

BGE 85 IV 101

Bundesgericht (BGE), 1959-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_85_IV_101

FR: ATF 85 IV 101

IT: DTF 85 IV 101

Regeste

Regeste Mietzinskontrolle. a) Begriff des Mietzinses im preiskontrollrechtlichen Sinne (Erw. 1 lit. a). b) Art. 2 Abs. 1 PKB 1953 und Art. 4 Abs. 1 VMK 1953 untersagen jede, von der zuständigen Behörde nicht genehmigte Erhöhung des Mietzinses (Erw. 1 lit. b). c) Art. 41 ff. und Art. 62 ff. OR. Steht dem Mieter, der für die Überlassung der Mieträumlichkeiten mehr als den von der Preiskontrollstelle festgesetzten Zins bezahlt, obwohl er sich der Widerrechtlichkeit der Mietzinserhöhung bewusst ist, gegen den Vermieter eine Schadenersatzforderung oder ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu? (Erw. 2).

Regeste Contrôle des loyers. a) Définition du loyer selon les règles applicables en matière de contrôle des prix (consid. 1 lit. a). b) L'art. 2 al. 1 de l'ACF du 10 juin 1953 sur le maintien d'un contrôle des prix réduit et l'art. 4 al. 1 OCL 1953 interdisent toute augmentation du loyer non approuvée par l'autorité compétente (consid. 1 lit. b). c) Art. 41 ss. et 62 ss. CO. Le locataire est-il fondé à demander des dommages-intérêts ou la restitution de l'enrichissement illégitime lorsque, pour disposer de l'objet du bail, il a payé plus que le prix fixé par l'autorité compétente, sachant que cette augmentation du loyer était illicite? (consid. 2).

Regesto Controllo delle pigioni. a) Nozione di pigione secondo le norme applicabili in materia di controllo dei prezzi (consid. 1 lett. a). b) L'art. 2 cp. 1 del DCF 10 giugno 1953 concernente l'esecuzione di un controllo ridotto dei prezzi e l'art. 4 cp. 1 OCP 1953 vietano qualsiasi aumento delle pigioni non autorizzato dall'autorità competente (consid. 1 lett. b). c) Art. 41 sgg. e 62 sgg. CO. Ha il locatario il diritto di chiedere il risarcimento dei danni o la restituzione dell'arricchimento indebito quando, per disporre dell'oggetto locato, ha pagato più del prezzo determinato dall'autorità competente, sebbene sapesse che questo aumento della pigione era illecito? (consid. 2).

Erwägungen

E. 1

a) Nach der tatsächlichen Feststellung des Obergerichtes, an die der Kassationshof gemäss Art. 277 bis Abs. 1 BStP gebunden ist, hat Walther am 25. Juni 1956 die Verlängerung des Mietvertrages bis Ende April 1957 u.a. davon abhängig gemacht, dass Dobiaschofsky über den von der Preiskontrollstelle auf Fr. 7200.-- pro Jahr festgesetzten Mietzins hinaus weitere Fr. 5000.-- bezahle. Um die von Walther gemieteten Räume bis Ende April 1957 benützen zu können, musste Dobiaschofsky also den ursprünglich BGE 85 IV 101 S. 104 vereinbarten Mietzins und diesen Betrag erbringen. Die Fr. 5000.-- waren daher ein Teil des Entgeltes für die Überlassung der Mieträumlichkeiten und bildeten im preiskontrollrechtlichen Sinne einen Teil des Mietzinses (vgl. Botschaft des Bundesrates

über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle, BBl 1953 I S. 294). b) Art. 2 Abs. 1 PKB 1953 und Art. 4 Abs. 1 VMK 1953 untersagten, die Mietzinse ohne Bewilligung der zuständigen Behörde zu erhöhen. Nach der Rechtsprechung fällt unter dieses Verbot nicht nur die Vereinbarung, sondern auch das Fordern und Anbieten, sowie die Leistung und Annahme eigenmächtig erhöhter Mietzinse (BGE 85 IV 61 ff. und dort angeführte Entscheidungen). Indem Walther für die Überlassung der Mieträumlichkeiten über den von der Preiskontrollstelle festgesetzten Zins hinaus weitere Fr. 5000.-- forderte, mit dem Mieter eine dahingehende Vereinbarung abschloss und die vereinbarte Leistung entgegennahm, hat er im Sinne der angeführten Bestimmungen den Mietzins erhöht. Da er die dafür vorgeschriebene behördliche Bewilligung nicht eingeholt hatte, tat er es widerrechtlich. Daran ändert nichts, dass die zusätzliche Leistung dazu bestimmt war, den Gewinnausfall auszugleichen, den Walther erlitt, indem er darauf verzichtete, sein eigenes Geschäft in die Mieträumlichkeiten zu verlegen. Art. 2 Abs. 1 PKB 1953 und Art. 4 Abs. 1 VMK 1953 untersagen jede, von der zuständigen Behörde nicht genehmigte Erhöhung des Mietzinses, ohne zu unterscheiden, aus welchem Grunde sie vorgenommen wird. Der Entscheid darüber, ob eine Erhöhung nach den Vorschriften des PKB 1953 und der VMK 1953 begründet sei, steht ausschliesslich den Preiskontrollbehörden zu. Solange sie eine Erhöhung nicht bewilligt haben, sei es weil kein dahingehendes Gesuch gestellt oder dieses abgewiesen wurde, ist sie im preiskontrollrechtlichen Sinne widerrechtlich. Nach der tatsächlichen (vgl. BGE 74 IV 205 Erw. 3; BGE 75 IV 75 /6, 152 Erw. 3) und daher verbindlichen BGE 85 IV 101 S. 105 Feststellung des Obergerichtes war sich der Verurteilte der Widerrechtlichkeit seines Vorgehens auch durchaus bewusst. Da er die zusätzliche Leistung von Fr. 5000.-- bewusst und gewollt gefordert, mit Dobiaschofsky vereinbart und von diesem entgegengenommen hat, hat er sich vorsätzlich über das Verbot der Art. 2 Abs. 1 PKB 1953 und Art. 4 Abs. 1 VMK 1953 hinweggesetzt.

E. 2

Die Nichtigkeitsbeschwerde des Hans Dobiaschofsky wird abgewiesen.

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