

## **BGE 87 IV 40**

Bundesgericht (BGE), 1956-12-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_87\\_IV\\_40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_87_IV_40)

FR: ATF 87 IV 40

IT: DTF 87 IV 40

### **Regeste**

Regeste Mietzinskontrolle. Art. 4 VO vom 28. Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle. Indirekte Mietzinserhöhung durch Erhöhung des Entgeltes für Nebenleistungen. a) Eine solche Nebenleistung stellt die Bedienung (Reinigen, Bettmachen usw.) dar. b) Eine indirekte Mietzinserhöhung liegt auch im Fordern des bisherigen Entgeltes trotz des Wegfalls einer Nebenleistung.

Regeste Contrôle des loyers. Art. 4 de l'ordonnance du 28 décembre 1956 concernant le contrôle des loyers. Augmentation indirecte du loyer par le renchérissement des prestations accessoires. a) Le service (pour le nettoyage et les lits) constitue une telle prestation. b) Constitue aussi une augmentation indirecte du loyer le fait de continuer à réclamer le prix fixé, alors que l'on ne fournit plus l'une des prestations accessoires correspondantes.

Regesto Controllo delle pigioni. Art. 4 dell'ordinanza 28 dicembre 1956 concernente il controllo delle pigioni. Aumento indiretto della pigione mediante il rincaro delle prestazioni accessorie. a) Il servizio (per la pulizia, i letti, ecc.) costituisce una siffatta prestazione, b) Costituisce pure un aumento indiretto della pigione il fatto di continuare a chiedere il prezzo fissato, mentre non è più fornita una delle prestazioni accessorie corrispondenti.

### **Volltext**

Bundesgericht (BGE) Band IV 1961 BGE 87 IV 40 Tribunal fédéral (ATF) Volume IV 1961 BGE 87 IV 40 Tribunale federale (DTF) Volume IV 1961 BGE 87 IV 40

Regeste Mietzinskontrolle. Art. 4 VO vom 28. Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle. Indirekte Mietzinserhöhung durch Erhöhung des Entgeltes für Nebenleistungen. a) Eine solche Nebenleistung stellt die Bedienung (Reinigen, Bettmachen usw.) dar. b) Eine indirekte Mietzinserhöhung liegt auch im Fordern des bisherigen Entgeltes trotz des Wegfalls einer Nebenleistung. Regeste Contrôle des loyers. Art. 4 de l'ordonnance du 28 décembre 1956 concernant le contrôle des loyers. Augmentation indirecte du loyer par le renchérissement des prestations accessoires. a) Le service (pour le nettoyage et les lits) constitue une telle prestation. b) Constitue aussi une augmentation indirecte du loyer le fait de continuer à réclamer le prix fixé, alors que l'on ne fournit plus l'une des prestations accessoires correspondantes. Regesto Controllo delle pigioni. Art. 4 dell'ordinanza 28 dicembre 1956 concernente il controllo delle pigioni. Aumento indiretto della pigione mediante il rincaro delle prestazioni accessorie. a) Il servizio (per la pulizia, i letti, ecc.) costituisce una siffatta prestazione, b) Costituisce pure un aumento indiretto della pigione il fatto di continuare a chiedere il prezzo fissato, mentre non è più fornita una delle prestazioni accessorie corrispondenti.

Urteilkopf 87 IV 40 10. Auszug aus dem Urteil des Kassationshofes vom 10. Februar 1961 i.S. Bezzola gegen Statthalteramt des Bezirkes Zürich. Regeste Mietzinskontrolle. Art. 4

VO vom 28. Dezember 1956 über die Mietzinskontrolle. Indirekte Mietzinserhöhung durch Erhöhung des Entgeltes für Nebenleistungen. a) Eine solche Nebenleistung stellt die Bedienung (Reinigen, Bettmachen usw.) dar. b) Eine indirekte Mietzinserhöhung liegt auch im Fordern des bisherigen Entgeltes trotz des Wegfalls einer Nebenleistung. Erwägungen ab Seite 41 BGE 87 IV 40 S. 41 Aus den Erwägungen: Nach Art. 4 Abs. 1 VMK 1956 ist es untersagt, die Mietzinse ohne Bewilligung der zuständigen Behörde über den von dieser festgesetzten höchstzulässigen Stand zu erhöhen. Unter dieses Verbot fallen auch indirekte Mietzinserhöhungen (Abs. 2), die sich wirtschaftlich gegenüber dem Mieter als Erhöhung auswirken. Als Beispiel einer solchen wird die Erhöhung des Entgelts für eine Nebenleistung angeführt. Eine solche Nebenleistung stellt die Bedienung dar, zu deren Leistung sich der Beschwerdeführer gegenüber den Mietern der Einzelzimmer verpflichtet hatte; denn dadurch übernahm er sowohl zusätzliche Verrichtungen wie auch die Auslagen für Putzmaterialien. Dass es sich bei der Bedienung, worauf es nach Art. 4 Abs. 2 VMK 1956 ankommt, um eine wirtschaftlich ins Gewicht fallende Leistung, somit um eine Nebenleistung im Sinne dieser Bestimmung handelt, ergibt sich vor allem auch daraus, dass sie, woran dem Beschwerdeführer nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz übrigens sehr gelegen war, von der Preiskontrollstelle bei der Festsetzung des höchstzulässigen Zinses in Rechnung gestellt worden war. Der Beschwerdeführer hat nun zwar das Entgelt für diese Nebenleistung nicht erhöht, aber den Zins weiterhin auf dem höchstzulässigen Stand, der für die Vermietung mit voller Bedienung festgesetzt worden war, belassen, als er diese Bedienung nicht mehr leistete. Unter dem Gesichtspunkte der wirtschaftlichen Auswirkungen betrachtet, auf die in Art. 4 Abs. 1 und 2 VMK 1956 abgestellt wird, unterscheidet sich dieser Tatbestand nicht von der Erhöhung des Entgelts für eine Nebenleistung. Ob vom Vermieter bei gleicher Leistung das Entgelt erhöht oder bei gleichem Entgelt weniger geleistet wird, läuft gleichermassen auf eine wirtschaftliche Schlechterstellung des Mieters hinaus. Es besteht daher, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers, kein sachlicher Grund, BGE 87 IV 40 S. 42 diese beiden Fälle unter dem Gesichtspunkte des Art. 4 VMK 1956 verschieden zu behandeln. Dass diese Bestimmung nicht nur die Erhöhung des Entgelts bei gleicher Leistung, sondern auch das Fordern des bisherigen Entgelts trotz Einschränkung der Leistung treffen will, ergibt sich übrigens auch daraus, dass dort als Beispiele (verbotener) indirekter Mietzinserhöhungen die Wegnahme eines Zimmers oder einer Mansarde angeführt werden. Die Vorinstanz hat daher darin, dass der Beschwerdeführer auch dann noch den für die Vermietung einschliesslich voller Bedienung festgesetzten Höchstzins verlangte, als er die Bedienung nicht mehr leistete, mit Recht eine Missachtung des Erhöhungsverbotes, wie es in Art. 4 VMK 1956 umschrieben wird, erblickt. Daran ändert nichts, dass offenbar zumindest ein Teil der Mieter von sich aus auf die vertraglich vereinbarte Bedienung verzichtet hat; denn die Verordnung verbietet Mietzinserhöhungen auch dann, wenn der Mieter bereit ist, sie auf sich zu nehmen, oder sie sogar selber anbietet (vgl. BGE 81 IV 261 Erw. 2; BGE 85 IV 59 ff.).

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