

Mietzinserhöhung

Berechnungsmethoden einer Mietzinserhöhung

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

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass der Mieter oder die Mieterin sich grundsätzlich darauf verlassen darf, 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 der Vermieter nur die seit der letzten Mietzinsfestlegung veränderten Berechnungsgrundlagen (Referenzzins, Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen, wertvermehrnde Investitionen) anrufen. Man spricht deshalb von der sogenannten **relativen Berechnungsmethode**. Mit anderen Worten: der Vermieter ist an den einmal vereinbarten Mietzins und spätere Anpassungen gebunden und kann nur die seither eingetretenen Veränderungen als Erhöhungsgründe geltend machen.

So kann der Vermieter zum Beispiel 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 eine von Schlichtungsbehörde oder Mietgericht festgelegte Mietzinssenkung¹) seien die Kosten gestiegen oder die Rendite sei inzwischen aus anderen Gründen nicht mehr ausreichend. Die geltend gemachte Veränderung muss er belegen können.

Der Vermieter kann zudem auch nicht einfach behaupten, er habe bei Vertragsabschluss mit einem tieferen Referenzzins gerechnet, als zu diesem Zeitpunkt massgeblich war, und wolle nun diese Differenz nachholen.

Mietzinsvorbehalte

Will der Vermieter seine Mietzinsberechnung tatsächlich auf andere als die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. der Mietzinserhöhung aktuellen Berechnungsgrundlagen stützen, so muss er 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 Prozents des Nettomietzinses ausgewiesen und präzise begründet sein. Wenn

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch

Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

¹ Eine ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens gewährte Mietzinssenkung begründet keine neue Berechnungsbasis, auch wenn diese vom Vermieter auf dem amtlichen Formular mitgeteilt wurde. Es ist immer auf den Mietzins im Mietvertrag oder den anlässlich der letzten Mietzinserhöhung festgelegten Mietzins abzustützen.

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).
- Wertvermehrende 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 hingegen nur zulässig, wenn der Mietzins des Vormieters unverändert übernommen wurde.

Ein im Mietvertrag oder anlässlich einer Mietzinserhöhung angebrachter Vorbehalt ist erst mal nichts anderes als eine Absichtserklärung des Vermieters, den Mietzins allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt um einen bestimmten Betrag zu erhöhen. Diese Absichtserklärung kann vom Mieter 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 erst überprüfen lassen, wenn der Vermieter den Vorbehalt ausschöpft, d.h. eine Mietzinserhöhung 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 der Mieter die vorbehaltenen Erhöhungsgründe bestreitet, ist es am Vermieter, die Erhöhungsgründe anhand von Belegen und seiner Berechnung zu beweisen.

Hinweis

Oft sind Mietzinsvorbehalte rechtlich nicht durchsetzbar. Es lohnt sich deshalb zumeist eine Mietzinserhöhung, 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 der Vermieter 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 der Mieter 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 Nettorendite geltend gemacht wird, wird berechnet, **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.

Wenn sich der Vermieter in den erwähnten Fällen für die Mietzinsanpassung auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, behauptet er, dass der Mietzins des betreffenden Mietobjekts nicht dem entspreche, was im gleichen Ort/Quartier für vergleichbare Wohnungen bezahlt werde. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit muss der Vermieter 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 Vermietern der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nur in seltenen Fällen. Mieter sollten deshalb eine Mietzinserhöhung, 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 wertvermehrende Investitionen) geltend gemacht werden.

(März 2015)