

GR_GERICHTE ZK2 2016 35 vom 8. Juni 2017

GR Gerichte, 2017-06-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2016_35

FR: GR_GERICHTE ZK2 2016 35 du 8 juin 2017

IT: GR_GERICHTE ZK2 2016 35 del 8 giugno 2017

Regeste

Anfechtung einer Mietzinserhöhung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 2

Es sei Vormerk zu nehmen, dass sich die Klägerin die Geltendmachung weiterer Ansprüche gegenüber der Beklagten ausdrücklich vorbehält.

E. 2.1

CHF 1'935.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für A._____;

E. 2.2

CHF 1'940.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für B._____;

E. 2.3

CHF 1'935.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für C._____;

E. 2.4

CHF 1'600.00 netto zuzüglich CHF 160.00 akonto Nebenkosten für D._____;

Seite 6 — 28 zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von je CHF 120.00, mit Wirkung ab 1. Oktober 2015, nicht missbräuchlich ist.

E. 3

Die Klägerin wird verpflichtet, die Beklagte 1 mit CHF 7'310.50, die Beklagten 2 und 3 mit CHF 9'460.95, die Beklagten 4 und 5 mit CHF 7'127.70 sowie die Beklagte 6 mit CHF 9'563.95, jeweils inkl. Spesen und MwSt., ausseramtlich zu entschädigen.

E. 4

(Frist zur Beantragung einer schriftlichen Begründung sowie Rechtsfolge bei Verzicht)

E. 5

Beschwerdegegner 5 (F._____) Fr. 1'105.00

E. 6

Beschwerdegegner 6 (G._____) Fr. 1'156.00 [...] usw. ■ Urteil 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011: "C. [...] und festzustellen, dass der monatliche Nettomietzins für die gemietete Wohnung ab 1. Oktober 2008 neu Fr. 1'381.45 (Kostenbasis: Hypothekarzinssatz 3.25 %; Landesindex der Konsumentenpreise 114.8 Punkte per 31. März 2008; Allgemeine Kostensteigerung ausgeglichen bis 31. März 2008) beträgt und [...] ." ■ Urteil 4A_495/2010 und 4A_505/2010 vom 20. Januar 2011: "C. Die vom

Bezirksgerichtspräsidenten am 25. August 2009 getroffene Feststellung über den am 1. Oktober 2008 geltenden Mietzins und die vereinbarten Nebenkosten sei zu bestätigen [...]. Feststellung vom 25. August 2009:

Seite 21 — 28 "B. [...] stellte fest, dass der monatliche Nettomietzins für die gemietete Wohnung ab 1. Oktober 2008 neu Fr. 1'636.-- (Kosten-Basis: Hypo- thekarzinssatz 3.25 %; Landesindex der Konsumentenpreise 114.8 Punkte per 31. März 2008; [...])." e) Die Berufungsklägerin zeigte mit amtlichem Formular vom 19. März 2014 allen Berufungsbeklagten die Mietzinserhöhung an, welche überdies von sämtlichen Berufungsbeklagten bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Maloja fristgerecht angefochten wurde. Da die Vertragsparteien sich nicht einigen konnten, stellte die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung für die Vermieterin aus, gestützt auf welche sie mit den im Sachverhalt zitierten Rechtsbegehren Feststellungsklage am Bezirksgericht Maloja erhob. Wie soeben dargelegt, tritt das Bundesgericht in Fällen, in denen der Mieter eine Mietzinserhöhung als missbräuchlich angefochten hat, auf derartige Feststellungsbegehren des Vermieters ein, ohne das Vorliegen eines schutzwürdigen Interesses in Frage zu stellen und den Vermieter auf eine Gestaltungsklage zu verweisen. Im Lichte dieser Rechtsprechung ist die Vorinstanz zu Unrecht auf die Klage nicht eingetreten. 5. a) Sodann moniert die Berufungsklägerin, dass die Vorinstanz mit ihrem Vorgehen gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit und das Willkürverbot verstossen habe. Das Kantonsgericht von Graubünden habe sich bereits mit der Frage befasst, ob im Falle der Kündigung des Mietvertrags eine Feststellungsklage des Vermieters auf Feststellung der Rechtsgültigkeit der Kündigung zulässig sei, und habe dies auch bejaht. Diese Auffassung habe das Bundesgericht sodann geschützt. Zwar habe der Mieter begehrt, die Kündigung sei "als missbräuchlich" zu erkennen, statt die Aufhebung zu verlangen. Auf die konkrete Formulierung des Begehrens komme es jedoch nicht an, solange erkennbar sei, dass die Kündigung als missbräuchlich im Sinne der Art. 271 ff. OR angefochten werden soll (mit Verweis auf Urteil des Bundesgerichts 4A_383/2015 vom 7. Januar 2016 E. 2.4). Zwar treffe es zu, dass die Rechtmässigkeit von Kündigungen nicht dasselbe wie eine Mietzinserhöhung sei. Beide Themenbereiche würden jedoch den zweiten resp. dritten Abschnitt des Mietrechts im Obligationenrecht als Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters beschlagen und die Voraussetzungen und Verfahren bezüglich missbräuchlicher Miet- und Pachtzinse sowie bei Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen für Wohn- und Geschäftsräume regeln. Diese Grundsätze könnten deshalb auch für Verfahren betreffend Beurteilung missbräuchlicher Mietzinsen herangezogen werden (Berufung S. 10 [act. A.1]). Das Bezirksgericht Maloja handhabe eine unterschiedliche Zulassungspraxis im Zusammenhang mit der Feststellungsklage in den beiden Teilbereichen des Mieterschutzes. Es könne nicht angehen, dass die Vorinstanz die Feststellungsklage im Prozess um die

Seite 22 — 28 Rechtmässigkeit einer Kündigung bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen zulasse, hingegen verweigere dasselbe Gericht die Zulässigkeit einer Feststellungsklage bei der Frage, ob eine Mietzinserhöhung vom Grundsatz her und in ihrem Ausmass rechtlich zulässig sei. Und dies, obwohl der Kündigungsschutz und der Schutz vor missbräuchlichen Zinsen in Mietverhältnissen von Wohn- und Geschäftsräumen in den gleichen Rechtsbereich (Mieterschutz) gehörten. Für die getroffene Unterscheidung bestünden daher keine sachlichen Gründe (Berufung [act. A.1] S. 12). Die Berufungsbeklagte 1 wendet hierzu ein, die Berufungsklägerin habe die geltend gemachte

anderslautende Praxis des Bezirksgerichts Maloja nicht nachgewiesen und diese existiere auch nicht. Die Feststellung der Recht- mässigkeit einer Kündigung über ein entsprechendes Feststellungsurteil sei be- reits von der Dogmatik her etwas anders (Berufungsantwort [act. A.2] S. 18). Die Berufungsbeklagten 2 und 3 äussern sich im Zusammenhang mit dem Rechts- gleichheitsgebot dahingehend, dass die von der Berufungsklägerin erwähnten Entscheide des Bundesgerichts (vgl. dazu vorstehend E. 4b) Gestaltungsklagen bzw. Gestaltungsurteile betreffen, bei welchen das Gericht nicht nur die Zulässig- keit oder die Unzulässigkeit einer Mietzinserhöhung festgestellt, sondern auch ex- plizit den Vertrag angepasst habe. Insbesondere in den Urteilen des Bundesge- richts 4A_470/2009, 4A_501/2010, 4A_495/2010 und 4A_505/2010 werde festge- stellt, ob die Erhöhung missbräuchlich sei, aber andererseits auch entschieden (festgestellt) oder beantragt, dass der Mietzins ab 1. Dezember 2006 Fr. 1'394.-- betrage (3.1.4 / 3.1.5 / 3.1.6). Damit ändere bzw. gestalte das Gericht das Rechts- verhältnis aktiv und stelle nicht bloss die Zulässigkeit fest. Deshalb könne nicht die Rede davon sein, dass das Bundesgericht die Feststellungsklage bei der Miet- zinserhöhung zulasse und dass die Feststellungsklage bei Mietzinserhöhungen in einem Kanton zulässig sei und in einem anderen nicht (Berufungsantwort [act. A.4] S. 4). b) Die Rechtsgleichheit als Gebot sachgerechter Differenzierung gemäss Art. 8 BV verbietet den rechtsanwendenden Behörden, zwei tatsächlich gleiche Situationen ohne sachlichen Grund rechtlich unterschiedlich zu behandeln (BGE 136 I 345 E. 5; 125 I 166 E. 2a). Gemäss Praxis des Bundesgerichts ist das Gebot der rechtsgleichen Rechtsanwendung nur verletzt, wenn die ungleiche Be- handlung von der gleichen Behörde ausgeht (vgl. BGE 121 I 49 E.3c; 115 Ia 81 E. 3c). Demgegenüber liegt Willkür im Sinne von Art. 9 BV bei der Anwendung von Gesetzesnormen vor, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn der Entscheid zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass

Seite 23 — 28 verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 I 70 E. 2.2). Eine willkürliche Rechtsanwendung wird insbesondere bei groben Fehlern in der Sachverhaltsermittlung, bei offensichtlicher Gesetzesverlet- zung, bei offensichtlicher Missachtung eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes, bei groben Ermessensfehlern oder im Falle eines stossenden Widerspruchs zum Ge- rechtigkeitsgedanken angenommen (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhl- mann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 6056 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts). c/aa) Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots nach Art. 8 BV setzt also zunächst zwei tatsächlich gleiche Situationen voraus. Dies trifft vorliegend zu: Die Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen und Kündigung bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gehören in den gleichen Rechtsbereich (Mieterschutz). Lie- gen zwei tatsächlich gleiche Situationen vor, stellt sich sodann die Frage, ob diese ohne sachlichen Grund ungleich behandelt wurden. Zu prüfen ist demnach, ob im Falle einer Kündigung von gemieteten Wohn- und Geschäftsräumen eine Feststel- lungsklage zulässig ist und damit die Vorinstanz, indem sie bei der Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen eine Feststellungsklage als unzulässig erachtet hat, zwei tatsächlich gleiche Situationen unterschiedlich behandelt hat und damit gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstossen hat. c/bb) Die Kündigung stellt ein Gestaltungsrecht dar, welches einer Vertragspartei die Möglichkeit einräumt, durch blosser Willensäusserung die Rechtsstellung einer anderen Partei einseitig und ohne deren Mitwirkung zu verändern (BGE 135 III 441 E. 3.3 = Pra 2010 Nr. 30 mit Hinweis auf BGE

133 III 360 E. 8.1.1 = Pra 2008 Nr. 6; BGE 128 III 129 E. 2a). Eine Feststellungsklage ist im Mietrecht zulässig im Falle der Feststellung der Missbräuchlichkeit bzw. Unwirksamkeit/Nichtigkeit einer Kündigung (Art. 271 OR). Gemäss Püntener handelt es sich dabei nicht um eine Gestaltungs- klage, sondern vielmehr um ein Gestaltungsrecht, welches mittels Feststellungsbegehren (Etwa: Es sei die Wirksamkeit der Kündigung festzustellen) geltend zu machen ist. Das Gesetz verschafft den Parteien im Falle von Miet- re- sp. Pachtverhältnissen einen Anspruch darauf, die Rechtswirksamkeit der ausge- sprochenen Kündigung gerichtlich überprüfen zu lassen (Richard Püntener, a.a.O, Rz. 313, 322 und 324). Auch die bundesgerichtliche Praxis lässt ein Begehren um Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung zu. Die Frage, ob dem Kündi- genden ein Recht auf Kündigung zusteht, mithin ein entsprechendes Gestaltungs- recht, beschlägt den Bestand oder Nichtbestand eines Rechts und kann demnach grundsätzlich Gegenstand einer Feststellungsklage sein (Urteil des Bundesge- richts 4A_589/2011 vom 5. April 2012 E. 4.5; so auch das Kantonsgericht von

Seite 24 — 28 Graubünden ZK2 13 5 vom 20. Mai 2014 E. 3, geschützt im Urteil des Bundesge- richts 4A_379/2014 vom 10. März 2015). d) Wie soeben dargelegt, lässt das Bundesgericht (zumindest in der Tendenz) und auch ein Teil der Lehre sowohl bei der Anfechtung von missbräuchlichen Mietzins erhöhungen (vgl. vorstehend E. 4d) als auch bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit einer Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen (vgl. vorste- hend E. 5c/bb) ein Feststellungsbegehren zu. Vorliegend werden weder sachliche Gründe geltend gemacht noch sind solche ersichtlich, die eine Ungleichbehand- lung rechtfertigen würden. Indem die Vorinstanz im konkreten Fall (Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen) mangels Feststellungsinteresse auf die Klage nicht eingetreten ist, hat sie demnach gegen das Rechtsgleichheitsgebot nach Art.

E. 8

a) Die Berufungsklägerin beantragt, es seien die Gerichtskosten des Beru- fungsverfahrens sowie die ausseramtliche Entschädigung den Berufungsbeklag- ten aufzuerlegen. b) Nach Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren (VGZ; BR 320.210) beträgt die Entscheidgebühr in Berufungsverfahren zwischen CHF 1'000.-- und 30'000.--. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden vorlie- gend auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Die Kostenverteilung richtet sich nach Art. 104 ff. ZPO. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten von CHF 4'000.-- unter solidarischer Haftung zu Lasten der Berufungsbeklagten (Art. 106 Abs. 1 ZPO): Sie haben sich einlässlich zum Verfahren vor der Beru- fungsinstanz geäussert und ihre Begehren sind abschlägig beurteilt worden. Die Verfahrenskosten werden aus dem von der X._____ geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Das Kantonsgericht von Graubünden erstattet der Berufungsklägerin den Restbetrag von CHF 2'000.-- und die Berufungsbeklagten werden unter soli- darischer Haftung verpflichtet, den Betrag von CHF 4'000.-- direkt der X._____ zu erstatten.

Seite 27 — 28 c) Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin hat für das Berufungsverfahren keine Honorarnote eingereicht, weshalb das streitberufene Gericht die Parteien- entschädigung nach Ermessen festzulegen hat (Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Honora- rverordnung, HV; BR 310.250]). Die Berufungsklägerin hat vor der Vorinstanz eine Honorarvereinbarung mit einem Stundenansatz von CHF 250.-- eingereicht (act. II./12 der Vorinstanz). Für den getätigten Aufwand hinsichtlich der sich stellenden Rechts- und Sachfragen erscheint eine ausseramtliche Entschädigung (inkl. Bar- auslagen und

Mehrwertsteuer) für die X. _____ von CHF 2'500.-- als angemessen.

Seite 28 — 28 III.

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