



wohnbaugenossenschaften schweiz
aargau regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

Konferenz der Vorstandsmitglieder zum Thema Mietrecht mit Eduard Weisz, Immobilienberatung

29. Oktober 2013 im Restaurant Sonne, Windisch

eduard weisz

immobilienberatung

Immobilienverwalter mit eidg. FA/SVIT
Immobilienbewerter mit eidg. FA/KS

Sumatrastrasse 25 / CH-8006 Zürich
Tel.: 043 343 11 01
Mail: Info@immoprojekte.ch

- Beratungsbüro für Private und Institutionelle seit 2006
- Verwaltung, Bewertung, Verkauf
- 2001 – 2005 Stiftung PWG, Zürich
- Seit 1996 befasse ich mich mit Immobilien

Schwerpunkte meines Referats

- Grundlagen des Mietrechts in Bezug auf Mietzinsfestlegung und Mietzinsanpassung
- Absolute versus Relative Anpassungsgründe
- Kostenmiete versus Marktmiete
- Berechnungsbeispiele zur relativen und absoluten Berechnungsmethode

Das Mietrecht und der Mietzins

- OR, Art. 253 – 273 + VMWG Art. 1-27
- Darunter fallen Wohnräume / Geschäftsräume
- Darunter fallen nicht Ferienwohnung, welche weniger wie 3 Monate vermietet sind
- Darunter fallen nicht separat vermietete Parkplätze, Garagen, unbebaute Grundstücke oder Gegenstände

OR 269ff

(Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen)

- Findet keine Anwendung bei:
 - Landwirtschaftlicher Pacht
 - Luxuriösen Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit 6 oder mehr Zimmern (exkl. Küche)
 - Wohnungen, deren Bereitstellung durch öffentliche Hand gefördert und Mietzins durch Behörde kontrolliert wird

Entscheid Bundesgericht

4A_421 / 2007, BGE 134 III 159, 28.01.2008

- Auch die Mietverhältnisse zwischen Wohnbaugenossenschaften und ihren Mitgliedern unterstehen dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Das gilt selbst dann, wenn der Mietzins durch die Genossenschafterversammlung festgesetzt wird und der einzelne Genossenschafter diesen Beschluss anfechten kann

Wann kommt OR 269ff zur Anwendung?

- Anfechtung Anfangsmietzins (OR, Art. 270, Abs. 1)
- Mietzinserhöhungen (OR, Art. 269d)
- Mietzinsherabsetzungen (OR, Art. 270a, Abs. 1)

VMWG Art. 20

- Begründungspflicht des Vermieters bei Mietzinserhöhungen bei Kostensteigerungen oder wertvermehrenden Investitionen
- Begründungspflicht nicht unterschätzen, im Falle unsorgfältigem Vorgehen droht die Nichtigkeit des Begehrens

OR, Art. 253, Abs. 1

Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

- Es geht um Räume und allenfalls um mit den Räumen zusammen gemietete Nebenobjekte, dies kann auch ein Parkplatz sein, siehe VMWG Art. 1
- Beispiel Kleintransportunternehmen in innerstädtischer Lage, das nach Abschluss des Hauptmietvertrages weitere Parkplätze vom gleichen Vermieter dazu mietet

OR, Art. 269: A. Missbräuchliche Mietzinse

I. Regel „übersetzter Ertrag,...“

- Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen
- VMWG Art. 10, Offensichtlich übersetzter Kaufpreis: Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 des Obligationenrechts gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt

Exkurs

„Absolute versus Relative Anpassungsgründe“

- Anpassungsgründe können sich ergeben aufgrund:
 - Veränderung der absoluten Berechnungsgrundlage
 - Veränderung der relativen Berechnungsgrundlagen

Exkurs

„ Absolute versus Relative Anpassungsgründe“

- Der absolute Anpassungsgrund kann in zwei Arten zur Anwendung gelangen:
- Nettoendite-Berechnung
- Bruttoendite-Berechnung bei neueren Bauten
- Vergleich des Mietobjektes im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit

Exkurs

„Absolute versus Relative Anpassungsgründe“

- Beim relativen Anpassungsgrund wird immer vom bisherigen Mietzins, des neu zu berechnenden Mietzinses für ein Mietobjekt ausgegangen

Exkurs

Die Nettoendite-Berechnung

- Die Nettoendite-Berechnung basiert auf den durch das Mietrecht und die Rechtsprechung hervorgegangenen Kosten-Berechnungsmodellen und beruht auf dem Prinzip der Kostenmiete
- Die mietrechtlichen Modelle entsprechen nicht einer kaufmännischen Kostenwahrheit, sondern sind ein Kompromiss an eine möglichst einheitliche Berechnungsmethode die bei möglichst viele Fallkonstruktionen anwendbar sein sollen

Exkurs

Die Nettorendite-Berechnung

- Auch wenn die Berechnung für die gesamte Liegenschaft / Siedlung angestellt wird, muss das Ergebnis am Schluss immer auf das einzelne Mietobjekt herunter berechnet werden
- Es gilt für die Berechnung das Prinzip der Kostentwahrheit
- Es handelt sich um eine Momentaufnahme
- Nur bei bestimmten Berechnungen sind Durchschnittswerte oder Standardannahmen gestattet
- Das Berechnungsschema ist durch den Gesetzgeber klar vorgegeben

Exkurs

Die Nettorendite-Berechnung

- Zahlen sind kürzer als Worte:

Nettoerlös CHF 9'000

Eigenkapital CHF 150'000

$$\frac{\text{Nettoerlös CHF 9'000} \times 100}{\text{Eigenkapital CHF 150'000}} = 6\% \text{ Nettorendite}$$

- Nach Bundesgerichtspraxis darf die Nettorendite 0.5% höher liegen als der Referenzzinssatz

Exkurs

Die Nettorendite-Berechnung

- Schwierigkeiten bei der Berechnung der Nettorendite
 - Ermittlung der Anlagekosten / Kaufpreises / Erwerbskosten
 - Ermittlung des Eigenkapital / Fremdkapital
 - Ermittlung des Nettoerlös / Aufwand
 - Ermittlung der individuellen Ertragsberechnung für das Mietobjekt
 - Beweislast, Beweisrisiko, Beihilfe Beweisführung
 - Berechnung gemäss Fallbeispiel

Exkurs Bruttorendite bei neueren Bauten

- OR, Art. 269a, lit. C; „Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen“
- Zweck dieses Artikels ist, Mietzinse mittels einer einfachen Berechnungsformel festlegen zu können
- Unter neuere Bauten werden Gebäude bezeichnet, die nicht älter als 10 Jahre alt sind
- Die Anlagekosten müssen leicht bestimmt werden können
- Betriebskosten können noch nicht zuverlässig bestimmt werden

Exkurs Bruttorendite bei neueren Bauten

- Zahlen sind kürzer als Worte:

Bruttoerlös CHF 75'000

Anlagekosten CHF 1'000'000

$$\frac{\text{Bruttoerlös CHF 75'000} \times 100}{\text{Anlagekosten CHF 1'000'000}} = 7.5\% \text{ Bruttorendite}$$

- Nach Bundesgerichtspraxis darf die Bruttorendite 2% höher liegen als der Referenzzinssatz

Exkurs Vergleich Mietobjekt im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit

- OR, Art. 269a: II. Ausnahmen a. „orts- oder quartierüblicher Mietzins“
- Der Mietzins ist nicht missbräuchlich, wenn im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt.
- VMWG Art. 11 Abs. 1; bestimmt die Vergleichskriterien Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode.
- Alle anderen Anpassungsgründe (Nettorendite, relative Anpassungsgründe) basieren auf den Kosten. Die Ortsüblichkeit orientiert sich an bestehenden und älteren, vergleichbaren Objekten und somit am Markt!

Exkurs Vergleich Mietobjekt im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit

- Die Anpassung kann aber nicht auf die absolute Höhe der Vergleichsmiete erfolgen, sondern lediglich eine Erhöhung im prozentualen Ausmass, wie sie über einen „statistisch erheblichen Zeitraum“ bei den Vergleichsobjekten nachgewiesen werden kann. In der Regel wird von einem Vergleichszeitraum von 5 – 7 Jahre ausgegangen.

Exkurs Vergleich Mietobjekt im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit

- Anzahl und weitere Anforderungen an die Vergleichsobjekte:
 - Mindestens 5 vergleichbare Objekte gem. vorgenannter Kriterien
 - Nur im gleichen Ort oder Quartier
 - Gleiche Verwaltung = OK, es müssen aber verschiedene Eigentümer sein
 - Die Handhabung der Nebenkosten muss vergleichbar sein (was ist im Nettomietzins an Nebenkosten drin, was ist ausgelagert, wird separat mittels HBK abgerechnet oder als Pauschale ausgewiesen)
 - Vergleichsmieten dürfen selber wiederum nicht missbräuchlich sein

Exkurs Vergleich Mietobjekt im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit

Häufigkeit im Alltag und Praxis in der Rechtsprechung

- Nur mehr selten anzufinden
- Für beide Seiten untauglich im Streitfall
- Eine Verbesserung hat in den letzten Jahren meines Wissens einzig der „Basler Mietpreistraster“ gezeigt
- Dies, trotz enormer Datensammlungen im Zusammenhang mit der hedonischen Bewertungsmethode (Verkehrswert-Ermittlung)
- Im Sommer 2013 haben bürgerliche Parlamentarier einen weiteren Vorstoss unternommen, auf gesetzlicher Ebene, die bestehenden Bestimmung anwendbar zu machen

Exkurs Relative Anpassungsgründe

Beim relativen Anpassungsgrund wird immer vom bisherigen Mietzins des zu betrachtenden Mietobjekts ausgegangen. Berechnungsbasis ist:

- Referenzzinssatz
- Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Eigenkapital
- Ausgleich der Teuerung auf dem Unterhalt

Die veränderten Kostenfaktoren werden an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Durch die Summe der Anpassungen ergibt sich der Erhöhungs - oder der Senkungsanspruch

Exkurs Relative Anpassungsgründe

- Anwendung: in der Regel während dem laufenden Mietverhältnis, wie erwähnt bei:
- Veränderung der Berechnungsbasis
- Mehrleistungen des Vermieters
- wertvermehrenden Investitionen des Vermieters
- Berechnung gemäss Fallbeispiel

Berechnung einer Mietzinsanpassung nach relativer Methode

- Fallbeispiel

Berechnung einer Mietzinsanpassung nach absoluter Methode (Nettorendite)

- Fallbeispiel

Mietzinsanpassungen

– wie und wann (technisch)

- Bei Wohn- und Geschäftsräumen stets mit amtlichem Formular auf den nächsten Kündigungstermin.
- Zustellfristen: 10 Tage VOR Beginn Kündigungsfrist (Bedenkfrist Mietende!) & plus 10 Tage für Zustellfrist = 20 Tage

Mietzinsanpassung

– wie und wann (taktisch)

Es kann sich die Frage stellen, ob eine Mietzinsanpassung – obwohl zulässig – gemacht werden soll oder nicht, resp. in welchem Umfang.

Referenzzinssatz wohin?

- Im Juni 2012 ist der Referenzzinssatz auf 2.25 % gesunken
- Im September 2013 ist der Referenzzinssatz auf 2.0 % gesunken
- Ca. Mitte 2016 soll dann eine Erhöhung wieder auf 2.25 % erfolgen

Wie soll auf Senkungsforderungen reagiert werden?

- Aufgrund der anzuwendenden Methode nachrechnen, ob Anspruch besteht
- Besteht Anspruch (nach relativer Methode), erscheint die Senkung aber aufgrund der (internen) Kostenmiete als nicht angebracht: Gespräch suchen und Problematik erläutern
- Allenfalls Senkungsanspruch durch Verweis auf Orts- und Quartierüblichkeit oder ungenügende Bruttorendite abzuwehren versuchen (bei OR – Miete).
- Ist eine Senkung zu gewähren, kann (und muss) als Reaktion darauf bei nächstmöglicher Gelegenheit das entstandene Loch durch einen Mietzinsaufschlag kompensiert werden.

Mietzinsänderung - Begründung

Die Begründung einer Mietzinsänderung ist abhängig vom gewählten Modell.

- Bei der relativen Methode sind die Berechnungsfaktoren darzulegen
- Beim Verweis auf die Kostenmiete sind die Kosten darzulegen
- Bei Bezug auf die Orts- und Quartierüblichkeit sind die Vergleichsobjekte sowie deren Mietzinsentwicklungen beizubringen

Anfechtungsverfahren

- In der Regel ist die Schlichtungsbehörde / das Mietamt am Ort des Mietobjektes zuständig
- Ausgenommen sind „geförderte Wohnungen“ im Sinne von Art. 253b Abs. 3 OR. Hier ist in der Regel das Gemeinwesen zuständig, welches die Mietzinskontrolle ausübt (z.B. BWO oder Finanzamt der Stadt Zürich).



wohnbaugenossenschaften schweiz
aargau regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

**Konferenz der Vorstandsmitglieder
zum Thema Mietrecht mit
Eduard Weisz, Immobilienberatung**

29. Oktober 2013 im Restaurant Sonne, Windisch