



**Kantonsgericht von Graubünden  
Tribunale cantonale dei Grigioni  
Dretgira chantunala dal Grischun**

---

Ref.:  
ZF 02 45

Chur, 27. August 2002

Schriftlich mitgeteilt am:

## **Urteil**

### **Zivilkammer**

Präsident Schmid, Kantonsrichter Jegen, Riesen-Bienz und Burtscher, Aktuarin ad hoc Strässler.

---

In der zivilrechtlichen Berufung

des H. und der R. H., D., C., Beklagte und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Jean-Pierre Menge, Postfach 26, Quaderstrasse 5, 7000 Chur,

gegen

das Urteil des Bezirksgerichts Plessur vom 7. März 2002, mitgeteilt am 14. Juni 2002, in Sachen der M. AG, R., C., Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Diener, Bärenloch 1, 7002 Chur, gegen die Beklagten und Berufungskläger,

betreffend

Forderung aus Mietvertrag,

hat sich ergeben:

A.1. Am 26. November 1997 schlossen H. und R. H. als Mieter und die L. als Vermieterin einen Mietvertrag über die 4 ½ - Zimmerwohnung Nr. 12 an der

D. in C. ab. Da die Erstellung des betreffenden Wohnhauses mit Bundeshilfe finanziert worden war, war der Mietzins den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) unterworfen. Die Grundmiete betrug bei Abschluss des Mietvertrages 1'663.--, wobei alle zwei Jahre, erstmals auf Juli 1998, eine Mietzinsanpassung gemäss Mietzinsplan vorgesehen war. Den Mietern wurde zudem eine Zusatzverbilligung von Fr. 500.-- gewährt; um diesen Betrag sollte der Mietzins gemäss Mietvertrag zusätzlich verbilligt werden.

2. Die L. geriet im Jahre 2000 in Konkurs. Die Liegenschaft D. wurde von der M. AG ersteigert, welche sich verpflichten musste, in den zwischen der bisherigen Eigentümerin und der Schweizerischen Eidgenossenschaft bestehenden Vertrag gemäss WEG einzutreten, die Schuldverpflichtung für die ab dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels gemäss Finanzierungsplan fällig werdenden Grundverbilligungsvorschüsse zu übernehmen und den Mietzins- und Finanzierungsplan einzuhalten (KB 8).

3. Im Dezember 2000 führte die M. AG die bereits vor der Ersteigerung aufgenommenen Verhandlungen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen über eine Befreiung von den Verpflichtungen gemäss WEG weiter. Mit Schreiben vom 15. Januar 2001 stellte sie beim Bundesamt für Wohnungswesen ein entsprechendes Gesuch. Sie erklärte sich darin bereit, dem Bund die Grundverbilligungsvorschüsse samt Zinsen umgehend zurückzuzahlen und verpflichtete sich gleichzeitig, während vier Jahren keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen und den Mietern nicht zu kündigen (KB 11). Das Bundesamt für Wohnungswesen stimmte dem Gesuch um vorzeitige Befreiung aus der Bundeshilfe am 18. Januar 2001 zu. Die Zustimmung wurde neben der Rückzahlung des Bundesguthabens von total Fr. 333'841.75 an die Bedingung geknüpft, dass die M. AG während 4 Jahren, bis zum 31. Dezember 2004, keine Mietzinserhöhungen vornehme und den Mietern nicht kündigen werde (KB 12). Nach Eingang der Zahlung löste das Bundesamt für Wohnungswesen den öffentlichrechtlichen Vertrag am 6. Februar 2001 auf und erteilte die Einwilligung zur Löschung der Anmerkung der Eigentumsbeschränkung im Grundbuch (KB 13).

4. Mit Schreiben vom 13. Juni 2001 orientierte die von der M. AG mit der Verwaltung der Liegenschaft betraute A. die Mieter über die erfolgte Ablösung des WEG-Systems und kündigte eine gestaffelte Weitergabe des Wegfalls der individuellen Zusatzverbilligungen - im Falle der Mieter H. um Fr. 200.-- per 1. Oktober 2001, um Fr. 350.-- per 1. April 2002 und um Fr. 500.-- per 1. Juli 2002 - an.

B. Am 6. Juli 2001 fochten R. und H. H. wie auch fünf andere Mieterinnen und Mieter - die einseitige Vertragsänderung durch die neue Vermieterin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Plessur an. Einen Vergleichsvorschlag der Vermieterin lehnten sie ab, weshalb die Schlichtungsbehörde am 29. Oktober 2001 das Scheitern der Verhandlung vom 5. Oktober 2001 feststellte. Im Schlichtungsverfahren hatten die Parteien folgende Rechtsbegehren gestellt:

***Rechtsbegehren der Mieter***

1. *Es sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsaufhebung missbräuchlich und damit nichtig ist.*
2. *Es sei festzustellen, dass die Vermieterin verpflichtet ist, die Zusatzverbilligung gemäss Vertrag weiterhin zu gewähren.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vermieterin.*

***Rechtsbegehren der Vermieterin***

1. *Es sei festzustellen, dass die per 1. 10.2001 vorgenommene Teilstreichung der Zusatzverbilligung gemäss WEG im Betrag von Fr. 200.-- zulässig sei und der Mieter sei zu verpflichten, ab dem 1.10.2001 den um diesen Betrag erhöhten Zins zu bezahlen.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Mieters.*

C. Mit Prozesseingabe vom 29. November 2001 prosequierte die Klägerin die Streitsache mit unveränderten Rechtsbegehren beim Bezirksgericht Plessur. Mit Prozessantwort vom 11. Januar 2002 beantragten R. und H. H. die Abweisung der Klage, soweit darauf eingetreten werden könne und hielten im übrigen ebenfalls an ihren Rechtsbegehren fest.

D. Das Bezirksgericht Plessur erkannte mit Urteil vom 7. März 2002, mitgeteilt am 14. Juni 2002, was folgt:

1. *Es wird festgestellt, dass die per 1.10.2001 vorgenommene Teilstreichung der Zusatzverbilligung gemäss WEG im Betrage von Fr. 200.-- zulässig ist.*
2. *Die Beklagten werden verpflichtet, mit Wirkung ab 1.10.2001 einen Mietzins von total Fr. 1'663.--, bestehend aus verbilligter Grundmiete von Fr. 1'363.--, Nebenkostenkonto von Fr. 180.-- und Parkplatzmiete von Fr. 120.-- zu bezahlen.*
3. *Die Kosten des Bezirksgerichtes Plessur von Fr. 4'000.-- (Gerichtsgebühr Fr. 3'600.--, Schreibgebühren Fr. 240.--, Streitwertzuschlag 160.--) gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten, welche die Klägerin ausseramtlich mit Fr. 3'200.-- (zuzüglich 7.6% MwSt) zu entschädigen haben. Da die Beklagten mit einer*

*Bewilligung zur unentgeltlichen Prozessführung prozessieren, werden die ihnen auferlegten Gerichtskosten nach Eintritt der Rechtskraft der Stadt Chur in Rechnung gestellt.*

4. *Dem beklagten Rechtsvertreter wird eine Frist von 10 Tagen ab Mitteilung des vorliegenden Urteils gesetzt, um eine detaillierte Honorarnote betreffend Anwaltsaufwand einzureichen und seine diesbezüglichen Ansprüche zu beziffern. Bei Nicht-Einhaltung dieser Frist wird der Bezirksgerichtspräsident den Aufwand nach pflichtgemäßem Ermessen festsetzen.*

#### 5. Mitteilung

E. Gegen diesen Entscheid reichten die Mieter am 2. Juli 2002 Berufung beim Kantonsgericht Graubünden ein mit dem Antrag, das vorinstanzliche Urteil vollumfänglich aufzuheben, die Klage kostenfällig abzuweisen und den Berufungsklägern auch für das Verfahren vor Kantonsgericht die unentgeltliche Prozessführung mit Vertretung durch Rechtsanwalt Dr.iur. Jean-Pierre Menge zu gewähren. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 27. August 2002 waren die Parteivertreter und H. H. anwesend. Gegen die Zuständigkeit wurden keine Einwände vorgebracht. Die Parteivertreter erklärten sich mit der Viererbesetzung des Gerichtes ausdrücklich einverstanden. Die Berufungsbeklagte hatte die verlangte Vertröstung geleistet, den Berufungsklägern hatte der Kantonsgerichtspräsident mit Verfügung vom 11. Juli 2002 die unentgeltliche Prozessführung gewährt. Der Rechtsvertreter der Berufungskläger bestätigte und begründete in seinem Plädoyer, welches er im Sinne von Art. 51 Abs. 1 lit. b OG auch schriftlich zu den Akten gab, die Anträge gemäss Berufungserklärung. Der Anwalt der Berufungsbeklagten beantragte in seinem mündlichen Vortrag, welchen er ebenfalls schriftlich einreichte, die kostenfällige Abweisung der Berufung. In seiner Replik betonte Rechtsanwalt Menge, dass das Bundesamt für Wohnungswesen sehr wohl auf die Zusatzverbilligung Einfluss nehmen konnte, indem es die Zustimmung zur Entlassung des Objektes aus dem WEG hätte verweigern können. Rechtsanwalt Diener verzichtete auf eine Duplik. Auf die weiteren Ausführungen in den Plädoyers sowie die Erwägungen im angefochtenen Urteil wird, soweit erforderlich, nachfolgend eingegangen.

### **Das Kantonsgericht zieht in Erwägung:**

1. Gegen Entscheide der Bezirksgerichte in Mietsachen gemäss Art. 36 der Vollziehungsverordnung zum OR kann gemäss Art. 39 VVzOR in Verbindung mit Art. 218 ff. ZPO innert zwanzig Tagen seit Mitteilung Berufung erklärt werden. Die Berufung vom 2. Juli 2002 richtet sich gegen das Urteil des Bezirksgerichts Plessur

vom 7. März 2002, mitgeteilt am 14. Juni 2002, in welchem die Mieter im Wesentlichen verpflichtet wurden, ab dem 1. Oktober 2001 einen um Fr. 200.-- erhöhten Mietzins von total Fr. 1'663.-- pro Monat zu bezahlen. Der Rechtsweg über die Schlichtungsbehörde und die Zivilgerichte steht den Berufungsklägern unbestrittenmassen offen, nachdem der öffentlichrechtliche Vertrag betreffend die Unterstellung des Mehrfamilienhauses D. unter das WEG mit Wirkung auf den 31. Januar 2001 aufgelöst worden ist. Im Einzelnen kann auf die zutreffende Begründung der Vorinstanz in E. 1b) verwiesen werden (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Streitgegenstand ist die Mietzinserhöhung um Fr. 200.-- pro Monat ab dem 1. Oktober 2001. Der Streitwert ergibt sich aus der kapitalisierten Mietzinserhöhung von Fr. 200.-- pro Monat, mithin von Fr. 2'400.-- pro Jahr und liegt damit über den gemäss Art. 218 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit Art. 19 Ziff. 1 ZPO vorausgesetzten Fr. 8'000.- (zur Kapitalisierung Art. 37 der Vollziehungsverordnung zum OR in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 ZPO, vgl. Art. 36 Abs. 5 OG, Schaetzel/Weber, Kapitalisieren, Handbuch zur Anwendung der Barwerttafeln, 5. Aufl., Zürich 2001, N. 2.862, S. 331 mit Hinweisen). Auf das frist- und formgerecht eingereichte Rechtsmittel wird eingetreten.

2. Streitgegenstand ist einzig die Frage, ob H. und R. H. verpflichtet werden können, ab dem 1. Oktober 2001 einen um Fr. 200.-- pro Monat erhöhten Mietzins zu bezahlen, wie Vermieterin und Vorinstanz dafürhalten oder ob der bisherige Mietzins ungeachtet des Wegfalls der öffentlichrechtlichen Zusatzverbilligung unverändert zu belassen ist, wie die Mieter geltend machen.

a) H. und R. H. schlossen im Jahre 1997 mit der Liberalen Baugenossenschaft Rätia einen unbefristeten Mietvertrag über eine 4 ½ Zimmer-Wohnung an der Dreibündenstrasse Nr. 46 in Chur ab (KB 3). Bereits in der Überschrift findet sich der Hinweis darauf, dass es sich dabei um einen Mietvertrag über eine mit Bundeshilfe zur Verfügung gestellte Wohnung handelt. Entsprechend der im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vorgesehenen Aufteilung der Bundesbeiträge wird im Vertrag auch optisch unterschieden zwischen der Grundverbilligung (Art. 36 ff. WEG) und den Zusatzverbilligungen (Art. 42 ff. WEG; vgl. zu den Unterschieden die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 2. d und e). Unter dem Titel Mietzins werden die Grundmiete (Ziff. 2.1), die Nebenkosten (Ziff. 2.4) und die Miete für den Parkplatz geregelt, wobei festgelegt ist, dass alle zwei Jahre Mietzinsanpassungen erfolgen werden, erstmals um 6 % per Juli 1998. Auf den Abschnitt Mietzins folgt die Rubrik Zusatzverbilligung. Von den im Formular vorgedruckten möglichen Zusatzverbilligungen "ZV I (Ziff. 2.5.1)/ZV II (Ziff. 2.5.2)/ZV III Ziff. 2.5.3)" wurden bei den Mietern H. alle belassen, ergänzt mit dem Betrag von insgesamt Fr. 500.--,

um welchen der monatliche Mietzins gemäss Vertragstext zusätzlich verbilligt werden sollte. Die allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB; BB 3), welche gemäss dem Hinweis auf der Rückseite des Mietvertrages integrierenden Vertragsbestandteil desselben bilden, ergänzen den Mietvertrag. In Ziff. 2 werden unter dem Titel Mietzins ! Rechte und Pflichten hinsichtlich Grundmiete (Ziff. 2.1), Mietzinsanpassungen (Ziff. 2.2), Gemeinschaftsraum (2.3) und Nebenkosten (2.4) näher geregelt. In Ziff. 2.5 betreffend Zusatzverbilligungen wird zunächst im Grundsatz festgehalten, dass Mieter mit niederem Einkommen und Vermögen Zusatzverbilligungen beanspruchen können, wenn sie die im WEG aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. In den Ziff. 2.5.1 bis 2.5.4 werden die Dauer, die Höhe und die persönlichen Voraussetzungen für die einzelnen Zusatzverbilligungen aufgelistet. Die Zusatzverbilligungen kommen mithin den Mieterinnen und Mietern zugute, welche die persönlichen Voraussetzungen gemäss WEG erfüllen. Anspruchsberechtigt sind demzufolge die Mieter. Ausbezahlt werden die Zuschüsse gemäss Art. 14 VWEG hingegen der Eigentümerin des Mietobjekts. Diese hat den Mietzins der betreffenden Mieter im Umfang der ihr ausbezahlten Zusatzverbilligung zu reduzieren. Im Fall der Eheleute H. wurden bei Vertragsabschluss im Jahre 1997 Zusatzverbilligungen im Umfang von Fr. 500.-- gewährt. Die Grundmiete betrug Fr. 1'663.-- zuzüglich Fr. 180.-- Nebenkostenkonto und Fr. 120.-- für den Parkplatz, total mithin Fr. 1'963.--. Reduziert um die Zusatzverbilligungen war mithin ein Betrag von Fr. 1'343.-- zu bezahlen (vgl. KB 3, Mietvertrag samt angeheftete Beilagen).

b) Öffentlichrechtlich betrachtet steht zunächst fest, dass die M. AG mit der Ersteigerung der Liegenschaft Dreibündenstrasse die öffentlichrechtlichen Verpflichtungen gemäss WEG übernehmen musste (KB 8, vgl. Art. 18a Abs. 1 WEG). Gemäss ihrer eigenen Erklärung war sich die Erwerberin völlig im Klaren, dass sie ein dem WEG unterstelltes Objekt kaufte. Mittels Rückzahlung der Grundverbilligung gemäss WEG befreite sie sich von den öffentlichrechtlichen Verpflichtungen, namentlich vom System der an den Mietzinsplan gebundenen kontrollierten Mietzinsen. Bedingung hierfür war die Zusicherung, während vier Jahren keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen und den Mieterinnen und Mietern während dieser Zeit nicht zu kündigen (KB 11). Mit der Auflösung des öffentlichrechtlichen Vertrages fielen systembedingt (vgl. Art. 42 Abs. 2 WEG) auch die Zusatzverbilligungen dahin, welche der Vermieterin während der Unterstellung unter das WEG ausbezahlt worden waren.

c) Ob H. und R. H. aufgrund des Wegfalls dieser öffentlichrechtlichen Zusatzverbilligungen verpflichtet werden können, ab dem 1. Oktober 2001 einen um Fr.

200.-- pro Monat erhöhten Mietzins zu bezahlen, entscheidet sich indessen nicht aufgrund des öffentlichen, sondern aufgrund des privaten Rechtes. Auszugehen ist dabei von Art. 261 Abs. 1 OR, wonach die privatrechtlichen Mietverhältnisse mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergehen, wenn der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages veräussert oder wenn sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird. Abgesehen von den Kündigungsmöglichkeiten der neuen Eigentümerin gemäss Art. 261 Abs. 2 OR bleiben die Rechte und Pflichten aus dem vertraglichen Mietverhältnissen unverändert. Konkret bedeutet dies, dass der Leistung der Vermieterin, dem Überlassen der 4 ½-Zimmer-Wohnung an der D. in C., nach wie vor die Zahlung der vertraglich vereinbarten Geldleistung gegenübersteht. Leistung und Gegenleistung stehen dabei in einem Austauschverhältnis zueinander, auszugehen ist von einem vollkommen zweiseitigen Vertrag (Weber/Zihlmann, Basler Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht, OR I, 2. Aufl., Basel 1996, N. 1 der Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR). Selbst wenn die öffentlichrechtlichen Zusatzverbilligungen nicht als Bestandteil des Mietzinses angesehen würden, da sie vom jeweils massgebenden steuerbaren Einkommen und Vermögen der Mieter abhängen (vgl. KB 4, Zusatzblatt zum Mietvertrag), sind sie auf jeden Fall wesentlicher Bestandteil der Gegenleistung gemäss dem zu beurteilenden Mietvertrag für mit Bundeshilfe zur Verfügung gestellte Wohnungen. Wäre der Vertrag, wie dies in Art. 18 WEG für den Fall der Handänderung und in Art. 18a WEG für den Fall der Zwangsverwertung vorgesehen ist, auch bei einem Eigentumswechsel weiterhin dem WEG unterstellt geblieben, hätten die Mieter H. im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen auch weiterhin von den Zusatzverbilligungen profitieren können. Dass sich ihre Verhältnisse verändert hätten, wird weder behauptet noch bewiesen.

Auf das Gesuch der Erwerberin hin hat das Bundesamt für Wohnungswesen den öffentlichrechtlichen Vertrag betreffend das Objekt D. aufgelöst. Ob dies zulässig war, obwohl es im Gesetz nicht vorgesehen ist, hat das Kantonsgericht nicht zu beurteilen. Entscheidend ist aber, dass es die M. AG war, die aus unternehmerischen Gründen, nämlich mit dem Ziel, am Mietobjekt Stockwerkeigentum zu begründen, den Mieterinnen und Mietern nach OR zu kündigen und die Wohnungen frei zu Marktkonditionen zu verkaufen (vgl. KB 6), einseitig die Entlassung der Liegenschaft aus dem WEG erwirkte. Mit diesem Vorgehen verunmöglichte sie den Bezug der gemäss Art. 42 Abs. 2 WEG von der Ausrichtung der Grundverbilligung abhängigen Zusatzverbilligungen, welche den Mietern H. zum fraglichen Zeitpunkt im Umfang von Fr. 500.-- zu gute kam. Die Mieter hatten zur Entlassung aus dem WEG nichts zu sagen. Könnte die M. AG als Vermieterin den Wegfall der öffentlichrecht-

lichen Subvention unter diesen Umständen einfach an die Mieter weiter geben, würde das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung aus dem ursprünglichen Mietvertrag massiv zu Ungunsten der Mieter verschoben. Faktisch müssten diese eine Mietzinserhöhung hinnehmen, wie auch aus dem Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsbeklagten ersichtlich ist. Auf eine solche von ihr selbst veranlasste einseitige Vertragsänderung zu Lasten der schwächeren Vertragspartei kann sich die Vermieterin nach Treu und Glauben nicht berufen. Die Mieter, welche eine dem WEG unterstellte Wohnung wählten, haben vielmehr Anspruch darauf, dass ihnen das Mietobjekt bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin (vgl. Art. 261 Abs. 2 lit. a OR) zu den Bedingungen gemäss dem ursprünglichen Mietvertrag zur Verfügung steht.

d) In ihrem Gesuch an das Bundesamt für Wohnungswesen um Befreiung aus der Bundeshilfe vom 15. Januar 2001 (KB 11) verpflichtete sich die M. AG ausdrücklich, während vier Jahren keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen und den Mietern nicht zu kündigen. Was sie dabei unter dem Verzicht auf eine Mietzinserhöhung tatsächlich verstand, kann offenbleiben. Aus der der Zusicherung der M. AG vom 15. Januar 2001 vorangehenden Korrespondenz (vgl. KB 6, KB 9) ergibt sich, dass die Vermieterin beabsichtigte, so rasch als möglich vom System des WEG befreit zu werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hatte im Rahmen der Verhandlungen im Schreiben vom 29. November 2000 (KB 7) auf die von Bund und Kanton ausgerichteten Zusatzverbilligungen hingewiesen. Im selben Brief wurde auch ausdrücklich festgehalten, dass dem Teil der Mieterschaft, welcher seine Wohnung nicht kaufe, eine Bestandesgarantie gegeben werden müsse. Mit Fax vom 28. November 2000 war der M. AG bereits eine Mietzinsliste übermittelt worden, aus welcher sowohl die Grundverbilligung als auch die möglichen Zusatzverbilligungen ersichtlich waren (KB 5). Sinn und Zweck der darauf folgenden Abrede zugunsten der Mieterinnen und Mieter vom 15. Januar 2001 (KB 11) kann demnach nur gewesen sein, dass diese wenigstens noch während der nächsten vier Jahre von denselben Vergünstigungen profitieren könnten wie bei einer Unterstellung unter das WEG. Entsprechend hatte das Bundesamt für Wohnungswesen die Zusicherung auch verstanden. Gemäss Schreiben vom 10. Juli 2001 ging es bei der Aufhebung des öffentlichrechtlichen Vertrages davon aus, dass "die M. AG die Mietzinse auf dem bisherigen Mietzinsniveau, d.h. bei den effektiv von der Mieterschaft bezahlten Mietzinsen, belassen würde, dass also Personen mit Anspruch auf Zusatzverbilligung weiterhin die zusatzverbilligte Miete und Personen, welche die grundverbilligte Miete bezahlten, letztere weiterhin bezahlen würden" (BB 5). Dem Bundesamt für Wohnungswesen war zweifellos bewusst, dass mit der Entlassung der Liegenschaft



aus dem WEG auch die Grundlage für eine weitere Subventionierung der Mieter entfallen würde. Die Vermieterin vertrat zwar noch in ihrer Stellungnahme an die Schlichtungsbehörde den Standpunkt, die Zusatzverbilligung habe mir ihr als Eigentümerin nichts zu tun und empfahl den Mietern, ihre Ansprüche auf Zusatzverbilligung gegenüber ihrem ursprünglichen Ansprechpartner geltend zu machen. Angesichts der Tatsache, dass die M. AG seit Jahren im Immobilienbereich tätig ist, konnte ihr das in der Tat eher komplizierte System des WEG aber nicht fremd sein. Hinzu kommt, dass Verwaltungsratsmitglied und M. die Verhandlungen führte. Der juristisch geschulte Vertreter hätte aufgrund der gesetzlichen Regelung in Art. 42 WEG und Art. 27 ff. VWEG ohne weiteres zum Schluss kommen müssen, dass die Gewährung von Zusatzverbilligungen im konkreten Fall von der Ausrichtung der Grundverbilligung abhängt, dass umgekehrt also der Wegfall der Grundverbilligung auch den Wegfall der Zusatzverbilligungen zur Folge haben würde. Das Bundesamt für Wohnungswesen hielt vor der Entlassung des Objektes aus dem WEG zwar tatsächlich nicht explizit fest, dass die verlangte Bestandesgarantie bedeutet, dass die Mietzinsen trotz des Wegfalls der Leistungen des Bundes und des Kantons für die Dauer von vier Jahren auf dem zusatzverbilligten Niveau zu belassen seien. Aufgrund der gesamten Umstände und entsprechend dem Sinn und Zweck des WEG, die Mietzinsen bei Vorliegen der entsprechenden persönlichen Voraussetzungen auch mittels Zusatzverbilligungen zu vergünstigen, hätte aber auch die Erwerberin die vom Bundesamt verlangte Bestandesgarantie dahingehend verstehen müssen, dass den Mieterinnen und Mieter in der vierjährigen Übergangsfrist sämtliche Vergünstigungen zukommen würden, welche sie bei Aufrechterhaltung des öffentlichrechtlichen Vertrages hätten beanspruchen können. Auch aus diesem Grund sind die Eheleute H. in ihrem Vertrauen auf den ursprünglichen Mietvertrag zu schützen.

e) Zu beurteilen ist vorliegend einzig, ob die Mieter verpflichtet werden können, ab dem 1. Oktober 2001 einen um Fr. 200.-- pro Monat erhöhten Mietzins zu bezahlen, weil mit der Entlassung des Mietobjektes aus dem WEG die Zusatzverbilligungen weggefallen sind. Für die Beantwortung dieser Frage ist unerheblich, ob die Grundmiete vor der Versteigerung des Objektes wie nach WEG vorgesehen periodisch angepasst wurde. Ebensowenig ist von Belang, ob und wie lange welche Zusatzverbilligungen noch ausgerichtet worden wären. Entscheidend ist, dass mit der Eigentumsübertragung der zu diesem Zeitpunkt gültige Mietvertrag mit den Eheleuten H. nach Art. 261 Abs. 1 OR auf die Erwerberin überging und sich die Mieter auf ihre Rechte aus diesem Vertrag berufen können. Die Erwerberin hätte nach Art. 261 Abs. 2 OR grundsätzlich die Möglichkeit gehabt, das Mietverhältnis innert der

gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen. Hat sie sich, um sich von den Vorgaben des WEG befreien zu können, verpflichtet, während vier Jahren nicht zu kündigen und in dieser Zeit keine Mietzinserhöhungen vorzunehmen, ist sie an diese Erklärung gebunden.

f) Zusammengefasst ergibt sich, dass die von der Vermieterin per 1. Oktober vorgenommene Mietzinserhöhung um Fr. 200.-- aufgrund des Wegfalls der öffentlichrechtlichen Zusatzverbilligungen nicht zulässig ist. Die Berufung wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil aufgehoben.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten zu Lasten der Klägerin und Berufungsbeklagten, welche den Beklagten und Berufungsklägern die ihnen durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen haben (Art. 223 ZPO in Verbindung mit Art. 122 Abs. 1 und 2 ZPO). Die geltend gemachten ausseramtlichen Entschädigungen von Fr. 3'746.20 für das vorinstanzliche Verfahren und von Fr. 1'542.65 für das Berufungsverfahren, total somit Fr. 5'288.85, erscheinen angemessen und werden zugesprochen.

**Demnach erkennt das Kantonsgericht :**

1. Die Berufung wird gutgeheissen, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.
2. Die Kosten des Bezirksgerichtes Plessur von Fr. 4'000.--, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 3'600.--, Schreibgebühren von Fr. 240.--, einem Streitwertzuschlag von Fr. 160.-- sowie die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.-- und einer Schreibgebühr von Fr. 165.--, total von Fr. 4'165.--, gehen zu Lasten der Klägerin und Berufungsbeklagten, welche die Beklagten und Berufungskläger für beide Instanzen ausseramtlich mit Fr. 5'288.85 zu entschädigen hat
3. Mitteilung an:
  - Rechtsanwalt Dr.iur. Jean-Pierre Menge, Postfach 26, Quaderstrasse 5, 7002 Chur, auch zuhänden seiner Mandanten (dreifach)
  - Rechtsanwalt Dr.iur. Peter Diener, Bärenloch 1, 7002 Chur, auch zuhänden seiner Mandantin (im Doppel)
  - Bezirksgericht Plessur, Poststrasse 14, 7000 Chur
  - Finanzverwaltung Graubünden (Dispositiv)

---

**Für das Kantonsgericht von Graubünden**  
**Der Präsident** **Die Aktuarin ad hoc**