

GR_GERICHTE ZF 2004 15 vom 12. Juli 2004

GR Gerichte, 2004-07-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF 2004 15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF_2004_15)

FR: GR_GERICHTE ZF 2004 15 du 12 juillet 2004

IT: GR_GERICHTE ZF 2004 15 del 12 luglio 2004

Regeste

Mietzinsherabsetzung | OR Miete

Erwägungen

E. 5

dann mangels Passivlegitimation abzuweisen, wenn man der Auffassung des klä- gerischen Rechtsvertreters folgen würde, wonach sich die Passivlegitimation aus dem Umkehrschluss von Art. 261a OR ergebe. Denn diesfalls hätten die Kläger W. Y. und M. Y. einklagen müssen, da beide am fraglichen Mietobjekt ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht am Mietobjekt besäßen. Die Kläger hätten es ver- säumt, vor Einleitung des Prozesses die Eigentumsverhältnisse abzuklären. Diese seien aus dem Grundbuch und der Handänderungsanzeige im Rathaus von D. er- sichtlich gewesen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens würden sich weitere Aus- führungen zum Fall erübrigen. Dennoch wies das Bezirksgericht in der Sache selbst darauf hin, es sei gerichtsnotorisch, dass ein Mietzins von monatlich Fr. 1'000.-- für die fragliche 3-Zimmerwohnung mit Rücksicht auf die in D. herrschende Mietzins- lage als ausserordentlich günstig bezeichnet werden müsse. F. Gegen das Urteil des Bezirksgerichts Prättigau/Davos vom 29. Januar 2004, mitgeteilt am 5. Februar 2004, liessen J. X. und H. X. am 23. Februar 2004 beim Kantonsgericht Berufung erklären mit folgenden Rechtsbegehren: „1. Das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage sei vollumfäng- lich gutzuheissen, mithin sei der Beklagte zu verpflichten, den klägeri- schen Mietzins pro Monat von Fr. 1'000.00 auf Fr. 880.00 ab 1. April 2003 und auf Fr. 819.40 ab 1. Oktober 2003 zu senken. 2. Eventuell sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Angelegen- heit zur Ergänzung der Akten und Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Subeventuell seien Ziff. 2 und 3 des Urteilsdispositivs aufzuheben und die Vorinstanz zu verpflichten, die Gerichtskosten dem Beklagten zu überbinden und den Klägern eine ausseramtliche Entschädigung zuzu- sprechen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. MWST) zu Lasten des Beklagten.“ G. Mit prozessleitender Verfügung vom 4. März 2004 wurde die Durch- führung der Berufung im Schriftverfahren gemäss Art. 224 Abs. 2 ZPO angeordnet, was unangefochten blieb. Die schriftliche Berufungsbegründung wurde innert er- streckter Frist am 28. April 2004, mit den identischen Rechtsbegehren gemäss Be- rufungserklärung vom 23. Februar 2004 erstattet. Die Berufungskläger brachten im Wesentlichen vor, dass ein Wohnrecht an der ganzen Liegenschaft bestehe. Es leuchte ein, dass der Beklagte und seine Ehefrau nicht alle Wohnungen der Liegen- schaft selbst bewohnen könnten. Der Beklagte, der den Mietvertrag mit den Klägern allein abgeschlossen habe, sei weiterhin als Vermieter aufgetreten, und zwar auch gegenüber der Vorinstanz. Es sei evident, dass die neue Eigentümerin die Weiter-

E. 6

vermietung durch den wohnrechtsberechtigten Beklagten gebilligt habe. Es treffe nicht zu, dass nur beide Wohnrechtsberechtigten zusammen die Wohnung vermieten könnten. Vorliegend habe nur der Beklagte die Wohnung weitervermietet. Seine Ehefrau sei nicht in das Mietverhältnis eingetreten. Der Beklagte (und nur er) sei Vermieter der fraglichen Wohnung geblieben, weshalb die Passivlegitimation zu bestehen sei. Für den Fall, dass die Passivlegitimation des Beklagten verneint werde, sei bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolge zu beachten, dass sich der Beklagte stets als Vermieter ausgegeben und damit die Kläger getäuscht habe. Für die Kläger habe nach dem Grundsatz von Treu und Glauben keine Obliegenheit bestanden, zu prüfen, ob der Beklagte entgegen seinem Gebaren nicht mehr Vermieter gewesen sei und die Wohnung veräussert haben könnte. Nach dem Veranlassungsprinzip seien die Kosten - für den Fall der Ablehnung der materiellen Berufungsanträge - dem Beklagten zu überbinden. Bezüglich der Mietzinsherabsetzung hielten die Kläger unter anderem fest, dass der Beklagte den Nachweis für die Ortsüblichkeit des Mietzinses nicht erbringe. Die Vergleichbarkeit der ins Feld geführten Objekte sei nicht ersichtlich. Die Suche nach Vergleichsobjekten und der Beweis der Vergleichbarkeit könne nicht mit Hinweis auf die Untersuchungsmaxime dem Gericht überbunden werden. Ausserdem sei eine ungenügende Nettorendite im Falle der beantragten Mietzinsherabsetzung weder behauptet noch bewiesen. H. Die schriftliche Berufungsantwort wurde innert Frist am 19. Mai 2004 eingereicht. Der Berufungsbeklagte schliesst auf Abweisung der Berufung, unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungskläger. Zur Begründung wurde bezüglich der Frage der Passivlegitimation auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen. Betreffend des Nachweises der Ortsüblichkeit sei die Stellungnahme der Schätzungskommission 3 vom 7. Mai 2003 als rechtsgültiges Beweismittel zu werten. Diese sei zwar kurz ausgefallen, könne jedoch jederzeit ergänzt und weiter dokumentiert werden. Die Frage der Ortsüblichkeit sei optimal abgeklärt und vermöge den bundesgerichtlichen Anforderungen vollauf zu genügen. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und im angefochtenen Urteil wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Die Zivilkammer zieht in Erwägung : 1. Nach Art. 218 Abs. 1 ZPO kann die Berufung an das Kantonsgericht ergriffen werden gegen Urteile der Bezirksgerichte im Sinne von Artikel 19 dieses

E. 7

Gesetzes. Die Zulässigkeit der Berufung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist über die Verweisung auf Art. 19 ZPO demnach an die Voraussetzung der sachlichen Zuständigkeit des Bezirksgerichts und diese wiederum an das Vorhandensein eines Mindeststreitwerts von Fr. 8'000.-- (Art. 19 Ziff. 1 ZPO) geknüpft. Der Berufungstreitwert ist im vorliegenden Fall erreicht. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts von Graubünden zur Beurteilung der Streitsache als Berufungsinstanz ist damit gegeben. Auf die fristgemäss beim Bezirksgericht eingelegte, die formulierten Anträge auf Abänderung des erstinstanzlichen Urteils (Art. 219 ZPO) und eine schriftliche Begründung (Art. 224 Abs. 2 ZPO) enthaltende Berufung ist daher einzutreten. 2. Im hier zu beurteilenden Fall stellt sich zunächst die Frage, ob die Vorinstanz die Passivlegitimation von W. Y. zu Recht verneint hat. a) Gemäss Abtretungsvertrag vom 19. Dezember 2000 wurde die vorliegend fragliche Wohnung - als Teil der Parzelle 5414 - per 19. Dezember 2000 von W. Y. an seine Tochter E. auf Rechnung künftiger Erbschaft abgetreten. Gleichzeitig räumte E. ihren Eltern W. und M. Y. am gleichen Grundstück bzw. am gesamten Wohnhaus ein lebenslangliches, unübertragbares, unentgeltliches und unvererbliches Wohnrecht im Sinne von Art. 776 ff.

ZGB ein. Der Besitzeserwerb von E. erfolgte per 31. Dezember 2000, die Eigentumsübertragung fand indes bereits per 19. Dezember 2000 statt. Gemäss Eintragungsbuchung wurde der Abtretungsvertrag am 19. Dezember 2000 in das Grundbuch der Gemeinde D. eingetragen. b) Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Bei einer Eigentumsübertragung der Mietsache geht demnach das laufende Mietverhältnis von Gesetzes wegen mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die neue Eigentümerschaft über. Massgebend ist der Zeitpunkt des Eigentumswechsels. Danach muss sich die Mieterschaft für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis grundsätzlich an die neue Eigentümerschaft halten (vgl. Weber, Basler Kommentar, N 3 ff. zu Art. 261 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 5. Aufl., Zürich 2002, S. 480 f.; Higi, Zürcher Kommentar, N 22 ff. zu Art. 261 OR). c) Nach Art. 261a OR ist Art. 261 OR sinngemäss anwendbar, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht einräumt und dies einem Eigentümerwechsel gleichkommt. Die Bestimmung stellt der Veräusserung der Sache durch den Vermieter die Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechts

E. 8

gleich. Gewährt der Vermieter einem Dritten eine Nutzniessung, ein Wohnrecht oder ein Baurecht, das mit der Miete nicht vereinbar ist, findet daher grundsätzlich ebenfalls ein Parteiwechsel auf Vermieterseite statt. Dies ist also beispielsweise der Fall, wenn über eine langfristig vermietete Wohnung einem Dritten ein sofort geltendes Wohnrecht eingeräumt wird (vgl. SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N 7 zu Art. 261-261a OR; Higi, a.a.O., N 17 f. zu Art. 261-261a; Weber, a.a.O., N 1 zu Art. 261a). d) Im vorliegenden Fall verhält es sich so, dass W. Y. das Eigentum an der Liegenschaft Parzelle 5414, in welcher sich die fragliche Mietwohnung befindet, mit Vertrag vom 19. Dezember 2000 an seine Tochter abtrat und somit im Sinne von Art. 261 Abs. 1 OR veräusserte. W. Y. ist daher seit dem 19. Dezember 2000 nicht mehr als Eigentümer der fraglichen Mietwohnung anzusehen. Rechtsdogmatisch wurde E. durch die Abtretung neue Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung. Gleichzeitig räumte sie aber ihren Eltern ein mit den bestehenden Mietverhältnissen an den einzelnen Wohnungen der Liegenschaft kollidierendes, beschränktes dingliches Recht (Wohnrecht am gesamten Wohnhaus und nicht nur an einer einzelnen Wohnung) ein, womit faktisch erneut ein „Eigentümerwechsel“ im Sinne von Art. 261a OR von E. auf W. und M. Y. stattfand, welcher die sinngemässe Anwendbarkeit von Art. 261 OR nach sich zog. Mit anderen Worten ging das Mietverhältnis durch die Wohnrechtseinräumung grundsätzlich auf das Ehepaar Y. über. Aufgrund der besonderen Umstände des vorliegenden Falles stellt sich allerdings die Frage, ob W. Y. nicht trotzdem entgegen den Ausführungen der Vorinstanz - weiterhin alleiniger Vermieter der gegenständlich interessierenden Wohnung blieb. aa) E. räumte ihren Eltern gemäss Vertrag vom 19. Dezember 2000 ein unübertragbares und unvererbliches Wohnrecht am gesamten Wohnhaus ein. Es leuchtet nun aber ohne weiteres ein, dass das Ehepaar Y. nicht alle Wohnungen der Liegenschaft selbst bewohnen kann. Obwohl das Wohnrecht als unübertragbar bezeichnet wurde, hätte es keinen Sinn ergeben, sämtliche Wohnungen - mit Ausnahme der von den Wohnberechtigten bewohnten Wohnung - leer stehen zu lassen, weshalb offenbar auch nach der Einräumung des Wohnrechts sämtliche Mietverhältnisse unverändert bestehen blieben. Das ist insofern von Bedeutung, als nach Bundesgericht und herrschender Lehre sowohl die Übertragung eines Wohnrechts als auch dessen Ausübung

prinzipiell ausgeschlossen ist (vgl. Baumann, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 3. Aufl., Zürich 1999, N 27 zu Art. 776 ZGB mit weiteren Hinweisen). Das Wohnrecht gestattet seinem Inhaber nur den Gebrauch, nicht aber die Nutzung der Sache; eine Ausübungsübertragung würde dem Inhaber die Ziehung ziviler Früchte (Einnahmen aus Vermietung) und

E. 9

somit die Nutzung der Sache gestatten. Der Wohnberechtigte darf daher den Wohnraum grundsätzlich nicht vermieten (vgl. Baumann, a.a.O., N 28 zu Art. 776 ZGB). Immerhin wird es aufgrund des Prinzips der Vertragsfreiheit aber als möglich und zulässig betrachtet, dass der Eigentümer dem Berechtigten vertraglich gestatten kann, die Wohnung/das Gebäude mietweise einem Dritten zu überlassen. Gegenüber dem Eigentümer kommt einer solchen Vereinbarung lediglich eine obligatorische Wirkung zu und kann daher nicht im Grundbuch eingetragen werden. Das bedeutet aber, dass eine entsprechende Vereinbarung einem späteren Erwerber des Grundstücks nicht entgegengehalten werden kann, wenn er diese zusätzliche Pflicht nicht übernommen hat (vgl. BGE 116 II 289; Baumann, a.a.O., N 29 zu Art. 776 ZGB; Mooser, Basler Kommentar, N 6 zu Art. 776 ZGB). bb) Nach Auffassung des Kantonsgerichts liegen im hier zu beurteilenden Fall mehrere Indizien vor, die darauf hindeuten, dass zwischen E. als Eigentümerin der Liegenschaft und ihrem Vater W. Y. als Inhaber des Wohnrechts an der gesamten Liegenschaft im Zusammenhang mit dem Abtretungsvertrag vom 19. Dezember 2000 stillschweigend eine Vereinbarung dahin gehend geschlossen wurde, Letzterem - wie vor der Abtretung des Grundstücks - weiterhin das Recht auf Vermietung der einzelnen Wohnungen (und somit auch derjenigen der Berufungskläger) zu lassen. So wurde zwischen der Eigentümerin E. und dem Ehepaar X. nach der Grundstücksabtretung und der gleichzeitigen Wohnrechtseinräumung kein neuer Mietvertrag geschlossen. Auch wenn die Kenntnis von Eintragungen im Grundbuch fingiert wird (Art. 970 Abs. 3 ZGB), muss die Mieterschaft schriftlich über einen Eigentumsübergang informiert werden (vgl. Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., FN 58, S. 481). Dies war vorliegend gerade nicht der Fall, da offenbar beabsichtigt war, dass der Mietzins für die fragliche Ferienwohnung auch nach erfolgter Eigentumsübertragung weiterhin einzig und allein an W. Y. bezahlt werde. Ausserdem ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Frage nach der Passivlegitimation von W. Y. erst spät im Verfahren überhaupt zum Thema wurde. Weder anlässlich der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse des Bezirks Prättigau/Davos noch in der Prozessantwort vom 18. Februar 2003 wurde geltend gemacht, dass der Beklagte nicht mehr Vermieter der fraglichen Wohnung sei. Erst der Hinweis des Obmanns der kantonalen Schätzungskommission 3 im Schreiben vom 7. Mai 2003 an die Vorinstanz, wonach E. seit dem 19. Dezember 2000 Eigentümerin der Liegenschaft Parzelle 5414 sei, brachte diesbezüglich den Stein ins Rollen. Dies spricht dafür, dass sich der Berufungsbeklagte nach der Eigentumsübertragung an seine Tochter selbst weiterhin als Wohnungsvermieter betrachtete. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz trifft es sodann nicht zu, dass

E. 10

die Eigentümerschaft nur beiden Wohnberechtigten zusammen gestatten kann, die Wohnungen zu vermieten. Angesichts des Grundsatzes der Vertragsautonomie ist nicht ersichtlich, weshalb E. und W. Y. nicht konkludent hätten vereinbaren können, dass Letzterer immer noch allein, das heisst ohne seine ebenfalls wohnberechtigte Ehefrau als

Vermieter fungiere und dementsprechend den Mietzins einziehe, umso mehr als dieser Abmachung ja keine dingliche Wirkung zukommt. Dass sich dieses stillschweigende Abkommen nicht auch auf die Ehefrau des Beklagten bezog, wird wiederum durch die Tatsache, wonach in der Prozessantwort vom 18. Februar 2003 die Befragung von M. Y. als Zeugin beantragt wurde, verdeutlicht. Der Beklagte ging demnach zum damaligen Zeitpunkt selbst davon aus, allein Vermieter der fraglichen Wohnung und damit im vorliegenden Verfahren passivlegitimiert zu sein. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass W. Y. - trotz der Eigentums- abtretung der Liegenschaft Parzelle 5414 an seine Tochter - aufgrund des ihm gleichzeitig eingeräumten Wohnrechts und der ihm konkludent gestatteten Weiter- vermietung Vermieter der Ferienwohnung der Berufungskläger geblieben ist. Die Passivlegitimation des Berufungsbeklagten ist somit zu bejahen. 3.a) Die Berufungskläger stützen ihr Herabsetzungsbegehren während laufendem Mietvertrag auf Art. 270a Abs. 1 OR. Als Gegenstück zu Art. 269a lit. b OR, der es dem Vermieter erlaubt, Kostensteigerungen weiterzugeben, kann der Mieter gemäss Art. 270a Abs. 1 OR den Mietzins während der Vertragsdauer als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündi- gungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter we- gen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. b) Die Mietzinsfestsetzung kann gemäss geltendem Recht nach der so- genannten relativen oder aber der absoluten Methode erfolgen. Bei der relativen Methode berücksichtigt man die Veränderungen der massgebenden Parameter wie Hypothekarzins und Teuerung seit der letzten Mietzinsfestsetzung. Bei der absolu- ten Methode untersucht man entweder, ob der Vermieter unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten eine angemessene Rendite erzielt oder man stützt sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit (Vergleichsmiete) ab. Gemäss Art. 269a lit. a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Zu beachten ist allerdings, dass auch ein ortsüblicher Mietzins unter dem Vorbehalt des übersetzten Ertrages steht (BGE 124

E. 11

III 310 ff.). Eine Mietzinserhöhung unter Berufung auf absolute Gründe ist bei einem laufenden Mietverhältnis grundsätzlich unzulässig, wenn im Mietvertrag kein ent- sprechender Vorbehalt angebracht wurde. Dasselbe gilt für die Herabsetzung. Nach dem Vertrauensprinzip gilt die Vermutung, dass der Mietzins eine angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals sichert und dem orts- oder quartierübli- chen Mietzins entspricht. Die absoluten Gründe können einem (relativ begründeten) Herabsetzungsbegehren des Mieters jedoch entgegen gehalten werden (BGE 121 III 163 ff.). c) Die Berufungskläger anerkennen denn auch die Zulässigkeit des Vor- gehens des Berufungsbeklagten, ihrem Herabsetzungsbegehren das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit gegenüber zu stellen. Sie vertreten jedoch die Auffas- sung, dass der behauptete ortsübliche Mietzins für die fragliche Wohnung ange- sichts der strengen Vorgaben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht nach- gewiesen sei. 4.a) Nach Art. 11 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) sind zur Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume mass- geblich, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Miet- sache vergleichbar sind. Das Bundesgericht fordert mit Bezug auf den Begriff der Vergleichbarkeit, dass zwischen mindestens fünf Mietobjekten konkrete Vergleiche anzustellen sind, namentlich bezüglich der Grösse der einzelnen Objekte. Um

Zufälligkeiten bei der Ermittlung der massgebenden Vergleichswerte auszuschliessen, soll die Entwicklung der Verhältnisse während einer gewissen Zeitspanne festgestellt werden können. Die Vergleichsobjekte müssen sich im gleichen Quartier oder allenfalls in der gleichen Ortschaft befinden. Die zum Vergleich zugelassenen Objekte müssen sodann mit dem Streitobjekt qualitativ übereinstimmen (BGE 123 III 317 ff. = mp 4/97, S. 215 ff.; Lachat/Stoll/Brunner; a.a.O., S. 312 ff.; Weber, a.a.O., N 2 ff. zu Art. 269a OR; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N 20 ff. zu Art. 269a OR). b) Die Beweislast für das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit trägt nach Art. 8 ZGB diejenige Partei, die daraus Rechte ableitet. Im Zusammenhang mit der Abwehr eines Herabsetzungsbegehrens unter Berufung auf die Vergleichsmiete ist dies der Vermieter (vgl. BGE 127 III 411 = Pra 91 [2002] Nr. 25). Dieser muss somit eine genügende Anzahl von konkreten Vergleichsobjekten nennen und für jedes dieser Objekte die nötigen Angaben bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Unterhalt und Bauperiode liefern (vgl. Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 319). Der Hin-

E. 12

weis auf in der Tagespresse erschienene Inserate ist somit nicht genügend, da nicht feststeht, ob zu entsprechenden Konditionen Mietverträge abgeschlossen werden können (vgl. SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N 31 zu Art. 269a; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 317). Art. 11 Abs. 4 VMWG erlaubt im Zusammenhang mit der Beweisführung der orts- und quartierüblichen Verhältnisse die Berücksichtigung amtlicher Statistiken. Als solche gelten allerdings nur Erhebungen, die genügend differenzierendes Zahlenmaterial über die berücksichtigten Objekte enthalten (BGE 123 III 324; 114 II 361). Die einzelnen Qualitätsmerkmale der angerufenen Vergleichsobjekte sind sodann im Rahmen der vom Bundesgericht als notwendig erachteten Beweiserhebungen mittels Augenschein zu gewichten und gegeneinander abzuwägen (vgl. BGE vom 24.4.1995, E. 3a, MRA 1/96, S. 2; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N 26 zu Art. 269a). 5.a) Der Berufungsbeklagte hat in seiner Prozessantwort vom 18. Februar 2003 verschiedenste im gleichen Quartier liegende Vergleichsobjekte angeführt und zumindest einige davon - die Kriterien von Art. 11 Abs. 1 VMWG berücksichtigend - detailliert beschrieben (vgl. Prozessantwort S. 4-6). Auch wenn der zusätzliche Verweis auf Wohnungsinserate in der lokalen Tagespresse (vgl. BB 11) bei der Ermittlung der Quartier- und Ortsüblichkeit nicht berücksichtigt werden kann, ist der Berufungsbeklagte nach Auffassung des Kantonsgerichts dadurch seiner Substantierungspflicht in genügendem Masse nachgekommen. Soweit die Berufungskläger vorbringen, die Vergleichbarkeit der vom Berufungsbeklagten ins Feld geführten Mietobjekte sei nicht ersichtlich, verkennen sie, dass das Gericht zunächst mittels Augenschein festzustellen hat, welche Mietobjekte, die von der beweisbelasteten Partei angerufen wurden, zum Vergleich geeignet sind (SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N 27 zu Art. 269a; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 319). Insofern hat der Berufungsbeklagte unter Hinweis auf die im Mietrecht geltende Untersuchungsmaxime (vgl. Art. 274d Abs. 3 OR) zu Recht festgehalten, dass das Gericht die von ihm vorgelegten Unterlagen von Amtes wegen weiter zu erforschen habe, zumal darin implizit auch der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins über die angegebenen Vergleichsobjekte enthalten ist. b) Die Vorinstanz hat sich bezüglich der Frage der Quartier- und Ortsüblichkeit aber ohne weitere Sachverhaltsabklärungen einzig auf die Gerichtsnotorität berufen und festgehalten, dass für die vorliegend fragliche Wohnung ein Mietzins von Fr. 1'000.-- monatlich mit Rücksicht auf die in D. herrschende Mietzinslage als ausserordentlich günstig bezeichnet werden müsse. Dies kann nicht als genügende Begründung im Sinne der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Quartier- und

E. 13

Ortsüblichkeit angesehen werden. Die Streitsache erweist sich daher nicht als spruchreif. Aus diesem Grund wird die Vorinstanz angewiesen, konkrete Vergleiche mit der umstrittenen Wohnung anzustellen, sich mit den in Art. 11 Abs. 1 VMWG erwähnten Kriterien auseinanderzusetzen und sich mittels Augenschein gemäss Art. 196 ff. ZPO über den Beweiswert der vom Berufungsbeklagten bezeichneten Vergleichsobjekte zu vergewissern. Darüber hinaus ist zur Konkretisierung der Vergleiche bei den entsprechenden Vermietern die Herausgabe von einschlägigen Unterlagen (beispielsweise über die Bauperioden bzw. Renovationen der zu vergleichenden Liegenschaften oder Ergänzungen zu den einzelnen Mietverträgen etc.) im Sinne von Art. 168 ZPO zu verlangen. Allenfalls sind bei der zuständigen Schätzungskommission 3 weitere detaillierte Stellungnahmen über die einzelnen Vergleichsobjekte einzuholen. c) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass - da sich die vorliegende Streitsache aus den dargelegten Gründen noch nicht als spruchreif erweist - das angefochtene Urteil gemäss Art. 229 Abs. 2 ZPO zur Beweisergänzung und neuen Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Weil beide Parteien mit ihren Begehren nicht durchdringen, rechtfertigt es sich, ihnen die Kosten des Berufungsverfahrens je zur Hälfte aufzuerlegen und die aussergerichtlichen Entschädigungen wettzuschlagen (vgl. Art. 122 Abs. 1 und 2 ZPO).

E. 14

Demnach erkennt die Zivilkammer :

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