

Der Entzug eines als Nebenobjekt mitvermieteten Kellerabteils

Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 12. Juli 2017, Geschäfts-Nr. ME160003-L

Im vergangenen Sommer hatte das Mietgericht Zürich die Möglichkeit, einen Fall zu beurteilen, in welchem einer Mieterin gestützt auf eine Änderungsmitteilung das bisherige Kellerabteil entzogen und ein neues, leicht kleineres Abteil zugewiesen werden sollte, dies gegen eine Mietzinsreduktion von CHF 40.00 pro Monat. Dem mietgerichtlichen Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

1. Sachverhalt

Seit dem 1. April 2001 mietet die Mieterin gestützt auf einen Mietvertrag vom 21. März 2001 eine 2.5-Zimmerwohnung in Zürich, inklusive das Kellerabteil Nr. 1 als Nebensache. Die Liegenschaft wurde anfangs 2015 verkauft. Nachdem die neue Vermieterin festgestellt hatte, dass ihr Rechtsvorgänger diesen Kellerraum auch einem anderen Mieter vermietet hatte, forderte sie die Mieterin mittels E-Mail vom 21. August 2015 auf, den Kellerraum Nr. 1 zu räumen. In der Folge leitete die Mieterin ein Schlichtungsverfahren ein, in dessen Rahmen die Parteien am 25. November 2015 einen Vergleich schlossen, gemäss welchem die Mieterin das Kellerabteil Nr. 1 und den dazugehörigen Schrank auch weiterhin nutzen dürfe.

Mit Datum vom 4. Dezember 2015 gab die Vermieterin unter Verwendung des dafür vorgesehenen, amtlichen Formulars eine einseitige Vertragsänderung bekannt, womit der Mieterin der Kellerraum entzogen werden sollte. Diese Änderungsmitteilung wurde von der Mieterin angefochten. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 8. März 2016 kam es zu keiner Einigung. Die Vermieterin liess jedoch die ihr ausgestellte Klagebewilligung ungenutzt verfallen.

Mittels Formularanzeige vom 24. Mai 2016 entzog die Vermieterin der Mieterin das Kellerabteil Nr. 1 erneut, diesmal mit Wirkung per 30. September 2016. Als Begründung führte sie aus, der Mieterin werde mit Wirkung ab 1. Oktober 2016 ersatzweise ein Kellerabteil in der Waschküche zur Verfügung gestellt und der Mietzins um CHF 40.00 pro Monat reduziert. Auch diese Änderungsmitteilung wurde von der Mieterin angefochten. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom

30. September 2016 kam es erneut zu keiner Einigung. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2016 gelangte die Vermieterin ans Mietgericht:

2. Aus den Erwägungen (Zusammenfassend)

2.1 Zur Anfechtung einer einseitigen Vertragsänderung im Allgemeinen (Erw. 1)

Gemäss Art. 269d OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Dazu muss er dem Mieter die Erhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Abs. 1). Eine solche Erhöhung ist nichtig, wenn sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt oder nicht begründet wird (Abs. 2). Diese Bestimmungen gelten gemäss Abs. 3 auch dann, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietvertrag anderweitig einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist der Anwendungsbereich von Art. 269d Abs. 3 OR eher weit zu fassen.

Das Mietgericht Zürich vertrat daher unter Berufung auf BGE 125 III 231 die Ansicht, die Bestimmung erfasse auch alle Änderungen des Mietvertrages, durch welche das Austauschverhältnis der Leistungen von Vermieter und Mieter verändert werde. Demnach sei auch der **Entzug einer im selben Mietvertrag mitvermieteten Nebensache mittels amtlichen Formulars anzuzeigen und klar zu begründen**. Zudem hielt das Mietgericht fest, die **Änderung dürfe für den Mieter nicht zu einem Entzug wesentlicher Teile des Mietobjektes führen**, da dies einer unzumutbaren Teilkündigung gleichkommen würde, was Art. 269d Abs. 3 OR gerade verhindern solle.

Besondere Zurückhaltung bezüglich der Zulassung einer Änderung sei allerdings dann geboten, wenn damit ein Fehlverhalten des Vermieters (oder seines Rechtsvorgängers) korrigiert werden solle, etwa in Gestalt einer Doppelvermietung.

Fechte der Mieter eine solche Vertragsänderung an, so komme dieser Anfechtung eine **"Doppelfunktion"** zu: einerseits könne der Mieter geltend machen, durch die Änderung sei der Mietzins missbräuchlich geworden (Art. 270b OR), andererseits könne er einwenden, die Änderung sei gemessen an den Vorschriften über den

Kündigungsschutz missbräuchlich (Art. 271 ff. OR). Letzteres ist insbesondere dann der Fall, wenn die Änderung gegen Treu & Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR) oder vor Ablauf von 3 Jahren nach Abschluss eines Schlichtungsverfahrens angezeigt wird, in welchem der Vermieter (i) zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, (ii) eine Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat, (iii) auf die Anrufung des Richters verzichtet hat, oder (iv) mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen hat (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).

2.2 Zur Anwendung auf den vorliegenden Fall

2.2.1 Nichtigkeit infolge Verletzung der Begründungspflicht (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR)

Die Mieterin machte geltend, die einseitige Vertragsänderung sei infolge ungenügender Begründung auf dem amtlichen Formular nichtig. Diese lautete wie folgt: "Neues Kellerabteil mit Lattenverschlag in der Waschküche". Darüber hinaus gab die Vermieterin an, dass der Mieterin der bestehende Kellerraum entzogen, ihr dafür aber ein anderes Abteil zur Verfügung gestellt, und der Nettomietzins um CHF 40.00 pro Monat reduziert werde.

Das Mietgericht teilte die Meinung der Mieterin: die als "Begründung" gemachten Angaben würden lediglich eine Beschreibung der vorgesehenen Änderung bilden. Sie wiesen aber **keinerlei Bezug zu den preislichen Missbrauchskriterien nach Art. 269 ff. OR** auf und würden daher **keine klare Begründung** im Sinne des Gesetzes bilden (Erw. 2.2.2).

2.2.2 Anfechtbarkeit nach den Kriterien des Kündigungsschutzes (Art. 271 ff. OR)

Eventualiter stellte sich die Mieterin auf den Standpunkt, die einseitige Vertragsänderung sei missbräuchlich, da die Vermieterin diese während einer 3-jährigen Kündigungssperrfrist ausgesprochen habe (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).

Unbestritten war, dass bereits im Jahre 2015 ein Schlichtungsverfahren betreffend die Benützung des umstrittenen Kellerabteils durchgeführt und mittels Vergleichs erledigt wurde. Die Vermieterin machte zwar geltend, sie habe diesen Vergleich nur geschlossen, weil sie zur Kenntnis genommen habe, dass es für die angestreb-

te Änderung einer Formularmitteilung bedurft hätte. Allerdings brachte sie dies beim Abschluss dieses Vergleichs nicht zum Ausdruck. Hinzu kommt, dass auch das Schlichtungsverfahren vom 8. März 2016 eine Sperrfrist auslöste, da es die Vermieterin anschliessend unterliess, das Gericht anzurufen. **Die Änderungsmitteilung vom 24. Mai 2016 sei demnach während einer 3-jährigen Sperrfrist erfolgt.** Das Mietgericht teilte also auch hier die Meinung der Mieterin (Erw. 2.3.3).

Zudem führte es aus, die Tatsache der Doppelvermietung stelle keinen "wichtigen Grund" (analog Art. 266g OR) für eine Vertragsänderung dar, welcher die laufende Sperrfrist zu überbrücken vermöchte: Da die Doppelvermietungssituation bereits seit Vertragsabschluss bestehe und sich die Verhältnisse seither nicht wesentlich verändert hätten, könne sich die Vermieterin nicht auf einen wichtigen Grund berufen (Erw. 2.3.4). Das Verschulden an dieser Situation treffe zwar die Rechtsvorgängerin der Vermieterin, es sei ihr jedoch anzurechnen.

3. Kommentar

Auf die Kommentierung des eher ungeschickten und widersprüchlichen Verhaltens der Vermieterin, welches schlussendlich auch die Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslöste, wird an dieser Stelle verzichtet. Dass dieses Verhalten den Ausgang des Verfahrens beeinflusste, kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Urteil des Mietgerichtes Zürich überzeugt jedoch aus mehreren Gründen nicht: einerseits geht das Gericht nach hier vertretener Auffassung zu weit, wenn es sich auf den Standpunkt stellt, eine derartige Vertragsänderung sei nach den Kriterien des Kündigungsschutzes zu überprüfen, was zwingend eine Zumutbarkeit der Änderung voraussetze. Im Zusammenhang mit der Beantwortung dieser Frage steht dem Gericht ein grosser Ermessensspielraum zu. Andererseits stellt die Auffassung, die als "Begründung" gemachten Angaben würden lediglich eine Beschreibung der vorgesehenen Änderung und keine klare Begründung bilden, ein gutes Beispiel für die massiv überhöhten Anforderungen dar, welche jeweils an die Vermieter gestellt werden.

Richtig begründet wäre die Änderungsanzeige wohl gewesen, wenn die Vermieterin die Berechnung der Mietzinsherabsetzung unter Angabe der (bisher und inskünftig zur Verfügung stehenden) Flächen detailliert dargelegt und sich zudem auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen hätte. Stossend ist das Urteil auch des-

halb, weil das Mietgericht selbst eingestehen musste, dass die vorgesehene Mietzinsenkung bei gehöriger Begründung wohl ohne weiteres einer Überprüfung standgehalten hätte: Bisher stand der Mieterin ein Kellerabteil vom knapp 1.5 m² zur Verfügung, während ihr im neuen Abteil in der Waschküche knapp 1 m² zur Verfügung stehen würde. Die jährliche Mietzinsreduktion von CHF 480.00 (12 x CHF 40.00) für eine Flächenreduktion von ½ m² entspräche daher einem m²-Mietzins von CHF 960.00 pro Jahr, was für die Miete einer Lagerfläche wohl selbst an den besten Lagen Zürichs unerreicht wäre.

15. Februar 2018 /sm