

Kommentar zu: Entscheid [4A 408/2009](#) - Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

[De](#) • [Fr](#) • [It](#)

Mietrecht: Was ist ein «Quartier» im mietrechtlichen Sinne?

Autor: **Marianne Schaub-Hristic**

Redaktor: **François Bohnet**



Das Bundesgericht hatte sich in drei Entscheiden vom 15. Dezember 2009 mit den Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit auseinanderzusetzen. Es definierte erstmals, was mietrechtlich unter dem Begriff des «Quartiers» zu verstehen ist. Ferner äusserte es sich zu einzelnen Kriterien, welche im Rahmen der Prüfung der Orts- und Quartierüblichkeit herangezogen werden können.

Zusammenfassung

[Rz 1] Beim ersten Entscheid ging es um eine 4-Zimmerwohnung in Genf, welche zu einem Mietzins von CHF 652.- / Monat vermietet worden war, 83 m² umfasste und im 1. Stock lag. Die Wohnung verfügt über einfach verglaste Fenster, eine einfache Küche und keinen Parkplatz. Die Liegenschaft, in welcher sich die Wohnung befindet, stammt aus dem Jahre 1935. Die Liegenschaft verfügt über eine Zentralheizung, einen Lift und Gemeinschaftsantenne.

[Rz 2] Beim zweiten Entscheid ging es um eine 6-Zimmerwohnung in Genf, welche zu einem Mietzins von CHF 1329.- / Monat vermietet worden war, 174 m² umfasste und im 2. Stock lag. Die Wohnung verfügt über zweifach verglaste Fenster, alte Elektroinstallationen, eine einfache Küche und keinen Parkplatz. Die Liegenschaft, in welcher sich die Wohnung befindet stammt aus dem Jahre 1893 und wurde im Jahre 1973 renoviert (Fassadenrenovation).

[Rz 3] Beim dritten Entscheid ging es um ein Studio für klassischen Tanz in Genf, welche zu einem Mietzins von CHF 143.- / m² / Jahr vermietet worden war, 266 m² umfasste und im Erdgeschoss sowie im 1. Stock gelegen war. Im Erdgeschoss erstreckte sich das Mietobjekt über 191 m² und im 1. Stock über 75 m². Die Geschäftsräumlichkeiten verfügen über zweifach verglaste Fenster, alte Elektroinstallationen, es sind weder Küche oder Cafeteria noch Parkplatz oder Archivräume vorhanden. Die Sanitärinstallationen sind alt. Die Liegenschaft, in welcher sich die Geschäftsräumlichkeit befindet, stammt aus dem Jahre 1893, wobei 1980 die Fassade, die Fenster und die Storen renoviert worden waren. Die Liegenschaft ist mittelmässig unterhalten.

Definition des Begriffs «Quartier»

[Rz 4] Bei allen drei Fällen hatte die Vorinstanz anhand der Strassenverhältnisse und insbesondere aufgrund der architektonischen Gegebenheiten der Liegenschaften entschieden, ob die betreffende Liegenschaft noch im «Quartier» lag oder nicht. Die Vorinstanz definierte den Begriff des Quartiers schliesslich in den einzelnen Fällen dadurch, dass es Perimeter festlegte, innerhalb deren sich Vergleichsobjekte zu befinden hatten. Die Grenzen dieser Perimeter waren bei allen drei Fällen durch die Vorinstanz definierte Strassen.

[Rz 5] Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass diese Definition des Begriffes «Quartier» nicht rechtmässig sei. Das Bundesgericht griff zunächst auf die ursprüngliche Bedeutung des Wortes zurück: zu Zeiten des Alten Roms waren die Städte durch senkrecht zu einander verlaufende

Strassen in vier Teile aufgeteilt, was zum Begriff «Viertel» resp. «Quartier» führte.

[Rz 6] Gemäss heutiger Bedeutung bezeichne das «Quartier» die administrative Gliederung einer Stadt oder eines Teiles einer Stadt, welcher über eine eigenständiges Stadtbild und eine gewisse Einheit verfüge. Das Quartier bildet eine Einheit auf historischen, geografischen, soziologischen oder administrativen Plänen; ein Quartier verfügt über eine gewisse Ausdehnung und kann nicht durch einige wenige Gebäude oder Häuserblocks definiert werden. Es kann auch nicht auf einen aus architektonischer Sicht homogenen Komplex reduziert werden.

[Rz 7] Unter diesem Aspekt schreibt Art. 11 VMWG, welcher präzisiert, wie die orts- und quartierübliche Mietzinse zu berechnen seien, vor, dass namentlich die Lage sowie das Erstellungsjahr des Gebäudes zu berücksichtigen seien. Dies bedeute mit anderen Worten, dass die zu vergleichenden Gebäude nicht unbedingt in einer ähnlichen Situation gelegen und auch nicht aus dem gleichen Erstellungsjahr zu sein brauchen. Die Idee ist vielmehr, dass das «Quartier» eine gewisse Fläche bedecke und heterogen sein könne.

[Rz 8] Vor diesem Hintergrund ist eine allgemeine Ausscheidung eines Ausschnittes nicht rechtmässig; vielmehr muss in jenem Einzelfall das Quartier geprüft und festgelegt werden.

Kriterien für die Quartierüblichkeit

[Rz 9] Das Bundesgericht nahm einige Einzelfallprüfungen vor:

a) *Alter der Vergleichsobjekte*: Das Bundesgericht legte fest, dass ein Gebäude nur dann vergleichbar sei, wenn es maximal 20 Jahre älter oder jünger sei als das Gebäude, welches die Wohnungen der beklagten Mieter beherberge.

b) *Hypothekarzins*: Wesentlich ist, dass die zu vergleichenden Mietzinsen auf dem selben Hypothekarzins basieren und die Vergleichsmieten selber nicht missbräuchlich sein dürfen. Wird der Hypothekarzins von den Parteien nicht genannt, hat die Vorinstanz in Anwendung der Officialmaxime denselben nachzufragen. Ein Entscheid ohne solches Nachforschen ist rechtswidrig.

c) *Ausstattung*: Das Vorhandensein eines Parkplatzes oder eines Liftes, von einfach oder zweifach verglasten Fenstern sind Kriterien, welche sowohl beim betreffenden Objekte wie auch beim Vergleichsobjekte identisch sein müssen

d) *Anzahl Zimmer*: Ob die Fläche einer Wohnung massgebend ist, um die Objekte vergleichen zu können, hängt von der Grösse des Objekts ab: Je grösser das Objekt ist, umso weniger relevant ist die Anzahl Zimmer, sondern vielmehr die vorhandenen Quadratmeter. Je kleiner die Wohnung, umso eher ist die Anzahl Zimmer massgebend (BGE 123 II 317). Die Grenze liegt bei ca. 20 % Flächenunterschied. So hat das Bundesgericht beim Fall, in dem es um eine 4-Zimmerwohnung von 83 m² ging, festgelegt, dass die Anzahl Zimmer massgebend sei und nicht die Fläche. Beim zweiten Fall, in dem es um eine 6-Zimmerwohnung mit 174 m² ging, durfte auf die Quadratmeter abgestellt werden und die Anzahl Zimmer rückte in den Hintergrund (vgl. auch BGE 123 III 317).

e) *Stockwerk*: Kein «Killerkriterium» stellt das Stockwerk dar, da dasselbe weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung eine Grundlage gefunden hat (BGE 127 III 411; 4C.55/2001 vom 4. Juli 2001).

f) *Mietzins-Statistiken*: Die Mietzins-Statistiken können zum Vergleich der Mietzinse nicht herangezogen werden, da dieselben nicht den Anforderungen von Art. 11 VMWG genügen (vgl. BGE 4A.472/2007 vom 11. März 2008).

[Rz 10] Das Bundesgericht hat alle drei Entscheide in teilweiser Guttheissung der Beschwerde an die Vorinstanz zur Neuentscheidung zurückgewiesen.

Kommentar

[Rz 11] Das Bundesgericht hat sich erstmals zum Begriff des «Quartiers» geäussert und diesen definiert: Damit wurde Klarheit darüber geschaffen, in welchem Teil einer Stadt nach möglichen Vergleichsobjekten zu suchen ist. Ein Quartier stellt die administrative Gliederung einer Stadt oder eines Teiles einer Stadt dar. Dabei verfügt das Quartier über eine eigenständiges Stadtbild und eine gewisse Einheit.

[Rz 12] Das Quartier bildet eine Einheit auf historischen, geografischen, soziologischen oder administrativen Plänen; ein Quartier verfügt über eine gewisse Ausdehnung und kann nicht durch einige wenige Gebäude oder Häuserblocks definiert werden. Es kann auch nicht auf einen aus architektonischer Sicht homogenen Komplex reduziert werden.

[Rz 13] Gilt es zu beurteilen, ob ein Objekt als Vergleichsobjekt dienen kann, sind gemäss Art. 11 Abs. 1 VMWG Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode der Liegenschaft massgebend:

[Rz 14] Das Bundesgericht hält an seinem im Entscheid vom 4. Juli 2001 festgelegten Grundsatz fest, dass die Kostenstände gleich zu sein haben zwischen dem angefochtenen Mietzins und dem Mietzins des Vergleichsobjektes. Dies ungeachtet der Kritik in der Literatur, dass das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit ein absolutes ist und keine Vermischung mit relativen Kriterien (wie dies eben der Kostenstand ist) gemacht werden darf (vgl. SVIT-Kommentar, 3. A., N 9 zu Art. 269a OR).

[Rz 15] Bezüglich des Kriteriums des Bauperiode hat das Bundesgericht die in Lehre und Rechtsprechung vertretene Ansicht auch mit diesem Entscheid beibehalten. In der Literatur wird in diesem Zusammenhang stark kritisiert, dass das Bundesgericht Renovationen an der Liegenschaft nur ein geringes bis gar kein Gewicht zumisst. Dabei sollte unter dem Begriff der «Bauperiode» der Renovationszustand der Liegenschaft massgebend berücksichtigt werden. Entscheidend sollte das wirtschaftliche und nicht das historische Alter einer Liegenschaft sein (vgl. SVIT-Kommentar, 3.A., N 19 zu Art. 269a OR).

[Rz 16] Bezüglich der Heranziehung von Statistiken hat das Bundesgericht festgehalten, dass die amtliche Statistik von Genf nicht genügt. Den Anforderungen von Art. 11 Abs. 4 VMWG an eine Statistik genügen demnach nach wie vor nur der Basler Mietpreisraster.

[Rz 17] Schliesslich hat das Bundesgericht einmal mehr auf die im Mietrecht geltende Untersuchungsmaxime hingewiesen und die Vorinstanz angewiesen, die richterliche Fragepflicht auszuüben und den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen.

Zitiervorschlag: Marianne Schaub-Hristic, Mietrecht: Was ist ein «Quartier» im mietrechtlichen Sinne?, in: Push-Service Entscheide, publiziert am 31. März 2010