

Hürdenreiche Mietzinsenerhöhung

Mietzinsenerhöhungen sollten gut geplant und streng gesetzeskonform durchgeführt werden. Andernfalls können die Mieter die Erhöhung zu Fall und den Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Eine Anleitung.

BENJAMIN DÜRIG*

GRUNDSATZ. Eine Mietzinsenerhöhung kann jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorgenommen werden. Sie muss dem Mieter mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten und vom Vermieter unterschriebenen Formular mitgeteilt werden. Idee der Regelung ist, dass der Mieter, falls er mit der Erhöhung nicht einverstanden ist, noch Zeit hat, um den Vertrag ordentlich zu kündigen. Das Formular muss 10 Tage vor Beginn der ordentlichen (vertraglichen oder - falls im Vertrag nicht geregelt - gesetzlichen) Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen.

EINHALTUNG DER FRIST. Es empfiehlt sich, das Formular zu Beweis Zwecken per eingeschriebenen Brief zu schicken. Das Formular gilt dann als zugestellt, wenn der Mieter den Brief bei der Post abholt, spätestens aber nach Ablauf der 7-tägigen postalischen Abholfrist. Konkret muss das Formular rund 20 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist per Einschreiben versandt werden, um auf der «sicheren Seite» zu sein: In diesen 20 Tagen enthalten sind 10 Tage Bedenkfrist für den Mieter, 7 Tage Abholfrist bei der Post und eine «Sicherheitsmarge» von 3 Tagen für die Zustellung des Schreibens durch die Post. Falls das Formular zu spät ankommt, dann gilt die Mietzinsenerhöhung nämlich erst auf den nächstmöglichen Termin, was je nachdem ziemlich lange dauern kann. Wird nicht das amtliche Formular verwendet, ist die Erhöhung nichtig und entfaltet keinerlei Wirkung.

BEGRÜNDUNG DER ERHÖHUNG. Die Mietzinsenerhöhung muss im Formular begründet werden, ansonsten sie ebenfalls nichtig ist. Falls mehrere Erhöhungsgründe vorliegen, muss jeweils erläutert werden, welcher Grund wie viel zur Erhöhung beiträgt. Der Vermieter ist an die im Formular angeführten Gründe gebunden. Er kann nicht später noch andere Gründe nachschieben.

Grundsätzlich wird überdies verlangt, dass der Vermieter anlässlich der Erhöhung sämtliche Erhöhungsgründe vorbringt. Bei einer weiteren Erhöhung zu einem späteren Zeitpunkt wird nämlich in der Regel davon ausgegangen, der Vermieter habe bei der letzten Erhöhung alle Erhöhungsfaktoren ausgeschöpft (sog. relative Methode). Erhöht also der Vermieter zu-

nächst wegen Steigerung des Referenzzinssatzes und zu einem späteren Zeitpunkt wegen Kostensteigerung, dann wird nur die Kostensteigerung seit der letzten Erhöhung berücksichtigt, weil angenommen wird, der Vermieter hätte bereits bei der vorherigen Erhöhung die Kostensteigerung geltend gemacht, wenn eine solche eingetreten wäre!

Anderes gilt nur, wenn der Vermieter in seiner Begründung einen in Franken oder Prozenten ausgedrückten Vorbehalt unter Angabe der Gründe angebracht hat.

Zu den einzelnen Erhöhungsgründen:

UNGENÜGENDE NETTORENDITE (ART. 269 OR). Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Vermieter mit dem bei Mietbeginn festgesetzten Anfangsmietzins eine genügende Nettorendite erwirtschaftet. Eine Erhöhung des laufenden Mietzins wegen ungenügender Nettorendite lässt das Bundesgericht nur in Ausnahmefällen zu, wenn der Vermieter nachweist, dass sich die Situation in der Zwischenzeit grundlegend geändert hat. Von einigen hier nicht zu besprechenden Spezialfällen abgesehen kann dies v.a. bei langjährigen Mietverhältnissen der Fall sein. Bevor der Vermieter diesen Erhöhungsgrund anrufen kann, muss er alle anderen Erhöhungsmöglichkeiten ausgeschöpft haben.

ORTS- UND QUARTIERÜBLICHKEIT (ART. 269A LIT. A OR). Der Beweis, dass der Mietzins für ein Mietobjekt nicht bzw. nicht mehr orts- und quartierüblich ist, ist aufgrund der strengen Anforderungen des Bundesgerichts sehr schwierig zu erbringen. Es empfiehlt sich daher nicht, Mietzinsenerhöhungen gestützt auf diesen Grund auszusprechen. Aus demselben Grund kann übrigens ein Vermieter einem Herabsetzungsbegehren des Mieters mit der Begründung, der Mietzins sei nicht orts- oder quartierüblich, relativ gelassen entgegensehen.

KOSTENSTEIGERUNGEN ODER MEHRLEISTUNGEN (ART. 269A LIT. B OR). Unter den Begriff Kostensteigerung fällt einerseits die Erhöhung des Hypothekenzinssatzes bzw. seit 01.09.2008 des Referenzzinssatzes und andererseits die Erhöhung der übrigen Kosten für Betrieb, Gebäudeunterhalt, Gebühren, Versicherungsprämien und Steuern. Mietzinsenerhöhungen wegen Erhöhung des Referenzzinssatzes sind zulässig, wenn sich

dieser (einsehbar auf www.bwo.admin.ch) seit der letzten Mietzinsfestsetzung (d.h. Beginn des Mietvertrags oder aber gegebenenfalls letzte Mietzinsveränderung, sei es infolge Erhöhung oder Herabsetzung) erhöht hat. Die Überwälzungssätze sind ersichtlich auf www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/ueberwaelzungssaetze. Gemäss dem wenig bekannten Art. 13 Abs. 4 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) muss allerdings berücksichtigt werden, ob und inwieweit frühere Hypothekenzinsänderungen zu Mietzinsanpassungen geführt haben. Dies erlaubt es vor allem langjährigen Mietern, sich gegen Mietzinsenerhöhungen zu wehren:

Wurde zum Beispiel ein Mietverhältnis im Jahr 1990 bei einem Hypothekenzinssatz von 6,25% abgeschlossen und der Mietzins seitens des Vermieters nie den in der Folge sinkenden Zinssätzen angepasst, so kann sich der Mieter auf Art. 13 Abs. 4 VMWG berufen, wenn der Vermieter den Mietzins zufolge Anstieg des Referenzzinssatzes von 3,25 auf 3,5% erhöhen will. Konkret bedeutet dies für den Vermieter, dass er den Mietzins erst dann wieder wegen der Erhöhung des Referenzzinssatzes erhöhen darf, wenn dieser 6,25% übersteigt.

Bezüglich der übrigen Kosten rechnen viele Vermieter mit einem pauschalen Satz von 1% pro Jahr für Kostensteigerungen, den sie von Zeit zu Zeit dem Mieter überwälzen. Kommt es aber zu einem Gerichtsverfahren, weil der Mieter diese Erhöhung anfechtet, so muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass sich seine Kosten tatsächlich im geltend gemachten Mass erhöht haben, was die meisten Vermieter vor Schwierigkeiten stellt.

Mehrleistungen des Vermieters wie Investitionen oder wertvermehrnde Verbesserungen an der Mietsache können auf den Mieter überwälzt werden. Dabei darf der «angemessene Satz für Verzinsung, Amortisationen und Unterhalt der Investition» nicht überschritten werden (Art. 14 Abs. 4 VMWG). Ein Mietzinsrechner zur Berechnung der zulässigen Erhöhung findet sich auf www.bezirksgericht-zh.ch.

KOSTENDECKENDE BRUTTORENDITE (ART. 269A LIT. C OR). Dieser Erhöhungsgrund ist grundsätzlich nicht anwendbar für Gebäude, die älter sind als 10 Jahre. Dabei liegt es am Vermieter, nachzuweisen, dass die



„Während der Dauer des Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens gilt der bestehende Mietzins unverändert weiter.“

Benjamin Dürig

Bruttorendite unter 2% des Zinssatzes für Erstranghypotheken liegt. Dieser Nachweis bedingt natürlich, dass der Vermieter die Bruttorendite genau ausrechnet.

AUSGLEICH EINER MIETZINSVERBILLIGUNG (ART. 269A LIT. D OR). Da bislang toter Buchstabe, wird nicht darauf eingegangen.

TEUERUNGS-AUSGLEICH (ART. 269A LIT. E OR). Die Anpassung des Mietzinses an die seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetretene Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) ist jederzeit möglich. Allerdings dürfen nur 40% der Teuerung auf den Mieter überwältigt werden. Zur Berechnung sei hier verwiesen auf www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner, wo ein entsprechendes Computerprogramm angeboten wird.

EMPFEHLUNGEN IN RAHMENMIETVERTRÄGEN (ART. 269A LIT. F OR). Dieser Erhöhungsgrund blieb weitgehend toter Buchstabe.

FAZIT. Mietzinserhöhungen sind am «einfachsten» möglich wegen Erhöhung der Teuerung und des Referenzzinssatzes, da sowohl LIK als auch Referenzzinssatz allgemein bekannt (gerichtsnotorisch) sind und daher nicht bewiesen werden müssen. Etwas aufwendiger sind Erhöhungen wegen Steigerungen der übrigen Kosten, Mehrleistungen und mangelnder Netto- und Bruttorendite, weil diese einen genauen Nachweis der Erhöhungsfaktoren bedingen. Praktisch aussichtslos sind die übrigen genannten Erhöhungsgründe.

Eine sorgfältige Vorbereitung der Mietzinsenerhöhung empfiehlt sich, denn der Mieter kann die ausgesprochene Mietzins-

erhöhung innert 30 Tagen nach Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Während der Dauer des Schlichtungsverfahrens und eines allenfalls anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der bestehende Mietzins unverändert weiter. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass die Erhöhung während Jahren nicht wirksam wird! ●

BENJAMIN DÜRIG

arbeitet als Rechtsanwalt bei SchaarPartners Rechtsanwälte in Biel und Bern. SchaarPartners ist eine mittelgrosse, zweisprachige Anwaltskanzlei mit Büros in Bern, Biel, Delsberg und Genf. Sie hat eine wirtschaftsrechtliche Ausrichtung und zählt viele KMU zu ihren Kunden. Bevor Benjamin Dürig anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4 Jahren als Gerichtsschreiber an einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war. Das Mietrecht gehört seither zu seinen Spezialgebieten.

WEITERE INFORMATIONEN

finden Sie unter www.schaer-partners.ch.

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer

Swissbau 2010
Halle 1.0, Stand A20
Halle 3.U, Stand B22



Gönnen Sie sich den Weitblick.

Mit den neuen Holz/Metall-Schiebetüren von Schweizer.

Mit ihrer grossen Glasfläche und der hohen Energieeffizienz sind unsere Schiebetüren genau das, wonach Architekten heute Ausschau halten. Entwickelt mit neuem Schiebebeschlag und hochwertigen Werkstoffen haben sie schlanke Profile und sind minergietauglich. Erhältlich bei Ihrem Fensterbauer und unseren Partnern. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11.
info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch

Bekannt als
Watt d'Or2009
Die Auszeichnung für Bestleistungen im Energiebereich
unter dem Patronat des Bundesamts für Energie