

BGer 4A 56/2023 vom 14. April 2023

Bundesgericht, 2023-04-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_56_2023

FR: TF 4A 56/2023 du 14 avril 2023

IT: TF 4A 56/2023 del 14 aprile 2023

Regeste

Anfechtung Anfangsmietzins, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Weiter erreicht der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--.

E. 2

Die Beschwerdeführer monieren an verschiedenen Stellen ihrer Beschwerdeschrift, das Obergericht habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) respektive die "Begründungspflicht" verletzt, indem es allerlei "Argumente" nicht berücksichtigt habe (so konkret in Rz. 5.3.1, 5.3.2, 7.5.3, 7.5.6 und 7.5.7, ferner auf S. 22 der Beschwerdeschrift). Diese Vorwürfe sind unbegründet. Aus dem Gehörsanspruch folgt keine Verpflichtung des Gerichts, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Es kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken, wobei die Begründung so abgefasst sein muss, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BGE 148 III 30 E. 3.1). Diesen Anforderungen kam die Vorinstanz ohne Weiteres nach. Den Beschwerdeführern geht es genau besehen nicht um ihre Gehörsrechte, sondern darum, dass das Obergericht in abweichender Gewichtung der Argumente zu einem anderen Rechtsanwendungsergebnis gelangte. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 3

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die mietvertragliche Vereinbarung über die Höhe des (Anfangs-) Mietzinses sei nichtig. Denn die Beschwerdegegnerin habe auf dem amtlichen Formular vom 26. März 2020 (Mitteilung des Anfangsmietzinses) den bisherigen Mietzins nicht angegeben respektive nicht vermerkt, dass es sich um eine Erstvermietung handle.

E. 3.1

Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR (nachfolgend: "Formular") beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR). Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

E. 3.2

Das Formular muss grundsätzlich (unter anderem) den bisherigen Mietzins und die Gründe für eine allfällige Erhöhung des Mietzinses nennen, andernfalls die Mietzinsfestsetzung im neuen Mietvertrag nichtig ist (vgl. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und 4 i.V.m. Abs. 3 VMWG [SR 221.213.11]). Dies soll den Mietern erlauben, die Tragweite und Berechtigung einer Erhöhung des Mietzinses - so denn eine erfolgt - im Vergleich zum Vormietverhältnis zu erfassen und in voller Kenntnis der Umstände über eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zu entscheiden (BGE 140 III 583 E. 3.2.1; Urteil 4A_302/2021 vom 28. Januar 2022 E. 4.1.1, nicht publ. in: BGE 148 III 63).

E. 3.3

Bei einer Erstvermietung entfällt dagegen die Angabe des bisherigen Mietzinses und muss der (neue) Anfangsmietzins nicht begründet werden; vielmehr genügt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der Hinweis auf dem Formular, dass es um eine Erstvermietung geht (Urteile 4A_451/2019 vom 21. April 2020 E. 8 und 9; 4A_132/2011 vom 1. Juni 2011 E. 2.2; 4A_185/2008 vom 24. September 2008 E. 2.1). Eine Erstvermietung in diesem Sinn liegt nicht nur vor, wenn eine Wohnung in einer neu gebauten Liegenschaft zum ersten Mal vermietet wird, sondern auch dann, wenn sie - wie vorliegend zufolge eines Umbaus - nicht mehr die gleiche ist wie zuvor, namentlich weil sie grössere Änderungen bezüglich der Wohnfläche, des Grundrisses oder der Zimmerzahl erfuhr (Urteile 4A_451/2019 vom 21. April 2020 E. 8; 4A_185/2008 vom 24. September 2008 E. 2.1).

E. 3.4

In casu handelt es sich nach den obergerichtlichen Feststellungen aufgrund der umfassenden Sanierungs- beziehungsweise Umbauarbeiten vor Mietbeginn um eine Erstvermietung, was von den Beschwerdeführern vor Bundesgericht nicht (mehr) in Frage gestellt wird. Die Vorinstanz erkannte, dass die Nennung des "bisherigen" Mietzinses dementsprechend entbehrlich gewesen sei. Mit dem Formular habe lediglich deutlich gemacht werden müssen, dass es um eine Erstvermietung gehe. Die Beschwerdegegnerin habe zwar auf dem Formular den Begriff "Erstvermietung" nicht ausdrücklich erwähnt, aber bei der Rubrik zu einem allfälligen früheren Mietzins den Vermerk "Na" eingefügt und damit zum Ausdruck gebracht, dass kein Vormietverhältnis bestehe. Für die Beschwerdeführer sei nach Treu und Glauben erkennbar gewesen, dass es sich um eine Erstvermietung handle. Die Mitteilungen der Beschwerdegegnerin auf dem Formular hätten somit den Anforderungen von Art. 270 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 269d OR entsprochen. Die Vereinbarung über den Mietzins sei nicht nichtig. Diese Erwägungen sind konform mit Bundesrecht; es kann darauf verwiesen werden (Art. 109 Abs. 3 BGG). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer ist nicht erforderlich, dass das Formular ausdrücklich den Terminus "Erstvermietung" enthält (vgl. namentlich Urteil 4A_451/2019 vom 21. April 2020 E. 8 und 9). Nicht nachvollziehbar ist die in der Beschwerde in diesem Zusammenhang formulierte pauschale Kritik, die vorinstanzliche Rechtsauffassung "würde [...] dem Missbrauch Tür und Tor öffnen". Im Übrigen werfen die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin vor, das Formular absichtlich unvollständig ausgefüllt zu haben, "um die Beschwerdeführenden von einer Anfangsmietzinsanfechtung abzuhalten". Für diesen Vorwurf finden sich in den Feststellungen im angefochtenen Urteil nicht die geringsten Anzeichen.

E. 4

Das Mietgericht befand, dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses gestützt auf Art. 270 Abs. 1 lit. a OR ("Wohnungsnot") zulässig und die Anfechtungsfrist eingehalten worden sei. Sodann schloss es, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich im Sinne von Art. 270 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 269 f. OR sei und es folglich dem Gericht obliege, einen neuen (nicht missbräuchlichen) Mietzins festzusetzen. All dies war vor Obergericht nicht mehr strittig und ist es auch vor Bundesgericht nicht. Die Vorinstanz prüfte einzig, ob das Mietgericht den neuen Anfangsmietzins zutreffend mit Fr. 2'366.-- netto bemass, und bejahte dies. Hiermit sind die Beschwerdeführer nicht einverstanden.

E. 5.1

Das Obergericht wies zwecks richterlicher Festlegung des Anfangsmietzinses darauf hin, dass sich das Mietobjekt in einer Altliegenschaft befinde, weshalb das Kriterium des orts- und quartierüblichen Mietzinses Vorrang habe (vor dem Kriterium des übersetzten Nettoertrags). Da der orts- und quartierübliche Mietzins hier von den Parteien nicht habe nachgewiesen werden können, sei für die Bestimmung des Anfangsmietzinses - sofern vorhanden - auf Anhaltspunkte wie kantonale oder kommunale Statistiken zurückzugreifen, wobei die Eigenschaften des konkret infrage stehenden Mietobjekts, die Höhe des vom Vormieter gegebenenfalls bezahlten Mietzinses sowie die richterlichen Erfahrungen und Kenntnisse des lokalen Markts in Anschlag zu bringen seien. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden (BGE 148 III 209 E. 3.2.3), und auch die Beschwerdeführer wenden sich nicht gegen diese Vorgehensweise.

E. 5.2

Das Mietgericht stellte in Anwendung dieser Grundsätze auf eine Mietpreisstrukturerhebung der Stadt Zürich ab, unter Berücksichtigung der Grösse der Wohnung und des Stadtquartiers, in dem die Wohnung liegt, sowie ferner der Lärmimmissionen. Namentlich bedachte es, dass sich das Mietobjekt an einer eher ruhigen und zentralen Lage befinde. Es kalkulierte den Anstieg des allgemeinen Mietzinsniveaus seit Erstellung der Mietpreisstrukturerhebung ein und ermittelte so einen statistischen Nettomietzins von Fr. 18.46 pro m² (für die Wohnfläche von 83.5 m² insgesamt Fr. 1'542.--). Hiernach bezog das Mietgericht die Eigenschaften des im Streit stehenden Mietobjekts in seine Überlegungen ein. Es verwies darauf, dass die Wohnung vor dem Einzug der Beschwerdeführer mit erheblichem Kostenaufwand komplett saniert respektive umfassend überholt (umgebaut, erneuert) worden sei, und es bezog auch den Ausbaustandard des Mietobjekts in seine Erwägungen mit ein, insbesondere unter Hinweis auf die Böden, Fenster und Decken, die Küche sowie das Bad. Das Mietgericht erachtete unter Einberechnung all dieser Faktoren einen Nettomietzins von Fr. 2'366.-- für zulässig. Das Obergericht schützte diese Ausführungen.

E. 5.3

Die Beschwerdeführer stören sich hauptsächlich daran, dass die Sanierungs- und Umbauarbeiten respektive die damit verbundene Verbesserung des Wohnungszustands Eingang in die Mietzinsberechnung fanden. Was sie dagegen im Einzelnen vorbringen, verfährt nicht:

E. 5.3.1

Sie rügen, indem das Mietgericht und mit ihm das Obergericht bei der Festsetzung des Mietzinses sowohl auf die Orts- und Quartierüblichkeit als auch auf die Sanierungs- respektive Umbauarbeiten im Sinne von "wertvermehrenden Investitionen" Rücksicht genommen hätten, seien "in unzulässiger Weise das Marktprinzip nach Art. 269a lit. a OR mit dem Kostenprinzip nach Art. 269a lit. b OR vermischt" worden. Dies trifft nicht zu. Die Vorinstanzen haben sich an die bundesgerichtlichen Vorgaben gehalten, wonach die mit Statistiken ermittelten Zahlen zur Orts- und Quartierüblichkeit anhand der Merkmale der konkret infrage stehenden Wohnung zu justieren sind. So sind der Ausbaustandard der Wohnung, der Zustand des Mietobjekts und vor Mietbeginn durchgeführte Sanierungs- und Renovationsarbeiten in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, wie das Bundesgericht ausdrücklich präzisiert hat (zuletzt Urteil 4A_554/2021 vom 2. Mai 2022 E. 4.4.2.6, nicht publ. in: BGE 148 III 209).

E. 5.3.2

Die Beschwerdeführer weisen sodann darauf hin, dass die Beschwerdegegnerin den Anfangsmietzins auf dem amtlichen Formular vom 26. März 2020 begründet habe, und zwar wie folgt "Festlegung des Mietzinses nach Massgabe der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse" (siehe Sachverhalt Bst. A). Die Beschwerdegegnerin sei an diese Begründung gebunden; sie könne die Höhe des Anfangsmietzinses nun nicht mit Renovationsarbeiten rechtfertigen. Diese Argumentation geht aus zwei Gründen fehl: (i) Wohl ist es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung so, dass die Vermieterin eine Erhöhung des Anfangsmietzinses im Vergleich zum früheren Mietzins auf dem Formular begründen muss und sie später auf diesen Gründen behaftet werden kann (BGE 139 III 13 E. 3.1.2). Anders verhält es sich aber bei einer Erstvermietung, bei welcher keine Pflicht zur Erklärung des Anfangsmietzinses besteht (Erwägung 3.3) und sich die Vermieterin eine dennoch erfolgte freiwillige Begründung nicht entgegenhalten lassen muss, wie das Obergericht überzeugend schloss. Daran ändern die wiederholten Hinweise der Beschwerdeführer auf den "Vertrauensschutz" nichts. (ii) Selbst wenn aber die Beschwerdegegnerin an ihre im Formular gegebene Begründung gebunden wäre, würde dies - so bemerkte das Obergericht zutreffend - den Beschwerdeführern nicht helfen. Es ist nämlich unbestritten, dass sich die Zulässigkeit des Anfangsmietzinses nach dem absoluten Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit richtet und mithin nach dem Kriterium, das die Beschwerdegegnerin im Formular anrief. Nachdem das Mietgericht den vereinbarten Mietzins als missbräuchlich beurteilt hatte, passte es bei der Neufestsetzung den sich aus der Statistik ergebenden Mietzins anhand der Eigenschaften der Wohnung an und trug in diesem Zusammenhang (zulässigerweise) den kürzlich erfolgten Umbau- und Renovationsarbeiten Rechnung. Die Kritik der Beschwerdeführer geht fehl (gleichgelagert Urteil 4A_554/2021 vom 2. Mai 2022 E. 4.4.2.6, nicht publ. in: BGE 148 III 209).

E. 5.3.3

Die Beschwerdeführer sind weiter der Meinung, man habe die Sanierungs- und Umbaukosten in zu hohem Umfang auf sie "überwälzt". Der "wertvermehrende Anteil" der baulichen Arbeiten sei nämlich geringer als von den Vorinstanzen veranschlagt, und ferner sei das Mietgericht von einer unzutreffenden Amortisationsrate ausgegangen. Sie stellen Kalkulationen gestützt auf eigene "Berechnungsparameter" an. Überdies betonen sie, dass die "Qualität der eingebauten Geräte und sanitären Anlagen in Küche und Bad [...] jedenfalls durchschnittlich" sei und die Wohnung "keinerlei Luxusmerkmale" aufweise. Auch aus diesem Grund sei der Anfangsmietzins tiefer anzusetzen. Mit diesen

Ausführungen übergehen die Beschwerdeführer, dass dem Sachrichter ein grosser Ermessensspielraum bei der zahlenmässigen Festsetzung des Anfangsmietzinses zukommt (BGE 148 III 209 E. 3.2.3; 139 III 13 E. 3.5.1; Urteile 4A_513/2016 vom 18. April 2017 E. 3.2; 4A_461/2015 vom 15. Februar 2016 E. 3.1.3) und das Bundesgericht derartige Ermessensentscheide gemäss ständiger Praxis nur mit Zurückhaltung überprüft (vgl. etwa BGE 141 III 97 E. 11.2). Im vorliegenden Fall gibt es keinen Anlass, in die obergerichtlich geschützte, auf gerichtliche Erfahrungen und (Miet-) Marktkenntnisse gestützte Ermessensausübung des Mietgerichts einzugreifen. In der Sache möchten die Beschwerdeführer, dass das Bundesgericht das Ermessen der kantonalen Richter durch sein eigenes ersetzt, indem es - erstens - sich selber ein Bild macht über die Merkmale der streitbetroffenen Mietwohnung und darüber, wie sich die Sanierungs- und Umbauarbeiten auf den Zustand der Wohnung auswirkten, und - zweitens - diese objektbezogenen Befunde zu tieferen Ansätzen in einer neuen Kalkulation in den Anfangsmietzins einpreist. Einen höchstrichterlich korrigierbaren Fehler in der Ermessensausübung tun die Beschwerdeführer damit nicht dar. Es hat mit dem Hinweis sein Bewenden, dass das Mietgericht auf zutreffende Kriterien Rückgriff nahm (vgl. Erwägung 5.1 und 5.3.1), die es in nachvollziehbarer Weise gewichtete, wie bereits das Obergericht schlüssig erkannte. Sein Vorgehen zur ermessensweisen Bestimmung des Anfangsmietzinses erweist sich ohne Weiteres als vertretbar und auch im Ergebnis zumindest nicht als offensichtlich unbillig oder sonst als in stossender Weise ungerecht.

E. 5.4

Die Festsetzung des Anfangsmietzinses auf Fr. 2'366.-- hält nach dem Gesagten der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.

E. 6

Die Beschwerdeführer beklagen, die Prozesskosten des mietgerichtlichen Verfahrens hätten anders verteilt werden müssen.

E. 6.1

Das Mietgericht auferlegte die Prozesskosten entsprechend der allgemeinen Regel von Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO nach dem Ausgang des Verfahrens, konkret zu zwei Dritteln den Beschwerdeführern und zu einem Drittel der Beschwerdegegnerin. Es erwog, dass es keinen Grund gebe, die Prozesskosten anders als nach dem mathematischen Obsiegen und Unterliegen zu verteilen, zumal "die Kriterien für den Entscheid im Wesentlichen von allem Anfang an bekannt" gewesen seien. Die Beschwerdeführer behaupten dagegen, dass sie über die "relevanten Sachumstände" nicht Bescheid gewusst hätten, was die Bezifferung ihres Anspruchs erschwert habe. Sie scheinen sich sinngemäss auf Art. 107 Abs. 1 lit. a ZPO berufen zu wollen.

E. 6.2

Das nicht weiter begründete Vorbringen der Beschwerdeführer veranlasst das Bundesgericht nicht, den auf Art. 106 f. ZPO gestützten Billigkeitsentscheid über die Verteilung der erstinstanzlichen Prozesskosten (BGE 139 III 33 E. 4.2) zu überprüfen. Den auch in diesem Zusammenhang erhobenen Vorwurf einer Missachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör begründen die Beschwerdeführer im Kern damit, dass die kantonalen Instanzen ihrer Rechts- respektive Ermessensauffassung nicht folgten. Dies stellt - wie erwähnt (Erwägung 2) - von vornherein keine Gehörsverletzung dar.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gemäss Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Der Beschwerdegegnerin ist kein Aufwand entstanden, für den sie nach Art. 68 Abs. 2 BGG zu entschädigen wäre.

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