

LU_GERICHTE OG 1992 48 vom 19. Februar 1992

LU Gerichte, 1992-02-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_OG_1992_48

FR: LU_GERICHTE OG 1992 48 du 19 février 1992

IT: LU_GERICHTE OG 1992 48 del 19 febbraio 1992

Regeste

Art. 82 Abs. 1 SchKG Art. 269c OR. Provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinse. Ein unter dem neuen Recht begründeter Staffelmietvertrag bildet grundsätzlich auch für die gemäss Vertrag erhöhten Mietzinse einen Rechtsöffnungstitel, sofern der Vermieter jeweils die Erhöhungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise angezeigt hat. Unterschied zwischen der altrechtlichen und neurechtlichen Regelung. | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 19.02.1992 OG 1992 48 (1992 I Nr. 48)

Art. 82 Abs. 1 SchKG Art. 269c OR. Provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinse. Ein unter dem neuen Recht begründeter Staffelmietvertrag bildet grundsätzlich auch für die gemäss Vertrag erhöhten Mietzinse einen Rechtsöffnungstitel, sofern der Vermieter jeweils die Erhöhungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise angezeigt hat. Unterschied zwischen der altrechtlichen und neurechtlichen Regelung. | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: Schuldbetreibungs- und Konkurskommission Rechtsgebiet: Schuldbetreibungs- und Konkursrecht Entscheiddatum: 19.02.1992 Fallnummer: OG 1992 48 LGVE: 1992 I Nr. 48 Leitsatz: Art. 82 Abs. 1 SchKG Art. 269c OR. Provisorische Rechtsöffnung für ausstehende Mietzinse. Ein unter dem neuen Recht begründeter Staffelmietvertrag bildet grundsätzlich auch für die gemäss Vertrag erhöhten Mietzinse einen Rechtsöffnungstitel, sofern der Vermieter jeweils die Erhöhungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise angezeigt hat. Unterschied zwischen der altrechtlichen und neurechtlichen Regelung. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Eine Vermieterin betrieb ihren Mieter gestützt auf einen Staffelmietvertrag für ausstehende Mietzinse. Im Rekursverfahren machte der Mieter geltend, für die gemäss vertraglicher Staffelung erhöhten Mietzinse bestehe kein Rechtsöffnungstitel. Aus den Erwägungen: Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Staffelmiete gemäss Art. 269 c OR. Da das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 1990 begründet wurde, ist für die Modalitäten der Mietzinserhöhung das alte Recht anwendbar (Art. 26 Abs. 3 VMWG). Dieses sah bereits die Mitteilungspflicht (Formularzwang) für Mietzinserhöhungen vor, die aufgrund einer Staffelmiete verlangt wurden (Art. 13 VMM). Im Gegensatz zum geltenden Mietrecht war eine Anfechtung jeder einzelnen Erhöhungsstufe unter dem Gesichtspunkt der Missbräuchlichkeit zulässig (vgl. Art. 10 Abs. 2, 14 und 15 BMM, BGE 113 II 299). Das aktuelle Mietrecht schliesst eine Überprüfung der Staffelmiete - mit Ausnahme des Anfangsmietzinses - aus (Art. 270 d OR). Die schriftliche Mitteilung, mit welcher die Erhöhung gemäss vertraglicher Staffelung verlangt wird, hat somit bloss orientierenden Charakter. Die Kantone können denn auch eine Kopie

der Mietzinsvereinbarung als rechtsgenügendes Formular bezeichnen (Art. 19 Abs. 2 VMWG). Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts erkannte im Jahre 1977, dass eine mit amtlichem Formular mitgeteilte Mietzinserhöhung kein Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 SchKG sei. Das Formular enthalte keine Willenserklärung und damit keine (unterschriftliche) Schuldanererkennung des Mieters (LGVE 1977 I Nr. 385). Dies gilt offenbar selbst dann, wenn der Mieter auf eine Anfechtung der Mietzinserhöhung verzichtet und diese damit angenommen hat. Es leuchtet ein, dass diese Rechtsprechung bei Mietzinserhöhungen, die wegen Kostensteigerung oder Teuerungsausgleichs geltend gemacht werden, zwar streng, aber gerechtfertigt ist. Im Falle einer Staffelmiete jedoch ist die Erhöhung bzw. Gestaltung der Mietzinse von Anfang an bekannt; diese Regelung wird vom Mietzinsschuldner bei Vertragsschluss unterschriftlich akzeptiert. Insofern liegt eine Schuldanererkennung vor, die grundsätzlich zur provisorischen Rechtsöffnung berechtigen würde. Dies gilt jedenfalls für das neue Recht, das im Anfechtungsverfahren nur noch eine Überprüfung der Erhöhungen auf deren Vertragskonformität kennt. Im vorliegenden Fall ist jedoch das alte Recht massgebend, das eine inhaltliche Kontrolle der Mietzinserhöhung vorschreibt. Selbst dort erscheint aber die Erteilung der Rechtsöffnung vertretbar, wenn eine Anfechtung unterblieben oder die Erhöhung sonstwie in Kraft getreten ist. Im vorliegenden Fall macht aber der Mieter geltend, nie eine formgerechte Mitteilung erhalten zu haben. Entscheidend ist, dass sich die Vermieterin dazu nicht hat vernehmen lassen. Frist- und formgerechte Anzeigen für die einzelnen Erhöhungen sind daher nicht nachgewiesen, weshalb dafür keine Rechtsöffnung gewährt werden kann.

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