

Art. 269d Abs. 3 OR

7. Einseitige Mietvertragsänderung

Das Vorgehen nach Artikel 269d OR ermöglicht im Anfechtungsverfahren sowohl die Prüfung, ob ein missbräuchlicher Ertrag für die verbliebene Mietsache resultiert, wie auch die Prüfung, ob die damit ausgesprochene Kündigung des bisherigen Mietvertrags gegen Treu und Glauben verstösst. Die Mieterschaft hat die Möglichkeit, die Er-streckung des bisherigen Mietvertrags zu beantragen.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 17. November 1976 mietete die Beklagte ab 01. Dezember 1976 eine 2 ½-Zimmer-Wohnung in Z. In einem separaten Mietvertrag vom 01. September 1998 mietete die Beklagte zusätzlich im Kellergeschoss die Räume A (14.4 m²) und B (5.2 m²). Als Verwendungszweck der Räume wurde „Lager- und Therapieraum“ festgehalten. Der Mietzins wurde auf Fr. 120.- pro Monat inklusiv Nebenkosten angesetzt. Der Mietvertrag wurde als kündbar drei Monate im Voraus auf jeweils Ende März / Ende Juni / Ende September bezeichnet, was den Kündigungsmodalitäten des Wohnungsmietvertrages entspricht.

Mit amtlichem Formular vom 12. März 2001 wurde der Mietzins für die zwei Kellerräume A und B per 01. Juli 2001 von Fr. 120.- auf Fr. 132.- pro Monat erhöht. Mit amtlichem Formular von 10. Juni 2004 teilten die Kläger der Beklagten per 01. Oktober 2004 die Reduktion des Mietzinses von Fr. 132.- auf Fr. 97.- mit. Als Begründung der Mietzinsänderung hiel-

ten sie fest: Reduktion des Mietzinses wegen Reduktion der Lagerfläche im Keller zu Lasten der Mieterin M. S. für die Errichtung einer Waschküche zu Gunsten aller Mieter des Hauses S. Gleichzeitig wurde als „Anderer einseitige Vertragsänderung“ per 01. Oktober 2004 die Rücknahme von Raum B angeführt mit der Begründung der Reduktion der Lagerfläche zu Gunsten einer Waschküche für alle Mieter im Hause.

Mit Eingabe vom 05. Juli 2004 reichte die Beklagte bei der Schlichtungsbehörde Klage ein, mit dem Begehren, die Vertragsänderung vom 10. Juni 2004 sei als missbräuchlich zu bezeichnen. Nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung vom 14. Oktober 2004 stellte die Schlichtungsbehörde die Nichteinigung der Parteien fest.

Die Vermieterschaft reichte daraufhin Klage ein und stellte das Rechtsbegehren, es sei festzustellen, dass die einseitige Vertragsänderung vom 10. Juni 2004 nicht missbräuchlich sei. Sie machte geltend, die Vertragsänderung sei nicht missbräuchlich, da sie weder gegen Treu und Glauben verstosse noch eine schonungslose Rechtsausübung darstelle. Weil es sich um eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR handle, könne keine Erstreckung verlangt werden.

Die Beklagte hingegen brachte vor, es handle sich um eine nichtige Teilkündigung, zudem verstosse die Vertragsänderung gegen Treu und Glauben. Eventualiter sei das Mietverhältnis um 4 Jahre zu erstrecken.

Aus den Erwägungen

3. Nach Art. 269d OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Abs. 1). Die Erhöhung ist nichtig, wenn sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, nicht begründet oder wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird. (Abs. 2). Die Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (Abs. 3). Zu den einseitigen Vertragsänderungen werden beispielsweise der Entzug der Benützungsrechte für allgemein zugängliche Räume wie Waschküche oder Velokeller, aber auch der Entzug der Benützung von individuell gemieteten Nebenräumen wie Estrich- oder

Kellerabteil und Garage gezählt. Als unstatthaft wird dagegen der Entzug objektiv wesentlicher Teile des Mietobjekts ohne Kündigung des Vertrags betrachtet, weil die Vertragsänderung nicht zu einer unzumutbaren Teilkündigung führen darf und durch Art. 269d Abs. 3 OR eine Änderungskündigung gerade verhindert werden soll (BGE 125 III 234 mit weiteren Hinweisen). Der Anwendungsbereich von Art. 269d OR ist weit zu fassen. Es sind davon grundsätzlich sämtliche Änderungen des Mietvertrags erfasst, durch welche das bisherige Austauschverhältnis der Leistungen von Vermieter und Mieter verändert werden kann. Ist aber davon auszugehen, dass das in Art. 269d OR vorgeschriebene Vorgehen die – im allgemeinen Vertragsrecht zulässige – Änderungskündigung durch den Vermieter nicht nur für unmittelbar, sondern ebenfalls für mittelbar mietzinsrelevante Änderungen des Vertrags ersetzt, so muss es für derartige Änderungen auch zur Verfügung stehen. Ersetzt aber die einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter im Sinne von Art. 269d OR die Kündigung des bisherigen Vertrags und die Offerte zum Neuabschluss eines Vertrags mit geänderten Bedingungen, wie sie nach allgemeinen schuldvertraglichen Grundsätzen möglich wäre, so kommt eine Überprüfung der Änderung als solcher – abgesehen vom Mietzins – insoweit in Betracht, als für den bisherigen Vertrag Kündigungsschutz im Sinne der Art. 271 ff. OR besteht. Das Vorgehen nach Art. 269d OR, das dem Vermieter anstelle der verpönten Änderungskündigung zur Verfügung steht, ermöglicht daher im Anfechtungsverfahren sowohl die Prüfung, ob ein missbräuchlicher Ertrag für die verbliebene Mietsache resultiert (Art. 270b OR), wie auch die Prüfung, ob die damit ausgesprochene Kündigung des bisherigen Mietvertrags gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 273 OR). Erweist sie sich als treuwidrig im Sinne der Art. 271 und 271a OR, so ist die Änderung ungültig. Erweist sie sich dagegen als gültig, hat der Mieter im Übrigen wie bei einer ordentlichen Kündigung die Möglichkeit, die Erstreckung des bisherigen Mietvertrags zu beantragen (BGE 125 III 235 f.).

Da aufgrund des bisher Gesagten kein einheitliches Mietverhältnis vorliegt und der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR gemäss dem Bundesgericht weit zu fassen ist, steht den Klägern grundsätzlich die Möglichkeit des Vorgehens nach dieser Bestimmung offen. Anzumerken bleibt, dass sich dieses Ergebnis überdies auch als sachgerecht und als im Interesse der Beklagten liegend erweist. Denn würde die Möglichkeit des Herbeiführens einer Vertragsänderung auf diesem Weg verneint, bestünde als Alternative lediglich die Kündigung des Mietvertrags über die Kellerräume, wodurch der Beklagten gegebenenfalls beide Räume entzogen worden wären, oder gar auch des Wohnungsmietvertrags.

4. a) Erweist sich die einseitige Vertragsänderung als gültig, so hat der Mieter wie bei einer ordentlichen Kündigung die Möglichkeit, die Erstreckung des bisherigen Mietvertrags zu beantragen (BGE 125 III 236).

[...]

- e) In Abwägung des Gesagten rechtfertigt sich im vorliegenden Fall eine einmalige bzw. definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bezüglich des Kellerraums B bis zum 31. März 2006.

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 31. Januar 2006 i. S. G. und A. G. c/ M. S.)