

Praxistipps zu indexierten und gestaffelten Mietzinsen

In Durchbrechung des Prinzips der Vertragsfreiheit erlaubt das Gesetz den Mietern von Wohn- und Geschäftsräumen Mietzinserhöhungen als missbräuchlich anfechten; u.a. mit der Begründung, der Vermieter erziele damit einen übersetzten Ertrag. Das Gesetz lässt allerdings zwei vertragliche Zinsanpassungsmechanismen zu, welche von diesem Anfechtungsrecht weitgehend ausgenommen sind: die Indexklausel und die Staffelungsklausel.

Mit der **Indexklausel** vereinbaren die Parteien, dass der Mietzins der Entwicklung des LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) folgt. Der Mieter kann eine auf LIK-Erhöhung gestützte Mietzinsanpassung nur mit der Begründung anfechten, es habe keine der Zinserhöhung entsprechende LIK-Entwicklung stattgefunden.

Indexklauseln setzen voraus, dass der Vermieter den Vertrag während mindestens fünf Jahren nicht kündigen darf. Ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters steht der Gültigkeit aber nicht entgegen. Die Indexierung fällt dahin, wenn ein ursprünglich auf fünf Jahre abgeschlossener Mietvertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt wird, es sei denn, der Vermieter sei auch in der folgenden Periode für mindestens fünf Jahre gebunden.

Klauselbeispiel: „Kündigt keine der Parteien den Vertrag auf das Ende seiner festen Dauer, so verlängert er sich automatisch um weitere fünf Jahre. Der Mietzins bleibt indexiert.“

Die Zinsanpassung erfolgt bei einer LIK-Erhöhung nicht etwa automatisch, sondern muss vom Vermieter angekündigt werden. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- ☞ zwingend das vom Kanton hierfür zur Verfügung gestellte Formular verwenden;
- ☞ Ankündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende;
- ☞ Ankündigung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen LIK;
- ☞ rückwirkende Erhöhung ist untersagt, eine verpasste Erhöhung kann aber mit Wirkung für die Zukunft nachgeholt werden.

Bei einer Senkung des LIK ist der Mietzins entsprechend zu reduzieren. Nach aktuell herrschender (aber umstrittener) Meinung ist es jedoch zulässig, vertraglich einen geschützten Mindestmietzins festzulegen.

Klauselbeispiel: „Der vereinbarte Basismietzins stellt ein Mindestmietzins dar, welcher auch bei einer Senkung des LIK nicht unterschritten wird.“

Während der der festen Vertragsdauer von fünf Jahren sind grundsätzlich alle anderweitigen Anpassungsmöglichkeiten der Mietzinsgestaltung ausgeschlossen. Als zulässig erachtet wird jedoch eine Anpassung des Mietzinses nach Vornahme von Mehrleistungen des Vermieters oder aufgrund umfassender Überholungen des Mietobjekts, sofern dies vertraglich explizit so vorgesehen wurde.

Klauselbeispiel: „Mietzinsanpassungen wegen Mehrleistungen des Vermieters (bspw. Sanierungen) sind auch während der Geltungsdauer der Indexierung zulässig.“

Von **gestaffelten Mietzinsen** spricht man, wenn die Parteien schon bei Mietbeginn die Stufen und Perioden von Mietzinserhöhungen festlegen. Auch eine einmalige Erhöhung während der Mietdauer stellt eine Staffelung dar. Die Staffelung ist nur zulässig, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen ist und der Mietzins nicht mehr als einmal pro Jahr um einen im Voraus bestimmten Franken-Betrag erhöht wird.

Auch die auf Staffelungsklausel beruhenden Mietzinsanpassungen müssen dem Mieter mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Die Mitteilung darf frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung erfolgen.

Die **Kumulation** einer Indexklausel mit einer Staffelungsklausel ist unzulässig, wenn sie sich die beiden Anpassungsmechanismen in ihrer Geltungsdauer überlagern. Zulässig ist die Kombination, wenn die Klauseln für verschiedene Vertragsphasen zur Anwendung kommen. So kann bspw. vereinbart werden, dass der Mietzins in einer ersten Vertragsphase gestaffelt wird und nach Ablauf dieser Phase während einer weiteren festen Dauer von mindestens fünf Jahren dem LIK folgt. Falls die Staffelung in der ersten Phase gemäss ausdrücklicher Vereinbarung den Zweck verfolgt, dem Mieter anfänglich einen Rabatt zu gewähren und den Mietzins schrittweise auf ein kostendeckendes Niveau zu erhöhen, so kann nach Ablauf der ersten Vertragsphase die gesamte, seit Vertragsbeginn aufgelaufene Teuerung geltend gemacht werden.

Klauselbeispiel: Die Staffelveinbarung dient dazu, dem Mieter einen anfänglichen Rabatt zu gewähren. Es wird damit nicht die mutmassliche Kostenentwicklung vorweggenommen. Nach Ablauf der Staffelungsphase wird der Mietzins der Indexentwicklung angepasst, wobei der Mieter die gesamte, seit Vertragsbeginn aufgelaufene Teuerung geltend machen kann.

Es zeigt sich, dass in der Praxis auch in dicht regulierten Rechtsgebieten wie dem Mietrecht vertraglicher Gestaltungsspielraum verbleibt. In vielen Fällen kann damit eine den Umständen des Einzelfalls angepasste Lösung entwickelt werden - sowohl in wirtschaftlicher als auch rechtlicher Hinsicht. Mit Blick auf die vorstehenden Klauselbeispiele gilt es zu beachten, dass diese sorgfältig in das übrige Vertragswerk zu integrieren und ggf. daran anzupassen sind.



Johannes Balmer, *Rechtsanwalt*

Spezialgebiete: Gesellschaftsrecht, M&A / Bau- und Immobilienrecht

REICHENBACH
RECHTSANWÄLTE

Reichenbach Rechtsanwälte AG | Talacker 50 | CH-8001 Zürich
T + 41 44 226 96 00 | F + 41 44 226 96 96 | www.rlaw.ch