT: DTF 132 III 702

Regeste

Regeste Art. 270a Abs. 2 und 3 OR; Mietzinsherabsetzung. Das in Art. 270a Abs. 2 OR vorgesehene parteiinterne Vorverfahren ist eine Prozessvoraussetzung für die Geltendmachung von Herabsetzungsansprüchen (E. 4.2). Auf die Durchführung des parteiinternen Vorverfahrens kann gemäss Art. 270a Abs. 3 OR nur verzichtet werden, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung auch Herabsetzungsansprüche geltend macht. Ferner kann auf das Vorverfahren verzichtet werden, wenn sich der Mieter in einem hängigen Herabsetzungsverfahren auf zusätzliche Herabsetzungsgründe beruft oder wenn der Vermieter eine Mietzinsherabsetzung von vorneherein klar ablehnt. Demgegenüber reichen allgemeine Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien des Mietverhältnisses nicht aus, auf die Durchführung des parteiinternen Vorverfahrens zu verzichten (E. 4.3).

Regeste Art. 270a al. 2 et 3 CO; diminution de loyer. La procédure préalable qui se déroule de manière interne entre les parties instaurée par l'art. 270a al. 2 CO est une condition de recevabilité pour faire valoir des prétentions en réduction de loyer (consid. 4.2). Selon l'art. 270a al. 3 CO, il ne peut être renoncé à la tenue d'une procédure préalable interne aux plaideurs que lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer fait valoir simultanément une diminution de loyer. On peut en outre renoncer à la procédure préalable si le locataire invoque dans une instance pendante en baisse de loyer des motifs de réduction supplémentaires ou si le bailleur refuse clairement d'emblée une diminution de loyer. En revanche, des divergences d'opinion générales entre les parties signataires du bail ne suffisent pas pour qu'il soit renoncé à la tenue de la procédure préalable en question (consid. 4.3).

Regesto Art. 270a cpv. 2 e 3 CO; riduzione della pigione. La procedura preventiva interna fra le parti prevista dall'art. 270a cpv. 2 CO è un presupposto processuale per la successiva azione in riduzione della pigione (consid. 4.2). Secondo l'art. 270a cpv. 3 CO, è possibile rinunciare alla procedura preventiva interna fra le parti se il conduttore chiede la riduzione simultaneamente alla contestazione della liceità di un aumento. Si può inoltre rinunciare a tale procedura preventiva qualora nell'ambito di un procedimento in riduzione già pendente il conduttore invochi ulteriori motivi di riduzione oppure se il locatore manifesta chiaramente sin dall'inizio la volontà di rifiutare una diminuzione della pigione. Per contro, generiche divergenze di opinione fra le parti al contratto di locazione non bastano per giustificare la rinuncia alla procedura preventiva interna (consid. 4.3).

Erwägungen

E. 4

Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, hat sich das Bundesgericht bisher nicht ausdrücklich zur Frage geäußert, ob die Durchführung des parteiinternen Vorverfahrens gemäss Art. 270a Abs. 2 OR Voraussetzung für die Einleitung des Schlichtungsverfahrens ist.

E. 4.1

In BGE 122 III 20 wurde unter Hinweis auf eine Literaturstelle ausgeführt, bei den Anforderungen gemäss Art. 270a Abs. 2 OR handle es sich bloss um Ordnungsvorschriften. Das parteiinterne Vorverfahren bezwecke lediglich, die Parteien vor der Einleitung eines behördlichen Verfahrens zu einem Meinungsaustausch über den künftigen Mietzins zu veranlassen. Diese Feststellung erfolgte im Hinblick auf die Frage, ob die Parteien sich bereits im Vorverfahren endgültig festlegen müssten und im nachfolgenden behördlichen Verfahren an ihre Erklärungen im Vorverfahren gebunden seien, was verneint wurde (a.a.O. E. 4c S. 24). Das Bundesgericht hielt fest, Art. 270a Abs. 3 OR sei vor diesem Hintergrund zu sehen. Danach könne der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellen, ohne vorgängig das Vorverfahren gemäss Art. 270a Abs. 2 OR in Gang setzen zu müssen. Die Vorschrift beruhe auf der Überlegung, dass ein Vorverfahren, das eine gütliche Einigung ermöglichen soll, nicht mehr sinnvoll sei, wenn die Parteien bereits in einem Anfechtungsverfahren über den Mietzins streiten würden. Dieser Gedanke treffe aber auch dann zu, wenn neue Herabsetzungsgründe einträten, während bei den Behörden bereits ein Herabsetzungsverfahren hängig sei. Es rechtfertige sich daher, dem Mieter in analoger Anwendung von Art. 270a Abs. 3 OR auch in solchen Fällen die Möglichkeit einzuräumen, neue Herabsetzungsgründe ohne vorgängiges BGE 132 III 702 S. 705 Parteiverfahren im Sinne von Art. 270a Abs. 2 OR in das laufende behördliche Verfahren einzubringen, solange das kantonale Prozessrecht dies zulasse (a.a.O. E. 4c S. 24 f.).

E. 4.2

Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass sich das Bundesgericht zur Frage äusserte, ob zusätzliche Gründe denkbar sind, welche - über den Wortlaut von Art. 270a Abs. 3 OR hinausgehend - den Ausschluss des parteiinternen Vorverfahrens erlauben. Damit wurde aber gleichzeitig vorausgesetzt, dass ein solches Verfahren grundsätzlich notwendig ist. Wenn im erwähnten BGE 122 III 20 die Frage zu entscheiden war, ob neue Herabsetzungsgründe unter den Ausnahmetatbestand von Art. 270a Abs. 3 OR fallen, so war davon auszugehen, dass im Verneinungsfall ein vorgängiges Parteiverfahren unerlässlich ist. Der Hinweis, es handle sich um Ordnungsvorschriften, bezog sich auf die einzelnen Formerfordernisse des Art. 270a Abs. 2 OR, nämlich das an den Vermieter gerichtete schriftliche Begehren, das Abwarten der Antwort während einer bestimmten Frist und die anschliessende fristgemässe Einleitung des Schlichtungsverfahrens. Es ist einzuräumen, dass die mit Verweis auf eine Literaturstelle gewählte Formulierung zu Missverständnissen führen könnte. Es sollte damit einzig zum Ausdruck gebracht werden, dass das Einleitungsverfahren zur Mietzinsherabsetzung im Gegensatz zum Erhöhungsverfahren nur informellen Charakter hat mit dem Zweck, einen Meinungsaustausch zwischen den Parteien anzuregen (ROGER WEBER, Basler Kommentar, 3. Aufl., Basel 2003, N. 6a zu Art. 270a OR). Die Lehre geht mehrheitlich zu Recht davon aus, dass das in Art. 270a Abs. 2 OR vorgesehene Parteiverfahren als eigentliche Prozessvoraussetzung zwingend eingehalten werden muss, sofern nicht ein Ausnahmefall gemäss Art. 270a Abs. 3 OR vorliegt (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, N. 6 zu Art. 270a OR; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, 2. Aufl., Zürich

1998, N. 28 zu Art. 270a OR). Das Bundesgericht hat in einem unveröffentlichten Entscheid dieses private Einleitungsverfahren ebenfalls als Prozessvoraussetzung bezeichnet (Urteil 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005, E. 3). Wie erwähnt soll es die Parteien vor der Einleitung eines behördlichen Verfahrens zu einem Meinungs austausch über den künftigen Mietzins veranlassen (BGE 122 III 20 E. 4c S. 24). Es dient im Wesentlichen dazu, das Herabsetzungsverfahren zu vermeiden, indem der Vermieterschaft vor Einleitung des Schlichtungsverfahrens die Möglichkeit zur freiwilligen Reduktion des Mietzinses eröffnet werden BGE 132 III 702 S. 706 soll (Urteil 4C.411/1994 vom 14. September 1995, E. 3b). Das Vorverfahren kann für den Vermieter von praktischer Bedeutung sein. Würde dieser nämlich ohne weiteres in ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren hineingezogen, könnte dies bei einer gütlichen Einigung mit dem Mieter zu einer Kündigungssperre führen (Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR). Dies kann er verhindern, indem er im parteiinternen Vorverfahren dem Anliegen des Mieters nachkommt.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat somit zu Recht die Durchführung des Vorverfahrens als eigentliche Prozessvoraussetzung betrachtet. Damit stellt sich im Folgenden die Frage, ob im vorliegenden Fall im Hinblick auf Art. 270a Abs. 3 OR auf ein solches parteiinternes Einleitungsverfahren verzichtet werden konnte. Das Bundesgericht hat den Anwendungsbereich dieser Ausnahmebestimmung in dem Sinne erweitert, als neue Herabsetzungsforderungen in das laufende behördliche Verfahren eingebracht werden können (BGE 122 III 20 E. 1c S. 25). Nach dem Sinn und Zweck von Art. 270a Abs. 3 OR erübrigt sich ein Vorverfahren mit dem Ziel, eine gütliche Einigung zu erzielen, wenn die Parteien bereits in einem Anfechtungsverfahren über den Mietzins streiten. Gleich verhielte es sich, wenn der Vermieter von vorneherein klar kundgetan hätte, er sei nicht bereit, den Mietzins zu senken (HIGI, a.a.O., N. 7 zu Art. 270a OR). Als Ausnahmebestimmung und auch angesichts des klaren Wortlautes ist Art. 270a Abs. 3 OR indessen nicht unbesehen zu erweitern. Andernfalls besteht die Gefahr, die grundsätzliche Bedeutung des vorgängigen Parteiverfahrens zu relativieren und dessen Sinn in Frage zu stellen. Wenn die Vorinstanz festhält, es lägen im hier zu beurteilenden Fall besondere Umstände vor, so lässt sich daraus für eine analoge Anwendung der gesetzlichen Ausnahmebestimmung noch nichts ableiten. Dass mit Bezug auf das zwischen den Parteien abgeschlossene Mietverhältnis schon zahlreiche Verfahren hängig sind und es bereits zu Kündigungen gekommen ist, weist zwar auf bestehende Meinungsverschiedenheiten hin. Darüber hinaus kann aber nicht zwingend geschlossen werden, eine Einigung über die neu in Frage stehende Herabsetzung des Mietzinses sei von vorneherein unmöglich und ein Vorverfahren damit sinnlos. Es ging um Berechnungsgrundlagen, die sich geändert hatten und an sich zu einer Reduktion des Mietzinses führen mussten. Wenn der Mietzins trotz Hypothekarzinssenkung unverändert bleiben sollte, so lag es an der Beklagten, die Gründe dafür darzutun. Dieser Obliegenheit hätte sie ungeachtet anderer Meinungsverschiedenheiten BGE 132 III 702 S. 707 nachkommen müssen. Es war in ihrem Interesse, gegenteilige Argumente vorzubringen, falls sie sich der Meinung des Klägers hätte widersetzen wollen. War dessen Anliegen dagegen berechtigt, so ist nicht einzusehen, weshalb die Beklagte hätte unnachgiebig bleiben und ein nachteiliges Gerichtsverfahren in Kauf nehmen sollen. Auf jeden Fall fehlten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass sich die Beklagte trotz der neuen Berechnungsgrundlage von vorneherein gegen eine Herabsetzung des Mietzinses gewehrt hätte.

E. 4.4

Somit hätte der Kläger gestützt auf Art. 270a Abs. 2 OR der Beklagten zunächst Gelegenheit geben müssen, zum Herabsetzungsbegehren Stellung zu nehmen. Weil er dies unterliess, war er nicht berechtigt, Klage beim Mietgericht einzureichen. Indem das Obergericht trotz der fehlenden Prozessvoraussetzung auf die Klage eintrat, verletzte es Bundesrecht, was zur Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und zum Nichteintreten auf die Klage führt. Im Übrigen ist das Verfahren zur Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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