

## Indexverträge mit Verlängerungsoption

Ein Mietvertrag, der eine Indexklausel (LIK) enthält, muss für wenigstens 5 Jahre fest abgeschlossen werden. Oft enthält der Vertrag zusätzlich eine Option des Mieters auf Verlängerung des Mietverhältnisses und eine Klausel, wonach sich das Mietverhältnis um eine feste Dauer verlängert, wenn keine Kündigung erfolgt. Wie steht es in solchen Fällen mit der Anpassung des Mietzinses? Eine solche Frage lag kürzlich dem Bundesgericht zur Entscheidung vor (4A\_269/2015), wobei nachfolgend nur der Mietvertrag bezüglich Ladenlokal näher betrachtet wird.

### Sachverhalt

Die Mieterin mietete vom Vermieter im Jahr 2004 mit schriftlichem Vertrag vom 21. Mai 2004 ein Verkaufslokal (mit Keller). Im Mietvertrag wird unter dem Titel "3.2 Mietdauer" festgehalten, das Mietverhältnis werde für die feste Mietdauer von fünf Jahren abgeschlossen und zwar vom 1. Juli 2004 bis zum 30. Juni 2009. Unter dem Titel "3.3 Kündigung" wird geregelt, der Vertrag könne erstmals auf den 30. Juni 2009 gekündigt werden. Erfolge vor Ablauf dieser Frist keine Kündigung, werde das Mietverhältnis jeweils stillschweigend um 5 Jahre verlängert. Die gegenseitige Kündigungsfrist betrage 12 Monate und habe durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Unter dem Titel "3.4 Option" wurde schliesslich vereinbart, dem Mieter stehe das Recht zu, den Vertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer um fünf Jahre zu verlängern. Die Mieterin habe die Option mindestens 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer schriftlich geltend zu machen. Diese Option hat die Mieterin im Jahr 2008 (so ist der Sachverhalt zu verstehen) ausgeübt. Mit Schreiben vom 12. März 2013 machte die Mieterin gestützt auf die Verträge nochmals ein Optionsrecht (Streitpunkt 1) für die Verlängerung der Verträge um weitere fünf Jahre geltend d.h. vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2019. Ausserdem beantragte sie eine Herabsetzung des Mietzinses (Streitpunkt 2) und begründete dies ganz generell mit dem gesunkenen Referenzzinssatz und dem Landesindex der Konsumentenpreise. Der Vermieter kam den im Schreiben gestellten Forderungen nicht nach, sondern kündigte mit Kündigung vom 23. April 2013 das Vertragsverhältnis.

### Erstmalige Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre

Der Mietvertrag wurde für eine feste Mietdauer von fünf Jahren abgeschlossen (1. Juli 2004 bis zum 30. Juni 2009). Mit der Bestimmung über die stillschweigende Verlängerung um fünf Jahre, wird sichergestellt, dass das Mietverhältnis bei einer Fortsetzung auf eine feste Dauer verlängert wird (vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2014), das Mietverhältnis sich also nach Ablauf der ersten 5 Jahre nicht in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer verwandelt. Diese Verlängerung um 5 Jahre ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts notwendig, wenn der Mietzins auch nach Ablauf der ursprünglichen festen Mietdauer der Indexierung folgen soll. In einem Vertrag mit indexiertem Mietzins können zusätzlich zum Anstieg des Landesindexes der Konsumentenpreise keine weiteren Erhöhungsfaktoren vorgesehen werden, ausser die Erhöhung ist durch Mehrleistungen des Vermieters gerechtfertigt und der Mietvertrag sieht diese Möglichkeit ausdrücklich vor.

Regeln für die Anpassung des Mietzinses bei weiteren fünfjährigen Verlängerungen  
Wird ein ursprünglich auf fünf Jahre abgeschlossener Mietvertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer stillschweigend oder ausdrücklich als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt, fällt die Indexierung dahin, es sei denn, der Vermieter sei, wie im zu beurteilenden Fall, bei einer stillschweigenden Fortsetzung auch in der folgenden Periode fünf Jahre gebunden. Das kommt einer zusätzlichen stillschweigenden Verlängerung der Indexklausel gleich.

Allerdings können die Parteien auf den Zeitpunkt, in dem die ursprünglich vereinbarte Indexierung zu Ende geht, die Anpassung des Mietzinses verlangen. Dies gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch, wenn sich das Mietverhältnis bei

Stillschweigen automatisch um fünf Jahre verlängert. Die Parteien können so auf den Ablauf oder Kündigungstermin eines Mietvertrages mit indexiertem Mietzins die Anpassung des Mietzinses nach relativer oder absoluter Methode fordern. Sie widersetzen sich damit der stillschweigenden Fortsetzung der Indexklausel, nicht aber der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses.

#### **Kein nochmaliges Optionsrecht**

Zwischen den Parteien ist nun aber strittig, ob der Beschwerdeführerin lediglich ein einmaliges Optionsrecht zustand, das sie bereits ausgeübt hatte, oder ob ihr auch am Ende der verlängerten Mietdauer ein Optionsrecht zustehe. Die Mieterin behauptet insoweit ein Vertragsverständnis, wonach ihr ein wiederholtes Optionsrecht zustehe. Aufgrund einer Auslegung des Mietvertrages (klarer Wortlaut und Sinn und Zweck) verneint das Bundesgericht dieses Verständnis der Mieterin. Das von der Mieterin ausgeübte Optionsrecht hatte also keine genügende Grundlage und war unwirksam.

#### **Erstreckung des Mietverhältnisses**

Mit der Kündigung des Vermieters wurde das Mietverhältnis grundsätzlich auf Ende Juni 2014 beendet. Eine Ungültigkeit der Kündigung verneinte das Bundesgericht. Allerdings wurde das Mietverhältnis von der Vorinstanz erstreckt, was vor Bundesgericht nicht mehr strittig war.

#### **Anpassungen im Erstreckungsfall**

Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten (Art. 272c Abs. 2 OR). Allerdings kann jede Partei im Erstreckungsverfahren eine Anpassung an veränderte Verhältnisse fordern (Art. 272c Abs. 1 OR). Im vorliegenden Fall ist eine Mietzinsherabsetzung für das Ladenlokal für den Fall der Erstreckung nicht substantiiert gefordert worden. Da das Gericht den Mietzins aber nicht von Amtes wegen ändert, kam es zu keiner Anpassung.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen  
hofmann@ade-lante.ch / 20.04.2016