

Art. 270a Abs. 1 OR

8. Herabsetzung des Mietzinses

Die mietende Partei kann nur Herabsetzungsgründe anrufen, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben. Eine Änderung des Mietvertrages, die nicht den Betrag des Mietzinses betrifft, kann nicht als Bezugspunkt dienen. Der Wechsel einer Vertragspartei (neuer Vermieter) allein schafft keine neue Berechnungsgrundlage.

Sachverhalt

Ab dem 1. Mai 2001 überliess die Vermieterin in ihrer Liegenschaft A. und B. eine 4-Zimmerwohnung zur Miete. Gemäss dem nicht datierten Vertrag wurden der monatliche Mietzins auf Fr. 1'400.-, die Anzahlung für die Nebenkosten auf Fr. 300.- und die Kündigungsfrist auf 3 Monate festgesetzt. Ab einem unbestimmten Zeitpunkt betrug die Anzahlung für die Nebenkosten nurmehr Fr. 240.-. Am 1. Januar 2006 ging die Liegenschaft in das Eigentum des X., Sohn der bisherigen Vermieterin, über. Dieser sowie A. und B. unterzeichneten am 15. Februar 2006 einen auf den 1. Januar 2006 rückwirkenden Mietvertrag, gemäss dem der Mietzins auf Fr. 1'400.- und die Anzahlung für Nebenkosten auf Fr. 240.- festgesetzt wurden; auch dieser Vertrag sieht eine 3-monatige Kündigungsfrist vor.

Mit Schreiben vom 17. April 2008 machte X. eine monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 120.- ab dem 1. August 2008 geltend.

Am 19. Mai 2008 gelangten A. und B. an die Schlichtungskommission für Mietverhältnisse. Vor der Schlichtungskommission konnte keine Einigung erzielt werden. Am 23. Juli 2008 teilte X. den Mietern mit, dass er die Mietzinserhöhung zurückziehe.

Mit Klage vom 31. Juli 2008 beantragten A. und B. dem Mietgericht, der monatliche Mietzins sei ab dem 1. August 2008 um Fr. 142.- auf monatlich Fr. 1'258.- zu senken.

In der Verhandlung vor dem Mietgericht vom 6. November 2008 schlossen die Parteien eine Vereinbarung betreffend die Nebenkosten. Das Mietgericht wies im Übrigen die Klage ab.

Am 29. Januar 2009 haben A. und B. gegen das Urteil des Mietgerichts vom 6. November 2008 Berufung eingereicht. Sie beantragen die Senkung des monatlichen Mietzinses ab dem 1. August 2008 um Fr. 141.- auf monatlich Fr. 1'259.-.

Aus den Erwägungen

2. Das Mietgericht hat zusammengefasst festgehalten, die relative Methode beschränke die Forderung des Mieters insofern, als von vornherein nur solche Änderungen der Berechnungsgrundlage in Anschlag gebracht werden dürften, die sich seit der letzten Mietzinsfestsetzung, das heisst im vorliegenden Fall am 15. Februar 2006 rückwirkend auf den 1. Januar 2006, verwirklicht haben, auch wenn der Mietzins unverändert auf Fr. 1'400.- belassen und lediglich die Anzahlung für die Nebenkosten um Fr. 60.- reduziert wurden. Denn auch eine Vertragsänderung ohne Änderung des Mietzinses gelte als letzte Festsetzung des Mietzinses. Der Zinssatz für variable Wohnbauhypotheken im 1. Rang der Freiburger Kantonalbank (FKB) habe am 1. Oktober 2005 3 % betragen, sei am 1. Mai 2008 auf 3,25 % und am 1. Juli 2008 auf 3,375 % gestiegen. Seit dem 10. September 2008 gelte landesweit der Referenzzinssatz von 3,5 %. Da sich der Hypothekarzinsatz seit dem 1. Januar 2006 erhöht habe, hätten die Kläger keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.

Die Kläger bringen vor, der Beklagte sei mit der Übernahme der fraglichen Liegenschaft in das bestehende Vertragsverhältnis als Vermieter eingetreten. Der von den Parteien am 15. Februar 2006 unterzeichnete Vertrag bestätige damit nur in formeller Hinsicht den bereits bestehenden Vertrag. An den Essentialia des Vertrags sei nichts geändert worden. Für die Beurteilung des Herabsetzungsanspruchs sei daher die Situation beim

Abschluss des ursprünglichen Vertrags vom 1. Mai 2001 mit derjenigen bei Ankündigung der Mietzinserhöhung bzw. Geltendmachung des Herabsetzungsanspruchs per 1. August 2008 (Schlichtungsgesuch) zu vergleichen.

a) Nach konstanter Rechtsprechung wird ein Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses gemäss Art. 270a Abs. 1 OR nach der relativen Methode beurteilt, und zwar in dem Sinne, dass der Mieter nur Herabsetzungsgründe anrufen kann, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben (BGE 133 III 61 E. 3.2.2.2., 126 III 124 E. 2a). Unter dem Begriff der letzten Festsetzung des Mietzinses ist, abgesehen von der Festsetzung des Mietzinses zu Beginn des Mietverhältnisses, die Änderung des Mietzinses zur Anpassung an neue Berechnungsgrundlagen zu verstehen. Eine Änderung des Mietvertrags, die nicht den Betrag des Mietzinses betrifft und also nicht eine neue Festsetzung des Mietzinses aufgrund einer veränderten Berechnungsgrundlage darstellt, kann hingegen nicht als Bezugspunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit einer späteren Anpassung dienen (BGE 126 III 124 E. 2a, 108 II 35 E. 2a; SVIT-Kommentar, Zürich 2008, N. 16 zu Art. 270a). Abgesehen von der Festlegung des Mietzinses zu Beginn des Mietverhältnisses muss es sich um die Festsetzung eines neuen Betrags handeln (BGE 126 III 124 E. 2a). HIGI, auf den das Mietgericht sich beruft, führt zwar aus, auch "ein Änderungsvertrag (sei es mit Mietzinserhöhungs- oder -senkungscharakter oder ohne)" könne eine letzte Festlegung im oben erwähnten Sinne sein (P. HIGI, Zürcher Kommentar, N. 500 ad Art. 269 OR). Im Lichte der angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung betrachtet ist diese Ansicht so zu verstehen, dass bei gleich bleibendem Mietzins auch eine Leistungsverminderung seitens des Vermieters als Änderung der Berechnungsgrundlage des Mietzinses zu bezeichnen und folglich zu berücksichtigen ist (in diesem Sinne auch P. ZIHLMANN, Das Mietrecht, Zürich 1995, S. 189). Im Übrigen vertritt auch HIGI an anderer Stelle die Ansicht, dass die veränderten Berechnungsgrundlagen mit Blick auf den Wortlaut von Art. 270a Abs. 1 OR "selbstverständlich" einen Mietzinsbezug aufweisen müssen (HIGI, N. 54 ad Art. 270a OR).

Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Im Falle der Veräusserung der Liegenschaft gehen folglich alle Rechte und Pflichten integral auf den neuen Eigentümer über (R. WEBER, Basler Kommentar, N. 4 ad Art. 261 OR).

b) Im vorliegenden Fall sah der zwischen der Mutter des Beklagten und den Klägern geschlossene schriftliche Mietvertrag einen Mietzins von Fr. 1'400.- und Nebenkostenanzahlungen von Fr. 300.- vor. Letztere wurden

in der Folge vor dem Eigentumsübergang der Liegenschaft an den Beklagten einvernehmlich und offensichtlich mündlich auf Fr. 240.- herabgesetzt. Gemäss dem am 15. Februar 2006 von den Parteien unterzeichneten Mietvertrag beliefen sich der Mietzins auf Fr. 1'400.- und die Nebenkostenanzahlungen auf Fr. 240.-, rückwirkend auf den 1. Januar 2006. Somit wurde im Vergleich zum vorherigen Vertrag keine relevante neue Berechnungsgrundlage im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geschaffen. Ab dem 1. Januar 2006 ist der Beklagte - trotz Abschluss eines neuen Vertrags - lediglich in die gesetzlich vorgesehene Rechtsstellung der Voreigentümerin eingetreten. Im Übrigen brachte der Beklagte vor dem Mietgericht selber vor, der Abschluss des neuen Mietvertrags sei "vor allem aufgrund der Tatsache, dass mit dem neuen Vermieter eine Vertragspartei änderte", erfolgt.

(Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Freiburg vom 14. Mai 2009)