

SO_GERICHTE ZKBER.2023.13 vom 30. Oktober 2023

SO Obergericht, 2023-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2023.13

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2023.13 du 30 octobre 2023

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2023.13 del 30 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

A.____ (Mieterin) hat mit B.____ (Vermieter) mehrere Mietverträge über zwei Wohnungen und vier Hobbyräume in [...] abgeschlossen. Nachdem die Mieterin vom Vermieter Mietzinsreduktionen gefordert hatte, teilte ihr dieser Änderungen der Mietverträge (für die beiden Wohnungen) mit. Am 1. Februar 2021 erhob die Mieterin in diesen und weiteren Streitgegenständen beim Richteramt Dorneck-Thierstein Klage gegen den Vermieter. Die Amtsgerichtspräsidentin vereinigte jeweils die Verfahren betreffend die Wohnung an der [...]strasse [...] (Verfahren DTZPR.2021.84) und betreffend die Wohnung und die Hobbyräume am [...]weg [...] in [...] (Verfahren DTZPR.2021.85). Im vorliegenden Verfahren geht es nur noch um die Mietzinsherabsetzungsbegehren für die 4 ½-Zimmerwohnung und die drei Hobbyräume am [...]weg [...] in [...]. Die Prozessgeschichte wird deshalb im Folgenden nur soweit wiedergegeben, als sie für die noch zu beurteilenden Fragen relevant ist. Insbesondere wird nicht auf den Hobbyraum 4 am [...]weg [...] eingegangen, der Gegenstand einer separaten Klage mit einer zweiten Klägerin war.

E. 2

In Bezug auf die Mietzinssenkung stellte die Mieterin (im Folgenden die Klägerin) die folgenden Rechtsbegehren gegen den Vermieter (im Folgenden die Beklagte):

1. Es sei der monatliche Nettomietzins der

E. 4

Dementsprechend sei der monatliche Nettomietzins des Hobbyraumes (20m²; Mietvertrag vom 25.01.2010) am [...]weg [...] in [...] per 1. Oktober 2020 um CHF 26.55 auf CHF 123.45 herabzusetzen.

E. 4.1

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Art. 269 OR, erster Nebensatz). Mietzinse sind nach Art. 269a OR in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen (lit. a) oder durch Kostensteigerungen begründet sind (lit. b). Nach Art. 270a Abs. 1 OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

E. 4.2

Mehr als andere Bestimmungen sind diejenigen über das mietrechtliche pretium iustum das Resultat eines politischen Kompromisses, welcher zu einer auf fundamentalen Widersprüchen beruhenden Gesetzgebung geführt hat. Sie stellt (nebeneinander!) auf die Ertragslage, die Vergleichsmiete und auf die Veränderung der Kostenfaktoren seit der letzten Mietzinsfestsetzung ab (Roger Weber in: Heinrich Honsell et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Basel 2020, Art. 269 N 4). Art. 269 ist ein Bekenntnis zum Prinzip der Kostenmiete und führt zusammen mit der Anpassung an die Vergleichsmiete (Art. 269a lit. a) und der Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite (Art. 269a lit. c) zu einer absoluten, d. h. zu einer von der früheren Mietzinsgestaltung unabhängigen Berechnung des zulässigen Mietzinses (a.a.O., N 5). Relative Anpassungsgründe sind demgegenüber die Kostenveränderungen nach lit. b und der Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital nach lit. e. Dahinter steckt die Überlegung, dass ein zuvor angemessener Mietzins nicht missbräuchlich werden kann, solange er sich im Rahmen der allgemeinen Veränderungen seit der letzten Mietzinsfestsetzung hält, während zwangsläufig ein Missbrauchsverdacht aufkommt, wenn ein allgemein gesunkenes Kostenniveau nicht auf den Mietzins durchschlägt (a.a.O., 269a N 6).

E. 5

Dementsprechend sei der monatliche Nettomietzins des Hobbyraumes (20m²; Mietvertrag vom 02.04.2004) am [...]weg [...] in [...] per 1. Oktober 2020 um CHF 43.15 auf CHF 206.85 herabzusetzen.

E. 5.1

Im vorliegenden Fall stützt die Berufungsklägerin ihre Herabsetzungsbegehren auf den gesunkenen Referenzzinssatz, also eine Kostenveränderung nach Art. 269a lit. b OR. Demgegenüber beruft sich der Berufungsbeklagte auf die Vergleichsmiete der Orts- und Quartierüblichkeit nach lit. a dieser Bestimmung. Die Berufung auf die Vergleichsmiete zur Abwehr eines Senkungsbegehrens gestützt auf relative Anpassungsgründe ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung voraussetzungslos zulässig (a.a.O., N 4b mit Hinweis auf BGE 122 III 257 E. 4; dasselbe ergibt sich im Übrigen auch aus dem von der Vorinstanz zitierten Urteil 4A_559/2015 = Pra 106 [2017] Nr. 93 E. 1.2). Die Beweislast für die Höhe der Vergleichsmiete trägt nach Art. 8 ZGB diejenige Partei, die daraus Rechte ableitet, mithin diejenige, welche das Kriterium für sich beansprucht (a.a.O., N 5; mit Hinweis auf BGE 127 III 411 = Pra 2002 Nr. 25, der die Beweislast gleich verteilt). Der Vermieter hat die Orts- und Quartierüblichkeit substantiiert, unter Beachtung des von der Rechtsprechung verlangten Nachweises nicht missbräuchlicher Mietzinse für vergleichbare Objekte darzutun (BGE 122 III 257 E.4). Schliesslich lag dem Fall BGE 141 III 569 (= Pra 2016 Nr. 99) dieselbe Konstellation zugrunde wie dem vorliegenden. Dort hat das Bundesgericht Folgendes festgehalten: «Wenn der Mieter aufgrund einer Senkung des Hypothekenzinses eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt und der Vermieter sich auf die orts- oder quartierüblichen Mietzinse beruft, trägt der Vermieter die Beweislast für die üblichen Mietzinse». Damit hat das Bundesgericht die Beweislastverteilung für die vorliegende Konstellation entschieden. Die Beweislast für die Orts- und Quartierüblichkeit trägt der Vermieter.

E. 5.2

Der Vollständigkeit halber wird nachfolgend auf die von der Amtsgerichtspräsidentin zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung eingegangen. Im Urteil 4A_559/2015 vom 22. August 2016 hat die Mieterin eine Ertragsberechnung verlangt und dass ihr die zu dieser Berechnung notwendigen Belege übergeben werden. Der Vermieter wehrte sich beim Bundesgericht erfolgreich dagegen, dass ihm eine Ertragsberechnung auferlegt wurde und ihn die Vorinstanz wegen seiner fehlenden Mitwirkung sanktioniert habe. In diesem Zusammenhang hielt das Bundesgericht fest, dass der Mieter die Beweislast für den zulässigen Ertrag der Liegenschaft trägt. Hier ging es um einen absoluten Anpassungsgrund, den der Mieter angerufen hatte. Auch im Urteil 4A_250/2012 vom 28. August 2012 haben die Mieter einen absoluten Anpassungsgrund geltend gemacht. Sie haben den Anfangsmietzins angefochten und sich dafür auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen. Sie hatten ernsthafte Beweise vorgelegt, die darauf hindeuteten, dass die Miete missbräuchlich ist. Die Vermieterin hingegen hatte es versäumt, Vergleichszahlen zur Ermittlung der ortsüblichen Mieten oder Belege für eine Renditeberechnung vorzulegen. Es ist der Vermieterin deshalb nicht gelungen, das Beweisergebnis in Zweifel zu ziehen, welches die Vorbringen der Mieter nahelegten. Auch im Entscheid BGE 147 III 431 ging es um eine Anfechtung des Anfangsmietzinses. Der Mieter stützte seine Anfechtung auf die tatsächliche Vermutung der Missbräuchlichkeit bei einer massiven Erhöhung des Anfangsmietzinses von deutlich über 10 %. Damit war der Beweis der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses, den der Mieter trägt, aber noch nicht abschliessend erbracht. Vielmehr ist es der Vermieterin gelungen, beim Gericht begründete Zweifel an der Richtigkeit der tatsächlichen Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu erwecken. Nur in diesem Fall obliegt es dem Mieter, mit Hilfe von fünf Vergleichsobjekten bzw. einer amtlichen Statistik die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses nachzuweisen. Im vorliegenden zu beurteilenden Fall hingegen stützt sich das Herabsetzungsbegehren auf Art. 269a lit. b OR. Diese Bestimmung enthält eine gesetzliche Vermutung, wonach eine Senkung des Referenzzinssatzes einen Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses gibt. Eine gesetzliche Vermutung unterscheidet sich von einer tatsächlichen Vermutung, die auch natürliche oder richterliche Vermutung genannt wird. Eine solche Vermutung wirkt sich nur in der Beweiswürdigung aus. Sie verändert die Beweislastverteilung nicht (Max Guldener, Grundriss des Zivilprozessrechts, Bern 1984, Seite 143 f.).

E. 6

Der Berufungsbeklagte stellt sich auf den Standpunkt, der Gutachter sei zum überzeugenden Ergebnis gelangt, die aktuellen Mietzinse lägen weit unter dem orts- und quartierüblichen Rahmen. Damit sei der Nachweis dafür erbracht, dass die aktuellen Nettomietzinse als orts- und quartierüblich zu gelten hätten, weshalb sich die Frage der Beweislastverteilung gar nicht stelle. Dieser Einwand scheitert daran, dass der erforderliche Nachweis gerade nicht erbracht ist. Im oben erwähnten Urteil 147 III 431 verlangt das Bundesgericht, dass der Vermieter fünf Vergleichsobjekte zu bringen hat, die mit dem Vergleichsobjekt betreffend die relevanten Aspekte vergleichbar sein müssen (E. 4.3.3). Der Gutachter, der mit der Beurteilung des orts- und quartierüblichen Mietzinses beauftragt wurde, konnte gemäss eigenen Angaben keine passenden Vergleichsobjekte finden. Mit seinen Aussagen, wonach der umstrittene Mietzins fair und nicht überrissen sei, lässt sich kein Nachweis eines orts- und quartierüblichen Mietzinses erbringen. Auch seiner Auflistung mehrerer Einfamilienhäuser kommt keinerlei Beweiswert zu, da der Gutachter selbst festhält, diese seien aufgrund des Ausbaus, der Zimmeraufteilung und des Komforts nicht vergleichbar (AS 238). Entgegen den Ausführungen des Berufungsbeklagten fehlt es

somit an einem Nachweis, dass der Mietzins, dessen Herabsetzung die Berufungsklägerin verlangt, orts- und quartierüblich ist.

E. 7

Die Amtsgerichtspräsidentin hat ihrem Entscheid die Überlegung zugrunde gelegt, dass es dem Berufungsbeklagten gelungen ist, genügend Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses zu erwecken. Diese Folgerung beruht auf einer unzutreffenden Beweislastverteilung. Der gesunkene Referenzzinssatz begründet die Vermutung, dass der zuvor angemessene Mietzins missbräuchlich geworden ist, weil die entsprechende Kostensenkung nicht an die Berufungsklägerin weitergegeben worden ist. Dem Berufungsbeklagten ist der Beweis des Gegenteils, dass der beanstandete Mietzins im Rahmen des Orts- und Quartierüblichen liegt und damit nicht missbräuchlich ist, misslungen. Damit steht der Berufungsklägerin ein durch den gesunkenen Referenzzinssatz begründeter Herabsetzungsanspruch zu. Wegen der von ihr gezogenen Schlussfolgerung hat sich die Vorderrichterin gar nicht mit dem von der Berufungsklägerin geltend gemachten Herabsetzungsanspruch befassen müssen. Der Herabsetzungsanspruch wird für vier verschiedene Mietobjekte geltend gemacht. In Bezug auf die Wohnung wendet der Berufungsbeklagte zudem ein, die Berufungsklägerin gehe von einem falschen Hypothekarzinssatz aus. Weiter hat sich der Berufungsbeklagte bereits bei der Vorinstanz auf die seit den Vertragsabschlüssen eingetretene allgemeine Kostensteigerung berufen. Die Berufungsklägerin hat die allgemeine Kostensteigerung und wertvermehrenden Investitionen seitens des Berufungsbeklagten bestritten. Da sie die Missbräuchlichkeit verneint hatte, bestand für die Amtsgerichtspräsidentin ebenfalls keine Veranlassung, sich mit diesen Fragen zu befassen. Damit wurde ein wesentlicher Teil der Klage und der dagegen erhobenen Einwendungen nicht beurteilt und der dazugehörige Sachverhalt nicht festgestellt. Bei dieser Sachlage würde die Berufungsinstanz nicht neu im Sinne von Art. 318 lit. a ZPO, sondern in erheblichem Umfang als erste Instanz entscheiden. Schliesslich hat auch der Berufungsbeklagte eventualiter einen Rückweisungsantrag gestellt. Die Sache ist demnach gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO an die Amtsgerichtspräsidentin zurückzuweisen.

E. 8

Die Berufungsklägerin ist zwar mit ihren Rügen gegen das angefochtene Urteil durchgedrungen. Trotzdem können die von ihr gestellten Rechtsbegehren nicht gutgeheissen werden. Die geltend gemachten Herabsetzungsansprüche werden von der ersten Instanz erst noch beurteilt werden müssen. Dementsprechend sieht Art. 104 Abs. 4 ZPO für einen Rückweisungsentscheid vor, dass die obere Instanz die Verteilung der Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlässt. Über die Höhe ihrer Gerichtskosten muss sich die obere Instanz aber auf alle Fälle aussprechen (David Jenny in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 104 N 11). Der Entscheid über deren Verteilung sowie der Entscheid über die Parteientschädigung wird der Vorinstanz überlassen. Bei der späteren Verlegung durch die Vorinstanz werden das endgültige Prozessergebnis und nicht das Ergebnis des Rechtsmittelverfahrens entscheidend sein. Massgebend wird sein, welche Partei später mit ihren ursprünglichen Begehren in der Sache obsiegt (Hans Schmid / Ingrid Jent-Sørensen in: Paul Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, Basel 2021, Art. 104 N 7). Die Entscheidgebür für das Berufungsverfahren wird auf CHF 2■500.00 festgesetzt. Diese wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Demnach wird erkannt:

1. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und die Ziffern 4, 5 und 6 des Urteils der Amtsgerichtspräsidentin von Dorneck-Thierstein vom 2. November 2022 werden aufgehoben.

2. Die Sache wird zur Beurteilung der geltend gemachten Herabsetzungsansprüche an die Vorinstanz zurückgewiesen.

3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden auf CHF 2'500.00 festgesetzt. Diese werden mit dem von A. ___ geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Amtsgerichtspräsidentin von Dorneck-Thierstein wird in ihrer Entscheidung auch über die Verlegung der Gerichts- und der Parteikosten des Berufungsverfahrens zu befinden haben.

Rechtsmittel: Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.00.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Die Präsidentin

Hunkeler

Der Gerichtsschreiber

Schaller

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