

OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 13 vom 22. Dezember 1986

OW Obergericht, 1986-12-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_AbR_1986_87 Nr. 13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_AbR_1986_87_Nr._13)

FR: OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 13 du 22 décembre 1986

IT: OW_GERICHTE AbR 1986/87 Nr. 13 del 22 dicembre 1986

Regeste

AbR 1986/87 Nr. 13, S. 72: Art. 18 BMM Der Vermieter bleibt im Anfechtungsverfahren an die ursprüngliche Begründung des beabsichtigten Mietzinsaufschlages gebunden (E. 2). Art. 2 ZGB Es verstösst gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter

Erwägungen

E. 2

Gemäss Art. 14 Abs. 1 BMM sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der vermieteten Wohnung oder dem Geschäftsraum erzielt wird. Gemäss Art. 15 Abs. 1 BMM sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen und Geschäftsräume halten (lit. a), wenn sie durch Kostensteigerung oder Mehrleistung des Vermieters begründet sind (lit. b), wenn sie sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite halten (lit. c), wenn sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen (lit. d) und wenn sie das in Rahmenverträgen von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, empfohlene Ausmass nicht überschreiten (lit. e). Zur Begründung der Zinserhöhung berief sich die Vermieterin in der Mitteilung der beabsichtigten Mietzinserhöhung darauf, dass sie, um eine angemessene Verzinsung des investierten risikotragenden Kapitals zu sichern, eine Mietzinserhöhung vornehmen müsse, da seit der letzten Anpassung vier Jahre vergangen seien. In der Klage berief sie sich auf die mangelnde Bruttorendite, die gegenüber einer normalen Bruttorendite von ca. 7 % nur gerade 5,13 betrage, und auf den im Vergleich der orts- und quartierüblichen Mietzinse auch nach einer Erhöhung immer noch sehr angemessenen Mietzins. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass der Vermieter nach Lehre und Rechtsprechung im Anfechtungsverfahren an die ursprüngliche Begründung des beabsichtigten Mietzinsaufschlages, welche von Gesetzes wegen anzugeben er verpflichtet ist (Art. 18 BMM), gebunden bleibt. So kann er vor Gericht sich nicht auf das ortsübliche Mietzinsniveau (lit. a) berufen, wenn er den Aufschlag im Formular mit der angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals begründete (lit. c). Anders entscheiden hiesse, den Mieter wesentlich schlechter stellen, entscheidet sich dieser doch aufgrund der ihm bekanntgegebenen Begründung zu einer Anfechtung der Zinserhöhung (vgl. in den Mitteilungen des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Mietrecht veröffentlichte Gerichtsurteile, 111,6 / IX,1 / XIII,1 und XIV, 10; Raissig/Schwander, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, SHV 1984, 84 f.; Mietrecht für die Praxis, SMV 1983, 97).

E. 3

Nach Art. 15 Abs. 1 lit. c BMM ist der Mietzins bzw. dessen Erhöhung u.a. dann nicht rechtmisbräuchlich, wenn er sich bei neueren Bauten, wie dies vorliegend der Fall ist, im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, berechnet auf den Anlagekosten, hält. Von der

Beklagten wird soweit nicht in Abrede gestellt, dass sich der Mietzins unter Berücksichtigung der beabsichtigten Erhöhung in diesem Rahmen halte. Hingegen wirft sie der Klägerin vor, es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn bereits 8 Monate nach dem Antritt der Miete eine so begründete Mietzinserhöhung geltend gemacht werde. In der Tat darf der Mieter bei Antritt des Mietobjektes in guten Treuen davon ausgehen, dass der von ihm verlangte Mietzins eine angemessene Kapitalverzinsung beinhaltet (vgl. Gerichtsurteile in Mitteilungen, a.a.O., XV,3 / XVII,7; vgl. auch BGE 106 II 168 E. 4). Etwas anderes würde dann gelten, wenn für den Mieter beispielsweise aufgrund eines ausserordentlich niedrigen Mietzinses das Gegenteil offenkundig war oder wenn der Vermieter dem Mieter gegenüber einen entsprechenden Vorbehalt angebracht hat, indem er ihm klar zu verstehen gab, dass aufgrund des vereinbarten Mietzinses keine angemessene Verzinsung des Kapitals gegeben sei, eine Mietzinserhöhung bisher zwar noch nicht erfolgt sei, aber in absehbarer Zeit bevorstehe. Die Klägerin macht geltend, anlässlich des Vertragsabschlusses der Mieterin erklärt zu haben, dass der Vorstand der Kasse in nächster Zeit eine Mietzinserhöhung vornehmen könne, da die Bruttorendite der Liegenschaft sehr bescheiden sei und die letzte Erhöhung 3 Jahre zurückliege. Die Beklagte bestreitet, dass ihr die Klägerin eine solche Erklärung abgegeben habe. Nach der Aktenlage ist ein solch ausdrücklicher Vorbehalt nicht nachgewiesen. Die Klägerin durfte daher bei Abschluss des Vertrages davon ausgehen, dass der Mietzins eine angemessene Kapitalverzinsung beinhalte. Unter diesen Umständen verstösst es aber gegen Treu und Glauben, wenn die Vermieterin bereits 8 Monate nach Abschluss des Mietvertrages und mit Wirkung ab 2. Mietjahr eine Mietzinserhöhung beansprucht. Die Klägerin macht aber auch nicht etwa geltend, seit Abschluss des Mietvertrages hätten sich die rechtserheblichen Verhältnisse in einer Weise geändert, welche unter diesem Gesichtspunkte eine Erhöhung des Mietzinses rechtfertigten. de| fr | it Schlagworte mietzins angemessenheit miete rahm vermierter beklagter entscheid treu und glauben ort monat vertragsabschluss klage sachverhalt wirkung umstände Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: Art.2 BMM: Art.14 Art.15 Art.18 Leitentscheide BGE 106-II-166 S.168 AbR 1986/87 Nr. 13

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