

BL_GERICHTE 400 22 183 vom 7. März 2023

BL Gerichte, 2023-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_22_183

FR: BL_GERICHTE 400 22 183 du 7 mars 2023

IT: BL_GERICHTE 400 22 183 del 7 marzo 2023

Regeste

Miete

Erwägungen

E. 2

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid zunächst fest, die Parteien hätten eine zulässige Indexierung des monatlichen Nettomietzinses von CHF 3'500.00 vereinbart und den frühestmöglichen Kündigungstermin auf den 31. März 2020 festgelegt, wobei die Kündigungsfrist drei Monate betrage. Strittig sei nun, ob, wann und in welcher Höhe die Mieter allenfalls einen Anspruch auf Herabsetzung des vereinbarten Mietzinses hätten. Die Mieter seien der Auffassung, sie hätten rechtzeitig vor Ablauf der unkündbaren Vertragsdauer ein Herabsetzungsbegehren gestellt, weshalb in Anwendung der relativen Methode die Kostenstände im Zeitpunkt des Mietbeginns mit denjenigen im Zeitpunkt des Ablaufs der Indexierung zu vergleichen seien. Daraus resultiere ein monatlicher Senkungsanspruch von CHF 285.00 mit Wirkung ab 1. April 2020, eventualiter ab 1. Juli 2020. Die Mieter hätten zu beweisen, dass sie rechtzeitig auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Indexdauer ein Senkungsbegehren gestellt hätten. Gelingen ihnen dieser Beweis nicht, bestehe kein weitergehender Anspruch auf Senkung der Nettomiete, als er bereits vermietetseits zugestanden worden sei. Gemäss dem klaren Wortlaut des Senkungsbegehrens vom 4. März 2020 sei dieses aufgrund der am Vortag publizierten Senkung des Referenzzinssatzes eingereicht worden. Darin werde mit keinem Wort auf den Ablauf der Mindestmietdauer am 31. März 2020 Bezug genommen. Deshalb könne das Schreiben nicht dahingehend verstanden werden, dass eine Senkung per Ablauf der Indexierung verlangt worden wäre. Überdies sehe Art. 270a Abs. 1 OR eine Herabsetzung des Mietzinses lediglich auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vor, wodurch die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist vorausgesetzt werde. Es sei somit festzustellen, dass die Mieter mit ihrem Schreiben vom 4. März 2020 nicht rechtzeitig auf den Ablauf der Mindestmietdauer am 31. März 2020 ein Senkungsbegehren gestellt hätten. Unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist sei das Senkungsbegehren per 30. Juni 2020 wirksam und damit erst nach Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer bzw. Indexierung des Nettomietzinses. Folglich komme die unwiderlegbare Vermutung zum Tragen, dass die Parteien den Nettomietzins bei Ablauf der Indexierung als angemessen bzw. als nicht missbräuchlich betrachtet hätten. Deshalb könnten Mietzinsanpassungen nur noch geltend gemacht werden, wenn sich wesentliche Veränderungen gegenüber denjenigen Kostenfaktoren eingestellt hätten, die im Zeitpunkt gegolten hätten, in dem erstmals auf den Ablauf der vertraglichen Mindestfrist hätte gekündigt werden können. Dieser Rechtslage habe die Vermieterin mit ihrer Reduktion des Nettomietzinses auf CHF 3'393.00 per 1. Juli 2020 Rechnung getragen. Diese Berechnung sei von den Mietern nicht

bestritten worden und habe demnach als anerkannt zu gelten. Zusammenfassend sei die Klage gutzuheissen und das Begehren der Mieter abzuweisen. Gleichzeitig sei festzustellen, dass der monatliche Nettomietzins für die Wohnung mit Wirkung ab 1. Juli 2020 auf CHF 3'393.00 reduziert worden sei.

E. 3

. Die Mieter als Berufungskläger führen in ihren beiden Eingaben aus, entgegen der unzutreffenden Auffassung der Vorinstanz könnten die Parteien frühestens auf den Zeitpunkt des Ablaufs der festen Vertragsdauer und damit auch später unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Bei indexierten Verträgen sei dabei grundsätzlich der Zeitpunkt bzw. die Kostensituation bei Vertragsschluss massgebend. Die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass bei einem Verzicht der Parteien, eine Mietzinsanpassung geltend zu machen, unwiderlegbar vermutet werde, beide Parteien würden den aktuellen Mietzins für nicht missbräuchlich erachten, so dass folgende Mietzinsanpassungen nur noch bei wesentlichen Veränderungen geltend gemacht werden könnten. Gestützt auf diese unzutreffende Beurteilung sei das Reduktionsbegehren abgewiesen worden. Das Bundesgericht habe in BGE 147 III 32 seine Praxis geändert und festgehalten, dass nach Ablauf der Anfangsmietdauer - unabhängig von der Dauer der Fortführung des Mietverhältnisses - unter Berufung auf die relative Methode eine Mietzinsänderung verlangt werden könne. Somit sei eine Anpassung des Mietzinses nicht bloss auf den Zeitpunkt des Ablaufs der 5-jährigen Indexklausel, sondern auch später möglich. Entgegen der unzutreffenden Auffassung der Vorinstanz habe das Bundesgericht in besagtem BGE klargestellt, dass nicht vermutet werden könne, der letzte indexierte Mietzins erbringe dem Mieter (recte: Vermieter) eine genügende Rendite. Daraus ergebe sich, dass für die Berechnung der Mietzinsanpassung nach Ablauf der Gültigkeit der Indexklausel die Basiskonditionen bzw. der Referenzzinssatz zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags - vorliegend 5. Februar 2015 - massgebend seien. Bereits in BGE 123 III 76 habe das Bundesgericht festgehalten, dass bei der Indexmiete nicht von der Vermutung ausgegangen werden dürfe, mit dem an Ende der Gültigkeit der Indexklausel eines Mietvertrags mit indexierten Mietzinsen geltenden Mietzins erziele der Vermieter eine genügende Rendite, wenn allein die Erhöhung der Teuerung auf den Mietzins abgewälzt werden könne und alle anderen Erhöhungsfaktoren unberücksichtigt blieben. Die Vorinstanz habe somit in unrichtiger Rechtsanwendung die mieterseits auf den 1. Juli 2020 geltend gemachte und als gerichtsnotorisch «nachgewiesene» Veränderung des Hypothekarzinses/Referenzzinses von 2% auf 1.25% unberücksichtigt gelassen, welche zu einer Nettomietzinssenkung von 8.26% berechtigten. Die seit Vertragsschluss als letzte rechtsverbindliche Mietzinsfestsetzung aufgelaufene Teuerung mache zu 40% + 0.122156% aus, so dass sich insgesamt ein mieterseitiger Senkungsanspruch von 8.137804% errechnen lasse. Daraus resultiere ein monatlicher Senkungsanspruch von CHF 285.00. Damit ergebe sich ab Juli 2020 eine neue Nettomiete von CHF 3'215.00 pro Monat. Der geltend gemachte Senkungsanspruch sei ausgewiesen und in Aufhebung des angefochtenen Entscheids bzw. Gutheissung der Berufung zuzusprechen.

E. 4

In ihrer Berufungsantwort weist die Vermieterin die Behauptungen der Mieter als bestritten zurück und erklärt, die Ausführungen der Mieter seien umso weniger nachvollziehbar, als sie nicht mehr an ihrem Antrag auf Herabsetzung des Mietzinses per 1. April 2020, sondern nunmehr per 1. Juli 2020 festhalte. Grundsätzlich sei festzustellen, dass die Mieter in ihrer

Berufung nicht in Abrede stellen, ihr Mietzinsherabsetzungsbegehren vom 2. Juni 2017 nicht fristgerecht prosequiert und ihr zweites Mietzinsherabsetzungsbegehren vom 4. März 2020 nicht auf den Ablauf der Indexdauer per 1. April 2020, sondern auf den 1. Juli 2020 gestellt zu haben. Überdies beriefen sich die Mieter im vorliegenden Verfahren auf eine neue Argumentation, welche verspätet erfolge und nicht zu hören sei. Die Vorinstanz habe korrekt ausgeführt, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei indexierten Mietverträgen die Kostenfaktoren zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für ein Mietzinsherabsetzungsbegehren nach relativer Methode nur dann massgebend seien, wenn die Mietpartei die entsprechende Mietzinsherabsetzung unter Beachtung der Vorgaben von Art. 270a OR auf den Zeitpunkt des Auslaufens der Indexdauer verlangt habe. Fordere die Mietpartei hingegen eine Mietzinsherabsetzung erst auf einen späteren Zeitpunkt, seien für die Beurteilung des Mietzinsherabsetzungsanspruchs diejenigen Kostenfaktoren massgebend, die zum Zeitpunkt gegolten hätten, zu welchem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können, somit spätestens auf den Zeitpunkt des Auslaufens der Indexdauer. Deshalb sei in Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids die vorliegende Berufung abzuweisen.

E. 5

Art. 270a Abs. 1 OR besagt, dass der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen kann, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Hauptanwendungsfall von Art. 270a Abs. 1 OR bildet eine Reduktion des Referenzzinssatzes, der vierteljährlich vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement publiziert wird. Haben die Parteien die Anwendung einer Art. 269b OR entsprechenden Indexklausel vereinbart, so richtet sich der Anspruch auf eine allfällige Veränderung des Mietzinses ausschliesslich nach den Veränderungen des vereinbarten Landesindex der Konsumentenpreise. Eine umfassende Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit bei veränderten Kostenfaktoren, insbesondere eine Mietzinsreduktion zufolge rückläufiger Entwicklung der Referenzzinssätze, ist dabei frühestens auf den Ablauf der vertraglich vereinbarten Mindestdauer bzw. auf den nächsten Kündigungstermin möglich (ROHRER BEAT, in: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT (Hrsg.), Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2018, N 6 ff. zu Art. 270a). Verzichten die Parteien darauf, auf den erstmöglichen Kündigungszeitpunkt (identisch mit dem Ablauf derjenigen Phase ihrer Vertragsbeziehung, in der die Indexklausel Anwendung findet), eine Mietzinsanpassung geltend zu machen, so wird unwiderlegbar vermutet, beide Parteien würden den aktuellen Mietzins als angemessen bzw. nicht missbräuchlich erachten. Sie können in der Folge Mietzinsanpassungen nur noch geltend machen, wenn sich wesentliche Veränderungen gegenüber den Kostenfaktoren, die im Zeitpunkt galten, in dem erstmals auf den Ablauf der vertraglichen Mindestfrist hätte gekündigt werden können, eingestellt haben (ROHRER BEAT, SVIT-Kommentar, a.a.O., N 35 zu Art. 269b). Aus der vorstehenden Lehre und Rechtsprechung ergibt sich auf den Zeitpunkt, ab dem die Parteien den Vertrag nicht mehr auf mindestens fünf Jahre verlängern wollen, die folgende Konsequenz für allfällige Mietzinsanpassungen nach relativer Methode: Mit Bezug auf die Kriterien des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Kapital und der Kostensteigerungen gilt als Basis der Zeitpunkt, in dem der Vertrag letztmals verlängert worden ist, weil auf den entsprechenden Kündigungstermin beidseits eine

Mietzinsüberprüfung hätte geltend gemacht werden können. Einzig mit Bezug auf den Referenzzinssatz besteht aufgrund von Art. 13 Abs. 4 VMWG eine Ausnahme: Es können Veränderungen geltend gemacht werden seit dem Zeitpunkt, in dem der Mietzins zuletzt ausdrücklich unter Berufung auf dieses Kriterium angepasst worden ist (ROHRER BEAT, SVIT-Kommentar, a.a.O, N 38 zu Art. 269b). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt Art. 13 Abs. 4 VMWG insofern eine Lücke bei der relativen Berechnungsmethode dar, die es geringfügig anzupassen gilt, indem eine Überprüfung nicht nur bis zur letzten einseitig erklärten Mietzinsänderung stattfindet, sondern bis zur letzten aufgrund einer Veränderung des Referenzzinssatzes erfolgten Mietzinsanpassung (SARA BRUTSCHIN, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., 2016, N 17.5.3). Die Schlichtungsbehörde und das Gericht müssen Art. 13 Abs. 4 VMWG von Amtes wegen anwenden. Immer wenn eine Anpassung des Mietzinses infolge Änderung des Referenzzinssatzes für Hypotheken zu beurteilen ist, ist zu prüfen, ob frühere Veränderungen des Hypothekarzinses berücksichtigt worden sind (SARA BRUTSCHIN, Mietrecht, a.a.O., N 19.3.8).

E. 6

. Wie die Vorinstanz korrekt feststellte, haben die Mieter mit Schreiben vom 4. März 2020 nicht rechtzeitig auf den Ablauf der Mindestmietdauer am 31. März 2020 ein Senkungsbegehren gestellt. Aufgrund der dreimonatigen Kündigungsfrist ist das Senkungsbegehren deshalb erst per 30. Juni wirksam. Im Unterschied zum vorinstanzlichen Verfahren beantragen die Mieter im Berufungsverfahren nunmehr eine Senkung des Mietzinses per 1. Juli 2020. Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer 5 hiervor ergibt sich für das vorliegende Senkungsbegehren per 1. Juli 2020 die folgende Konsequenz: Mit Bezug auf die Kriterien des Teuerungsausgleichs auf dem risikotragenden Kapital und der Kostensteigerungen gilt als Basis der 31. März 2020. Jedoch besteht aufgrund von Art. 13 Abs. 4 VMWG mit Bezug auf den Referenzzinssatz eine Ausnahme: Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen können Veränderungen seit dem Zeitpunkt geltend gemacht werden, in dem der Mietzins zuletzt ausdrücklich unter Berufung auf dieses Kriterium angepasst worden ist, demnach auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Da vorliegend eine Senkung des Mietzinses aufgrund des tieferen Referenzzinssatzes für Hypotheken verlangt wird, hat das Gericht Art. 13 Abs. 4 VMWG von Amtes wegen anzuwenden. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 6. Februar 2015 betrug der gültige Referenzzinssatz für Hypotheken 2%. Per 1. Juli 2020 sank der Referenzzinssatz für Hypotheken auf 1.25%. Eine Senkung des Referenzzinssatzes von einem Viertel Prozent berechtigt bei einem Referenzzinssatz von weniger als 5% zu einer Mietzinssenkung von 3%. Eine Zinssenkung vom 2% auf 1.25% berechtigt somit zu einer Mietzinssenkung von $3 \times 3\% = 9\%$. Die Formel zur Berechnung der Senkung lautet: $(\text{Erhöhungssatz} \times 100) / (100 + \text{Erhöhungssatz}) = \text{Senkungssatz}$. Im vorliegenden Fall berechnet sich die Mietzinssenkung daher wie folgt: $900/109 = 8.256880\%$. Die Mieter beantragen einen mieterseitigen Senkungsanspruch per 1. Juli 2020 von 8.137804% oder von CHF 285.00 pro Monat. Dem gilt es zu entsprechen. In Gutheissung der Berufung ist demnach der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Nettomiete für die 5.5-Zimmer-Attikawohnung ab 1. Juli 2020 auf CHF 3'215.00 pro Monat zu senken. Da die Vermieterin als Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren nunmehr als unterliegend zu gelten hat, sind ihr die ordentlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens aufzuerlegen und sie hat den Mietern eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Rechtsvertreter der Mieter macht in seiner vorinstanzlich eingereichten Honorarnote eine Entschädigung von CHF 8'493.00 inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer geltend, welche tarifkonform ist und angemessen erscheint.

Somit hat die Vermieterin den Mietern eine Parteientschädigung von CHF 8'493.00 zu leisten.

E. 7

Sodann ist über die Verteilung und Liquidation der Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), im Berufungsverfahren zu befinden. In der Regel werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), vorliegend somit der Vermieterin. Die Entscheidegebühr wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V. mit § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) für das zweitinstanzliche Verfahren auf pauschal CHF 2'500.00 festgelegt und der Vermieterin auferlegt. Die Höhe der Parteientschädigung bzw. die Kosten der berufsmässigen Vertretung sind nach dem Streitwert zu bestimmen (§ 2 Abs. 2 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte [TO; SGS 178.112]). Der Rechtsvertreter der Mieter macht in seiner Honorarnote vom 31. Oktober 2022 eine Parteientschädigung von CHF 6'980.15 geltend, basierend auf einem Grundhonorar von CHF 6'450.00 zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer. Für den vorliegenden Streitwert von CHF 42'720.00 sieht die Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) in § 7 Abs. 1 ein Grundhonorar von CHF 3'300.00 bis 6'450.00 vor. Vor erster Instanz beantragte der Rechtsvertreter der Mieter ein Grundhonorar von CHF 6'000.00. Gemäss § 10 TO ist das Grundhonorar für die Vertretung vor zweiter Instanz nach den für die erste Instanz geltenden Grundsätzen zu berechnen, so dass entgegen dem geltend gemachten Grundhonorar von CHF 6'450.00 von einem Grundhonorar von CHF 6'000.00 auszugehen ist. Für das zweitinstanzliche Verfahren rechtfertigt sich gestützt auf § 10 TO die Reduktion des erstinstanzlichen Grundhonorars auf CHF 4'500.00. Zuzüglich der geltend gemachten Auslagen im Betrag von CHF 37.10 sowie der Mehrwertsteuer resultiert somit eine von der Vermieterin an die Mieter zu bezahlende Parteientschädigung von CHF 4'886.45.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.