Urteilskopf

142 III 375

49. Auszug aus dem Urteil der I. zivilrechtlichen Abteilung i.S. A.A. und B.A. gegen C. und vice versa (Beschwerde in Zivilsachen) 4A_366/2015 / 4A_368/2015 vom 13. April 2016

Regeste (de):

Mietzinserhöhung für wertvermehrende Investitionen nach einer Totalsanierung (Art. 269d Abs. 1 OR; Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 und Art. 20 Abs. 1 VMWG).

Anforderungen an die Klarheit der Begründung der Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen: Die zahlenmässige Begründung des Erhöhungsbetrags muss nicht Bestandteil der Mitteilung im Formular sein (E. 3).

Regeste (fr):

Hausse de loyer consécutive à des investissements apportant une plus-value lors d'une rénovation totale (art. 269d al. 1 CO; art. 19 al. 1 let. a ch. 4 et art. 20 al. 1 OBLF).

Exigences concernant la clarté de la motivation d'une hausse de loyer consécutive à des investissements apportant une plus-value: la motivation chiffrée du montant de la hausse ne figure pas obligatoirement dans la communication sur formule officielle (consid. 3).

Regesto (it):

Aumento della pigione per investimenti di valorizzazione dopo una rinnovazione totale (art. 269d cpv. 1 CO; art. 19 cpv. 1 lett. a n. 4 e art. 20 cpv. 1 OLAL).

Esigenze concernenti la chiarezza della motivazione di un aumento della pigione nel caso di investimenti di valorizzazione: non occorre includere nel modulo la motivazione in forma numerica dell'ammontare dell'aumento (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 375

BGE 142 III 375 S. 375

A.A. und B.A. (Mieter, Beklagte) sind Mieter einer Wohnung in V. Vermieterin ist die C. (Vermieterin, Klägerin). Im Anschluss an eine Gebäuderenovation zeigte die Vermieterin eine Mietzinsänderung an, welche die Mieter anfochten. Zwischen den Parteien war unter anderem umstritten, ob eine einvernehmliche Mietzinserhöhung vereinbart worden war. Das von der Vermieterin angerufene Mietgericht Sense- und Seebezirk stellte fest, es sei keine Einigung über eine Mietzinserhöhung zustande gekommen und die auf dem amtlichen Formular mitgeteilte Erhöhung sei nichtig. Das Kantonsgericht Freiburg erachtete dagegen eine Mietzinserhöhung von 1,22 % als gerechtfertigt. Dieser Betrag ergibt sich aus den im Formular aufgeführten Mietzinsveränderungen unter Ausschluss der
BGE 142 III 375 S. 376

mit der Gebäuderenovation zusammenhängenden. Die Vermieterin hält mit Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht an der vollen auf dem Formular ausgewiesenen Mietzinserhöhung fest unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen im Rahmen der Gebäuderenovation. (Zusammenfassung)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Das von der Klägerin zugestellte amtliche Formular enthielt folgende Begründung der Mietzinserhöhung:
Hypothekarzinssatz von 3.250 % auf 2.750 %

CHF -59.45

(-5.66%)

Teuerungsausgleich von 109.30 Pt. auf 115.90 Pt. (09.2011)

CHF 25.40

(2.42%)

Kostensteigerung von 03.2003 bis 02.2012

CHF 46.85

(4.46%)

Wertvermehrende Investitionen - infolge Totalsanierung

CHF 454.00

(43.24%)

3.1 Die Vorinstanz hat die Mietzinserhöhung von Fr. 454.- wegen wertvermehrenden Investitionen für nichtig erklärt, weil diese nicht genügend klar begründet worden sei. Die Erhöhungsanzeige gemäss Art. 269d OR müsse eine klare und verständliche Begründung der Erhöhung enthalten, damit der Mieter entscheiden könne, ob er die Erhöhung anfechten wolle oder nicht. Vorliegend seien die definitiven Zahlen der Bauabrechnung den Mietern nie schriftlich vorgelegt worden. Der Einwand der Vermieterin, die Mieter hätten sich jederzeit im Vorfeld der Mietzinserhöhung über die anstehende Erhöhung informieren können, sei nicht zu schützen, denn bei den gemäss Art. 269d OR als Begründung zu liefernden Informationen handle es sich um eine Bringschuld der Vermieterin. Wer unter dem Titel "wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung" eine Erhöhung des Mietzinses um 43,24 % (Fr. 454.-) geltend mache, müsse darlegen, welche Parameter er seiner Berechnung zu Grunde lege. Da die Vermieterin dies in ihrem Mietzinserhöhungsformular nicht getan habe, sei die Erhöhung formell mangels detaillierter Begründung nicht korrekt erfolgt, selbst wenn die Mietzinserhöhung materiell gerechtfertigt gewesen wäre.
3.2 Die Klägerin hält diese Begründung für bundesrechtswidrig. Gemäss Art. 269d OR genüge die Angabe der Erhöhungsgründe im
BGE 142 III 375 S. 377

Formular. Das Gesetz verlange nicht, dass darin auch die Berechnungsgrundlagen für die Erhöhung dargelegt würden. Eventualiter macht sie geltend, jedenfalls wären zusätzlich zu den Angaben im Formular die gesamten Umstände zu berücksichtigen. Namentlich aufgrund der für alle Mieter durchgeführten Informationsveranstaltungen und der Betreuung der Mieter während der gesamten Sanierungsphase (die schliesslich zur Errichtung eines Baucontainers geführt habe) sei aber die Art der Berechnung klar gewesen. Schliesslich beruft sie sich subeventualiter auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Mieter.

3.3 Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter für eine Mietzinsanpassung das amtliche Formular verwenden. Wird die Mietzinserhöhung nicht auf dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, ist sie gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR nichtig. Sie ist auch nichtig, wenn der Vermieter sie nicht begründet (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR). Nach fester Rechtsprechung ist eine Mietzinserhöhung auch dann nichtig, wenn zwar das amtliche Formular verwendet wird, die angeführte Begründung aber nicht genügend klar ist (BGE 137 III 362 E. 3.2.1 S. 365; BGE 121 III 6 E. 3b S. 8 f., BGE 121 III 460 E. 4a/cc S. 466; Urteile 4A_409/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.1; 4C.330/2002 vom 31. Januar 2003 E. 3.1). Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die Begründung im Mietzinsformular ist eine Willensäusserung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäusserungen. Dies gilt

namentlich auch für das Erfordernis der Klarheit. Wenn sich die Parteien über den Sinn und die Tragweite der Begründung nicht einig sind, ist die Willensäusserung des Vermieters nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft (BGE 121 III 6 E. 3c S. 10, BGE 121 III 460 E. 4a/cc S. 466; Urteil 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005 E. 2.4; zit. Urteil 4C.330/2002 E. 3.1 und 3.2). Namentlich die Begründung der Erhöhung von Nebenkosten hat das Bundesgericht verschiedentlich als ungenügend qualifiziert, weil nicht klar war, ob und wenn ja welche Veränderung der Nebenkosten vom Vermieter angestrebt wurden, sodass der Mieter aufgrund der
BGE 142 III 375 S. 378

Begründung nicht erkennen konnte, ob die von der Vermieterin mitgeteilte Änderung der Nebenkosten für ihn wirtschaftlich neutral war oder eine Erhöhung der insgesamten Mietkosten bedeutete (BGE 137 III 362 E. 3.3 S. 366 f.; zit. Urteil 4A_409/2009 E. 2.4).
3.3.1 Auf welche Erhöhungsgründe sich die Klägerin berief, war mit den Angaben im Formular klar. Erfüllt war namentlich auch das Klarheitserfordernis gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11), dass, wenn mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht werden, diese je in Einzelbeträgen auszuweisen sind. Die hier zu beurteilende Situation ist namentlich nicht vergleichbar mit den vorstehend zitierten Entscheiden betreffend Änderungen von Nebenkosten, wo für die Mieter aufgrund des Formulars mangels Begründung der Berechnungsstruktur nicht klar war, ob überhaupt aus der geänderten Berechnungsweise eine Erhöhung der Mietkosten resultiert. Vorliegend war der Erhöhungsbetrag zufolge wertvermehrender Investitionen klar, auch wenn dem Formular die Baukostenabrechnung nicht beilag. Genügend klar war auch, welche Investitionen durch die Mietzinserhöhung abgegolten werden sollen. Das Bundesgericht erkannte etwa, die Begründung "Sanierung Fassaden und Flachdächer" sei genügend; diese beziehe sich angesichts der weiteren dem Mieter bekannten Umstände - namentlich zwei vorgängigen Orientierungsschreiben - auch auf über die Sanierung der eigentlichen Gebäudehülle inkl. Wärmedämmung hinausgehenden Arbeiten (Ersatz der Fenster, Lamellenstoren, Markisen, Fensterbänke), also auch auf solche, die im Formular nicht erwähnt waren (zit. Urteil 4C.328/2005 E. 2.3 und 2.4). Der vorliegende Hinweis "Wertvermehrende Investitionen - infolge Totalsanierung" genügt vor diesem Hintergrund, da nach dem Vertrauensprinzip aufgrund der Umstände für die Mieter klar war, welche Arbeiten durch die geltend gemachte Mietzinserhöhung abgegolten werden sollen. Die Vorinstanz erachtete es als ausgewiesen, dass die Vermieterin im Voraus u.a. über den Umfang der vorzunehmenden Arbeiten informiert hat, und es gibt auch keine Anhaltspunkte, wonach die Mieter hätten annehmen dürfen, nicht alle im Rahmen der Totalsanierung vorgenommenen Arbeiten sollten erfasst sein.

3.3.2 Strittig und zu prüfen ist vielmehr, ob bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen darüber hinaus die Begründung nur dann eine genügende ist, wenn sie sich auf die
BGE 142 III 375 S. 379

Baukostenabrechnung bezieht und so den verlangten Betrag zahlenmässig nachweist bzw. wie die Vorinstanz formuliert, wenn der Vermieter darlegt, welche "Parameter er seiner Berechnung" zugrunde legt, damit der Mieter die "Plausibilität der Erhöhung abschätzen" kann.
3.3.2.1 Dass der zahlenmässige Nachweis nicht verlangt werden kann, ergibt sich bereits aus Art. 20 Abs. 1 VMWG. Dieser bestimmt unter dem Titel "Begründungspflicht des Vermieters (Art. 269d Abs. 2 und 3 OR)", der Mieter könne bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen verlangen, "dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird. Die 30tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt". Müsste die zahlenmässige Begründung des Erhöhungsbetrags schon Bestandteil der Mitteilung im Formular sein, ergäbe Art. 20 Abs. 1 VMWG keinen Sinn. Entgegen den Beklagten kann auch nichts für ihren Standpunkt daraus abgeleitet werden, dass gemäss Art. 269d Abs. 1 OR die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit dem Formular mitgeteilt und begründet werden muss. Sie machen sinngemäss geltend, der Mieter könne den Kündigungsentscheid nur treffen, wenn die Vermieterin ihm mit dem Formular die massgeblichen Berechnungsgrundlagen mitteilen müsse. Diese hätte es sonst in der Hand, willkürlich die den Mietern von Gesetzes wegen zustehenden Bedenkfristen abzukürzen. Damit verkennen sie den Zweck dieser Notifikationsfrist. Zwar trifft zu, dass es sich um eine Bedenkfrist handelt. Deren Zweck besteht aber darin, dem Mieter die Möglichkeit zu verschaffen, durch eine rechtzeitige Kündigung der mitgeteilten Vertragsänderung auszuweichen (BGE 107 II 189 E. 3 S. 194: "Il ne vise pas d'autre but que d'empêcher la perte de ce droit du locataire de se déterminer dans un délai raisonnable"). Die Notifikationsfrist soll dem Mieter

also die Möglichkeit verschaffen, selbst den Vertrag aufzulösen, wenn er mit der vom Vermieter einseitig angesetzten Vertragsänderung nicht einverstanden ist (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 6. Aufl. 2015, N. 6 zu Art. 269d OR), aber kein Anfechtungsverfahren einleiten will (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 9 zu Art. 269d OR; DAVID LACHAT UND ANDERE, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 302 Rz. 17/3.1.12). Insofern ist diese Bedenkfrist zu unterscheiden von der Anfechtungsfrist im Sinn von Art. 270b OR. Letztere - und nicht die Bedenkfrist von zehn Tagen für die Kündigung - dient dem Mieter zur Überlegung,
BGE 142 III 375 S. 380

ob die Mietzinserhöhung auf Missbrauch gemäss Art. 270b OR überprüft werden soll (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, N. 151 zu Art. 269d OR; wohl auch LACHAT, a.a.O., S. 302 Rz. 17/3.1.12 und Fn. 138 mit Hinweis auf HIGI, a.a.O.).
3.3.2.2 Daran ändert auch nichts, dass das Bundesgericht in der allgemein verwendeten Formulierung (vgl. E. 3.3 hiervor) festhält, Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift sei, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung ("la portée et la justification") der Mietzinserhöhung bzw. der anderen einseitigen Vertragsänderung zu verschaffen (BGE 137 III 362 E. 3.2.1 S. 365; BGE 121 III 460 E. 4a/aa S. 465 und 4b S. 467; zit. Urteil 4A_409/2009 E. 2.1, alle drei betr. Änderung der Nebenkostenabrechnung; BGE 121 III 6 E. 3a S. 8; zit. Urteil 4C.330/2002 E. 3.1; je mit Hinweisen). "Berechtigung" wurde dabei nicht so weit verstanden, dass die der Erhöhung zugrunde liegende Berechnung im Einzelnen im Formular bzw. dazugehörigen weiteren Informationen der Vermieterin aufgeführt sein müssten. So wurde etwa im zit. Entscheid 4C.330/2002 E. 3.2 die Begründung "Etappenweise Anpassung der Nettomiete an die Sollmiete von Fr. 1'036,00 (s. beil. Schreiben vom Sept. 2000)" als genügend qualifiziert, wobei im erwähnten Begleitschreiben dargelegt wurde, dass die Wohnung nach dem Inkrafttreten des Mietbeitragsgesetzes zu einem marktkonformen Mietzins vermietet werden soll. Wären die Anforderungen so hoch, wie von der Vorinstanz verlangt, hätte hier der Nachweis des marktkonformen Mietzinses durch Vergleichsmieten gefordert werden müssen, denn nur so hätte der Mieter im Sinn der Beklagten die Berechtigung der Erhöhung beurteilen können. Offensichtlich nichts ableiten können die Beklagten schliesslich auch aus dem von ihnen angerufenen zit. Urteil 4C.328/2005. Es trifft zwar zu, dass dort im amtlichen Formular eine Erhöhung mitgeteilt wurde aufgrund wertvermehrender Investitionen für die "Sanierung Fassaden und Flachdächer" zu einem Überwälzungssatz von 50 %, wobei diese Investitionen auf Fr. 2'390'161.- beziffert wurden. Der Entscheid besagt aber nicht, dass nur eine Erhöhungsanzeige gültig ist, welche den Überwälzungssatz und die definitiven Investitionskosten nennt; diese Frage war in jenem Verfahren nicht zu beurteilen. Die Beklagten berufen sich darauf, das Bundesgericht habe in diesem Entscheid bestätigt, dass nur die "im Zeitpunkt der Mietzinserhöhungsanzeige belegten Kosten" (Hervorhebung durch die Beklagten) für die Berechnung der Mietzinserhöhung berücksichtigt werden
BGE 142 III 375 S. 381

könnten. Dabei ging es aber nur darum, dass gemäss Art. 14 Abs. 3 VMWG Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen erst angezeigt werden dürfen, wenn die Arbeiten ausgeführt und die sachdienlichen Belege vorliegen (zit. Urteil 4C.328/2005 E. 1.3 i.f.). Das hat nichts mit der hier strittigen Frage zu tun, die im zit. Bundesgerichtsentscheid nicht behandelt wurde.
3.4 Soweit es um die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen geht, ist somit die auf dem Formular gegebene Begründung entgegen der Vorinstanz in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden, ohne dass noch auf die Eventualbegründungen der Klägerin eingegangen werden muss. Die Vorinstanz liess hingegen offen, ob die geltend gemachte Erhöhung materiell ausgewiesen ist. Mangels Feststellungen im angefochtenen Entscheid kann das Bundesgericht diese Frage nicht beantworten. Die Sache ist daher zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. (...)