

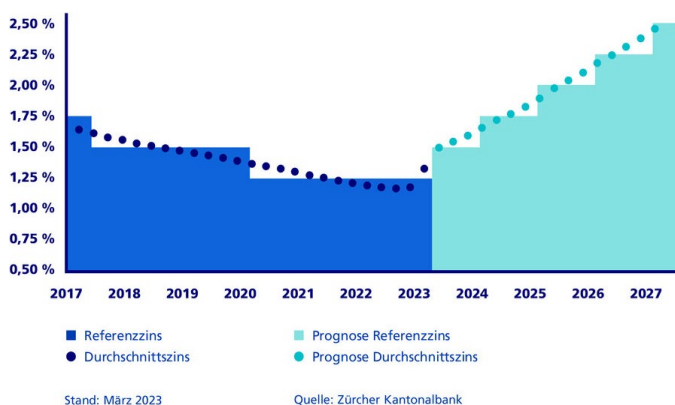
BRIEFING MAI 2023

DIE AUSWIRKUNG DER ERHÖHUNG DES REFERENZZINSSATZES UND DER TEUERUNG AUF DEN MIETZINS

Vermieter können die Mietzinse an Veränderungen des hypothekarische Referenzzinssatz anpassen. Aktuell liegt der massgebende Referenzzinssatz bei 1,25 %. Für die nächste Veröffentlichung des Referenzzinssatzes am 1. Juni 2023 wird eine Erhöhung auf 1,5 % prognostiziert. Entsprechend können bei Mietverhältnissen, welche auf einem Referenzsatz von 1,25 % beruhen, Mietzinserhöhungen durchgesetzt werden. Um diese gültig vorzunehmen, sind wichtige Punkte zu beachten.

EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der derzeitige hypothekarische Referenzzinssatz ist mit 1,25 % historisch tief. Seit der Einführung des Referenzzinssatzes im September 2008 hat sich der Referenzzinssatz in neun Schritten von 3,5 % auf 1,25 % reduziert. Dies erlaubte den Mietern, jeweils eine Mietzinsreduktion zu verlangen. Bereits zuvor ging es wiederholt bergab. Nun wird es das erste Mal in die andere Richtung gehen.



Am 1. Juni 2023 wird das Bundesamt für Wohnungswesen BWO den neuen Referenzzinssatz publizieren. Aufgrund des allgemein steigenden Zinsniveaus wird erwartet, dass der Referenzzinssatz auf 1,5 % springen wird. Der steigende Referenzzinssatz erlaubt es dem Vermieter grundsätzlich, den Mietzins zu erhöhen.

Daneben können Mietzinse an die Teuerung angepasst werden. Ausschlaggebend ist dabei der Landesindex für Konsumentenpreise LIK. Die Anpassung erfolgt nach Gesetz zu maximal 40 %.

Sofern vertraglich vorgesehen wurde, dass der Mietzins einem Index folgt, und eine Vertragslaufzeit von mindestens 5 Jahren vereinbart ist, kann auch eine Anpassung zu 100% (oder einem tieferen vertraglich vereinbarten Satz) erfolgen, eine Anpassung an Änderungen des Referenzzinssatzes ist diesfalls nicht möglich.

Im Jahr 2022 ist der LIK mit 2.8 % gegenüber dem Vorjahr (0.8 % im 2021) überdurchschnittlich gestiegen. Für Vermieter kann auch daraus ein Erhöhungspotential resultieren.

GRUNDSÄTZE DER MIETZINSERHÖHUNG

Mietzinserhöhungen basieren auf den folgenden Grundsätzen: Eine Erhöhung aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes ist nur dann möglich, wenn der Referenzzinssatz des konkreten Mietverhältnisses auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.25 % basiert. Ausgangslage bildet damit eine Analyse, welcher Referenzzinssatz Basis eines jeden Mietverhältnisses ist. Beruht der Mietvertrag auf einem höheren Referenzzinssatz, wird eine Erhöhung erst möglich sein, wenn der aktuelle Referenzzinssatz den vertraglichen Referenzzinssatz übersteigt.

Mit der erwarteten Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25 % auf 1.5 % können die Mietzinse an den neuen Referenzzinssatz angepasst werden, was zu einer Erhöhung der Miete um 3 % berechtigt (vgl. Art. 13 Abs. 1 lit. c VMWG).

Zudem kann die seit der letzten Anpassung eingetretene Teuerung zu 40 % auf den Mietzins überwältzt werden (vgl. Art. 16 VMWG). Auch hier ist vorab zu prüfen, auf welcher Grundlage der Mietvertrag beruht.

BEISPIEL 1

Wurde der Mietzins das letzte Mal per Ende Juni 2020 angepasst (Zeitpunkt der letzten Änderung des Referenzzinssatzes) und die Teuerung bis Februar 2020 nachgeführt, ist seither eine Teuerung von 5.2 % (von 101.6 auf 106.9 Punkte) eingetreten. Dies berechtigt zu einer Erhöhung um 2.08 %. Zusammen mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0.25 % ergibt sich eine Erhöhung um 5.08 %.

BEISPIEL 2

Wurde der Mietzins das letzte Mal per Ende September 2017 angepasst (Zeitpunkt der Änderung des Referenzzinssatzes auf 1.5 %) und die Teuerung bis Mai 2017 nachgeführt, ist seither eine Teuerung von 5.8 % (von 101.0 auf 106.9 Punkte) eingetreten. Dies berechtigt zu einer Erhöhung um 2.32 %.

BEISPIEL 3

Wurde der Mietzins das letzte Mal per Ende September 2015 angepasst (Zeitpunkt der Änderung des Referenzzinssatzes auf 1.75 %) und die Teuerung bis Mai 2015 nachgeführt, ist seither eine Teuerung von 5.8 % (von 98.3 auf 104.0 Punkte) eingetreten. Dies berechtigt zu einer Erhöhung um 2.32 %. Dem kann der Mieter aber ein Begehren um Reduktion des Mietzinses aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes von 1.75 % auf nun 1.5 % (entsprechend einer Reduktion um 2.91 %) entgegensetzen. Im Ergebnis würde netto eine Reduktion des Mietzinses resultieren.

FRIST FÜR DIE MITTEILUNG DER MIETZINSERHÖHUNG

Die Mietzinserhöhung kann auf den nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin erfolgen und muss der Mieterschaft spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt werden. Mitgeteilt in diesem Sinne ist die Erhöhung dann, wenn die Mieterschaft den entsprechenden Brief tatsächlich zugestellt erhalten hat, oder, falls die Mietpartei das Einschreiben nicht auf der Poststelle abholt, nach Ablauf der siebentätigen Abholfrist. Diese Zustellfrist sollte daher zwingend beim Timing des Versands mitberechnet werden.

BEISPIEL

Lässt der Mietvertrag eine Kündigung mit dreimonatiger Kündigungsfrist per Ende September 2023 zu, so ist die Mietzinserhöhung der Mieterschaft bis spätestens am Dienstag, 20. Juni 2023 zuzustellen, um die Kündigungsfrist und 10-Tagesfrist einzuhalten. Das entsprechende Einschreiben sollte vorsichtshalber spätestens am Freitag, 9. Juni 2023, per Einschreiben verschickt werden, damit auch die siebentägige Abholfrist eingehalten wird. .

FORMVORSCHRIFTEN

Damit die Mietzinsanpassung wirksam ist, muss für die Mitteilung ein vom jeweiligen Kanton genehmigtes Formular verwendet werden. Dieses Formular muss mindestens den bisherigen und den neuen Mietzins, die bisherigen und die neuen Nebenkosten, sowie das genaue Datum, ab welchem der neue Mietzins gilt, beinhalten.

Des Weiteren ist auf diesem Formular die Erhöhung des Mietzinses zu begründen. Dabei muss die Art und der Umfang der Kostenänderung (bspw. Anstieg des Referenzzinssatzes für Hypotheken von 1.25 % auf ... %; Anstieg des LIK von ... auf ...) genau aufgeführt werden. Wird für eine Mietzinserhöhung auf weitere Gründen abgestellt, so sind auch diese detailliert aufzuzeigen. Bereits zuvor angebrachte Mietzinsvorbehalte sowie besondere Angaben bei Förderbeiträgen sind ebenfalls zu nennen.

Im Formular ist die Mieterschaft zudem darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit besteht, die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anzufechten, wenn diese als missbräuchlich erachtet wird. Dabei ist genau anzugeben, welche Schlichtungsbehörde für das entsprechende Mietobjekt zuständig ist. Die amtlichen Formulare enthalten Beiblätter mit den wichtigsten Rechtsvorschriften. Diese sind der Mieterschaft mitzusenden.

Die Erhöhung sollte unbedingt isoliert von allfälligen bestehenden Streitigkeiten mit Mietern ausgesprochen werden. Insbesondere ist es untersagt, gleichzeitig mit der Erhöhung eine Kündigung auszusprechen oder eine solche anzudrohen.

MÖGLICHKEIT DER ANFECHTUNG DURCH MIETER

Ist die Mieterschaft mit der Mietzinserhöhung nicht einverstanden, so kann sie entweder innert 10 Tagen eine Kündigung einreichen, oder die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung anfechten. Die Anfechtung erfolgt bei der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde. Die Schlichtungsbehörde wird zu einer mündlichen Verhandlung vorladen. Kann keine Einigung erzielt werden, stellt die Schlichtungsbehörde dem Vermieter die Klagebewilligung aus (Art. 209 Abs. 1 lit. a ZPO). Der Vermieter muss dann innert 30 Tage mit Klage ans Gericht gelangen (Art. 209 Abs. 4 ZPO).

MÖGLICHE EINWÄNDE DER MIETER

Gegen durch die Vermieterschaft ausgesprochene Mietzinserhöhungen können Mieter einwenden, sie sei missbräuchlich, weil neu ein übersetzter Ertrag aus einer Mietsache erzielt werde. Der Ertrag bemisst sich grundsätzlich anhand der Nettorendite auf dem vom Vermieter investierten Eigenkapital (ausnahmsweise, bei Neubauten, kann auch die Bruttorendite relevant sein). Das Bundesgericht hatte festgelegt, dass die Nettorendite bei einem Referenzzins von 2 % oder weniger um max. 2 % über dem aktuellen Referenzzins liegen darf: Bei einem Referenzzins von voraussichtlich neu 1.5 % beträgt die maximal zulässige Nettorendite daher 3.5 %.

Steigt der Referenzzinssatz wieder über 2 %, muss davon ausgegangen werden, dass die Gerichte in Übereinstimmung mit der früheren Rechtsprechung wieder lediglich einen Zuschlag von 0.5 % auf den Referenzzinssatz für zulässig erachten. Folglich ist der Vermieterin zu raten, eine allfällige Mietzinserhöhung aufgrund von Orts- oder Quartierüblichkeit (sofern denkbar) vor Erreichen der 2 %-Schwelle auszusprechen. Beabsichtigt die Vermieterin eine solche Erhöhung wegen Orts- und Quartiersüblichkeit, aber will sie sie noch nicht bei der nächsten Mietzinserhöhung geltend machen, so ist bei der Erhöhung ein entsprechender Mietzinsvorbehalt anzubringen (Art. 18 VMWG)

Ist ein Mieter mit der Anfechtung erfolgreich oder wird zwischen den Parteien nach erfolgter Anfechtung ein Vergleich getroffen, kann dies eine dreijährige Kündigungssperrfrist auslösen (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).

NÄCHSTE SCHRITTE FÜR VERMIETER

Wird die Erhöhung der Mietzinse aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes beabsichtigt, ist zusammenfassend wie folgt vorzugehen:

1. Abklären, auf welcher Referenzzinssatz- und LIK-Basis die jeweiligen Mietzinse vereinbart bzw. letztmals angepasst wurden
2. Berechnung der Mietzinserhöhung
3. Abklärung Kündigungstermin und Fristberechnung
4. Mitteilung Mietzinserhöhungen mittels Formulars an Mieter



AUTOREN



Dr. Corrado Rampini
Partner
T: +41 58 261 52 83
M: +41 79 619 98 57
corrado.rampini@baerkarrer.ch



Kilian Müller
Senior Associate
T: +41 58 261 53 64
M: +41 79 139 51 36
kilian.mueller@baerkarrer.ch