

Mietvertrag:

«Ewige» Miete: Darum prüfe, wer sich länger bindet

Immer häufiger tauchen Mietverträge mit mehrjähriger Dauer auf. Sind sie überhaupt zulässig? Experte Ruedi Spöndlin hat die Frage untersucht und gibt Tipps.

«Der Vermieter hat mir den Vertrag für eine neue Wohnung zugeschickt. Darin steht, das Mietverhältnis könne frühestens in fünf Jahren gekündigt werden. Ist ein solcher Mietvertrag überhaupt erlaubt?» Diese Frage wird den Rechtsberaterinnen und -beratern beim Mieterverband immer wieder gestellt. Ihre Antwort lautet: «Ja, ein solcher Mietvertrag ist zulässig. Unterschreibt man ihn, so gilt er».

Wo SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch)

Vertragsverhältnisse von allzu langer Dauer können eine übermässige Bindung darstellen, die gemäss Art. 27 ZGB ungültig ist. Die sogenannte «ewige Miete» ist unzulässig. Ab welcher Dauer eine Vertragsbindung als übermässig gilt, ist nicht genau festgelegt. Das müsste das zuständige Gericht in jedem Einzelfall unter Würdigung der Umstände entscheiden. Das Bundesgericht befand im Jahre 1988, ein «für alle Zeit» abgeschlossener Vertrag könne nach 20 Jahren gekündigt werden. In jenem Fall ging es allerdings nicht um einen Mietvertrag, sondern um Bierlieferungen an Gaststätten. Bei einem fünf Jahre lang unkündbaren Mietvertrag kann jedenfalls kaum von übermässiger Bindung die Rede sein. Solche Verträge sind vor allem für grössere Mietobjekte wie Einfamilienhäuser oder Geschäftslokale durchaus üblich. Sogar zehnjährige Verträge für Geschäftsräume kommen vor.

Weniger Flexibilität, mehr Sicherheit

Ein mehrjähriger Mietvertrag hat Vor- und Nachteile: Als Mieter ist man nicht so flexibel, will man schon bald wieder ausziehen. Dafür geniesst man mehr Sicherheit, da der Vermieter über längere Zeit nicht kündigen kann. Das ist nützlich, wenn man eigene Mittel ins Mietobjekt investiert, wie das bei Geschäftslokalen häufig der Fall ist. Rechtlich ist es möglich, für Mieter und Vermieter unterschiedliche Kündigungsbedingungen festzulegen. Ein Vertrag kann beispielsweise dem Mieter jedes Quartal ab Mietbeginn eine Kündigungsmöglichkeit zugestehen, dem Vermieter aber erst in fünf Jahren.

Vorzeitiger Ausstieg ist nicht ausgeschlossen

Das Gesetz kennt zudem Möglichkeiten, um vorzeitig aus einem mehrjährigen Mietverhältnis auszuschneiden. Dies ist einerseits der Fall, wenn man als Mieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter stellt. Dieser muss bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen und sich für die restliche Laufzeit des bisherigen Mietvertrags zu verpflichten. Gemäss Art. 266g OR kann man ein langfristiges Mietverhältnis zudem jederzeit mit der gesetzlichen Frist (3 Monate für Wohnungen, 6 Monate für Geschäftsräume) kündigen, wenn einem die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Die Gerichte stellen allerdings strenge Anforderungen daran. Sie dürfen nicht voraussehbar gewesen sein, und der Mieter darf keinen Einfluss darauf gehabt haben, dass sie eingetreten sind. Am ehesten akzeptiert werden gesundheitliche Gründe, wenn man beispielsweise die Treppe zur Wohnung nicht mehr schafft. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes gilt gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht als wichtiger Grund.

Länger vom niedrigen Referenzzins profitieren

Finanziell kann sich eine mehrjährige Vertragsdauer zurzeit auch lohnen. Denn bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin kann der Mietzins nicht dem Referenzzinssatz angepasst werden. In den vergangenen Jahren war das für die betroffenen Mieter eher ein Nachteil, da der Referenzzinssatz ständig sank. Wer keinen langfristigen Mietvertrag hatte, konnte in der Regel mehrmals eine Mietzinssenkung einfordern. In Zukunft ist kaum mehr mit weiteren Senkungen zu rechnen. In zwei bis drei Jahren könnte der Referenzzinssatz wieder ansteigen. Dann ist mit Mietzinsaufschlägen zu rechnen, ausser eben man hat einen Mietvertrag, der noch länger nicht kündbar ist. Wer jetzt ein langfristiges Mietverhältnis eingeht, kann somit den niedrigen Zins für eine Weile «anbinden».

Anpassung an Teuerung möglich

Ganz fix ist der Mietzins bei langfristigen Mietverhältnissen in der Regel zwar nicht. Ist ein Mietvertrag mindestens fünf Jahre

nicht kündbar, kann eine Indexklausel vereinbart werden (Art. 269b OR). Das bedeutet, dass der Mietzins während der festen Vertragsdauer jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden kann. Das macht aber nicht viel aus. Der Landesindex hat sich in den letzten Jahren meistens um weniger als ein Prozent pro Jahr verändert. Wenn der Referenzzinssatz ansteigt, hat dies hingegen eine Mietzinserhöhung von mindestens 3 Prozent zur Folge. Es ist sogar durchaus möglich, dass die Mietzinse aufgrund des Referenzzinssatzes im Laufe weniger Jahre um über 10 Prozent ansteigen werden. Wenn die Zinse wieder ansteigen, wird zwar vermutlich auch die Teuerung anziehen. Die Mietzinsaufschläge aufgrund einer Indexklausel werden aber auch dann wesentlich gedämpfter ausfallen als diejenigen gestützt auf den Referenzzinssatz. In den letzten Jahren ist die Teuerung sogar rückläufig. Deshalb können zurzeit auch Mietende mit einer Indexklausel jährlich eine gewisse Mietzinsreduktion verlangen.

Vor allem grössere Immobilieninvestoren haben in den letzten Jahren vermehrt Mietverträge abgeschlossen, die sie selber fünf Jahre lang nicht kündigen können, die den Mietern aber eine jederzeitige Kündigung mit der gesetzlichen Frist zugestehen. Der Grund dafür ist, dass der Mietzins gemäss Art. 17 Absatz 4 der Mietrechtsverordnung auch in diesen Fällen an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden werden darf. Dies ist für die betreffenden Investoren vorteilhafter, da es ihnen langfristig eine stabile Rendite ermöglicht. Auch die betreffenden Mieter können dabei mit einem recht stabilen Mietzins rechnen. Wer als Mieter jetzt einen solchen Vertrag abschliesst, kann sogar profitieren, da er für einige Jahre vom zu erwartenden Anstieg des Referenzzinssatzes verschont bleibt.

(2016/02)