

Art. 270 OR

8. Referenzzinssatz

Artikel 270 Absätze 1 und 2 sind absolut zwingende Normen. Es spielt somit keine Rolle, ob die mietende Partei ihr Einverständnis zu einem vom Referenzzinssatz unabhängigen Mietzins gegeben hat oder nicht, da eine solche Vereinbarung nichtig wäre.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 17. November 2008 schlossen der Kläger als Mieter und die Beklagte als Vermieterin per 1. Januar 2009 einen Mietvertrag über die 3½-Zimmer-Dachwohnung mit Galerie, Arbeits-Dachzimmer und Keller ab. Der monatliche Nettomietzins betrug Fr. 1'900.-; der monatliche Akontobetrag für die Kosten von Allgemestrom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Kabelfernsehen, Hauswartung, Service-Abo Waschküche, Unterhalt Tiefgarage, Unterhalt Umgebung, Unterhalt Spielplatz und Verwaltungskosten wurde auf Fr. 200.- festgelegt. Auf S. 3 des Mietvertrages hielten die Parteien unter „Mietzins-Vorbehalt“ fest, dass die Vermieterin mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag erziele, wobei dieser aus folgenden Gründen unterschritten werde: Es gelte ein Hypothekarzins von 3.5%, der Mietzins basiere auf einem Indexstand von 116.1 Punkten (Stand: September 2008) und die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung sei ausgeglichen bis zum Oktober 2008.

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2009 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 3.5%

auf 3% reduziert habe und er die Beklagte deshalb um eine entsprechende Reduktion der Nettomiete ersuche.

Am 18. November 2009 stellte der Kläger bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen ein Schlichtungsbegehren. Mit Beschluss vom 8. März 2010 hielt die Schlichtungsbehörde fest, dass die Schlichtungsverhandlung gescheitert sei.

Mit Eingabe vom 7. April 2010 reichte der Kläger beim Kantonsgericht Zug gegen die Beklagte Klage auf Herabsetzung des Mietzinses ein. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, dass der Referenzzinssatz am 2. September 2009 von 3.5% auf 3% gesenkt worden sei. Hierbei handle es sich um eine wesentliche Veränderung der Berechnungsgrundlagen des Mietzinses, weshalb ein Anspruch auf Herabsetzung des Nettomietzinses bestehe.

In der Klageantwort schloss die Beklagte sinngemäss auf Abweisung der Klage und machte geltend, sie habe dem Kläger schon bei der ersten Besichtigung des Mietobjekts mitgeteilt, dass der Mietzins nicht kostendeckend und deshalb unabhängig vom Referenzzinssatz sei. Weder bei einer Senkung noch bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes käme es zu einer Anpassung des Mietzinses. Im Begleitbrief zum Mietvertrag sei dies dem Kläger noch einmal schriftlich mitgeteilt worden. Dieser habe nie Einwände dagegen erhoben und somit die Referenzzinssatzunabhängigkeit des Mietzinses akzeptiert.

Aus den Erwägungen

2. Art. 270a Absatz 1 OR hält fest, 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 Art. 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Art. 13 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) präzisiert, dass die Herabsetzung insbesondere dann verlangt werden kann, wenn sich der Hypothekarzinsatz (Referenzzinssatz für Hypotheken) senkt. In der Praxis stellt die Senkung des Hypothekarzinsatzes den vorrangigen Herabsetzungsgrund dar (Lachat, Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009, Kapitel 17, N 4.2.2). Auch vorliegend stützt der Kläger sein Herabsetzungsbegehren auf eine Senkung des Refe-

renzzinssatzes.

- 2.1 Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, sie habe mit dem Kläger mündlich und schriftlich vereinbart, dass der Nettomietzins von Fr. 1'900.– unabhängig vom Referenzzinssatz sei. Der Kläger könne deshalb nicht gestützt auf Art. 270a Abs. 1 OR die Herabsetzung des Mietzinses wegen Senkung des Referenzzinssatzes verlangen. Es ist somit vorab zu überprüfen, ob die Parteien gültig die Nichtanwendung von Art. 270a Abs. 1 OR wegen Senkung des Referenzzinssatzes vereinbart haben.

Gemäss Lehre und Rechtsprechung handelt es sich bei Art. 270a Abs. 1 und 2 OR um absolut zwingende Normen, welche der Parteidisposition entzogen sind. Vertragsklauseln, die von diesen Bestimmungen - zu Gunsten oder zu Ungunsten der einen, der andern oder beider Parteien - abweichen, sind nichtig und werden von der gesetzlichen Regelung ersetzt (Higi, Zürcher Kommentar, 4. A., Zürich 1998, N 4 ff. zu Art. 270a OR; Roncoroni, „Zwingende und dispositive Bestimmungen im revidierten Mietrecht“, Mietrechtspraxis 2/90 S. 76 ff.). Es spielt somit keine Rolle, ob der Kläger sein Einverständnis zu einem referenzzinssatzunabhängigen Mietzins gegeben hat oder nicht, da eine vom Gesetzestext abweichende Vereinbarung ohnehin nichtig wäre und keine Rechtswirkung entfalten würde.

- 2.2 Gemäss Ausführung des Klägers hat sich der Referenzzinssatz von 3.5% bei Vertragsschluss auf 3% per 2. September 2009 reduziert. Dies wird von der Beklagten nicht bestritten. Zudem ist der Referenzzinssatz gerichtsnotorisch (vgl. Referenzzinssatz auf www.bwo.admin.ch). Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 3.5% auf 3% berechtigt gemäss Art. 13 Abs. 1 VMWG zu einer Herabsetzung des Nettomietzinses um 5.66% (Lachat, a.a.O., S. 755; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, N 47 zu Art. 269a OR). Der Kläger hat somit grundsätzlich einen Herabsetzungsanspruch im Umfang von 5.66% des Nettomietzinses.

...

- 3.2 Weiter wendet die Beklagte sinngemäss ein, sie habe einen bereits vor Mietantritt des Klägers entstandenen Mietzinserhöhungsanspruch nicht voll ausgeschöpft, weshalb sie im Mietvertrag einen entsprechenden Mietzinsvorbehalt angebracht habe. Dem Mietvertrag vom 17. November 2008 wurde das Formular „Mietzins-Vorbehalt“ angehängt, ausgefüllt und von den Parteien unterschrieben. Gemäss Art. 18 VMWG hat der Vermieter den Mietzins-Vorbehalt in Franken oder Prozents des Mietzinses festzulegen. Sinn dieser Bestimmung ist, dass der Mieter im Zeit-

punkt des Vertragsschlusses weiss, mit welcher Mietzinserhöhung in welchem Umfang er zu rechnen hat. Die Beklagte hat im vorgenannten Formular lediglich die Berechnungsgrundlagen wie Hypothekarzins, Stand des Landesindex und bis wann die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung ausgeglichen ist, festgehalten. Es lässt sich dem Formular jedoch nicht entnehmen, wie hoch die noch nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve ist. Die Beklagte hat den Mietzinsvorbehalt somit nicht rechtsgültig angebracht, weshalb sie sich vorliegend nicht darauf berufen kann.

(Urteil des Kantonsgerichtes Zug vom 24. Februar 2011)