

Tücken beim Abschluss eines Mietvertrages

Wer als Vermieter mit einem Mieter einen Mietvertrag abschliesst, muss sich im Klaren sein, dass allenfalls spezielle Formvorschriften einzuhalten sind. In gewissen Kantonen ist nämlich die Mitteilung des Anfangsmietzinses auf einem Formular notwendig. Der blosse Abschluss eines Mietvertrages genügt dann nicht für die Festlegung des Mietzinses. Wer dieses Formular nicht korrekt ausfüllt, riskiert Probleme, wie ein Genfer Vermieter erfahren durfte (Bundesgericht, 4A_599/2015; 4A_603/2015).

Sachverhalt

Ende Februar 2010 mieteten die Mieter, ein Ehepaar, eine Wohnung mit drei Zimmern in Genf. Vereinbart mit dem Vermieter wurde ein jährlicher Mietzins von CHF 27'000.-. Der Vermieter dachte auch an das zusätzliche amtliche Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses. Als Mietzins des Vormieters wurden CHF 25'328.90 angegeben. Der Vermieter wies zudem darauf hin, dass der Mietzins zwischen den beiden Parteien einvernehmlich und unter Berücksichtigung des früheren Mietzinses festgelegt wurde. Der Vermieter behauptete, den Mietern die Gründe für die Erhöhung mündlich mitgeteilt zu haben, nämlich Anstieg Gaskosten, generelle Kostensteigerung und Investitionen.

Einige Zeit nach Einzug machten die Mieter die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses geltend. Sie forderten eine Reduktion des Mietzinses auf jährlich CHF 13'875.-. Das Mietgericht Genf ging tatsächlich und trotz der Festlegung im Mietvertrag von einer nichtigen Anfangsmietzinsvereinbarung aus und reduzierte den Mietzins auf CHF 19'200.- im Jahr.

Beurteilung

Regelung bei Mietzinserhöhungen im laufenden Mietverhältnis

Bei einer Mietzinserhöhung ist ein amtliches Formular zu verwenden (Art. 269d Abs. 1 OR). Diese muss neben altem und neuem Mietzins eine Begründung enthalten. Die Begründung muss klar und im Formular selbst enthalten sein. Anderweitige Informationen zum neuen Mietzins können die Begründung des Formulars wohl präzisieren und deren Auslegung dienen. Solche Informationen aber können die Begründung nicht erweitern oder gar ändern.

Fehlt eine solche Begründung im amtlichen Formular, ist die Mietzinserhöhung nichtig (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR).

Regelung beim Anfangsmietzins bei Mietvertragsabschluss

Im Fall von Wohnungsnot können die Kantone die Mitteilung des Anfangsmietzinses auf dem amtlichen Formular fordern (Art. 270 Abs. 2 OR). Das ist für den Kanton Genf der Fall.

Verlangt der Kanton bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses das amtliche Formular, dann gelten die Bestimmungen von Art. 269d OR. Art. 270 Abs. 2 OR verweist denn auch ausdrücklich auf diese Bestimmung.

Art. 269d OR fordert aber die Begründung der Mietzinserhöhung (hier gegenüber dem Mietzins, den der Vormieter bezahlt hat) im Formular.

Erwähnt das Formular den früheren Mietzins oder die Begründung nicht, dann ist der zwischen den Mietparteien vereinbarte Mietzins nichtig.

Im vorliegenden Fall war dies der Fall, weil die Begründung der Erhöhung – angeblich – nur mündlich, d.h. nicht im Formular mitgeteilt wurde.

Folgen bei nichtigem Anfangsmietzins

Ist der Anfangsmietzins wegen Fehlern bei der Verwendung des amtlichen Formulars nichtig, wird er vom Richter festgelegt.

Fazit

Wer als Vermieter einen Mietvertrag mit einem Mieter abschliesst, tut gut daran sich zu erkundigen, ob im Kanton, in welchem sich das Mietobjekt befindet, die Formularpflicht für den Anfangsmietzins gilt.

Ist dies der Fall, ist beim Ausfüllen des Formulars Vorsicht walten zu lassen. Es sind die Erfordernisse von Art. 269d OR zu erfüllen.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 05.10.2016