

## **Ab wann besteht ein Anspruch auf Mietzinsreduktion?**

**(Ein Vorschlag zur Vermeidung von administrativem Leerlauf)**

---

Am 24. Juni 2003 kündigte die Luzerner Kantonalbank als Leitzinsbank auf dem Gebiete des Hypothekarzinswesens im Kanton Luzern per 1. Oktober 2003 eine Senkung des Hypothekazinssatzes von bisher 3.25% auf neu 3.00% an. Gestützt darauf gelangten viele Mieter mit Mietzinsherabsetzungsbegehren an ihre Vermieter. Am 3. September 2003 widerrief die Luzerner Kantonalbank die zuvor angekündigte Hypothekarzinsreduktion und belies den Zinssatz für erste variable Hypotheken bei 3.25%. Damit rief sie bei den Mietern Enttäuschung und bei den Vermietern bzw. Liegenschaftsverwaltern Unbehagen wegen unnötig verursachter Umtriebe hervor.

So berechtigt es erscheint, das Vorgehen der Luzerner Kantonalbank als unpopulär zu bezeichnen, so verständlich ist es, dass sie auf einen Entschluss zurückgekommen ist, als sich die von ihr angenommene Zinsentwicklung als unzutreffend herausstellte. Offenbar bieten auch branchenspezifische Kenntnisse nicht immer Gewähr für eine zuverlässige Trendprognose und vor allem kann die Art, wie sich Banken heute für ihre Ausleihungen refinanzieren, nicht mehr mit derjenigen in der Vergangenheit verglichen werden. Während früher in erster Linie Spareinlagen für die Ausrichtung von Hypothekendarlehen herangezogen werden konnten, erfolgt heute die Geldaufnahme der Banken grösstenteils auf dem Geldmarkt.

Bei Spareinlagen bestimmen die Banken die Zinsen – wenn auch in Anlehnung an die Zinslandschaft – praktisch autonom, während sich die Zinsen auf dem Geldmarkt nach den jeweiligen Preisen des Marktgeschehens richten; oder mit anderen Worten ausgedrückt: Auf erstere haben die Banken Einfluss, auf letztere nicht. Deshalb dürfte es ratsam sein, inskünftige Änderungen beim Hypothekarzinssatz nicht mit einer allzu lang bemessenen Vorlaufzeit anzukündigen. Damit könnte nämlich weitgehend vermieden werden, dass zwischenzeitliche Trendwenden an der Zinsfront die Banken zur Rücknahme von bereits kommunizierten Zinssatzänderungen zwingen.

Soviel zur eingangs geschilderten Ausgangslage unter bankspezifischen Aspekten. Nachfolgend soll anhand von mietrechtlichen Überlegungen dargestellt werden, wie in Zukunft verhindert werden könnte, dass bereits vorgenommene Mietzinsanpassungen aufgrund einer zwar angekündigten, dann aber revozierten Änderung des Hypothekarzinssatzes nachträglich nicht wieder rückgängig gemacht werden müssen. Dazu vorab ein paar allgemeine Ausführungen zur Mietzinsherabsetzung.

Laut Art. 270a OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

Bevor der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung verlangen kann, muss er ein gesetzlich vorgeschriebenes Vorverfahren einhalten. Dieses besteht darin, dass er dem Vermieter zunächst ein schriftliches Herabsetzungsbegehren zu stellen hat. Entspricht dieser dem Begehren nicht, nur teilweise oder nimmt er dazu innert der vorgegebenen Frist von 30 Tagen überhaupt keine Stellung, dann kann der Mieter innert wiederum 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

Damit der Mieter überhaupt ein Mietzinsherabsetzungsbegehren stellen kann, müssen sich zunächst einmal die Berechnungsgrundlagen wesentlich geändert haben. Eine solche Änderung der Berechnungsgrundlagen liegt dann vor, wenn sich der Hypothekarzinssatz reduziert hat. Dabei muss die Reduktion laut gefestigter Praxis mindestens 0.25% betragen, damit sie als wesentliche Änderung angesehen werden kann.

Bislang ist die Praxis im Kanton Luzern davon ausgegangen, dass der Mieter mit dem schriftlichen Mietzinsherabsetzungsbegehren ab dem Zeitpunkt an den Vermieter gelangen kann, da die Luzerner Kantonalbank die Änderung des Hypothekarzinssatzes angekündigt hat. Dadurch begann die Kündigungsfrist ab diesem frühestmöglichen Zeitpunkt zu laufen, und der Mieter konnte dementsprechend auch effektiv auf den nächstmöglichen Kündigungstermin von der Mietzinsherabsetzung profitieren.

Diese Praxis hat in der Vergangenheit noch nie zu Diskussionen Anlass gegeben. Denn Hypothekarzinsen sind

bislang auch immer so reduziert worden, wie sie die Luzerner Kantonalbank zuvor angekündigt hatte. Seitdem nun aber die Ankündigung als solche offenbar keine Gewähr mehr dafür bietet, dass eine Reduktion des Hypothekarzinssatzes dann auch tatsächlich vollzogen wird, stellt sich die Frage, ob schon die bloss angekündigte Hypothekarzinsreduktion, oder aber nur die Hypothekarzinsreduktion als solche als eine wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen im Sinne von Art. 270a OR angesehen werden kann oder nicht.

Art. 270a OR setzt seinem Wortlaut nach voraus, dass sich die Berechnungsgrundlagen geändert haben müssen, bevor der Mieter einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung geltend machen kann. Das ist offenbar nicht der Fall, solange eine Senkung des Hypothekarzinssatzes bloss angekündigt, aber effektiv noch nicht vollzogen worden ist. In Konsequenz dazu kann meines Erachtens ein Herabsetzungsbegehren auch erst geltend gemacht werden, wenn der Hypothekarzinssatz tatsächlich reduziert worden ist. Alles andere würde der eingangs geschilderten Rechtsunsicherheit Vorschub leisten, indem ein auf die Ankündigung der Senkung hin gestelltes Herabsetzungsbegehren nachträglich wieder gegenstandslos werden könnte und zwar solange, als diese Ankündigung vor dem Inkrafttreten des reduzierten Hypothekarzinssatzes wieder zurückgenommen werden kann.

Man mag dagegen einwenden, dass der Mieter dadurch nicht so schnell in den Genuss einer Mietzinssenkung gelangt, wie wenn er sein Herabsetzungsbegeh-

ren schon nach der Ankündigung der Hypothekarzinsatzreduktion stellen kann. Dies ist grundsätzlich nicht von der Hand zu weisen, ebenso wenig wie übrigens auch die Möglichkeit, dass der Vermieter bei dieser Regelung einen übersetzten Ertrag auf dem anrechenbaren Eigenkapital erzielt und zwar während der Zeit ab dem Inkrafttreten des reduzierten Hypothekarzinsatzes bzw. ab der mit dem schriftlichen Herabsetzungsbegehren gemäss Art. 270a Abs. 2 OR beginnenden Kündigungsfrist bis zum dann zumal nächstmöglichen Kündigungstermin. Vorbehalten bleibt in diesem Zusammenhang immerhin der Nachweis des Vermieters, dass er trotz veränderter Berechnungsgrundlagen keine missbräuchliche Rendite erwirtschaftet (vgl. Art. 269 f. OR).

Damit diese Regelung nicht nur bei Hypothekarzinsatzreduktionen zur Anwendung gelangt und folglich als einseitige Benachteiligung des Mieters angesehen werden könnte, wäre praktisch kompensatorisch vorzusehen, dass auch der Vermieter bei der Anhebung des Hypothekarzinsatzes eine Mietzinsanpassung erst ab dem Zeitpunkt vornehmen kann, da diese effektiv in Kraft getreten ist und nicht schon, nachdem sie angekündigt worden ist (vgl. Art. 269 a OR in Verbindung mit Art. 269d Abs. 1 OR). Dadurch entstünde ein Chancen- und Lastenausgleich zwischen Mieter und Vermieter, der erst noch auf gefestigten Tatsachen beruhen würde. Denn auch in diesem Fall ist durchaus denkbar, dass sich zwischen der Ankündigung und dem Inkrafttreten einer Hypothekarzinsatzerhöhung Änderungen an der Zinsfront einstellen, die dann zur Rücknahme dieser Ankündigung veranlassen könnten.

Böse Zungen mögen behaupten, dass Banken viel eher dazu neigen, eine angekündigte Hypothekarzinsatzsenkung nachträglich zu widerrufen, als dergleichen auch bei einer Erhöhung des Hypothekarzinsatzes zu tun. Fakt ist indessen, dass Banken den Zinstrend wohl in beiden Richtungen nur bedingt voraussehen können. Denn je weiter der Zeithorizont angesetzt wird, desto unzuverlässiger wird notgedrungen auch die Prognose.

Letztlich ist darauf hinzuweisen, dass der Vermieter bei wertvermehrenden Investitionen eine Mietzinserhöhung erst anzeigen darf, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (vgl. Art. 269a lit. b OR in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 VMWG). Warum dem so ist, liegt auf der Hand. Solche Mietzinserhöhungen sollen nämlich offensichtlich nur aufgrund gefestigter Tatsachen geltend gemacht werden können; unabhängig davon, dass der Mieter den Mehrnutzen an solchen wertvermehrenden Investitionen schon ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Bauarbeiten hat und erfahrungsgemäss zwischen Bauausführung und Fakturierung immer eine gewisse Zeit verstreicht.

Wenn hier ein Regime herrscht, das von klaren, ja quasi unumstösslichen Berechnungsgrundlagen ausgeht, dann ist nicht einzusehen, warum bei Mietzinsanpassungen zufolge Änderungen des Hypothekarzinsatzes schon auf blossen Ankündigungen der Leitzinsbank abgestellt werden soll, zumal solche Ankündigungen jederzeit einseitig widerrufen werden können.

**FAZIT:** Eine Mietzinsherabsetzung kann nur geltend gemacht werden, wenn sich die Berechnungsgrundlagen geändert haben. Das ist nicht schon der Fall, wenn eine Reduktion des Hypothekarzinssatzes angekündigt worden ist, sondern erst, nachdem die Senkung auch tatsächlich vollzogen worden ist. Der Zeitpunkt, ab welchem der Mieter Anspruch auf den reduzierten Mietzins hat, wird einerseits vom Eingang des Herabsetzungsbegehrens als empfangsbedürftiger Willenserklärung beim Vermieter, andererseits von der dann zu laufen beginnenden Kündigungsfrist und dem gestützt darauf ermittelten nächsten Kündigungstermin bestimmt. Das Prinzip der einheitlichen Rechtsanwendung gebietet es, dass auch bei Hypothekarzinserhöhungen gleichermassen vorgegangen wird. So soll der Vermieter eine Mietzinsanpassung ebenfalls erst dann vornehmen können, wenn die Erhöhung des Hypothekarzinssatzes tatsächlich vollzogen worden ist. Dementsprechend beginnen in diesem Fall die Zehntages- und die Kündigungsfrist (vgl. Art. 269d Abs. 1 OR) auch erst ab dann zu laufen.

Luzern, im März 2004  
lic. iur. Louis H. Falck, Rechtsanwalt  
und Notar