

Art. 269c OR

6. Staffelmiete

Im konkreten Fall liegt keine Staffelmiete vor, vielmehr handelt es sich um eine Mietzinsfestsetzung in zwei Phasen, die aufgrund der vorliegenden Umstände nicht als Umgehung der gesetzlichen Vorschriften (Art. 269c OR) und damit als nichtig bezeichnet werden kann.

Sachverhalt

Mit „Mietvertrag für Wohnräume“ vom 12. April 2000 mietete die Klägerin von der Beklagten ab dem 1. Juni 2000 eine 2 ½ Zimmerwohnung. Gemäss Mietvertrag belief sich der Nettomietzins vom 1. Juni 2000 bis 30. September 2000 auf Fr. 1'287.-- sowie ab dem 1. Oktober 2000 auf Fr. 1'372.-- pro Monat.

Mit amtlichem Formular vom 21. Juni 2001 teilte die Verwaltung der Klägerin auf den 1. Oktober 2001 eine Herabsetzung des Nettomietzinses von Fr. 1'372.-- auf Fr. 1'358.-- mit. Diese Mietzinsänderung wurde mit der Hypothekarzinsenkung per 1. Juli 2001 von 4.5% auf 4.25%, der Teuerung zwischen dem 31. März 2000 und dem 31. Mai 2001 und der Unterhaltskostensteigerung vom 31. März 2000 bis 31. Mai 2001 begründet.

Mit Eingabe vom 4. Juli 2001 reichte die Rechtsvertreterin der Klägerin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Z. Klage ein. Dabei erklärte sie, die Mietzinsänderung vom 21. Juni 2001 per 1. Oktober 2001 werde als missbräuchlich angefochten. Die Beklagte sei zudem zur Rückerstat-

tung der aufgrund der nichtigen Staffelung des Mietzinses per 1. Oktober 2000 bezahlten Erhöhung von Fr. 85.-- pro Monat an die Klägerin zu verpflichten. Die Voraussetzungen für eine mietrechtlich zulässige Abstufung des Mietzinses bereits im Mietvertrag seien vorliegend nicht gegeben. Insbesondere habe der Mietzins nicht im Sinne von Art. 269c OR gestaffelt mit einer Erhöhung per 1. Oktober 2000 vereinbart werden können, da der Mietvertrag nicht für die Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen worden sei.

Die Beklagte machte unter anderem geltend, eine Staffelung des Mietzinses im Sinne von Art. 269c OR sei weder von der Klägerin noch von der Beklagten gewollt oder beabsichtigt gewesen. Im vorliegenden Fall gehe es einzig und allein um eine einvernehmliche Vereinbarung über den Anfangsmietzins. Eine Staffelung liege nur vor, wenn der Mietzins periodisch, d.h. in mehreren Schritten (einmal jährlich) erhöht werden solle, entweder zum nachträglichen Erreichen einer genügenden Rendite oder in Vorwegnahme zukünftiger, nicht bekannter Erhöhungsgründe. Ein derartiger Sachverhalt liege hier nicht vor.

Aus den Erwägungen

4. Mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 1999 teilte die Verwaltung den Vormietern der Klägerin in der Wohnung, dem Ehepaar G., auf den 1. April 2000 eine Erhöhung des monatlichen Nettomietzinses von Fr. 846.-- auf Fr. 1'287.-- mit. Begründet wurde diese Erhöhung mit der Senkung des Hypothekarzinses von 4.25% auf 4%, der Teuerung sowie Unterhaltskostensteigerung, wobei diese Kostenstände bis zum 31. Oktober 1999 angepasst wurden, sowie insbesondere mit Mehrleistungen des Vermieters im Sinne von Art. 14 VMWG i. V.m. Art. 269a lit. b OR (+ 53%). In der Folge kündigten die Vormieter den Mietvertrag mit Schreiben vom 30. März 2000 auf den 1. Juni 2000 und wurde die Wohnung der Klägerin mit Vertrag vom 12. April 2000 ab dem 1. Juni 2000 zu dem den Vormietern mit amtlichem Formular auf den 1. April 2000 angezeigten Nettomietzins von Fr. 1'287.-- pro Monat vermietet. Daraus ergibt sich unzweifelhaft, dass die Beklagte bei der Weitervermietung der Wohnung hinsichtlich des Mietzinses am Mietverhältnis mit den Vormietern anknüpfte, d.h. nach der relativen Methode vorging. Da die ZKB am 29. März 2000 per 1. August

2000 eine Hypothekarzinserhöhung von 4% auf 4.25% angekündigt hatte, berechnete dies die Beklagte grundsätzlich zu einer Erhöhung des Nettomietzinses um 6% ab 1. August 2000 und zu einer weiteren Anpassung der Kostenstände, im vorliegenden Fall bis und mit 31. März 2000 (Mietvertragsabschluss mit der Klägerin am 12. April 2000), was bei der Teuerung + 0.27% (Landesindex 31.10.1999 105.3 Punkte; 31.3.2000 106.0 Punkte; ergibt 0.66%; 40% davon = + 0.27%) und bei den Kostensteigerungen bei Zugrundelegung von 1% pro Jahr + 0.42 % ausmachte. Insgesamt berechnete dies somit nach der relativen Methode zu einer Mietzinserhöhung von 6.69%, entsprechend Fr. 86.--, was einen Nettomietzins von Fr. 1'373.-- ausmacht. Demnach ergibt sich, dass die Beklagte bei einem Mietzins von Fr. 1'372.-- ab 1. Oktober 2000 nach der relativen Methode vorging. Damit ergibt sich aber auch zugleich, dass es der Beklagten im vorliegenden Fall nicht um die Vereinbarung einer Staffelmiete ging, wenn sie im Mietvertrag ab dem 1. Oktober 2000 den nach der relativen Methode sich ergebenden Mietzins von Fr. 1'372.-- vorsah. Denn bei der Vereinbarung einer sogenannten Staffelmiete im Sinne von Art. 269c OR legen die Parteien im Voraus für eine gewisse Dauer bestimmte Mietzinse fest, welche sich in periodischen Abständen stufenweise erhöhen. Beispiele einer Staffelmiete, die deren Sinn und Zweck entsprechen, sind namentlich Folgende (vgl. zum Ganzen ZK-Higi, N 18ff. zu Art. 269c OR, und BGE vom 3. Mai 1999, in MRA 2000 S. 253 ff.): Die Vermietung einer Neubaute zu tieferen als den kostendeckenden Preisen, um Leerstände zu vermeiden; sachte Anpassung an den ortsüblichen Mietzins bzw. nachträgliches Erreichen einer kostendeckenden Miete; Abgeltung von Investitionen des Mieters (verbunden mit der Auflage, die Investitionen auch zu tätigen); Ausgleich von saisonal bedingten Schwankungen im Geschäftsgang des Mieters; Geschenk des Vermieters; Kompromiss. All dies trifft im vorliegenden Verfahren nun aber nicht zu. Aufgrund der Parteivorbringen ist zudem offensichtlich, dass weder die Klägerin noch die Beklagte einen Mietvertrag mit gestaffeltem Mietzins abschliessen wollten. Ausserdem sind auch die gesetzlichen Voraussetzungen einer Staffelmiete (feste Vertragsdauer von mindestens drei Jahren) im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Beklagte legte sodann überzeugend dar, dass sie so verfuhr, um die Klägerin mit den übrigen Mietern gleichzustellen und von dieser deshalb erst ab dem 1. Oktober 2000 den aufgrund der relativen Methode sich ergebenden – höheren – Mietzins verlangte. Demzufolge ist nicht vom Vorliegen bzw. der Vereinbarung einer Staffelmiete oder einer Mietzinserhöhung gemäss Art. 269d OR auszugehen. Vielmehr handelt es sich um eine eigentliche Mietzinsfestsetzung in zwei Phasen, die aufgrund der vorliegenden konkreten Umstände (Ankündigung einer Hypothekarzinser-

höhung der ZKB am 29. März 2000 auf den 1. August 2000; keine von der Vermieterin gestützt darauf vorgenommene mögliche frühere Mietzinserhöhung, sondern vorerst Anknüpfung am Mietzins der Vormieter; bloss einmalige Erhöhung nach fünf Monaten) nicht als Umgehung der gesetzlichen Vorschriften (Art. 269c OR) und damit als nichtig bezeichnet werden kann.

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 9. Dezember 2002 i.s.G.B.c/B.A.V.)