

# LU\_GERICHTE OG 1995 20 vom 6. September 1995

LU Gerichte, 1995-09-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte OG\\_1995\\_20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte OG_1995_20)

FR: LU\_GERICHTE OG 1995 20 du 6 septembre 1995

IT: LU\_GERICHTE OG 1995 20 del 6 settembre 1995

## Regeste

§ 20 Abs. 2 ZPO; Art. 270a OR. Klage des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses wegen übersetzten Ertrags aus der Mietsache. Der Streitwert berechnet sich nach dem doppelten Betrag des effektiven Jahreszinses. | Zivilprozessrecht

## Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 06.09.1995 OG 1995 20 (1995 I Nr. 20)

§ 20 Abs. 2 ZPO; Art. 270a OR. Klage des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses wegen übersetzten Ertrags aus der Mietsache. Der Streitwert berechnet sich nach dem doppelten Betrag des effektiven Jahreszinses. | Zivilprozessrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: I. Kammer Rechtsgebiet: Zivilprozessrecht Entscheidungsdatum: 06.09.1995 Fallnummer: OG 1995 20 LGVE: 1995 I Nr. 20 Leitsatz: § 20 Abs. 2 ZPO; Art. 270a OR. Klage des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses wegen übersetzten Ertrags aus der Mietsache. Der Streitwert berechnet sich nach dem doppelten Betrag des effektiven Jahreszinses. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Die Mieter S. erhoben im April 1994 gegen ihren Vermieter K. eine Klage und verlangten wegen Kostensenkung die Herabsetzung des Mietzinses für ihre 3-Zimmer-Wohnung von monatlich Fr. 1430.- auf monatlich Fr. 1291.60. Nachdem das Amtsgericht die Klage abgewiesen hatte, erklärten die Mieter und Kläger beim Obergericht Appellation. In der Folge zogen sie die Klage vorbehaltlos zurück, verlangten aber eine Überprüfung des Kostenpunktes. Sie machten geltend, der für die Festlegung der Kosten massgebende Streitwert sei einzig nach dem streitigen, nicht nach dem tatsächlich bezahlten Mietzins zu berechnen. Das Obergericht verwirft diese Argumentation mit folgenden Erwägungen: 5. - a) Gemäss § 20 ZPO gilt als Streitwert wiederkehrender Leistungen oder Nutzungen der Kapitalwert (Abs. 1). Bei ungewisser Dauer gilt als Kapitalwert in der Regel der zwanzigfache Betrag der einjährigen Leistung oder Nutzung, in Miet- und Pachtverhältnissen der doppelte Betrag des Jahreszinses, bei Renten der Barwert (Abs. 2). Diese Streitwertbestimmung lehnt sich u.a. an die Regelungen der Kantone Zürich (§ 21 ZPO) und Aargau (§ 20) an. Für Mietverhältnisse enthält die Luzerner Zivilprozessordnung eine klare Regelung, wonach beim Streit um wiederkehrende Leistungen (z.B. Höhe des Mietzinses) der zweifache Betrag des Jahreszinses zu berücksichtigen ist. Diese Bestimmung stellt im Gegensatz zu den anderen kantonalen Ordnungen eine Vereinfachung in der Berechnung dar. Sie war im Gesetzgebungsverfahren unbestritten. Zwar bildete § 20 Abs. 2 ZPO Gegenstand von Erörterungen in der grossrätlichen Kommission, doch bezogen sich diese auf die Frage des Barwertes bei Renten. Ein entsprechender Streichungsantrag wurde schliesslich verworfen (Kommission des Grossen Rates/Protokoll der II. Sitzung, S. 35f.; Bereinigung I des Gesetzesredaktors, S. 2; vgl. auch Botschaft B 48 des Regierungsrates vom 8. Mai 1992, S. 14f., die zu dieser Frage keine Stellung nimmt). b)

Die Berechnung des Streitwertes anhand des doppelten Jahreszinses ist nicht nur bei Anfechtungs- und Erstreckungsklagen von Mietverhältnissen mit unbestimmter Dauer massgebend, wie den (missverständlichen) Erläuterungen zur ZPO entnommen werden könnte (vgl. Studer/Rüegg/Eiholzer, a.a.O., N 2 zu § 20). Der Grundsatz ist auch bei Klagen betreffend Mietzinserhöhung und Mietzinsherabsetzung anwendbar. Dies ergibt sich aus den angeführten Bundesgerichtsentscheiden, die sich mit der Streitwertberechnung bei Klagen wegen missbräuchlicher Mietzinse befassen. Im Urteil 101 II 334f. erklärte das Bundesgericht in Anwendung von Art. 36 Abs. 4 und 5 OG, dass der zwanzigfache Betrag der streitigen Jahresleistung als Streitwert einzusetzen sei. Diese für die Zulässigkeit der Berufung wichtige Rechtsprechung wurde im Entscheid 118 II 422 E.1 bestätigt. Zwar fehlt es nicht an kritischen Stimmen, welche diese Rechtsprechung begleiten: die Anwendung von Art. 36 Abs. 5 OG laufe oft auf einen fingierten Streitwert hinaus, in Streitigkeiten um missbräuchliche Mietzinse werde die Bestimmung sehr weit ausgelegt (Messmer/ Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, Zürich 1992, S. 86 mit FN 43; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bern 1990, N 9.6 zu Art. 36). Für die bundesgerichtliche Praxis sprechen aber die Einfachheit der Methode und die Rechtssicherheit betreffend Zulässigkeit der Berufung. c) Die Luzerner Zivilprozessordnung stellt - in Abweichung von der bundesgerichtlichen Praxis zum Streitwert für die Berufung - nicht auf den streitigen Betrag, sondern auf den bestehenden Mietzins, aufgerechnet auf zwei Jahre, ab. Diese Lösung ist mit der bundesgerichtlichen Praxis im Ergebnis fast identisch. In der vorliegenden Streitsache beträgt der von den Klägern zu bezahlende Nettomietzins monatlich Fr. 1430.-. Dies ergibt eine Jahresmiete von Fr. 17 160.-. Die Verdoppelung dieses Betrages führt zum massgebenden Streitwert von Fr. 34 320.-. Die Kläger forderten eine Herabsetzung des Mietzinses im Umfang von Fr. 138.40 monatlich (Fr. 1430.- minus Fr. 1291.60). Das entspricht einer streitigen Jahresleistung von Fr. 1660.80. Bei einer Multiplizierung mit dem Faktor 20 ergibt dies einen Betrag von Fr. 33 216.-. Schon dieser Zahlenvergleich zeigt, dass die unmissverständliche Regelung gemäss § 20 Abs. 2 ZPO unter bundesrechtlicher Optik zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Die vom kantonalen Gesetzgeber erwünschte Vereinfachung ist zu respektieren und ist einer jeweils auf den Fall bezogenen Schätzung des Streitwertes vorzuziehen (vgl. auch die Erwägungen des Zürcher Obergerichts in SJZ 74 [1978] S. 278). d) Die Kläger wollen den doppelten Jahreszins nur auf den streitigen Betrag beschränkt wissen und berechnen so den Streitwert auf bloss Fr. 3321.60 ( $24 \times \text{Fr. } 138.40$ ). Diese Auslegung versagt im Blick auf die oben angeführten Gründe. Der Gesetzgeber hat es bewusst unterlassen, für die Fälle missbräuchlicher Mietzinse eine besondere Regelung zu treffen. Der Beklagte macht zu Recht geltend, dass bei Zugrundelegung der klägerischen Auffassung die Streitsache gar nicht appellabel wäre. Die Grundsätze der Streitwertberechnung gemäss §§ 18ff. ZPO sind nämlich dieselben, die für die Zulässigkeit des jeweils fraglichen Rechtsmittels zu beachten sind (§ 18 Abs. 2 ZPO; § 245 Abs. 1 ZPO). Wäre die Auslegung der Kläger richtig, so würde praktisch bei allen Klagen betreffend Mietzinserhöhung und Mietzinsherabsetzung das Rechtsmittel der Appellation ausgeschlossen sein. Es liegt jedoch im Interesse der am Streit beteiligten Parteien, die häufig komplexe Sachlage (Finanzierungsstruktur der Liegenschaft, Unterhaltsaufwand usw.) durch die Rechtsmittelinstanz tatsächlich wie rechtlich uneingeschränkt überprüfen zu lassen. Sinngemäss bringen die Kläger weiter vor, ein hoher Streitwert sei mit dem sozialen Schutzgedanken des Mietprozesses nicht vereinbar. Dem ist einmal entgegenzuhalten, dass die Parteien ein kostenloses Schlichtungsverfahren vor einer

Fachbehörde durchführen, bevor sie die Streitsache dem Richter unterbreiten. Zum andern ist dem "Sozialprozess" in der Kostenverordnung Rechnung getragen worden; bei Streitsachen betreffend missbräuchliche Vertragsänderung im Mietrecht beträgt die Gerichtsgebühr 30%-70% der ordentlichen Gebühr (vgl. § 7 lit. i, § 9 lit.f, § 52 Abs. 5 KoV).

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