

ZMP 2015 Nr. 6

Nichtigkeit einer Mietinserhöhung wegen fehlender Begründung; unbehilfliche Berufung der Vermieter auf Rechtsmissbrauch: Das Mietgericht hatte sich mit den Voraussetzungen, welche für die Nichtigkeit einer Mietinserhöhung gegeben sein müssen, auseinanderzusetzen und bejahte das Vorliegen einer nichtigen Erhöhung. Zudem prüfte es, ob sich die Klägerin (Mieterin) rechtsmissbräuchlich verhalten hatte, da sie nach der Erhöhung lange zugewartet hatte, und verneinte dies.

Die Klägerin (Mieterin) machte geltend, die von den Beklagten (Vermietern) mitgeteilte Mietzinserhöhung sei nichtig, da die Beklagten die Erhöhung des Nettomietzinses und die Einführung von neuen Nebenkosten in unzureichender Weise begründet hätten und die einzelnen Beträge weder aufgeschlüsselt noch erläutert hätten. Aus dem Nettomietzins seien zudem keine Nebenkosten ausgeschieden worden. Die Beklagten stellten sich auf den Standpunkt, dass die Mietzinserhöhung korrekt erfolgt sei und es rechtsmissbräuchlich sei, dass die Klägerin nach langem Zuwarten (2.5 Jahre zwischen Anzeige der Erhöhung und des vorliegenden Verfahrens) die Mietzinserhöhung doch noch anfocht. Während dieser Zeit habe sie die neuen Mietzinse schliesslich vorbehaltlos bezahlt. Das Mietgericht Zürich hiess die Klage gut.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 21. April 2015:

"II. Erwägungen

3. Nichtigkeit der Mietzinserhöhung

(...)

3.3. Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten

Formular mitteilen und begründen (Art. 269d Abs. 1 OR). Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (Art. 269d Abs. 2 OR).

Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen gemäss Art. 269d OR muss also eine klare Begründung der Erhöhung enthalten. Wenn mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht werden, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen (Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG). Ist eine Mietzinserhöhung nicht oder nicht genügend begründet, ist sie nichtig (LACHAT/DÖRFLINGER, Mietrecht für die Praxis, 8. A., Zürich 2009, S. 297/304; CHK-HEINRICH, 2. Aufl., Art. 269d N 5). Die Begründung muss klar und verständlich sein, damit sich der Mieter ein genügendes Bild über die Forderung des Vermieters machen kann, um zu entscheiden, ob er die Erhöhung anfechten will oder nicht. So hat der Vermieter die Art der Kosten und den Umfang der Kostenänderung konkret anzugeben. Beruht die Mietzinserhöhung auf mehreren Gründen, muss der Vermieter für jeden Erhöhungsgrund den je darauf entfallenden Anteil der Erhöhung bezeichnen (LACHAT/DÖRFLINGER, a.a.O., S. 299).

3.4. Die vorliegende Begründung der Mietzinserhöhung genügt diesen Anforderungen nicht. Sie zeigt insbesondere nicht auf, welcher der geltend gemachten Erhöhungsgründe auf welchen Positionen (Nettomietzins bzw. einzelne Nebenkostenstellen) zu einer Erhöhung des Mietzinses in welchem Ausmass führt (anteilmässige Aufschlüsselung beziehungsweise zahlenmässige Angabe der entsprechenden Kostenerhöhungsbeträge). Zu Recht führt die Klägerin an, sie habe sich kein aussagekräftiges Bild der Mietzinserhöhung machen können. Schon aus diesem Grund erweist sich die Begründung der Mietzinserhöhung als ungenügend respektive erweist sich die Mietzinserhöhung in der Folge als nichtig. Hinsichtlich der Ausgliederung von Nebenkosten verweist die Klägerin auf einen Entscheid des Bundesgerichts vom 23. August 1999 (kommentiert in MRA 3/2000 S. 301 ff.), wonach die Begründung einer Mietzinserhöhung (unter anderem) nur dann ausreichend ist, wenn die inskünftig als Nebenkosten separat erhobenen Positionen genau und detailliert umschrieben werden und daraus klar hervorgeht,

welche bisherigen Kosten den neu gesondert belasteten Nebenkosten entsprechen. Beides ist, wie die Klägerin zutreffend ausführt, vorliegend nicht der Fall. So ist beispielsweise hinsichtlich Wartung der Liftanlage nicht klar, ob das Wartungsabonnement neu abgeschlossen wurde oder ob die entsprechenden Kosten bereits zuvor angefallen und im Nettomietzins inbegriffen waren.

(...)

4. Rechtsmissbrauch

(...)

4.3. Die Nichtigkeit einer Mietzinserhöhung kann vorbehältlich Art. 2 Abs. 2 ZGB jederzeit geltend gemacht werden (Urteil des Bundesgerichts 4A_198/2008 vom 7. Juli 2008, E. 3.2). Aufgrund der Ziel- und Schutzrichtung der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen ist in der Regel davon auszugehen, dass der Mieter, der sich auf die Nichtigkeit einer Formwidrigkeit beruft, nicht rechtsmissbräuchlich handelt (LACHAT/DÖRFLINGER, a.a.O, S. 305). Mithin findet Art. 2 Abs. 2 ZGB nur in Ausnahmefällen Anwendung, wenn sich der Mieter offensichtlich gegen Treu und Glauben verhält. Dies ist etwa der Fall, wenn der Mieter den Formmangel zwar erkannt hat, auf dessen Geltendmachung aber verzichtet, um allenfalls später einen Nutzen daraus zu ziehen (Urteil des Bundesgerichts 4A_198/2008 vom 7. Juli 2008, E. 3.1). Dagegen kann ein Rechtsmissbrauch beispielsweise nicht ohne weiteres darin erblickt werden, dass ein Mieter nach Aufsuchen eines Rechtsanwalts keine unmittelbare Beanstandung der Mietzinserhöhung vorgenommen oder den "erhöhten" Mietzins bereits über Jahre hinweg bezahlt hat. Um zu beurteilen, ob die Berufung auf die Formnichtigkeit rechtsmissbräuchlich ist, sind neben der Art und Weise der formungültigen Mietzinserhöhung auch die näheren Umstände zu berücksichtigen (BGE 123 III 70, E. 3c und 3d).

4.4. Aus dem Schreiben der Klägerin vom 4. Januar 2012 lässt sich nicht ableiten, dass sie die Begründung der Mietzinserhöhung verstand und akzeptierte. Sie erklärte darin lediglich, die Erhöhung sei "nicht ganz i.O. nach vier Jahren". Die Beklagten führen denn auch selber aus, die Klägerin habe einzig gerügt, dass sie

bereits nach vier Jahren einen Mietzinsaufschlag erhalten habe. Dagegen äusserte sich die Klägerin in diesem Schreiben nicht zur Begründung der Mietzinserhöhung, weshalb auch nicht gesagt werden kann, ob sie diese verstanden hat. Entgegen der Ansicht der Beklagten hat die Klägerin die Mietzinserhöhung nicht dadurch akzeptiert, dass sie nicht gleich rügte, diese Erhöhung nicht zu verstehen. Ein Einverständnis der Klägerin kann aus ihrem Verhalten gerade nicht abgeleitet werden. Dass sie sich nicht zur Begründung der Mietzinserhöhung äusserte und nur rügte, dass ihr Mietzins bereits nach vier Jahren erhöht werde, weist zudem darauf hin, dass sie zu diesem Zeitpunkt noch nicht von der Nichtigkeit der Mietzinserhöhung ausging.

Auch die Erklärung der Klägerin im Schreiben vom 4. Januar 2012, sie habe keine Lust, mit den Beklagten zu streiten, kann nicht dahingehend gedeutet werden, dass sie die Mietzinserhöhung vorbehaltlos akzeptierte. Ebenso wenig verstösst diese Erklärung im Hinblick auf die Tatsache, dass sie nach Kenntnisnahme der Nichtigkeit der strittigen Mietzinserhöhung den Rechtsweg beschritt, gegen Treu und Glauben. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die Klägerin sich vor einer Kündigung fürchtete und deshalb nicht mit den Beklagten streiten wollte. Das eine solche Angst nicht ganz unbegründet war, wird auch durch das Schreiben der Beklagten vom 9. Juli 2013 verdeutlicht, in welchem die Beklagten die Klägerin aufforderten, den (erhöhten) Mietzins für den Monat Juli 2013 zu bezahlen, ansonsten sie sich gezwungen sähen, ihr zu kündigen. Indem die Klägerin aus Angst vor einer Kündigung nicht umgehend mit einer Klage auf die Mietzinserhöhung reagierte und die ordentliche Anfechtungsfrist verstreichen liess, hat sie sich nicht treuwidrig verhalten und damit das Recht auf eine spätere Geltendmachung der Nichtigkeit nicht verwirkt. Die Klägerin wollte lediglich das Risiko einer Kündigung vermeiden.

Festzuhalten ist auch, dass die Klägerin entgegen der Darstellung der Beklagten nicht während 2½ Jahren den Mietzins vorbehaltlos bezahlte, sondern in dieser Zeit zahlreiche Kontaktversuche mit der Beklagten unternahm, um die Sache gütlich zu regeln, und danach auch gerichtlich gegen die Beklagten vorging. Dass sich dieses gerichtliche Verfahren dahinzog und das klägerische Begehren

schliesslich abgewiesen wurde, kann ihr nicht zum Nachteil gereichen, zumal sie unmittelbar nach Vorliegen des Urteils des Bundesgerichts erneut ein Schlichtungsverfahren einleitete. Aus diesem Grund ist auch der von den Beklagten eingereichte Artikel des HEV nicht einschlägig, da die Klägerin gerade nicht über längere Zeit vorbehaltlos bezahlte. Im Hinblick auf die Situation der Klägerin kann aus der Tatsache, dass sie ab 1. April 2012 höhere Mietzinse überwiesen hat, nicht geschlossen werden, sie habe die Mietzinserhöhung akzeptiert.

4.5. Ferner kann aus dem Umstand, dass die Klägerin im Schreiben vom 4. Januar 2012 erklärte, die Mietzinserhöhung sei "gemäss Rechtsanwalt" nach vier Jahren "nicht ganz i.O.", (...) nicht geschlossen werden, die Klägerin sei rechtlich umfassend beraten gewesen, sodass sie die Rechtslage komplett erfassen konnte und sich damit zu diesem Zeitpunkt in voller Kenntnis über die Nichtigkeit der vorliegend strittigen Mietzinserhöhung befand. Für Letzteres spricht insbesondere, dass die Klägerin erst seit dem 12. Juni 2012 durch den heutigen Rechtsanwalt vertreten ist. Für das anfangs fehlende Wissen um die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung seitens der Klägerin spricht auch, dass sie die Beklagten, sobald sie Kenntnis von der Nichtigkeit der Mietzinserhöhung hatte, mit Schreiben vom 20. und 27. März 2012 ersuchte, zwecks Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen auf die Mietzinserhöhung zurückzukommen, wobei sie im Brief vom 27. März 2012 explizit auf die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung verwies."

Das Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, bestätigte mit Urteil vom 10. August 2015 die Auffassung des Mietgerichtes:

"Erwägungen:

(...)

3.1. Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der Mietzinserhöhung sowie des Rechtsmissbrauchs zutreffend dar. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann darauf verwiesen werden. Zu Recht zweifeln die Berufungskläger die Darlegungen der Vorinstanz nicht an.

(...)

3.3. (...) Es sind jeweils die gesamten Umstände zu berücksichtigen. Mit diesen setzen sich die Berufungskläger in der Berufung indes nicht auseinander, weshalb die entsprechenden Feststellungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden sind. Auf der anderen Seite genügt die angeführte pauschale Begründung der Mietzinserhöhung den rechtlichen Anforderungen deshalb nicht, weil sie zwar die Ausscheidung von Nebenkosten angibt und im Begleitschreiben die Mietzinserhöhung mit der Anpassung an die Quartierüblichkeit und der Berücksichtigung des risikotragenden Kapitals begründet wurde, nicht jedoch ersichtlich ist, welche bisherigen Kosten den neu gesondert belasteten Nebenkosten entsprechen, und welche Beträge in welchem Umfang auf Grund der Mietzinsanpassung erhöht wurden. Auch das hat die Vorinstanz bereits zutreffend festgestellt. Ergänzend kann auf die bundesgerichtliche Praxis verwiesen werden, wie sie zum Beispiel dargestellt ist von DUCKSCH/DUBLER, in: GAUCH/AEPLI/STÖCKLI, Präjudizienbuch OR, 8. Aufl., Zürich 2012, Art. 269d N 2, und die dort erwähnten Urteile des Bundesgerichtes 4A_136/2011 vom 10. Juni 2011 (E. 3.1-3.3) und 4A_268/2011 vom 6. Juli 2011 (E. 3.3). Die Begründung muss so gestaltet sein, dass aus ihr auch klar ersichtlich ist, welche Nebenkosten neu ausgeschieden werden und wie diese sich berechnen, damit der Mieter über eine genügende Berechnungsgrundlage verfügt. Aus dem Formular und dem Begleitschreiben ist insbesondere nicht ersichtlich, wie sich die neuen pauschalen Nebenkosten ("Abraum" und "Liftbetriebskosten") berechnen. Daran ändert nichts, dass die Berufungskläger vorbringen, die Liftbetriebskosten seien nicht neu, weil sich das aus dem Formular beziehungsweise der Begründung ergeben müsste, was es aber gerade nicht tut."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2015, 25. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber