

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Forderungen aus Bern nach griffigerem Mietrecht



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Beweis orts- und quartiersüblicher Mieten

Ein Mietzins kann zu Recht verlangt werden, wenn er im Rahmen der Orts- und Quartiersüblichkeit liegt. Zum Vergleich müssen fünf Mietobjekte, die nach den Kriterien Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind, präsentiert werden. Die Gerichte wenden allerdings für diesen Vergleich übertriebene und praxisferne Kriterien an. Die Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien können mit vernünftigen Aufwand nicht erfüllt werden. Wie sollen z.B. Detailangaben von fremden Mietobjekten ermittelt werden? Ende September 2017 wurde deshalb mit einer parlamentarischen Initiative verlangt, die Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Missbräuchlichkeit der Miete wieder praktikabel zu machen. Von den oben erwähnten fünf Vergleichskriterien werden drei neu festgelegt. Es gibt nur noch zwei zu berücksichtigende Bauperioden: Vergleichbar sind Mietobjekte in vor 1930 und in solche nach 1930 erstellten Gebäuden. Letztere mit Gebäuden, die 20 Jahre früher oder später erstellt wurden. Bisher waren nur Objekte des gleichen Baujahres vergleichbar. Zustand

und Ausstattung sind neu mit den drei Kategorien einfach, gut oder sehr gut zu bewerten. Ob das Objekt z.B. ein separates WC hat, spielt neu keine Rolle mehr. Für den Nachweis der Orts- und Quartiersüblichkeit sind nicht mehr fünf Vergleichsobjekte nötig, sondern es genügen deren drei. Dieser Vorschlag zur Ände-

Politiker setzen sich für die Vereinfachung des Mietrechts ein.



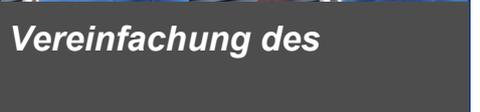
rung des Art. 269a des Obligationenrechts wird in der Kommission für Rechtsfragen im Nationalrat erstbehandelt.

Abnahme der Neueingänge an Schlichtungsverfahren

In der Schweiz wurden bei den Schlichtungsbehörden 2017 im ersten Halbjahr 12'861 Verfahren eingeleitet, d.h. etwa 1'000 weniger als im Vorjahressemester. Die Tabelle auf der Folgeseite zeigt die entsprechenden Zahlen für den Kanton Aargau.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2018



www.realit.ch

Forderungen aus Bern nach griffigerem Mietrecht

Tätigkeit der Aargauischen Schlichtungsbehörden im 1. Halbjahr 2017

Übersicht über die Pendenzen und Erledigungen

Berichtsperiode	Kanton	Pendenzen Vorsemester	Neueingänge	Total zu behandeln	Total Erledigungen	Pendenzen
1. Semester 2017	AG	331	993	1'324	935	389

Detailangaben zu den erledigten Prozessen

	Art der Erledigung						Total
	Einigung	Feststellung Nichteinigung	Urteilsvorschlag angenommen	Klagebewilligung nach abgelehntem Urteilsvorschlag	Entscheid	Rückzug, Überweisung, Nichteintreten	
Grund der Anrufung							
Anfangsmietzins	4	3	0	0	0		7
Mietzinserhöhung	31	0	0	0	0		31
Mietzinssenkung	59	5	4	5	0		73
Nebenkosten	49	2	1	0	0		52
Ordentliche Vertragskündigung	67	5	7	3			82
Ausserordentliche Vertragskündigung	33	7	6	2			48
Erstreckung Mietverhältnis	87	5	8	4			104
Forderung auf Zahlung	143	44	15	7	0		209
Mängel an der Mietsache	56	9	2	3	0		70
Andere Gründe	103	17					120
						139	139
Total Erledigungen	632	97	43	24	0	139	935
in %	67.6%	10.4%	4.6%	2.6%	0.0%	14.9%	100%

Gleichrangige Kriterien der Missbräuchlichkeit

Weiter soll im Obligationenrecht ein neuer Art. 269a^{bis} eingefügt werden, wonach alle im Gesetz aufgezählten Kriterien zur Prüfung der Missbräuchlichkeit wie z.B. Orts- und Quartiersüblichkeit oder Mehrleistungen des Vermieters, gleichrangig sein sollen. Ist festgestellt, dass nach einem dieser Kriterien der Mietzins nicht missbräuchlich ist, so schliesst dies die Geltendmachung eines anderen Kriteriums aus. Missbräuchlich ist ein Mietzins, wenn ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird, aber nicht missbräuchlich, wenn er u.a. orts- und quartiersüblich ist. Der Gesetzgeber wollte neben der Kostenmiete damit auch ein marktnäheres Kriterium zur Mietzinsfestlegung zur Verfügung stellen. Das Bundesgericht gibt nun aber dem Kriterium des übersetzten Ertrags gegenüber allen anderen Kriterien den Vorrang. Erhöht der Vermieter den Mietzins wegen energetischer Verbesserungen, kann der Mieter diese Erhöhung zu Fall bringen, wenn er geltend macht, der Vermieter erziele einen übersetzten Ertrag. Dadurch wird entgegen der Absicht des Gesetzgebers faktisch die reine Kostenmiete durchgesetzt.

Erhöhung der zulässigen Rendite

Art. 269 des Obligationenrechts soll u.a. mit einem Abs. 2 wie folgt ergänzt werden: Die Eigenkapitalrendite ist übersetzt, wenn sie den hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 % übersteigt. 1986 hat das Bundesgericht entschieden, dass der Ertrag der investierten Eigenmittel höchstens 0.5% über dem Zinssatz für erste Wohnhypotheken sein darf. Damals lagen die entsprechenden Hypothekarzinsätze bei 5.5 %, womit ein durchaus angemessener Ertrag von 6.0 % zulässig war. Das Bundesgericht hat diese 30-jährige Rechtsprechung zum Renditesatz auf den für Mietzinsanpassungen in einem laufenden Mietverhältnis hypothekarischen Referenzzinssatz übertragen. Dieser beträgt zur Zeit 1.5 %, weshalb eine Rendite von höchstens 2.0 % zulässig ist. Dies führt z.B. bei Altbauten mit Berechnung auf Basis der historischen Erwerbskosten gegenüber aktuellen Wertverhältnissen zu völlig irrealen Werten.

Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr und stehen Ihnen bei Fragen und für Beratungen jederzeit 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

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