§

ANFECHTUNG DES ANFANGS-MIETZINSES ERSCHWERT

Hält ein Mieter den Anfangsmietzins seiner Wohn- oder Geschäftsräume für übersetzt, kann er ihn bei der Schlichtungsstelle anfechten. In zwei neueren Urteilen hat das Bundesgericht nun aber den Vermietern den Rücken gestärkt. RAPHAEL BUTZ UND MORITZ JÄGGY

Eine Anfechtung des Anfangsmietzinses kann jeder Mieter vornehmen, der sich wegen einer Notlage oder wegen einer (einfach zu begründenden) Wohnungs- oder Geschäftsraumknappheit gezwungen sah, den Mietvertrag abzuschliessen. Dasselbe gilt, wenn der Anfangsmietzins gegenüber dem Mietzins des Vormieters «erheblich» erhöht wurde (Art. 270 OR). Kann keine Einigung erzielt werden, muss das Gericht entscheiden, ob der Mietzins übersetzt und damit missbräuchlich ist.

Fall 1: Kriterium der Nettorendite

In einem viel beachteten Urteil vom 26. Oktober 2020 hielt das Bundesgericht zunächst fest, dass bei einer 19-jährigen Renditeliegenschaft das Kriterium der Nettorendite zur Beurteilung des Mietzinses massgebend sei. Der Vermieter kann sich nur bei mindestens 30-jährigen Altbauten auf orts- und quartierübliche Vergleichsmieten berufen.

Bei der Nettorenditeberechnung bildet das in die Liegenschaft investierte Eigenkapital den Ausgangspunkt. Dieses darf der Teuerung angepasst werden – allerdings nur bis zu maximal 40 % der gesamten Anlagekosten, selbst wenn die Eigenkapitalquote 40 % übersteigt. Damit ist nun Schluss: Das Bundesgericht hielt fest, dass die Teuerungsanpassung neu auf 100% des effektiv investierten Eigenkapitals zu berücksichtigen sei. Dadurch wird die Berechnungsbasis bei überwiegend eigenfinanzierten Objekten (etwa von Pensionskassen) erheblich erhöht, wodurch ein höherer Mietzins ermöglicht wird.

Der zulässige Renditesatz auf diesem (indexierten) Eigenkapital durfte seit einem Urteil aus dem Jahre 1986 nach Deckung der Liegenschaftskosten maximal 0,5% über dem geltenden Referenzzinssatz liegen. 1986 lag der hypothekarische Referenzzinssatz allerdings bei 5,5%. Nettorenditen von 6,0% wurden folglich für zulässig erachtet. Heute liegt der Referenzzinssatz bei 1,25%, weshalb jede Nettorendite über 1,75% zu missbräuchlichen Mietzinsen führen würde.

Das Bundesgericht vollzog daher eine weitere Praxisänderung und hielt fest, dass der zulässige Nettorenditesatz neu 2,0% über dem Referenzzinssatz liege. Bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25% sind damit Nettorenditen von maximal 3,25% zulässig. Dies gelte aber nur, solange der Referenzzinssatz 2,0% nicht übersteige.

Fall 2: Ortsübliche Vergleichsmieten

In einem Urteil vom 6. Mai 2021 hielt das Bundesgericht fest: Erhöht der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem Mietzins des Vormieters um mehr als 10%, liegt eine erhebliche Erhöhung vor. Falls diese nicht durch sachliche Gründe (Investitionen, Teuerung etc.) begründbar ist, besteht die Vermutung, dass der Anfangsmietzins missbräuchlich ist.

Damit gehe die Beweispflicht aber nicht auf den Vermieter über. Es handle sich lediglich um eine so genannt tatsächliche Vermutung, welche der Vermieter beliebig umstossen könne, indem er beim Gericht begründete Zweifel an der Missbräuchlichkeit des Mietzinses wecke. Verweist der Vermieter von Altbauten etwa auf orts- und quartierübliche Vergleichsmieten, ist er nicht (mehr) gezwungen, dem Gericht fünf Vergleichsobjekte zu präsentieren, welche (kumulativ) bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit dem Mietobjekt vergleichbar sind (Art. 11 VMVG).

Diese beiden Bundesgerichtsentscheide erhöhen die Chancen der Vermieter, sich erfolgreich gegen eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zu wehren. Dies ist aus Sicht des HEV zu begrüssen. Ein vom Mieterverband befürchteter sprunghafter Anstieg der Mietzinse ist nicht zu erwarten.

Raphael Butz, LL.M., ist Partner bei der Vischer AG. Er berät seine Klienten bei der Lösung von Konfliktsituationen und vertritt ihre Interessen in gerichtlichen und behördlichen Verfahren im Bau- und Immobilienrecht sowie im Vertrags- und Handelsrecht. Raphael Butz ist Mitglied des HEV.

Moritz Jäggy, LL.M, arbeitet als Advokat bei der Vischer AG. Er berät regelmässig Klienten bei Immobilientransaktionen sowie Entwicklungsprojekten und unterstützt sie im Bereich Miete. Er wohnt mit seiner Familie in Biel-Benken und ist Mitglied des HEV Therwil Ettingen Biel-Benken.