

Mietzinserhöhung:

Die Berechnungsmethode

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass der Mieter oder die Mieterin sich darauf verlassen darf, dass ein einmal vertraglich festgelegter Mietzins «richtig» ist. Deshalb können Mietzinserhöhungen nur geltend gemacht werden, wenn – und soweit – sich etwas ändert. Der einmal vereinbarte Mietzins kann nicht generell in Frage gestellt werden.

Die Begründung der Erhöhung bezieht sich immer auf die Entwicklung der Berechnungsgrundlage für den bisherigen Mietzins. Auf Juristendeutsch heisst dies «die relative Berechnungsmethode», d.h. der Vermieter ist an den einmal vereinbarten Mietzins und spätere Anpassungen gebunden. Er kann nur die seither eingetroffenen Veränderungen als Erhöhungsgründe geltend machen. Als Veränderung zählt nur, was bei der letzten Mietzinsfestlegung (Vertragsabschluss oder Mietzinsänderung¹) noch nicht bekannt war. Mit anderen Worten, der Mieter oder die Mieterin kann in jedem Fall auf die Vereinbarungen im Mietvertrag vertrauen.

BEISPIEL DER VERMIETER KANN NICHT PLÖTZLICH ARGUMENTIEREN, ER HABE FESTGESTELLT, DASS SEINE SEINERZEITIGE MIETZINSBERECHNUNG FALSCH WAR UND ER ZU WENIG VERDIENE ODER GAR EINEN VERLUST ERLEIDE. ER KANN NUR GELTEND MACHEN, SEIT DER LETZTEN MIETZINSFESTLEGUNG (VERTRAGSABSCHLUSS ODER MIETZINSANPASSUNG) SEIEN DIE KOSTEN GESTIEGEN ODER DIE RENDITE SEI INZWISCHEN AUS ANDEREN GRÜNDEN NICHT MEHR AUSREICHEND. DIESE VERÄNDERUNG MUSS ER ZUDEM BELEGEN KÖNNEN.

ER KANN Z.B. AUCH NICHT BEHAUPTEN, ER HABE BEI VERTRAGSABSCHLUSS MIT EINEM TIEFEREN HYPOTHEKARZINS GERECHNET, ALS ZU DIESEM ZEITPUNKT ÜBLICH WAR, UND WOLLE NUN DIESE DIFFERENZ NACHHOLEN. WURDE Z.B. EIN VERTRAG IM MÄRZ ABGESCHLOSSEN, SO GILT ALS BERECHNUNGSGRUNDLAGE BEREITS DER ERST AB 1. JUNI GÜLTIGE, HÖHERE HYPOTHEKARZINSSATZ, DA BEI VERTRAGSABSCHLUSS BEREITS BEKANTT WAR, DASS DIE ÖRTLICHE KANTONALBANK DEN ZINSSATZ AUF DIESEN TERMIN ANHEBEN WIRD. DEN TIEFEREN HYPOZINS ALS BERECHNUNGSGRUNDLAGE KANN ER NUR VORBRINGEN, WENN ER DIES BEREITS DAMALS ALS «VORBEHALT» (S. UNTEN) IM VERTRAG KLAR AUSGEWIESEN HATTE.

ACHTUNG WILL DER VERMIETER SEINE MIETZINSBERECHNUNG TATSÄCHLICH AUF ANDERE ALS DIE AKTUELLEN BERECHNUNGSGRUNDLAGEN ABSTELLEN, SO MUSS ER DEN VEREINBARTEN MIETZINS MIT EINEM «VORBEHALT» (ODER «MIETZINS-RESERVE») VERSEHEN. D.H. ER MUSS IN FRANKEN ODER PROZENTEN DER NETTOMIETE AUSWEISEN, UM WIEVIEL DER VERLANGTE MIETZINS ZU TIEF IST, UND KLAR BESCHREIBEN WESHALB (Z.B. «DER MIETZINS LIEGT UM FR. 30.– [ODER UM 2%] UNTER DEM KOSTENDECKENDEN NIVEAU, DA DIE TEUERUNG AUF DEM RISIKOTRAGENDEN EIGENKAPITAL ERST BIS ZUM AUSGEGLICHEN IST.») SOLCHE VORBEHALTE KÖNNEN MIT ALLEN ERHÖHUNGSMÖGLICHKEITEN BEGRÜNDET WERDEN. EIN SOLCHER VORBEHALT KANN BEI VERTRAGSABSCHLUSS ODER BEI EINER MIETZINSERHÖHUNG ANGEBRACHT WERDEN. ER IST DABEI VORLÄUFIG ALS ABSICHTSERKLÄRUNG DES VERMIETERS FÜR EINE SPÄTER MÖGLICHE MIETZINSERHÖHUNG ZU VERSTEHEN. DIESE ABSICHTSERKLÄRUNG KANN VOM MIETER NICHT ANGEFOCHTEN WERDEN UND GILT DESHALB AUCH NICHT ALS VOM MIETER AKZEPTIERT. OB DER VORBEHALT ZU RECHT GEMACHT WURDE ODER NICHT, KANN ERST ÜBERPRÜFT (BZW. BEI DER SCHLICHTUNGSSTELLE ANGEFOCHTEN) WERDEN, WENN DIE SO AUSGEWIESENE MIETZINS-RESERVE TATSÄCHLICH IN FORM EINER KONKRETEN MIETZINSERHÖHUNG AUSGESCHÖPFT WERDEN SOLL. EINE NICHT KLAR AUSGEWIESENE UND UNGENAU ODER GAR NICHT BEGRÜNDETE «MIETZINSRESERVE» IST NICHT ZU BEACHTEN. HAT DER VERMIETER Z.B. DEN MIETZINS NUR MIT DER BEGRÜNDUNG

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

¹ Mietzinssenkungen wegen fallender Hypothekarzinsen begründen keine neue Berechnungsbasis. Wenn Sie eine solche Senkung erhalten haben und Sie möchten nun eine Mietzinserhöhung überprüfen, so rechnen Sie ab Vertragsabschluss oder der letzten Mietzinserhöhungsanzeige.

«HYPOTHEKARZINSERHÖHUNGEN» HERAUFGESETZT, SO HAT ER DAMIT STILLSCHWEIGEND AUF DIE ANPASSUNG DER TEUERUNG VERZICHTET. ER KANN DIESE ERHÖHUNG SPÄTER NICHT MEHR NACHHOLEN, AUSSER ER HAT BEI DER ERHÖHUNG DIESE NICHT AUSGESCHÖPFTE MIETZINSRESERVE KLAR UND IN FRANKEN ODER PROZENTEN AUSGEWIESEN.

Berechnungsbasis

Die Mietzinserhöhung bezieht sich immer auf den bisherigen Netto-Mietzins (ohne Nebenkosten). Basis der Berechnung ist zuerst der im Vertrag vereinbarte Mietzins. Hat der Vermieter den Mietzins erhöht, und die Mieterin hat diese Erhöhung akzeptiert, so stellt dieser neue Mietzins die Basis der Berechnung dar (selbst dann, wenn die Erhöhung nicht gerechtfertigt war). Der Gesetzgeber geht nämlich davon aus, dass eine Mieterin, welche eine Mietzinserhöhung nicht angefochten hat, damit einverstanden war und somit eine neue „Vertragsbasis“ zustande gekommen ist.

ACHTUNG WENN ZUM BEISPIEL DER VERMIETER DEN MIETZINS WEGEN STEIGENDER HYPOZINSEN ERHÖHT UND DER MIETER DAS AKZEPTIERT, OBWOHL ER VON FRÜHEREN HYPOTHEKARZINSENKUNGEN NOCH MIETZINSENKUNGEN VERLANGEN KÖNNTE, SO HAT ER DAMIT GLEICHZEITIG AUF DIE FRÜHEREN SENKUNGEN VERZICHTET, WEIL SICH DAMIT DIE PARTEIEN (BEZÜGLICH DES ERHÖHUNGSGRUNDES „HYPOTHEKARZINS“) SOZUSAGEN STILLSCHWEIGEND AUF EINE NEUE PREISBASIS GEEINIGT HABEN.

Ausnahmen von der oben beschriebenen «relativen Methode»:

Bei der Festlegung eines Anfangsmietzinses, nach einem Liegenschaftenerwerb (sofern der Mietvertrag mit dem Verkäufer selber abgeschlossen war), bei der Entlassung aus der Subventionierung durch die öffentliche Hand oder wenn die Mieterschaft eine Mietzinsreduktion als Folge von Hypothekarzinsensenkungen verlangt (oder auf den Zeitpunkt des Ablaufens der festen Vertragsdauer des Index- oder Staffelmietvertrages), kann der Vermieter die Rendite der Liegenschaft generell, d.h. ohne auf die bisherige Mietzinsgestaltung Rücksicht nehmen zu müssen, überprüfen lassen. Bei dieser Überprüfung nach der sogenannten «absoluten Berechnungsmethode» wird ausgerechnet, wie hoch die Rendite in einem ganz bestimmten Zeitpunkt (Erstbezug, nach dem Verkauf, nach der Entlassung aus der Subventionierung, im Zeitpunkt des Senkungsbegehrens) tatsächlich ist. In diesen Fällen kann sich der Vermieter auch auf die ortsüblichen Mietzinse berufen, ohne auf die bisherige Mietzinsgestaltung Rücksicht nehmen zu müssen.