

NEWSLETTER JULI 2016

Autoren: André Bloch und Sonja Stark-Traber



Rechtsprechung zum Mietrecht

Begründungspflicht bei Mietzinserhöhungen

Das Bundesgericht hat sich mit der Frage befasst, welche Voraussetzungen an die Begründungspflicht einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen erfüllt sein müssen.

In einem am 13. April 2016 ergangenen Entscheid (4A_366/2015; zur amtlichen Publikation vorgesehen) beschäftigte sich das Bundesgericht mit der Frage, welche Voraussetzungen an die Begründungspflicht einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen erfüllt sein müssen. Im konkreten Fall hatte der Vermieter im Anschluss an eine Gebäuderenovation mit amtlichem Formular eine Mietzinserhöhung mit folgender Begründung angezeigt: «Wertvermehrende Investition CHF 454 (43.24%) infolge Totalsanierung».

Die Vorinstanz hatte eine solcherart angezeigte Mietzinserhöhung für nichtig erklärt, weil diese nicht dem in Art. 269d Abs. 2 lit. b OR festgeschriebenen Begründungserfordernis entspreche. Der Vermieter müsse – im konkreten Fall mittels rechtsgenügender Bezugnahme auf die Baukostenabrechnung – auch die «Parameter seiner Berechnung» zugrunde legen, damit der Mieter die «Plausibilität der Erhöhung abschätzen könne».

Das Bundesgericht hat sich dieser strengen Sichtweise der Vorinstanz nicht angeschlossen. Es rief vorab in Erinnerung, dass der Mieter bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wertvermehrender Investitionen vom Vermieter verlangen könne, dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet werde (Art. 20 Abs. 1 VMWG). Bereits daraus ergebe sich, dass die zahlenmässige Begründung des Erhöhungsbetrages nicht schon Bestandteil der Mitteilung im Formular sein müsse.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der Pflicht

des Vermieters, die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mittels Formular mitzuteilen und zu begründen (Art. 269d Abs. 1 OR). Zweck dieser zehntägigen Notifikationsfrist sei es, dem Mieter die Möglichkeit zu verschaffen, durch eine rechtzeitige Kündigung der mitgeteilten Vertragsänderung auszuweichen, ohne ein Verfahren auf Anfechtung der Mietzinserhöhung einzuleiten. Für die Entscheidung, ob der Mieter die Mietzinserhöhung auf Missbrauch überprüfen lassen wolle, stehe ihm die Frist gemäss Art. 270b Abs. 1 OR (dreissig Tage seit Mitteilung der Mietzinserhöhung) zur Verfügung.

Das Bundesgericht hielt schliesslich fest, es habe in früheren Urteilen zwar festgehalten, Sinn und Zweck von Art. 269d OR sei es, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die «Berechtigung» der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Der vom Bundesgericht verwendete Begriff der «Berechtigung» dürfe aber nicht so verstanden werden, dass die der Erhöhung zugrunde liegende Berechnung im Einzelnen im Formular bzw. dazugehörigen weiteren Informationen des Vermieters aufgeführt werden müsse.

Dementsprechend gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass die auf dem Formular abgegebene Begründung in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden sei. Da die Vorinstanz nach Auffassung des Bundesgerichts offen gelassen hat, ob die geltend gemachte Erhöhung in materieller Hinsicht ausgewiesen sei, wurde die Sache vom Bundesgericht zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

KOMMENTAR

Das Bundesgericht hat einer zu strengen Begründungspflicht bei Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit wertvermehrenden Investitionen zu Recht eine Absage erteilt. Bei einer Mietzinserhöhung muss demnach auf dem amtlichen Formular ein konkreter Hinweis auf den Grund der Erhöhung erfolgen (vorliegend: «Wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung»). Nicht angegeben werden müssen gemäss dieser Entscheidung demgegenüber die Parameter, die im Einzelnen geltend gemachten Mietzinserhöhung rechnerisch zugrunde liegen.

Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine Rechtsauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Für eine persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei Suter Howald Rechtsanwälte oder an eine der folgenden Personen:



Dr. André Bloch

Partner

andre.bloch@suterhowald.ch



Dr. Mauro Loosli

Partner

mauro.loosli@suterhowald.ch



Sonja Stark-Traber, LL.M.

Senior Associate

sonja.stark@suterhowald.ch

Suter Howald Rechtsanwälte – Attorneys at Law

Stampfenbachstrasse 52

Postfach

CH-8021 Zürich

Tel. + 41 44 630 48 11

Fax + 41 44 630 48 15

www.suterhowald.ch