

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Änderung der Bestimmungen des Obligationenrechts zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen



**Peter Steffen**  
lic. iur.  
Assistent der Geschäftsleitung

#### Botschaft des Bundesrates

Der Bundesrat hat am 27. Mai 2015 eine Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts zu Händen des Parlaments verabschiedet. Sie wartet nun auf ihre Behandlung durch die nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen.

#### Preisdämpfende Wirkung auf Mietzinse

Die vorgeschlagene Änderung bezweckt mehr Transparenz und damit eine preisdämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt. Gewichtigster Änderungsvorschlag ist die Verwendung eines Formulars bei einem Mieterwechsel. Das Formular muss den bisherigen Mietzins bekanntgeben und eine allfällige Mietzinserhöhung muss begründet werden. Wie bei der Mitteilung von Mietzinserhöhungen muss unter anderem eine klare Begründung wie zum Beispiel Kostensteigerungen oder eine allfällige Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit dabei enthalten sein (Art. 269d OR; Art. 19 Abs. 3 VMWG).

#### Nichtigkeit des Mietzinses bei fehlendem Formular

Der Mieter hat wie bisher das Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, wenn er sich wegen einer persönlichen Notlage oder

***Der Bund will die Formularpflicht für Anfangsmieten schweizweit einführen.***

wegen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zum Vertragsschluss gezwungen sah oder der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht hat (Art. 270 Abs. 1 OR). Das Formular muss nur bei Wohnräumen verwendet und es muss vor Abschluss des neuen Mietvertrages abgegeben werden. Die Nichtverwendung, die verspätete Abgabe des Formulars oder die fehlende Begründung haben Rechtsfolgen. Der abgeschlossene Mietvertrag ist, was den Mietzins betrifft, teilweise nichtig, so dass der anwendbare Mietzins bei einer Anfechtung durch das Gericht zu bestimmen ist.

**REALIT TREUHAND AG**  
Ausgabe September 2015



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

# Änderung der Bestimmungen des Obligationenrechts zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

## Zuständigkeit des Bundes

Gemäss dem bisher geltenden Recht konnten die Kantone vorsehen, dass bei Wohnungsmangel in ihrem Gebiet der vorherige Mietzins mittels Formulars mitzuteilen ist. Von dieser Kompetenz haben die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich Gebrauch gemacht. Neu soll das Formular in der ganzen Schweiz unabhängig vom Bestehen eines Wohnungsmangels verwendet werden. Weiter wird die Zuständigkeit für das Formularwesen auf den Bund übertragen.

## Eingriff in Preisbildung der Mietzinse

Die Formularpflicht führt unseres Erachtens zu einem fragwürdigen Eingriff in die Preisbildung des Vermieters, da die effektiv erzielten Renditen in der Regel höher sind als die vom Gesetz zugelassenen. Jedoch gilt es immer zu beachten, dass bei der Wiedervermietung der neue Mietzins nicht missbräuchlich sein darf, weil er in einem Anfechtungsverfahren auf einen nicht missbräuchlichen Mietzins reduziert werden kann. Dieser führt zu einem angemessenen Ertrag. Missbräuchlich sind Mietzinse, wenn dabei ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Art. 269 OR). Der zulässige Ertrag kann durch die Berechnung der Nettorendite bestimmt werden. Diese darf zur Zeit nicht höher als 2.25 % sein. Nicht missbräuchlich sind die Mietzinse ferner, wenn ihre Höhe der Orts- und Quartierüblichkeit entspricht oder wenn sie bei Neubauten, d.h. bei Bauten, die nicht älter als zehn Jahre sind, im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite, d.h. im Moment nicht höher als 4 % sind.



## Konsequenzen für Vermieter

Der Vermieter hätte bei Einführung der Formularpflicht vermehrt Rechenschaft darüber abzulegen, wie er den Mietzins bei einer Neuvermietung festlegt. Die Anfechtungsmöglichkeit auferlegt dem Vermieter die Pflicht zur sorgfältigen Bestimmung des Anfangsmietzinses. Dazu hat er alle Mietzinse der Liegenschaft zu kalkulieren, indem er die Grössen der vermietbaren Flächen ermittelt und das, gemäss vorstehend erwähnten Parametern berechnete Nettomietzinssoll, auf diese Flächen umlegt. Als geeigneter Massstab für die Berechnung der Nettomietzinse dient bei einer neueren Liegenschaft die kostendeckende Bruttorendite, bei älteren Liegenschaften auch die Höhe der Nettorendite. Die orts- und quartierüblichen Mietzinse bilden die Marktmietzinse ab.

Die Realit Treuhand AG steht Ihnen mit ihren Spezialisten bei der Berechnung dieser Grössen mit ihren Dienstleistungen gerne zur Verfügung.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00  
Fax 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch