

I. Zivilrecht

A. Mietrecht

- 1 **Art. 269 ff. OR. Der zweite Abschnitt des Mietrechts betreffend Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gemäss Art. 269 ff. OR gilt nur bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, nicht hingegen bei Mietverhältnissen über vermietete Parkplätze, die dem Mieter nicht zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen werden.**

Aus dem Entscheid der 4. Zivilkammer des Obergerichts vom 1. Dezember 2011 in Sachen E. AG gegen F.H.-B. (ZVE.2011.2).

Aus den Erwägungen

5.

5.1.

Der zweite Abschnitt des Mietrechts betreffend Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gemäss Art. 269 ff. OR gilt nur bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Davon nicht erfasst werden insbesondere Mietverhältnisse über vermietete Parkplätze, soweit solche dem Mieter nicht zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen werden (Art. 253a Abs. 1 OR; Higi, in: Gauch/Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, 4. Aufl. 1998, Vorbemerkungen zu Art. 269-270e N. 73). Sie zählen zum Typus der freien Miete (Higi, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 269-270e N. 82), bei welchem die Vertragsfreiheit der Parteien einzig durch die allgemeinen vertragsrechtlichen Schranken begrenzt ist. Besondere gesetzliche Ausnahmen vom Prinzip der Unveränderbarkeit bestehen daher nicht. Namentlich die Art. 269 ff. OR als materielles Missbrauchsrecht und die Art. 270 ff. OR als formelles Missbrauchsrecht bleiben unanwendbar. Vertragsänderungen bzw. -

anpassungen sind demzufolge grundsätzlich stets zu vereinbaren, sei es in Form eines Abänderungsvertrags bzw. in Form von Anpassungsklauseln oder in Form von besonderen Gestaltungsrechten. Haben die Parteien keine Änderungs- oder Anpassungsmöglichkeit vereinbart, gilt grundsätzlich das Prinzip der Unveränderbarkeit als ungeschriebenes dispositives Gesetzesrecht. Es bleibt mit anderen Worten stets beim insoweit unveränderbar Vereinbarten, das für die Parteien verbindlich ist. Einseitig herbeigeführt werden kann bei diesem Miettypus eine Änderung des Mietvertrags nur durch eine (Änderungs-)Kündigung in der Gestalt einer ordentlichen Kündigung (soweit das vertraglich möglich ist) oder durch eine ausserordentliche Kündigung im Sinn von Art. 266g OR, die allerdings an strenge Voraussetzungen gebunden ist (Higi, a.a.O., Vorbemerkungen zu Art. 269-270e N. 136 ff.; Weber, in: Honsell/ Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. Aufl. 2011, Art. 269 N. 1).

5.2.

Nach Darstellung der Beklagten hat die Klägerin die sechs Parkplätze auf dem Parkplatzdreieck X. in Y. nicht zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen gemietet. Die Klägerin hat das nicht bestritten, sondern lediglich geltend gemacht, als Eigentümerin der Liegenschaft Z. in Y. das Parkplatzdreieck gemietet zu haben, damit ihr Mieter der Café-Bar X. seiner Kundschaft Parkplätze direkt vor dem Lokal anbieten könne. Indessen genügt nicht, dass die Parkplätze einen Bezug zu Wohn- oder Geschäftsräumen haben. Vielmehr ist Identität der Parteien erforderlich, damit Art. 253a Abs. 1 OR zum Tragen kommt (Weber, a.a.O., Art. 253a/253b N. 15). Der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 269 ff. OR findet folglich auf das Mietverhältnis zwischen den Parteien keine Anwendung. Die Konsequenz daraus ist, dass einerseits die Beklagte den Mietzins nicht einseitig gemäss Art. 269d OR erhöhen kann, dass andererseits die Klägerin die Mietzinserhöhung nicht gemäss Art. 270b OR bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Kulm als missbräuchlich anfechten kann. Sie braucht das auch nicht zu tun, da die Beklagte die einseitig erklärte

Mietzinserhöhung nicht durchsetzen kann, sofern die Parteien nicht eine entsprechende Änderungs- oder Anpassungsklausel im Mietvertrag stipuliert haben. Will sie es dennoch tun, hat sie den Friedensrichter anzurufen, da die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht nur zuständig sind für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 200 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 4 lit. c EG ZPO; Gloor/Umbricht Lukas, in: Oberhammer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2010, Art. 200 N. 3).