

Mietzinsanpassung bei Indexverträgen

Feste langfristige Mietverträge enthalten oft eine Indexklausel. Der Mietzins kann während der Dauer des Mietverhältnisses in regelmässigen Abständen an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden. Eine solche Klausel ist, wenn die feste Dauer wenigstens 5 Jahre beträgt und der LIK gewählt wird, auch zulässig. Was aber gilt, wenn die feste Dauer abläuft, das Mietverhältnis aber nicht beendet, sondern fortgeführt wird? Welche Erhöhungsgründe können ab welchem Zeitpunkt geltend gemacht werden? Der Bundesgerichtsentscheid 4A_489/2010 und 4A_531/2010 vom 6. Januar 2011 hat einige Klärung gebracht.

Sachverhalt

Im Oktober 1992 schlossen die Mietparteien einen Geschäftsmietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis 31. Dezember 1997 ab. Gemäss Vereinbarung verlängerte sich das Mietverhältnis jeweils um fünf Jahre, wenn es von keiner Seite mit sechsmonatiger Kündigungsfrist auf das Ablaufdatum hin aufgelöst wurde. Derart wurde das Mietverhältnis zwei Mal mit fester Laufzeit von je 5 Jahren bis am 31. Dezember 2007 fortgesetzt. Der Mietzins folgte während dieser Zeit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Er betrug zuletzt ab 1. Januar 2007 monatlich Fr. 17'709.–.

Am 21. März 2007 verlangte die Mieterin die Herabsetzung des Mietzinses um monatlich Fr. 5'059.– per 1. Januar 2008. Sie begründete dieses Begehren mit den seit Vertragsabschluss von 6,75% auf 3% gesunkenen Hypothekarzinsätzen. Der Vermieter verweigerte die Herabsetzung.

Streitgegenstand

Streitgegenstand ist die Frage, ab wann nach Ablauf einer festen Indexmiete die Herabsetzung des letzten Mietzinses aufgrund der zwischenzeitlichen Herabsetzung der Hypothekarzinsätze gefordert werden kann.

Rechtslage

a) Methoden der Mietzinsüberprüfung

Die Zulässigkeit eines Mietzinses beurteilt sich anhand von zwei unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

Die absolute Methode ermittelt anhand der Marktpreise oder der vom Vermieter getragenen Kosten, ob der Mietzins missbräuchlich ist bzw. ob mit dem Mietzins eine unzulässige Rendite erzielt wird. Diese Methode nimmt keine Rücksicht auf in der Vergangenheit getroffenen Vereinbarungen der Parteien.

Die relative Methode überprüft, ob eine Anpassung des Mietzinses aufgrund der vertraglichen Bindungen der Parteien und dem bei der Gegenpartei erweckten Vertrauen zulässig ist. Dafür wird die Entwicklung der Gestaltungsgründe zwischen der vorangegangenen und der angefochtenen Mietzinsfestsetzung geprüft.

b) Bezugspunkt für die Anwendung der relativen Methode

Der Vertrauensschutz bewirkt, dass bezüglich einer unangefochten gebliebenen Mietzinsanpassung im Nachhinein nicht mehr geltend gemacht werden kann, sie sei missbräuchlich oder ungenügend. Ausgangspunkt für die Frage, was sich geändert hat, ist also grundsätzlich die letzte Mietzinsanpassung oder die erste Mietzinsvereinbarung, wenn es zu keinen Änderungen kam.

Vertrauen in eine Mietzinsanpassung ist aber nicht zu schützen, wenn es wohl zu einer Anpassung des Mietvertrages kam, davon aber der Mietzins gar nicht betroffen wurde.

Gemäss Gesetz ist bei Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsveränderungen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsveränderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben (Art. 13 Abs. 4 VMWG). Bei Hypothekarzinsveränderungen ist wegen der gesetzlichen Anordnung Bezugspunkt nicht die letzte Mietzinsfestsetzung, sondern die letzte Mietzinsanpassung, welche aufgrund einer Hypothekarzinsveränderung erfolgte. Diese Bestimmung kommt gemäss Praxis in drei Fällen nicht zur Anwendung: Der Mietzins wurde einvernehmlich angepasst, die frühere Erhöhungsmitteilung bezog sich auch auf eine Anpassung an den veränderten Hypothekarzins oder der Mietzins wurde aufgrund der absoluten Methode festgelegt. In diesen drei Fällen bleibt es bei der letzten Mietzinsanpassung als Bezugspunkt.

c) Bezugspunkt bei Ablauf der festen Vertragsdauer bei Indexmiete

Bei einer Indexmiete können sowohl der Vermieter als auch der Mieter bei Ablauf der festen Dauer auf den nächsten Kündigungstermin eine Mietzinserhöhung oder eine Mietzinsherabsetzung des letzten indexangepassten Mietzinses verlangen (Art. 269d und 270a OR). Die Erhöhung oder Senkung kann nach Wahl der Partei, welche sie verlangt, entweder nach der relativen oder nach der absoluten Methode erfolgen.

Bei der relativen Methode ist die letzte Mietverlängerung der Bezugspunkt für die Anwendung der relativen Methode. Denn auf dieses Datum hin hatten die Parteien die Möglichkeit, eine Erhöhung oder eine Herabsetzung des Mietzinses zu fordern. Bezüglich Hypothekarzinsatz gilt aber wiederum die obige Ausnahme (letzte Anpassung an den geänderten Hypothekarzinsatz).

Entscheidung

Im vorliegenden Fall wurde der feste Mietvertrag ab 1. Januar 2003 zwei Mal stillschweigend um weitere 5 Jahre verlängert. Auf diesen Zeitpunkt hätte der Mietzins angepasst werden können. Er ist der grundsätzliche Bezugspunkt für die relative Methode. Allerdings ist für die Hypothekarzinsveränderung der Vertragsabschluss im Jahr 1992 massgeblich, weil bei beiden stillschweigenden Verlängerungen keine Ausnahme gesetzt wurde, welche zur Nichtanwendung von Art. 13 Abs. 4 VMWG geführt hätte.

Die Mieterin konnte also tatsächlich die Veränderung des Mietzinses aufgrund der seit Vertragsabschluss von 6,75% auf 3% gesunkenen Hypothekarzinsätzen fordern.

Fazit

Läuft bei einer Indexmiete die feste Vertragsdauer von 5 Jahren ab, sind vor einer stillschweigenden Vertragsverlängerung von weiteren 5 Jahren die Konsequenzen

auf den Mietzins durchzurechnen. Vor allem Veränderungen des Hypothekarzinssatzes können zu kräftigen Ausschlägen führen.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 31.01.2018