

## Art. 269c OR

### 6. Staffelmiete

**Für die Überprüfung einer Mietzinserhöhung nach Ablauf der Staffeldauer ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Ablaufs der Staffelmiete abzustellen. Der Hypothekarzinzsatz bei Abschluss des Mietvertrages ist nur dann massgebend, wenn die Parteien dies übereinstimmend so vereinbart haben. Im vorliegenden Fall liegt diesbezüglich ein wesentlicher Erklärungsirrtum des Vermieters vor, was dazu führt, dass die entsprechende vertragliche Vereinbarung unwirksam ist.**

#### Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 23. August 1995 mietete der Beklagte eine 5 ½-Zimmer-Wohnung, kündbar frühestens auf den 30. September 1998. Der monatliche Nettomietzins (Staffelmiete) betrug anfänglich Fr. 2'670.--. Als Berechnungsgrundlagen wurde festgehalten: Hypothekarzinzsatz 5.5%, Landesindex der Konsumentenpreise 298.5, Kostenstand 07.95. Zudem enthält der Vertrag folgenden Vorbehalt: "aufgelaufene Reserven aus Berechnungsstand bis Vertragsabschluss 12% (nicht kostendeckende Bruttorendite)". Unter dem Titel "Besondere Vereinbarungen" enthält der Vertrag insbesondere folgende Bestimmungen:

"Es wird ein Staffelmietzins gem. Art. 269c OR vereinbart. Bei Mietbeginn am 1. Oktober 1995 beträgt der Nettomietzins Fr. 2'670.--/Mt. Per 1. Oktober 1996 wird der Nettomietzins erhöht und beträgt bis am 30. September 1997 Fr. 2'820.--. Per 1. Oktober 1997 wird der Nettomietzins erhöht und beträgt bis am 30. September 1998 Fr. 2'970.--. Die in der

Zwischenzeit erfolgten Kostensteigerungen, wie insbesondere Hypothekarzinsatz sowie Lebenskostenindex, gelten per 30. September 1998 als abgegolten."

Nach Ablauf der Staffelung am 30. September 1998 wurde der Mietvertrag von den Parteien weitergeführt.

Mit amtlichem Formular vom 6. Juni 2000 teilte der Kläger dem Beklagten auf den 1. Oktober 2000 eine Erhöhung des Nettomietzinses mit. Als Begründung gab er unter anderem an:

Hypothekarzinsatz von 4% auf 4.5% Fr. 178.20 (6.00%)

## **Aus den Erwägungen**

- 1.) Der Kläger begründet die Gültigkeit der Mietzinserhöhung im Wesentlichen damit, dass er die Erhöhungsanzeige zu Recht auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Ablaufs der Staffeldauer, mithin auf den Ende September 1998 gültigen Hypothekarzinsatz abgestellt habe. Er sei stets davon ausgegangen, dass sämtliche Erhöhungs- und Senkungsfaktoren während der Staffeldauer abgegolten seien.
- 2.) Der Beklagte hält dem im Wesentlichen entgegen, die Parteien hätten im Mietvertrag vereinbart, dass nur die Kostensteigerungen nicht aber die Kostensenkungen abgegolten seien. Es sei bei Ablauf der Staffeldauer auf den Hypothekarzinsatz bei Abschluss des Mietvertrages abzustellen, da dieser während der Staffeldauer gesunken und diese Senkung nicht abgegolten sei.
- 3.2) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts hat die Staffelmiete insoweit ein aleatorisches Element, als sie die Veränderung von Erhöhungs- oder Senkungsfaktoren bis zum Ablauf des Mietverhältnisses vorwegnimmt. Die Parteien sind sich aber dessen bewusst und akzeptieren, dass der bei Vertragsunterzeichnung festgelegte Mietzins bis Mietablauf auch dann gelte, wenn ihre Prognose über die Entwicklung dieser Faktoren nicht eintreten sollte, weil jede von ihnen die eigenen Interessen beim Abschluss einer solchen Miete als berücksichtigt betrachtet. Es ist deshalb normal, dass auf den Ablauf der Staffelmiete zurückgegriffen wird, wenn nach der relativen Methode geprüft wird, ob die Entwicklung der

vom Vermieter angerufenen Erhöhungsgründe die nachfolgende Erhöhung rechtfertige oder nicht (BGE 121 III 402f.). Es ist zu vermuten, dass die Parteien den Mietzins bis zum Ablauf der Staffellungsabrede regeln wollten und dass die Kostenfaktoren zu diesem Zeitpunkt für die Prüfung der Zulässigkeit einer folgenden Mietzinserhöhung massgeblich sind. Damit als Ausgangspunkt für die Anwendung der relativen Methode der Zeitpunkt der Vereinbarung der Staffelmiete (z.B. bei Vertragsunterzeichnung) genommen werden könnte, müssten die Parteien klar und übereinstimmend bei der Festlegung der Staffelmiete erklärt haben, dass sie nicht die Veränderung der Erhöhungs- und Herabsetzungsfaktoren vorwegnehmen wollten. Dies setzt voraus, dass sie in der betreffenden Urkunde (z.B. dem Mietvertrag) die Berechnungsgrundlagen des Mietzinses festlegten (Stand der Kosten, insbesondere Hypothekarzins und Landesindex der Konsumentenpreise) und dass man daraus ihren Willen entnehmen kann, dass diese Werte für die Festlegung des Mietzinses nach Ablauf der Staffellungsabrede gelten sollen (vgl. BGE vom 3. Mai 1999 i.S. X. S.A. ca K. übersetzt in MRA 2/2000 S. 357 f.).

- 4.) Der Kläger behauptet keinen vom normativen Konsens abweichenden Willen der Parteien. Er bringt vor, er sei stets davon ausgegangen, dass sämtliche Erhöhungs- und Senkungsfaktoren abgegolten gewesen seien. Das sei der Wille von ihrem Vertrag, das sei der Wille des Verwalters oder der Wille der Firma gewesen. Somit hält er lediglich fest, dass es nie sein Wille gewesen sei, dass nur die Kostensteigerungen nicht aber die –senkungen abgegolten sein sollten. Ein Beweisverfahren zu einem vom normativen Konsens abweichenden tatsächlichen Konsens entfällt somit. Es bleibt dabei, dass der Beklagte die getroffene Vereinbarung gemäss Ziffer 2 der Besonderen Vereinbarungen dahingehend verstehen durfte und musste, dass nur die Kostensteigerungen nicht aber die Kostensenkungen bei Ablauf der Staffeldauer abgegolten sind. In diesem Sinne besteht ein normativer Konsens, und ist eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zustande gekommen.
- 5.1) Für diese Eventualität berief sich der Kläger auf einen Erklärungsirrtum, denn der nach Vertrauensprinzip ermittelte Erklärungsgehalt stimme nicht mit dem tatsächlichen Willen des Klägers im Zeitpunkt des Vertragsschlusses überein. Man habe es ganz deutlich machen wollen, damit es ganz logisch und klar sei, dass nach Ablauf der Staffeldauer der Kostenstand gelte, welcher dann aktuell sei. Man habe aber ganz klar gemeint, dass alle Faktoren, welche den Mietzins beeinflussen, dann abgegolten seien. Das sei der Wille der klagenden Partei gewesen. Sinngemäss bringt der Kläger somit vor, indem er sämtliche Kostenfaktoren habe abgegolten

wissen wollen, sei er bereit gewesen, die Abgeltung zu seinen Lasten bei steigenden Kostenfaktoren in Kauf zu nehmen, nicht aber auf den Vorteil der Abgeltung bei fallenden Kostenfaktoren zu verzichten.

Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Der Beklagte will den Kläger darauf behaften, dass sich dieser nur auf einen Erklärungsirrtum und nicht auf einen "wesentlichen Erklärungsirrtum" berufen hat. Dieser Einwand schlägt jedoch fehl, da die Frage der Wesentlichkeit des Irrtums eine Rechtsfrage ist, deren Überprüfung dem Richter von Amtes wegen obliegt.

- 5.2) Das Gesetz sieht vor, dass der Irrtum namentlich dann wesentlich ist, wenn der Irrende eine Leistung von erheblich grösserem Umfang versprochen hat oder eine Gegenleistung von erheblich geringerem Umfang sich hat versprechen lassen, als es sein Wille war (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR; error in quantitate). Ist der Unterschied nur unerheblich, so liegt ein unwesentlicher Erklärungsirrtum vor. Bei der Beurteilung der Wesentlichkeit handelt es sich um einen Ermessensentscheid (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, OR, Allgemeiner Teil, 7. A., Zürich 1998, N. 824). Bei Bejahung eines wesentlichen Erklärungsirrtums seitens des Klägers wäre die Vereinbarung, die auf einem normativen Konsens beruht, betreffend Abgeltung nur der Kostensteigerungsfaktoren ungültig (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N. 927) und es bestände bezüglich der Frage der Abgeltung der Kostenveränderungen gar keine Vereinbarung der Parteien, so dass die vom Bundesgericht in BGE 121 III 397 entwickelte Rechtsprechung anzuwenden und somit von der Abgeltung sämtlicher Kostenveränderungsfaktoren auszugehen wäre. Ein Mietzinsaufschlag gestützt auf die Veränderung des Hypothekarzinssatzes von 4% bei Ablauf der Staffeldauer auf 4.5%, das heisst um 6%, wäre somit zulässig.

Zur Wesentlichkeit seines Irrtums hat der Kläger keine Ausführungen gemacht. Dass es sich aber bei der Frage der Abgeltung sämtlicher Kostenfaktoren nicht um einen unerheblichen Unterschied handelt, ergibt sich schon daraus, dass das Mietvertragsrecht einseitige Vertragsänderungen nur in einem sehr engen Rahmen zulässt, weshalb die Frage der Veränderung der für die Mietzinsberechnung massgeblichen Faktoren nicht als unwesentlich qualifiziert werden kann. Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Der Kläger macht eine Mietzinserhöhung von Fr. 178.20 monatlich, also Fr. 2'138.40 pro Jahr geltend. Wirtschaftliche Folgen in diesem Umfang können nicht als unerheblich qualifiziert werden, selbst wenn der Kläger den genauen

Umfang der versprochenen Minderleistung wegen des aleatorischen Charakters der Staffelmiete im Moment des Vertragsabschlusses nicht konkret absehen konnte. Der Kläger wäre jedenfalls bereit gewesen eine Einbusse in Kauf zu nehmen bei steigenden Kostenfaktoren, so dass auch unter diesem Aspekt nicht von einer unerheblichen Abweichung gesprochen werden kann, wenn er irrtümlich auch auf die Ausschöpfung des Vorteils verzichtet, der ein Sinken der Kostenfaktoren der Vermieterschaft einräumt. Es ist aus all diesen Erwägungen davon auszugehen, dass sich der Kläger bei Vertragsschluss in einem wesentlichen Erklärungsirrtum befunden hat und somit die Vereinbarung gemäss Ziffer 2 (letzter Satz) der Besonderen Vereinbarungen zum vornherein unwirksam war.

Der Beklagte machte nicht geltend, die Berufung auf einen wesentlichen Erklärungsirrtum seitens des Klägers widerspreche Treu und Glauben. Auch aus den Akten sind keine Hinweise ersichtlich, die es dem Kläger gestützt auf Art. 25 OR verwehren würden, sich auf die einseitige Unverbindlichkeit der Erklärung zu berufen, da kein offensichtlicher Rechtsmissbrauch seitens des Klägers gegeben ist. Die Überprüfung eines fahrlässigen Irrtums gemäss Art. 26 OR erübrigt sich vorliegend, da vom Beklagten eine Fahrlässigkeit weder behauptet noch substantiiert belegt wurde.

Haben sich die Parteien betreffend Kostensenkungen nicht in anderem Sinne geeinigt, so ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 121 III 397 ff.; BGE vom 3. Mai 1999 in MRA 2/2000 S. 256) für die Festlegung des Mietzinses nach Ablauf der Staffeldauer auf die Kostenstände bei Ablauf der Staffeldauer, das heisst auf einen Hypothekarzinsatz von 4% abzustellen.

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 15. Juni 2001 i.S. A.W. c/ M.F.)