

Achtung bei vertraglichen Mietzinsanpassungsklauseln

Bei Mietverträgen werden das Mietobjekt bestimmt, die Mietdauer oder die Kündigungsmodalitäten geregelt, eine Einigung über den Mietzins gefunden und die Handhabung von Betriebs- und Nebenkosten geregelt. Oft besteht ein Bedürfnis, künftige Anpassungen des Mietzinses vorzusehen, die bei bestimmten Ereignissen eintreten sollen. Dabei aber ist Vorsicht geboten (Bundesgericht, 4A_415/2015).

Sachverhalt

Im aufgeführten Entscheid geht es um einen Mietvertrag, der am 17. Februar 2010 abgeschlossen wurde. Der Mietvertrag war erstmals per Ende Februar 2011 kündbar. Ohne Kündigung sollte er sich jeweils um ein Jahr verlängern. Bei Vertragsbeginn stand der Mietzins unter kantonaler Mietzinskontrolle und betrug monatlich CHF 1'574.50 netto. Ende 2011 sollte das Mietobjekt aus der Mietzinskontrolle entlassen werden. Die Parteien machten deshalb ab, dass der Mietzins ab 1. März 2012 auf CHF 2'100.- erhöht würde. Mit dem Abschluss des Mietvertrages wurde dem Mieter zudem ein amtliches Formular mit dieser Erhöhung ausgehändigt. Als der Mieter dann aber zahlen sollte, fand er einen Ausweg. Er berief sich auf eine ungültige Klausel im Mietvertrag.

Beurteilung

Staffelklausel

Der Mieter berief sich auf eine ungültige Staffelklausel. Mit einer solchen Klausel wird zu Beginn des Mietverhältnisses eine – periodische – Erhöhung des Mietzinses vereinbart.

Voraussetzungen einer Staffelklausel

Das Gesetz beschränkt die Gültigkeit von Staffelklauseln in Art. 269c OR. Es verlangt das Vorliegen von drei Voraussetzungen: Abschluss des Mietvertrages für mindestens drei Jahre, wobei allerdings nur der Vermieter für drei Jahre gebunden sein muss; höchstens eine Erhöhung pro Jahr; der Betrag der Erhöhung muss in Franken angegeben werden.

Eine gültige Staffelklausel ist nicht anfechtbar. Grundsätzlich ist die Staffelklausel die einzige Möglichkeit, zum Voraus bestimmte Änderungen des Mietzinses vorzusehen. Eine Ausnahme lässt die Praxis bei Mehrleistungen des Vermieters zu, wenn diese Möglichkeit im Mietvertrag vorgesehen ist.

Nichtvorliegen der Voraussetzungen

Liegen die Voraussetzungen für eine Staffelklausel nicht vor, ist die Vertragsklausel teilnichtig und kommt nicht zur Anwendung.

Liegt der Mangel darin, dass die Frist von 3 Jahren nicht vorliegt, hat der Richter die Möglichkeit, nach dem Prinzip des hypothetischen Parteiwillens den Vermieter zu verpflichten, den Vertrag während 3 Jahren nicht zu kündigen. Dafür müssen aber entsprechende Umstände vorliegen, welche diesen hypothetischen Parteiwillen nahelegen.

Geltendmachung der Teilnichtigkeit

Die Teilnichtigkeit kann jederzeit geltend gemacht werden. Vorbehalten bleibt nur die Einwendung von Rechtsmissbrauch. Auch wenn bei Vertragsabschluss ein amtliches Formular ausgehändigt wird, kann die Teilnichtigkeit jederzeit geltend gemacht werden.

Entscheidung

Im vorliegenden Fall wurde die strittige Vertragsklausel als Staffelklausel qualifiziert. Weil der Vertrag nicht für wenigstens 3 Jahre abgeschlossen wurde, war die Vertragsklausel teilnichtig. Es lagen keine Umstände vor, die den Schluss zuließen, die Parteien – bzw. der Vermieter – hätten sich, hätten sie von der Teilnichtigkeit gewusst, für wenigstens drei Jahre verpflichtet. Eine richterliche Verlängerung der zu kurzen Vertragsdauer und damit die Rettung der Vertragsklausel waren deshalb auch nicht möglich. Die strittige Vertragsklausel blieb teilnichtig und der höhere Mietzins konnte nicht durchgesetzt werden.

Fazit

Wer als Vermieter in einem Mietvertrag bereits feste Mietzinserhöhungen plant, hat konsequent darauf zu achten, die Voraussetzungen für die Staffelklausel nach Art. 269c OR einzuhalten.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 25.01.2017