

Unzulässige Mietzinserhöhung

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)



Ausgangslage

Die Vermieterin X schloss mit dem Ehepaar A und B per 1. August 2004 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung ab. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass der Mietzins auf dem Hypothekarzinsatz von 3.25% per 1. Juli 2003 und einem Indexstand von 103.6 Punkten per 30. April 2004 beruhte. Ferner sind gemäss Mietvertrag Kostensteigerungen bis zum 30. April 2004 berücksichtigt.

Die Vermieterin X stellte den beiden Mietern fristgerecht auf den 1. März 2006 eine erstmalige Erhöhung des vertraglich festgesetzten Nettomietzinses von CHF 1070.– auf CHF 1287.– in Aussicht. Sie begründete diese Erhöhung neben einem geringen Teuerungsausgleich (CHF 8.70) und einer allgemeinen Kostensteigerung (CHF 8.05) vor allem mit der Erhöhung des Baurechtszinses in der Höhe von CHF 230.90. Diesen massiven Anstieg des Baurechtszinses erklärte die Vermieterin mit der Beendigung resp. dem Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages, wobei der Baurechtszins von bisher CHF 4829.– neu auf stattliche CHF 79401.60 festgelegt und an die Mietparteien nach Massgabe der jeweils gemieteten Fläche weitergegeben wurde.

Die Mieter A und B fochten diese Mietzinserhöhung vor der zuständigen Schlichtungsbehörde an und obsiegten in der Folge vor der ersten und zweiten kantonalen Gerichtsstanz. Daraufhin gelangte die Vermieterin X ans Bundesgericht¹.

Ausführungen des Bundesgerichts

Zu Beginn erinnerte das Bundesgericht daran, dass sich der Inhalt eines Vertrags primär nach dem übereinstimmenden, wirklichen Willen der Vertragsparteien bestimmt. Falls ein solcher nicht eindeutig festgestellt werden kann, kommt das sogenannte Vertrauensprinzip zur Anwendung. Danach ist der objektive Erklärungssinn einer Willenserklärung zu ermitteln. Die fragliche Willenser-

klärung (hier der Mietvertrag) gilt so, wie sie eine vernünftige Person nach Treu und Glauben verstehen darf und muss.

Konkret stellte sich dem Bundesgericht vorliegend die Frage, ob die beiden Mieter gestützt auf den Wortlaut des abgeschlossenen Mietvertrags erwarten mussten, dass die Vermieterin den Mietzins wegen der Erhöhung eines im Mietvertrag nicht explizit als Kostenfaktor erwähnten Baurechtszinses erstmalig erhöhen will.

Zunächst hält das Bundesgericht fest, dass sich der Mietvertrag keineswegs über Berechnungsgrundlagen des nach Vertrag geschuldeten Mietzinses ausschweigt; vielmehr werden verschiedene Faktoren sogar explizit genannt (Hypothekarzinsatz, Indexstand sowie berücksichtigte Kostensteigerungen). Aufgrund dieser ausdrücklichen Aufzählung durften die Mieter nach Ansicht des Bundesgerichts nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass ihnen die Vermieterin X sämtliche Kostenfaktoren zur Berechnung möglicher Mietzinserhöhungen vollständig offengelegt hatte. Dementsprechend mussten die beiden Mieter A und B nach dem Vertrauensprinzip nicht damit rechnen, dass sich die im Vertrag erwähnten Verweise auf den Hypothekarzinsatz und den Indexstand nur auf das Mietgebäude, jedoch nicht auf die Liegenschaft selbst bezog, welche die Vermieterin nicht mit Eigen- und Fremdkapital finanzierte, sondern das Grundstück gegen die Entrichtung eines Baurechtszinses von einem anderem Landeigentümer zur Nutzung übernahm. Das Bundesgericht bezeichnete es im Übrigen als «notorischerweise landesüblich», dass ein Vermieter das Land, auf dem das Mietgebäude steht, zu Eigentum erworben und durch Eigenkapital oder Hypothekendarlehen finanziert hat und nicht über einen Baurechtsvertrag von einem Dritten gegen Entgeltung von Baurechtszinsen übernimmt.

Nicht geschützt wurde vom Bundesgericht das Argument der Vermieterin, dass ein Mieter jederzeit mit einer Mietzinserhöhung auf den nächsten Kündigungstermin hin rechnen müsse. Denn gemäss Bundesgericht sind Mietzinserhöhungen im Allgemeinen sowieso nur zulässig, wenn der Mieter in guten Treuen mit einer solchen Erhöhung rechnen muss. Insbesondere müsse es sich ein Mieter nicht gefallen lassen, ohne vertraglich klar fassbare Erwartung vor die Alternative gestellt zu werden, die verordnete Mietzinserhöhung zu akzeptieren oder umzuziehen.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Das Bundesgericht verneinte einen Anspruch der Vermieterin X auf Erhöhung des Mietzinses, weil die beiden Mieter A und B nach Treu und Glauben nicht mit einer solchen sprunghaften Erhöhung des Mietzinses (um über 21%) rechnen mussten, weil diese Steigerung insbesondere auf einem im Mietvertrag nicht erwähnten Kostenfaktor (Baurechtszins) beruhte.

Dieser mieterfreundliche Entscheid zeigt einmal mehr die grosse Bedeutung des konkreten Wortlautes eines Mietvertrages und das daraus resultierende Vertrauen des (meist nicht den Vertrag abfassenden) Mieters bei dessen Auslegung im Zweifelsfall. Vorliegend hat es die Vermieterin X insbesondere verpasst, die Besonderheit ihrer Finanzierung der Liegenschaft über einen Baurechtszins ausdrücklich in den Mietvertrag einfließen zu lassen. Vermuteterweise verwendete sie einen blossen Standardmietvertrag, ohne die vom Bundesgericht bemängelten Klarstellungen vorzunehmen, weil sie sich der rechtlichen Problematik im vorliegenden Fall erst gar nicht bewusst war.

¹ Das hier auszugsweise besprochene Urteil des Bundesgerichts vom 28. Februar 2008 kann unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_439/2007» heruntergeladen werden.

ANZEIGE



SEMA-Betongaragen

Sicherer Platz für wertvolles Eigentum



SEMA Betongaragen AG, 4702 Oensingen
Telefon 062 388 60 40, www.sema-betongaragen.ch