

BGE 96 I 496

Bundesgericht (BGE), 1965-09-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_96_I_496

FR: ATF 96 I 496

IT: DTF 96 I 496

Regeste

Regeste Unterstellung einer Wohnung unter die Mietzinsüberwachung (BB vom 30. September 1965 über Mietzinse für Immobilien). Finden die Vorschriften über die Mietzinsüberwachung auch Anwendung auf das Verhältnis einer Erbengemeinschaft zu einzelnen Erben, die ein Erbschaftsobjekt bewohnen? (Erw. 4). Untersteht die einer Erbengemeinschaft gehörende Wohnung auch dann der Mietzinsüberwachung, wenn ihr Mieter mit einem Erben verheiratet ist und dieser Erbe die Wohnung mitbewohnt? (Erw. 5).

Regeste Application à un logement du régime de la surveillance des loyers. (AF du 30 septembre 1965 sur les loyers des biens immobiliers). Les dispositions sur la surveillance des loyers s'appliquent-elles aux rapports entre une communauté héréditaire et les héritiers qui habitent un logement appartenant à la succession (consid. 4)? Un logement appartenant à une communauté héréditaire reste-t-il soumis à la surveillance des loyers, lorsque le locataire est le conjoint d'un des héritiers et que ce dernier habite aussi ce logement (consid. 5)?

Regesto Applicazione ad un appartamento del regime della sorveglianza sulle pigioni. (DF del 30 settembre 1965 concernente le pigioni di immobili). Le disposizioni sulla sorveglianza delle pigioni si applicano pure ai rapporti tra una comunione ereditaria e gli eredi che abitano un alloggio appartenente alla successione (consid. 4)? Un alloggio appartenente alla comunione ereditaria resta assoggettato alla sorveglianza delle pigioni quando il locatario è il coniuge di uno degli eredi e quest'ultimo abita pure l'appartamento (consid. 5)?

Erwägungen

E. 4

Die Beschwerdeführer meinen, die Vorschriften betreffend die Mietzinsüberwachung fänden auf das Verhältnis einer Erbengemeinschaft zu einzelnen Erben, die ein Erbschaftsobjekt bewohnen, keine Anwendung. In ihrer Beschwerde an die Eidg. Mietzinsrekurskommission haben die Beschwerdeführer bestätigt, dass die Wohnungen im zweiten und dritten Stock nicht an Miterben vermietet sind, sondern an Personen, die nicht zur Erbengemeinschaft gehören. Ihr Vorbringen trifft deshalb streng genommen den hier vorliegenden Sachverhalt nicht. Es ist aber wohl auch so zu verstehen, dass die VMK unanwendbar sei, wenn Mitglieder der Erbengemeinschaft von Nichterben gemietete Wohnungen mitbewohnen. Zwar wird nicht behauptet, die VMK sehe für einen solchen Fall eine Ausnahme vor, wohl aber, ihre Anwendung darauf verstosse gegen ihren eigentlichen Sinn und Zweck. Die Beschwerdeführer behaupten zur Begründung ihrer Ansicht, die Miterben könnten sich "zivilrechtlich gegen tatsächlich oder vermeintlich übersetzte Mietzinsforderungen zur Wehr setzen". Demgegenüber ist folgendes zu beachten: Die

Miterben können wohl innerhalb der Erbengemeinschaft zugunsten der ihnen nahestehenden Mieter intervenieren, dabei aber nichts erzwingen. Ist der Willensvollstrecker vom Erblasser mit der Verwaltung der Liegenschaft bis zur Teilung beauftragt, was nach Art. 518 Abs. 2 ZGB zu vermuten ist, so entscheidet er mit gleicher Kompetenz wie ein Vermieter über die Leistungen der Mieter, ohne an Weisungen der Erben gebunden zu sein (TUOR, 2. Auflage ZGB Art. 518 N. 20; ESCHER, 2. Auflage ZGB Art. 518 N. 7). Wäre der Willensvollstrecker nach dem Willen des Erblassers nicht mit dieser BGE 96 I 496 S. 500 Kompetenz ausgerüstet, so könnte jeder der uneinigen Erben die Bestellung eines Erbenvertreters (Art. 602 Abs. 3 ZGB) erwirken. Auch dieser aber würde ohne Instruktion der einen oder andern der unter sich uneinigen Erben seines Amtes walten (TUOR/PICENONI, ZGB Art. 602 N. 54; ESCHER 2. Auflage ZGB Art. 602 N. 78). Weder dem Willensvollstrecker noch einem Erbenvertreter gegenüber steht den betroffenen Erben und Mietern ein anderer Rechtsbehelf gegen einen übersetzten Mietzins zu, als eben die Anrufung der Mietzinsüberwachung. Der Hinweis der Beschwerdeführer auf die zivilrechtlichen Behelfe der Beschwerdegegner ist daher verfehlt. Dies ganz abgesehen davon, dass den Miterben unter mehreren möglichen Rechtsbehelfen die freie Auswahl zustände. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Höhe des Mietzinses beeinflusse den Ertragswert des Grundstücks, und dieser sei ein Element zur Berechnung des Anrechnungswertes des Grundstücks bei der Erbteilung. Nach dem Willen des Erblassers wird ihnen die Liegenschaft nicht zugewiesen werden. Sie sind daher an einem möglichst hohen Anrechnungswert interessiert. Frau Kluser-Heinemann und ihr Bruder Paul Heinemann haben die Anwartschaft, unter Ausschluss aller übrigen Erben miteinander Eigentümer des Grundstücks zu werden. Sie sind daher umgekehrt an einem möglichst niedrigen Anrechnungswert interessiert. Dieser Sachverhalt spricht weder für noch gegen die Unterstellung der Wohnungen unter die Mietzinsüberwachung, sowenig, wie etwa die Folgen einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung etwas über Bestand oder Nichtbestand dieser Eigentumsbeschränkung aussagen. Aufgabe der Mietzinsüberwachung ist es, zu verhindern, dass der Mieter mit einem übermässigen Zins belastet wird. Ihre Auswirkungen auf die Bestimmung des Anrechnungswertes in der Erbteilung sind tatsächlicher Art und taugen weder als Argument für die Unterstellung noch als Argument gegen sie. Aus dem von den Beschwerdeführern angerufenen Grundsatz schonungsvoller Interpretation von Vorschriften, welche Eingriffe in die private Eigentumssphäre begründen, lässt sich für den vorliegenden Fall nichts ableiten. Die Beschwerdeführer gehen von der Fiktion aus, Mieter und Miterben seien identisch. Bezüglich des Eigentums stehen alle Erben in gleichen Rechten. Ihre Interessen aber sind einander entgegengesetzt. Der Vorteil des einen ist der Nachteil des andern. Die Frage nach dem BGE 96 I 496 S. 501 schonungsvolleren Eingriff aber wäre nur dann zu prüfen, wenn sie sich für alle Erben in gleicher Weise stellen würde.

E. 5

Tatsache ist, dass Erben und Mieter nicht identisch sind. Im vorliegenden Falle ist zu entscheiden, ob die Wohnungen im Haus Hadlaubstrasse 42 der Mietzinsüberwachung unterstehen und namentlich, ob der Mieter des einer Erbengemeinschaft gehörenden Objektes des Schutzes verlustig geht, wenn er mit einer Person verheiratet ist, die zur Erbengemeinschaft gehört, und diese Person die Mietwohnung zusammen mit ihm bewohnt. Mit dem Zweck der Mietzinsüberwachung lässt sich eine solche Ausnahme nicht motivieren, erst recht nicht für eine Mieterin, welche unter ihrer elterlichen Gewalt stehende unmündige Kinder unterhält und erzieht, die ihrerseits zur Erbengemeinschaft gehören. Die

Mietzinsüberwachung soll den am Mietverhältnis beteiligten Parteien "grundsätzlich die freie Mietzinsbildung ermöglichen", zugleich aber dem Mieter Gewähr bieten "gegen ein unangemessenes Ansteigen des Mietzinses"... (Art. 9 Abs. 1 des BB vom 30. September 1965 über Mietzinse für Immobilien). Dem entsprechen Art. 4 VMK, der das Prinzip der freien Vereinbarung ausspricht, und Art. 6 bis 8 VMK, die die Behelfe des Mieters umschreiben. Indem Art. 2 lit. d VMK die 1962 frei gegebenen Wohnungen von der Überwachung ausnimmt, behält er sie für alle übrigen Wohnungen (soweit sie nicht unter eine andere Ausnahmevorschrift fallen) bei. Es wäre system- und zweckwidrig, Objekte, die einer Erbengemeinschaft gehören, von der Überwachung auszunehmen, wenn Erben mit einem Mieter zusammen wohnen, würde das doch bedeuten, dass nicht Lage und Zustand der Wohnung, sondern abweichend von allen andern Fällen, die sie bewohnenden Personen für die Unterstellung entscheidend wären, somit statt eines objektiven ein subjektives Kriterium angewendet würde. Die Frage, ob das Mietobjekt der Mietzinsüberwachung untersteht, kann nicht losgelöst von der Höhe des zu Ende des Jahres 1961 zulässig gewesenen Mietzinses beurteilt werden, denn dieser ist ein wichtiges Element für die Beurteilung des heute zulässigen Mietzinses (vgl. Art. 11 BB vom 30. September 1965 sowie Art. 6 lit. a und Art. 13 VMK). Der Hinweis der Vorinstanz auf Art. 23 Abs. 1 VMK war deshalb nicht abwegig.

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