

SO_GERICHTE ZZ.1998.7 vom 6. Oktober 1998

SO Obergericht, 1998-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1998.7

FR: SO_GERICHTE ZZ.1998.7 du 6 octobre 1998

IT: SO_GERICHTE ZZ.1998.7 del 6 ottobre 1998

Regeste

Art. 269a lit. a OR. Mietzinserhöhung. Der Begriff der orts- oder quartierüblichen Mietzinse setzt eine ausreichend verbreitete Praxis voraus, aus der eine Regel abgeleitet werden kann. Dabei ist zumindest ein Vergleich mit fünf anderen Wohnungen angezeigt. Der Vermieter trägt die Beweislast.

Erwägungen

E. 3

OR der Untersuchungsgrundsatz gilt, müssen die Parteien dennoch alle für die Beurteilung des Streitfalles notwendigen Unterlagen vorlegen (mp 3/95, S. 126).

Die letzte Mietzinsanpassung (vor der umstrittenen) erfolgte im Jahre 1991. Sowohl diese Erhöhung als auch die vorangegangenen erfolgten unter dem Titel der Anpassung an die allgemein bedingte Teuerung und Korrektur für nicht erfolgte Auf- und Abschläge (Hypothekarzins/Landesindex). Keine der früheren Mietzinsanpassungen enthält einen Vorbehalt in dem Sinne, die Orts- und Quartierüblichkeit sei trotz der Erhöhung nicht erreicht. Es ist demnach von der Vermutung auszugehen, dass die jeweils erfolgten Mietzinsanpassungen, insbesondere jene per 1. April 1991 dem Vermieter eine normale Kostendeckung und einen angemessenen Ertrag gesichert haben. Die Klägerin muss somit zusätzlich nachweisen, dass seit der letzten Mietzinsfestsetzung per 1. April 1991 die Mieten vergleichbarer Objekte entsprechend angestiegen sind (David Lachat/Daniel Stoll: Das neue Mietrecht für die Praxis, Zürich 1992, S. 216; BGE 108 II 138 ff., BGE 111 II 203; mp 3/90, S. 148 ff.).

E. 4

Der Begriff der üblichen Mietzinse setzt eine Übung voraus, d.h. eine so ausreichend verbreitete Praxis, dass aus ihr eine Regel abgeleitet werden kann. Laut Bundesgericht genügen i.d.R. fünf Vergleichsobjekte. In seinem neuesten Urteil (BGE 123 III 317 ff.) bestätigt das Bundesgericht seine Rechtsprechung und präzisiert, es werde ein Vergleich mit mindestens fünf Wohnungen verlangt. Wer sich auf Art. 269a lit. a OR beruft, hat zu beweisen, dass sich der verlangte Mietzins im orts- und quartierüblichen Rahmen bewegt. In Städten sind Vergleichsobjekte des gleichen Quartiers, in kleineren Agglomerationen des gleichen Orts beizuziehen. Eine Ausdehnung auf andere Quartiere bzw. andere Orte ist nicht statthaft, weil dem einerseits der Wortlaut des Gesetzes entgegensteht, andererseits derzeit keine Analysen bestehen, aus denen sich Kriterien für den Vergleich zweier unterschiedlicher Wohnungsmärkte ableiten liessen (Lachat/Stoll, a.a.O., S. 212; BGE 114 II 365; mp 3/95, S. 125; mp 4/97, S. 219).

E. 5

Art. 11 Abs. 1 VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, SR 221.213.11) nennt die Merkmale, die für ein zum Vergleich angebotenes Objekt wesentlich sind. Weicht ein Vergleichsobjekt bei einem der Merkmale beträchtlich vom Mietobjekt ab, so ist die Vergleichbarkeit zu verneinen. Damit der Vermieter sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen kann, muss das umstrittene Mietobjekt gemäss Art. 11 VMWG aufgrund seiner Lage, seiner Grösse, seiner Ausstattung, seines Zustandes und seiner Bauperiode mit den angerufenen Vergleichsobjekten auch tatsächlich vergleichbar sein (SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich, 1991, N 6 zu Art. 269a OR).

Obergericht Zivilkammer, Urteil vom 6. Oktober 1998

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