

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 211.1/37_2023

Lausanne, 23. November 2023

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 24. Oktober 2023 ([4A_252/2023](#))

Anpassung des Mietzinses am Ende des indexierten Mietvertrags

Das Bundesgericht äussert sich in einer aktuellen Entscheidung zur Anpassung des Mietzinses am Ende eines indexierten Mietvertrags wegen einer Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Auf die Höhe des Zinssatzes zu Indexbeginn können sich Mieter oder Vermieter nur berufen, wenn sie die Mietzinsanpassung innert der anwendbaren Kündigungsfrist auf Ende des indexierten Vertrags geltend machen.

Die Parteien eines Mietvertrags können die Höhe des Mietzinses an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) binden. Ein entsprechender Vertrag muss von Gesetzes wegen für mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Während der Laufzeit des Vertrags hängt der Mietzins einzig von der Entwicklung des LIK ab, ohne Berücksichtigung von Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Im konkreten Fall hatten Mieter und Vermieterin 2015 einen auf fünf Jahre indexierten Mietvertrag abgeschlossen. Danach sollte der Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündbar sein, frühestens auf das Ende der Indexierung am 31. März 2020. Die Mieter ersuchten im März 2020 um eine Herabsetzung des Mietzinses auf den nächsten Kündigungstermin. Zur Begründung führten sie den nunmehr tieferen hypothekarischen Referenzzinssatz (1.25 % im März 2020) gegenüber demjenigen zu Indexbeginn (2.0 % 2015) an. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft gab ihnen Recht und senkte den monatlichen Mietzins ab dem 1. Juli 2020 von 3'500 auf 3'215 Franken.

Das Bundesgericht heisst die Beschwerde der Vermieterin gut. Wollen Mieter oder Vermieter auf Ende eines indexierten Mietvertrags eine Mietzinsanpassung wegen einer Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gegenüber dem Zinssatz bei Indexbeginn verlangen, müssen sie dies unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf das Ende der Indexdauer tun. Ansonsten ist vermutlich davon auszugehen, dass sie mit dem bisherigen Mietzins (vorerst) einverstanden sind. Wird dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Anpassung des Mietzinses wegen einer Senkung oder einem Anstieg des Referenzzinssatzes verlangt, kann dies nicht mehr unter Berufung auf dessen Höhe zu Beginn des Indexierungsvertrags erfolgen. Massgebend ist in diesem Fall der hypothekarische Referenzzinssatz zu dem Zeitpunkt, an dem der Vertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können. Das war im vorliegenden Fall Ende Dezember 2019, als der Referenzzinssatz 1.5 % betrug. Die Differenz gegenüber dem tieferen Zinssatz im März 2020 hat die Vermieterin bereits weitergegeben und den Mietzins auf 3'393 Franken herabgesetzt. Für eine darüber hinausgehende Mietzinssenkung gibt es keine Grundlage.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 23. November 2023 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > 4A_252/2023* eingeben.