

Mietzinserhöhung – wie vorgehen?



Antonia Florin

MLaw, Rechtsanwältin, Notter
Advokatur und Notariat, Baden



Gianmarco Coluccia

MLaw, Rechtspraktikant, Notter
Advokatur und Notariat, Baden

Eine neue Geschirrspülmaschine wird eingebaut, der Boden wird ersetzt oder das Mietobjekt wird total renoviert. Solche Ausgaben können für den Vermieter kostspielig sein. Darf er die getätigten Investitionen auf den Mieter überwälzen und den Mietzins erhöhen und wie ist dabei vorzugehen?

Das Gesetz erlaubt unter gewissen Voraussetzungen eine sogenannte nachträgliche Mietzinsanpassung (Art. 269d OR). Für die Erhöhung des Mietzinses muss der Vermieter sowohl Gründe haben als auch zwingend formelle Aspekte beachten, sonst ist die Mietzinserhöhung nichtig.

Anpassungsgründe

Eine Mietzinserhöhung ist legitim, wenn der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses höhere Kosten zu tragen hat. Gemäss einer nicht abschliessenden gesetzlichen

Aufzählung (Art. 12 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG) gelten als Kostensteigerung insbesondere die Erhöhung des Hypothekarzinses, der Gebühren, der Objektsteuer, der Baurechtszinsen, der Versicherungsprämien sowie der Unterhaltskosten.

Die Aufzählung ist nicht abschliessend und der Vermieter kann grundsätzlich alle Kostensteigerungen, welche mit dem Betrieb und der Bewirtschaftung des Mietobjekts in Zusammenhang stehen, geltend machen. In diesem Beitrag wird der Fokus auf die wertvermehrenden Investitionen gelegt. In jedem Fall gilt, dass auch bei Vorliegen von Erhöhungsgründen der Vermieter keinen übersetzten Ertrag erzielen darf, weil der Mietzins sonst missbräuchlich wäre.

Wertvermehrenden Investitionen

Installiert der Vermieter bisher nicht vorhandene Einrichtungen (beispielsweise den Einbau eines Liftes, den Einbau einer Zentralheizung, den Einbau eines neuen, bisher nicht vorhandenen Balkons), stellt das eine Wertvermehrung dar. Auch energetische Verbesserungen der Liegenschaft sind Mehrleistungen. Der Vermieter kann die Ausgaben für solche Investitionen auf den Mieter abwälzen.

Dabei spielt es keine Rolle, ob der Mieter die Investition als wertvermehrend empfindet oder nicht. Es kommt somit nicht auf das subjektive Empfinden des Mieters an,

sondern darauf, ob die Investition objektiv gesehen einen Mehrwert generiert. So beispielsweise, wenn der Vermieter die Liegenschaft an das Kabel-TV-Netz anschliesst, der Mieter seinen TV-Empfang aber via Satelliten bezieht.

Reine Ersatzinvestitionen, welche den Wertehalt der Liegenschaft garantieren, sind im Nettomietzins abgegolten und berechtigen zu keiner Mietzinserhöhung. Ein blosses Ersetzen eines Küchengerätes stellt keine Mehrleistung dar. Wird jedoch ein altes Gerät durch ein neues Gerät von erheblich besserer Qualität oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so hat der Mieter einen Vorteil und es liegt ein wertvermehrender Anteil vor. Als Richtwert gilt, dass der Mehrwertanteil aus der Differenz zwischen den Kosten der gewählten wertvermehrenden Investition und den Kosten, die der Vermieter für den gleichwertigen Ersatz des Geräts bzw. der Einrichtung hätte aufwenden müssen, besteht.

Der Vermieter darf die Amortisation der wertvermehrenden Investitionen auf den Mieter überwälzen. Der Zeitraum, über welchen die Investition zu amortisieren ist, ergibt sich aus der mutmasslichen Lebenserwartung der neuen Einrichtung, welche anhand der paritätischen Lebensdauertabelle von Hauseigentümergeverband und Mieterverband ermittelt wird.

Baut der Vermieter beispielsweise am Mietobjekt einen zusätzlichen Metallbalkon für

Jährliche Amortisation	Fr.	750.–	Lebenserwartung 40 Jahre (Fr. 30'000.– : 40 = Fr. 750.–)
Jährliche Verzinsung	Fr.	262.50	½ investiertes Kapital (Fr. 15'000.– x 1,75 %)
Zwischentotal	Fr.	1012.50	
Unterhaltspauschale	Fr.	101.25	(Fr. 1012.50 x 10 %)
Mietzinserhöhung			
– pro Jahr	Fr.	1113.75	
– im Monat	Fr.	92.80	

Fr. 30'000.– ein, so sind die Kosten des neuen Balkons auf die Lebenserwartung von 40 Jahren (gemäss Lebensdauertabelle) zu verteilen. Weiter darf der Vermieter das halbe investierte Kapital mit jährlich 1,75 Prozent (Referenzzinssatz zur Zeit 1,25 Prozent +0,5 Prozent) berücksichtigen (BGE 118 II 420). Schliesslich dürfen auch die zusätzlichen Unterhaltskosten, welche in Zusammenhang mit dem neuen Balkon stehen, überwältigt werden. In der Praxis werden pauschal 10 Prozent von der jährlichen Amortisation und Verzinsung als Unterhalt berechnet. Die Mietzinserhöhung berechnet sich dann wie in der Tabelle auf Seite 14 dargestellt.

Werden mehrere Teile des Mietobjekts innerhalb eines Jahres saniert, so spricht man von einer umfassenden Überholung. Als solche gelten Sanierungsarbeiten, welche normale Unterhaltsarbeiten erheblich übersteigen und zum Zweck haben, die Lebensdauer des Mietobjekts zu verlängern und jenes zu modernisieren (BGer 4A_495/2010). Art. 14 Abs. 1 VMWG regelt, dass bei solchen umfassenden Sanierungen 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen gelten.

Weitere Gründe für eine Erhöhung

Orts- und Quartierüblichkeit: Entspricht der Mietzins eines bestimmten Mietobjekts nicht mehr dem, was im gleichen Ort/Quartier für vergleichbare Wohnungen bezahlt wird, so kann der Vermieter den Mietzins an die Orts- und Quartierüblichkeit anpassen. Eine Mietzinsanpassung ist möglich, wenn seit der letzten Mietzinsfestlegung mindestens fünf bis sieben Jahre vergangen sind (BGE 118 II 130 ff). Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden. Diese müssen in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sein (BGer 4A_183/2020).

Zusätzliche Fläche: Gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG darf der Vermieter den Mietzins erhöhen, wenn er dem Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zusätzliche Fläche anbietet, wie beispielsweise bei der

Zuteilung eines zusätzlichen Parkplatzes oder eines zusätzlichen Wohnraums.

Zusätzliche Nebenleistungen: Übernimmt der Vermieter bestehende Aufgaben des Mieters, zum Beispiel durch zusätzliche Schneeräumung oder durch Einsetzung einer Hauswartung, so stellen diese zusätzliche Nebenleistungen dar, welche ebenfalls eine Mietzinserhöhung rechtfertigten.

Weitere Gründe für Anpassungen wären zudem die Teuerung und die Veränderung des Referenzzinssatzes.

Formelle Aspekte

Der Vermieter muss dem Mieter die Mietzinserhöhungen mindestens 10 Tage vor einem dem Mieter offenstehenden Kündigungstermin auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. Dabei trägt der Vermieter das Risiko der rechtzeitigen Zustellung der Mietzinserhöhung.

Der Vermieter hat dabei die Mietzinserhöhung «klar» zu begründen. Der Begründung der Erhöhung kommt im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens eine hohe Bedeutung zu. Ungenügend ist eine Begründung, wenn der Vermieter lediglich auf gesetzliche Vorschriften verweist. Eine nicht genügend klare Begründung führt gemäss Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der Mietzinserhöhung (BGE 142 III 375).

Wenn sich die Erhöhung auf mehrere Erhöhungsgründe bezieht, muss der Vermieter jeden einzelnen Erhöhungsgrund in Einzelbeträgen quantifizieren. Der Mieter muss sich ein Bild darüber machen können, weshalb die Vermieterin den Mietzins erhöht, ob diese Erhöhung gerechtfertigt ist und ob er die Mietzinserhöhung anfechten oder stattdessen den Vertrag kündigen will (BGE 142 III 375, E. 3.3; 137 III 362, E. 3.2.1). Der Vermieter hat die Begründung von Anfang an mitzuteilen, eine spätere Ergänzung ist nicht gestattet (BGE 118 II 130, E. 2b). Es ist zu empfehlen, bei mehreren Gründen die einzelnen Begründungen samt den entsprechenden Berechnungen auf einem separaten Begleitschreiben sauber aufzuführen und dem Formular beizulegen.

Fazit

Der Vermieter darf in einem laufenden Mietverhältnis den Mietzins anpassen, wenn er höhere Kosten zu tragen hat, insbesondere bei wertvermehrenden Investitionen. Eine Mietzinsanpassung ist auch möglich bei zusätzlichen Nebenleistungen, Teuerung, bei Erhöhung des Referenzzinssatzes und bei der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit.

Vorsicht geboten ist bei den formellen Aspekten. Wird nicht das amtliche Formular benutzt und/oder fehlt eine genügend klare Begründung, ist die Erhöhung nichtig.

Hinlegen

Beim Plätteln legen wir eine gute Arbeit hin!

Hächler
Plattenbeläge

www.haechler.ch