

Tribunal fédéral – 4A_252/2023, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 24 octobre 2023

Loyer

Bail avec loyer indexé ;
adaptation du loyer à
l'échéance du bail indexé

Art. 269b CO

L'art. 269b CO permet de conclure un contrat de bail avec loyer indexé en référence à l'indice des prix à la consommation pour une durée minimale de cinq ans. **A l'échéance de ce bail, si le contrat est reconduit – expressément ou tacitement – en bail de durée indéterminée, il n'est plus indexé** (sauf convention contraire) (consid. 3.2).

Si le locataire ou le bailleur souhaite demander une adaptation du loyer à l'échéance du bail à loyers indexés en raison d'une variation du taux hypothécaire de référence depuis le début de la période d'indexation, il doit le faire pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation convenu. A défaut, il faut considérer que les parties acceptent le loyer payé jusqu'ici. Si ce délai n'est pas respecté, le taux hypothécaire de référence déterminant sera celui en vigueur à la date à laquelle le bail aurait pu être résilié en respectant le délai de préavis (consid. 3.5).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Advokat Lukas Polivka,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B.B.,
2. C.B.,
beide vertreten durch Advokat Andreas Béguin,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Indexierter Mietzins, hypothekarischer Referenzzinssatz,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, vom 7. März 2023 (400 22 183).

Sachverhalt:

A.

A.a. B.B. und C.B. (Mieter, Beschwerdegegner) schlossen mit der A. AG (Vermieterin, Beschwerdeführerin) am 6. Februar 2015 einen Mietvertrag über eine 5.5-Zimmer-Attikawohnung am U.weg in V. mit Mietbeginn per 1. April 2015 ab. Die Parteien einigten sich auf einen monatlichen

Nettomietzins von Fr. 3'500.-- **mit einer Indexklausel (wonach der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt) sowie auf eine fünfjährige Mindestmietdauer (somit bis 31. März 2020).** Mit Nachtrag vom 13. September 2019 konkretisierten sie, dass der Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden könne, frühestens aber auf Ablauf der fünfjährigen Mindestmietdauer am 31. März 2020.

A.b. Bereits am 2. Juni 2017 hatten die Mieter unter Bezugnahme auf den zwischenzeitlich gesunkenen hypothekarischen Referenzzinssatz ein Begehren um Herabsetzung des Nettomietzinses gestellt. Die Vermieterin gab diesem Begehren mit Blick auf die Indexklausel im Mietvertrag nicht statt.

Am 4. März 2020 ersuchten die Mieter unter Hinweis auf eine neuerliche Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes wiederum um Herabsetzung des Mietzinses "auf den nächsten Kündigungstermin".

B.

B.a. **Mit Eingabe vom 17. April 2020 beantragten die Mieter bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft, den Mietzins ab 1. Juli 2020 auf das zulässige Mass, mindestens jedoch auf Fr. 3'215.--, eventualiter auf Fr. 3'402.--, festzusetzen.** Anlässlich der Schlichtungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden. Einen in der Folge von der Schlichtungsstelle unterbreiteten Urteilstvorschlag lehnte die Vermieterin ab.

B.b. **Im Nachgang zur Schlichtungsverhandlung setzte die Vermieterin den Nettomietzins für die Zeit ab 1. Juli 2020 auf Fr. 3'393.-- herab.**

B.c. **Am 15. Februar 2021 reichte die Vermieterin beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West eine Klage ein. Sie verlangte, das Begehren der Mieter um Herabsetzung des Mietzinses sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne respektive sich dieses nicht als gegenstandslos erweise.**

In ihrer "Klageantwort / Widerklage" vom 7. September 2021 ersuchten die Mieter um Abweisung der Klage. Sie stellten überdies widerklageweise den Antrag, der Nettomietzins sei bereits mit Wirkung ab 1. April 2020, eventualiter ab 1. Juli 2020, auf das zulässige Mass, mindestens auf Fr. 3'215.--, herabzusetzen.

Mit Entscheid vom 23. Juni 2022 hiess die Gerichtspräsidentin am Zivilkreisgericht die Klage der Vermieterin gut. Den Antrag der Mieter, den monatlichen Nettomietzins herabzusetzen, wies sie ab. Sie hielt im Dispositiv fest, dass der Nettomietzins mit Wirkung ab 1. Juli 2020 von der Vermieterin auf Fr. 3'393.-- reduziert wurde.

B.d. **Gegen diesen Entscheid gelangten die Mieter mit Berufung an das Kantonsgericht Basel-Landschaft. Dieses hiess die Berufung mit Entscheid vom 7. März 2023 gut und hob den Entscheid des Zivilkreisgerichts auf.** Es wies die Klage ab und hiess das Widerklagebegehren der Mieter, den monatlichen Nettomietzins von bisher Fr. 3'500.-- per 1. Juli 2020 auf Fr. 3'215.-- herabzusetzen, gut.

C.

Die Vermieterin verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen zusammengefasst, der Entscheid des Kantonsgerichts sei aufzuheben, die Berufung der Mieter sei abzuweisen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts sei zu bestätigen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Ausserdem formuliert sie Anträge zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Das Kantonsgericht und die Beschwerdegegner begehren die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Weiter erreicht der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--.

2.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags am 6. Februar 2015 betrug der hypothekarische Referenzzinssatz 2 %. In der Folge sank er kontinuierlich. Per 3. März 2020 wurde er auf 1.25 % festgesetzt (Differenz von insgesamt 0.75 Prozentpunkten). **Die Beschwerdegegner verlangten mit Schreiben vom 4. März 2020 eine entsprechende Herabsetzung des Mietzinses auf den nächsten Kündigungstermin (1. Juli 2020). Das Kantonsgericht gab diesem Begehren statt.**

Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Auffassung, dass das Herabsetzungsbegehren zu spät respektive auf einen falschen Zeitpunkt gestellt worden sei: Die fünfjährige Mindestmietdauer, während welcher der Mietzins indexiert war, habe nämlich bereits am 31. März 2020 geendet. Die Beschwerdegegner hätten - so die Beschwerdeführerin - die Mietzinsherabsetzung auf jenen Zeitpunkt fordern müssen, und zwar unter Einhaltung der Kündigungsfrist. Dies sei nicht geschehen, weshalb vermutet werde, dass sie den damals geltenden Mietzins als angemessen erachtet hätten. Für spätere Mietzinsänderungen sei dementsprechend mit den Kostenfaktoren und damit auch dem Referenzzinssatz zum Zeitpunkt zu vergleichen, in dem das Mietverhältnis auf den Ablauf der Indexdauer hätte gekündigt werden können. **Angesichts der dreimonatigen Kündigungsfrist hätte eine Kündigung per 31. März 2020 spätestens im Dezember 2019 erfolgen müssen.** Folglich diene der Referenzzinssatz vom Dezember 2019 als Vergleichsbasis. Im Vergleich zum Dezember 2019 sei der hypothekarische Referenzzinssatz aber lediglich um 0.25 Prozentpunkte gesunken (von 1.5 % auf 1.25 %), weshalb allein eine Mietzinsherabsetzung auf Fr. 3'393.-- angezeigt und von ihr denn auch gewährt worden sei (siehe Sachverhalt Bst. B.b). Für eine weitergehende Mietzinssenkung gebe es keine Grundlage.

Strittig ist somit für die Zeit nach Ablauf der Indexdauer, auf welchen zeitlichen Bezugspunkt für die Ermittlung von Hypothekarzinsänderungen abzustellen ist.

3.

3.1. In einem Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Mietzins einem Index folgt, sofern der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (Art. 269b OR; Art. 17 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]). **Im vorliegenden Fall haben die Parteien von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.**

Während der festen Vertragsdauer ("Indexdauer") hängt der Mietzins - unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses - allein von der Indexentwicklung ab (Art. 270c OR; BGE 147 III 32 E. 3.3; Urteil 4A_269/2015 vom 2. November 2015 E. 2.1). Insbesondere haben Hypothekarzinsänderungen keine Anpassung des Mietzinses zur Folge (BGE 147 III 32 E. 3.3 f.).

3.2. Wird ein ursprünglich auf (mindestens) fünf Jahre abgeschlossener indexierter Mietvertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer stillschweigend oder ausdrücklich als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt, fällt die Indexierung dahin, es sei denn, die Vermieterin sei auch in der folgenden Periode (mindestens) fünf Jahre lang gebunden (BGE 124 III 57 E. 3b; Urteil 4A_269/2015 vom 2. November 2015 E. 1.1 und 2.2). Auf den Zeitpunkt, in dem die (mindestens) fünfjährige Indexdauer zu Ende geht, können beide Parteien unter Einhaltung der Kündigungsfrist die Modifikation des Mietzinses begehren: **Die Vermieterin kann den Mietzins gestützt auf Art. 269d OR erhöhen, der Mieter kann gemäss Art. 270a OR die Herabsetzung des Mietzinses verlangen (sog. Anpassung "während der Mietdauer"), jeweils auf den nächstmöglichen Kündigungstermin** (Urteil 4A_269/2015 vom 2. November 2015 E. 2.3). **Es findet allein die relative Berechnungsmethode - unter Ausschluss der absoluten Berechnungsmethode - Anwendung** (BGE 147 III 32 E. 3.4.1 und 3.5).

Im Rahmen der Festsetzung des Mietzinses nach der relativen Methode auf das Ende der Indexdauer ist insbesondere eine Anpassung an allfällige zwischenzeitliche Entwicklungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes möglich (BGE 147 III 32 E. 3.4 und 3.4.1).

3.3. Eine Änderung des Mietzinses im eben dargestellten Sinn kann dabei auf das Ende der Indexdauer - und nur auf diesen Zeitpunkt, also später nicht mehr - begehrt werden. Unterlässt es eine Partei, unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf das Ende der Indexdauer eine Anpassung zu verlangen, erweckt sie bei der Gegenpartei den Eindruck, sie halte den gegenwärtigen Mietzins für angemessen. Im Rahmen allfälliger späterer Mietzinsüberprüfungen nach der relativen Methode ist diesfalls auf das Ende der Indexdauer als Vergleichsbasis abzustellen. **Massgebend sind dann mit anderen Worten die Kostenstände und Verhältnisse im Zeitpunkt, in dem die Parteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ablauf der Indexdauer hätten kündigen und damit eine Anpassung nach der relativen Methode hätten fordern können** (BGE 123 III 76 E. 4c [dort S. 83, bestätigt in BGE 137 III 580 E. 1.1]; Urteile 4A_489/2010 / 4A_531/2010 vom 6. Januar 2011 E. 4.2; 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 1b und 1c; BEAT ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 35 zu Art. 269b OR; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2020, N. 7a zu Art. 269b OR).

An diesen Grundsätzen hat sich auch mit BGE 147 III 32 nichts geändert. Dieses Urteil präziserte einzig, dass die absolute Berechnungsmethode bei Mietzinsherabsetzungsbegehren auf Ablauf der Indexdauer keine Anwendung findet (E. 3.4.1 und 3.5).

3.4. Die Vorinstanz berief sich für ihre abweichende Lösung auf Art. 13 Abs. 4 VMWG:

3.4.1. Gemäss dieser Bestimmung ist bei "Mietzinsanpassungen infolge von Hypothekarzinsänderungen [...] im Übrigen zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben". **Aus dieser Norm folgt nach der Rechtsprechung im Allgemeinen, dass Hypothekarzinsänderungen geltend gemacht werden können seit dem Zeitpunkt, in dem der Mietzins zuletzt unter Einbezug des hypothekarischen Referenzzinssatzes angepasst respektive neu festgesetzt worden ist** (BGE 141 III 569 E. 2.1.1; 119 II 348 E. 4b/aa-dd; Urteile 4A_675/2011 vom 9. Februar 2012 E. 3.2; 4A_489/2010 / 4A_531/2010 vom 6. Januar 2011 E. 4.1 und 4.3; je mit weiteren Präzisierungen ["une brèche pratiquée dans la méthode relative"]).

Das Kantonsgericht leitete daraus ab, dass während der Indexdauer eingetretene Hypothekarzinsänderungen auch noch nach Ablauf der Indexdauer in Anschlag gebracht werden können, wiewohl es den Parteien offengestanden wäre, unterdessen - nämlich auf Ende der Indexdauer - eine Mietzinskorrektur auf Basis des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu verlangen. Bezugspunkt für die Neubemessung des Mietzinses anhand des hypothekarischen Referenzzinssatzes bleibe nach Art. 13 Abs. 4 VMWG in jedem Fall - so die Vorinstanz - der zu Beginn der Indexdauer respektive der am Anfang des Mietverhältnisses geltende hypothekarische Referenzzinssatz, sofern in der Zwischenzeit keine Mietzinsanpassung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den hypothekarischen Referenzzinssatz erfolgt sei.

3.4.2. Dies trifft nicht zu:

Art. 13 Abs. 4 VMWG beschlägt nicht die vorliegend interessierende Situation, in der die Parteien ein Mietverhältnis über die Indexdauer hinaus als unbefristetes, jederzeit kündbares Mietverhältnis ohne Indexierung fortsetzen und es dabei unterlassen, auf Ende der Indexdauer eine Mietzinsänderung zu verlangen: **Indem die Mietvertragsparteien eine Indexmiete vereinbaren, schliessen sie für die Indexdauer sämtliche anderen Anpassungsgründe - auch den hypothekarischen Referenzzinssatz betreffend - aus.** Die Rechtsprechung gesteht ihnen gleichwohl das Recht zu, auf Ablauf der Indexdauer (pro futuro) eine Mietzinsmodifikation nach der relativen Methode gestützt auf während der Indexdauer eingetretene Änderungen zu fordern (Erwägung 3.2). Vorausgesetzt ist aber immerhin, dass die Anpassung unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ende der Indexdauer geltend gemacht

wird, andernfalls unwiderlegbar zu vermuten ist, beide Parteien würden den bei Ablauf der Indexdauer geltenden Mietzins als angemessen beziehungsweise nicht missbräuchlich erachten (Erwägung 3.3). **Das Verhalten der Parteien, die das Mietverhältnis über die Indexdauer hinaus fortsetzen, ohne eine Mietzinskorrektur zu verlangen, hat demnach vertrauensbildende Wirkung. Daran vermag Art. 13 Abs. 4 VMWG nichts zu ändern.**

3.4.3. Dementsprechend hat das Bundesgericht Art. 13 Abs. 4 VMWG nie angewandt auf Herabsetzungsbegehren nach Ablauf der Indexdauer, mit denen eine Anpassung an während der Indexdauer eingetretene Entwicklungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes verlangt worden wäre.

Auch das Urteil 4A_489/2010 / 4A_531/2010 vom 6. Januar 2011 E. 4.1-4.3, auf das sich das Schrifttum in diesem Zusammenhang bezieht (DIETSCHY-MARTENET, in: Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Carron/Montini [Hrsg.], 2. Aufl. 2017, N. 35 zu Art. 269b OR; HULLIGER/HEINRICH, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 4a zu Art. 269b OR; ROHRER, a.a.O., N. 38 zu Art. 269b OR), ist nicht anders zu verstehen, zumal es in jenem Fall um die Aneinanderreihung mehrerer je auf fünf Jahre befristeter Indexmietverhältnisse mit fortlaufender Indexierung (und nicht um die unbefristete Fortsetzung einer einmalig auf fünf Jahre befristeten Indexdauer) ging.

3.5. Zusammengefasst gilt was folgt:

Die Parteien eines indexierten Mietverhältnisses müssen Mietzinsanpassungen - darunter solche wegen Änderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes - bei Verwirklichung unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf das Ende der Indexdauer verlangen. Fordern sie auf jenen Zeitpunkt (unter Einhaltung der Kündigungsfrist) keine Mietzinsänderung, sind sie vermutungsweise mit dem in jenem Moment geltenden Mietzins einverstanden. Spätere Anpassungen gestützt auf davor eingetretene Umstände sind ausgeschlossen. Massgebend für künftige Mietzinsanpassungen sind in diesem Fall die Kostenstände und der hypothekarische Referenzzinssatz im Zeitpunkt, in dem die Parteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ablauf der Indexdauer hätten kündigen und damit eine Mietzinsänderung nach der relativen Methode hätten begehren können.

3.6. Dies bedeutet für die vorliegende Konstellation:

Die Parteien setzten das Mietverhältnis über die fünfjährige Indexdauer hinaus als unbefristetes, jederzeit kündbares Mietverhältnis ohne Indexierung fort. Die Beschwerdegegner verlangten keine Mietzinskorrektur auf Ende der Indexdauer (31. März 2020), sondern forderten eine solche erst am 4. März 2020 per 1. Juli 2020. Folglich ist für die hier zur Diskussion stehende Mietzinsanpassung vom hypothekarischen Referenzzinssatz auszugehen im Zeitpunkt, in dem die Beschwerdegegner das Mietverhältnis fristgerecht hätten kündigen und eine Anpassung des Mietzinses hätten verlangen können (Dezember 2019). Damals betrug der hypothekarische Referenzzinssatz 1.5 %. Zwischenzeitlich (im März 2020) ist er auf 1.25 % gesunken. Die Beschwerdeführerin hat diese Veränderung den Beschwerdegegnern weitergegeben und den Mietzins entsprechend herabgesetzt (Sachverhalt Bst. B.b). Für eine weitergehende Mietzinssenkung gibt es keine Grundlage, wie bereits das Zivilkreisgericht zu Recht erkannte. Das Kantonsgericht verletzte Bundesrecht, wenn es für die Kalkulation der Mietzinsherabsetzung den hypothekarischen Referenzzinssatz vom März 2020 (1.25 %) jenem vom Februar 2015 (2 %) gegenüberstellte.

3.7. Wie es sich mit der in der Beschwerde formulierten Gehörskritik verhält, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben.

4.

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben, die Berufung der Beschwerdegegner ist in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 BGG abzuweisen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts ist zu bestätigen.

Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 7. März 2023 wird aufgehoben. Die Berufung wird abgewiesen und der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 23. Juni 2022 wird bestätigt.

Die Sache wird zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdegegnern auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit.

3.

Die Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 2'500.-- zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. Oktober 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Stähle