

# Mietzinserhöhung: Berechnungsmethoden

Dieses Merkblatt verschafft einen Überblick, mit welchen Berechnungsfaktoren eine Mietzinserhöhung zwingend begründet werden muss.

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass Mieter\*innen sich grundsätzlich darauf verlassen dürfen, dass ein einmal vertraglich festgelegter Mietzins «richtig» ist. Deshalb können Mietzinserhöhungen nur geltend gemacht werden, wenn sich an den massgebenden Berechnungsfaktoren etwas ändert. Der einmal vereinbarte Mietzins kann nicht generell in Frage gestellt werden. Zudem müssen Mietzinserhöhungen immer begründet werden.

## Die relative Berechnungsmethode

Eine Mietzinserhöhung hat sich grundsätzlich auf den bisherigen Netto-Mietzins (ohne Nebenkosten) zu beziehen. Zur Begründung der Mietzinserhöhung kann die Vermieterschaft nur die seit der letzten Mietzinsfestlegung veränderten Berechnungsgrundlagen (Referenzzins, Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen oder wertvermehrnde Investitionen) anrufen. Man spricht deshalb von der sogenannten relativen Berechnungsmethode. Mit anderen Worten: Die Vermieterschaft ist an den einmal vereinbarten Mietzins und spätere Anpassungen gebunden und kann nur die seither eingetretenen Veränderungen als Erhöhungsgründe geltend machen.

So kann die Vermieterschaft zum Beispiel nicht plötzlich argumentieren, sie hätte festgestellt, dass die seinerzeitige Mietzinsberechnung falsch war und sie zu wenig verdient oder gar einen Verlust erleidet. Sie kann nur geltend machen, seit der letzten Mietzinsfestlegung (Vertragsabschluss, oder eine von Schlichtungsbehörde oder Mietgericht festgelegte Mietzinssenkung) seien die Kosten gestiegen oder die Rendite sei inzwischen aus anderen Gründen nicht mehr ausreichend. Die geltend gemachte Veränderung müssen sie belegen können.

Die Vermieterschaft kann zudem auch nicht einfach behaupten, sie hätten bei Vertragsabschluss mit einem tieferen Referenzzins gerechnet, als zu diesem Zeitpunkt massgeblich war, und wolle nun diese Differenz ausgleichen.

## Mietzinsvorbehalte

Will die Vermieterschaft ihre Mietzinsberechnung tatsächlich auf andere als die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der Mietzinserhöhung aktuellen Berechnungsgrundlagen stützen, muss sie im Mietvertrag oder anlässlich einer Mietzinserhöhung einen Mietzinsvorbehalt (oft auch als Mietzins-Reserve bezeichnet) anbringen. Dieser muss folgenden formellen Anforderungen genügen: der Mietzinsvorbehalt muss in Franken oder Prozenten des Nettomietzinses ausgewiesen und präzise begründet sein. Wenn mehrere Erhöhungsgründe vorbehalten werden, ist für jeden einzelnen aufzuführen, wie hoch die entsprechende Mietzinsreserve ist. Ein lediglich allgemeiner Hinweis wie «ungenügende Mietzinserhöhung» genügt nicht.

Ein Mietzinsvorbehalt kann mit folgenden Erhöhungsmöglichkeiten begründet und entweder bei Vertragsabschluss oder bei einer Mietzinserhöhung angebracht werden:

- Ungenügende Verzinsung des Eigenkapitals (mangelnde Netto- oder Brutto-Rendite)
- Wertvermehrnde Investitionen wurden noch gar nicht oder nur teilweise auf den Mietzins überwält.
- Die kostendeckende Bruttorendite (nur bei Neubauten!) ist nicht erreicht.
- Der orts- und quartierübliche Mietzins ist nicht erreicht.
- Referenzzins, allgemeine Kostensteigerungen und Teuerung sind nicht auf dem aktuellen Stand.

Ein solcher Vorbehalt ist jedoch nur zulässig, wenn der Mietzins der Vormieterschaft unverändert übernommen wurde.

Ein im Mietvertrag oder anlässlich einer Mietzinserhöhung angebrachter Vorbehalt ist erst mal nichts anderes als eine Absichtserklärung der Vermieterschaft, den Mietzins allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt um einen bestimmten Betrag zu erhöhen. Diese Absichtserklärung kann von der Mieterschaft nicht angefochten werden und gilt deshalb auch nicht als akzeptiert.

Ob ein Mietzinsvorbehalt den strengen, oben erwähnten formellen Anforderungen genügt und auch inhaltlich gerechtfertigt ist, können Mieter\*innen erst

überprüfen lassen, wenn die Vermieterschaft den Vorbehalt ausschöpft, d.h. eine Mietzinserrhöhung geltend macht. Die Schlichtungsbehörde überprüft in einem solchen Mietzinsanfechtungsverfahren zuerst, ob der Mietzinsvorbehalt formell korrekt ist. Nur wenn die formellen Anforderungen erfüllt sind, muss die Schlichtungsbehörde prüfen, ob der Mietzinsvorbehalt auch inhaltlich begründet ist. Wenn die Mieterschaft die vorbehaltenen Erhöhungsgründe bestreitet, ist es an der Vermieterschaft, die Erhöhungsgründe anhand von Belegen und seiner Berechnung zu beweisen.

#### **Hinweis**

Oft sind Mietzinsvorbehalte rechtlich nicht durchsetzbar. Es lohnt sich deshalb zumeist, eine Mietzinserrhöhung, bei der ein Vorbehalt (teilweise) ausgeschöpft wird, von der Schlichtungsbehörde überprüfen zu lassen.

## **Die absolute Berechnungsmethode**

Im Sinne einer Ausnahme von der erwähnten relativen Berechnungsmethode kann sich Vermieterschaft in folgenden Fällen direkt auf die Rendite oder die orts- und quartierüblichen Mietzinse beziehen:

- Bei der Festlegung eines Anfangsmietzinses,
- nach einem Liegenschaftsverkauf,
- bei der Entlassung aus der Subventionierung durch die öffentliche Hand,
- wenn die Mieterschaft eine Mietzinssenkung als Folge einer Referenzzinssenkung verlangt oder
- unmittelbar nach dem Auslaufen der festen Vertragsdauer eines Index- oder Staffelmietvertrages.

Diese Art der Mietzinsüberprüfung oder Mietzinsfestlegung wird als absolute Berechnungsmethode bezeichnet. Absolut bedeutet, dass der Mietzins ohne Bezugnahme auf frühere Abmachungen zwischen den Parteien bzw. ohne Rücksicht auf die bisherige Mietzinsgestaltung festgelegt werden kann.

Wenn die Nettoendite geltend gemacht wird, wird berechnet, wie hoch die Rendite zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt (Erstbezug, nach dem Verkauf, nach der Entlassung aus der Subventionierung, im Zeitpunkt des Senkungsbegehrens) tatsächlich ist.

Wenn sich die Vermieterschaft in den erwähnten Fällen für die Mietzinsanpassung auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, behauptet sie, dass der Mietzins des betreffenden Mietobjekts nicht dem entspreche, was im gleichen Ort oder Quartier für vergleichbare Wohnungen bezahlt werde. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss eine Vermieterschaft jeweils fünf Vergleichsobjekte vorlegen.

Diese müssen in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sein. Da die Anforderungen hoch sind, gelingt der Vermieterschaft der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nur in seltenen Fällen. Mieter\*innen sollten deshalb eine Mietzinserrhöhung, die sich auf Orts- und Quartierüblichkeit stützt, bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Die beiden absoluten Mietzinsanpassungsgründe Rendite und Orts- und Quartierüblichkeit sind ausschliessliche Mietzinsanpassungsgründe. Das heisst, sie dürfen nicht zusammen und auch nicht gleichzeitig mit den relativen Mietzinsanpassungsgründen (Referenzzins, Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen und wertvermehrnde Investitionen) geltend gemacht werden.

#### **Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands**

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist\*innen