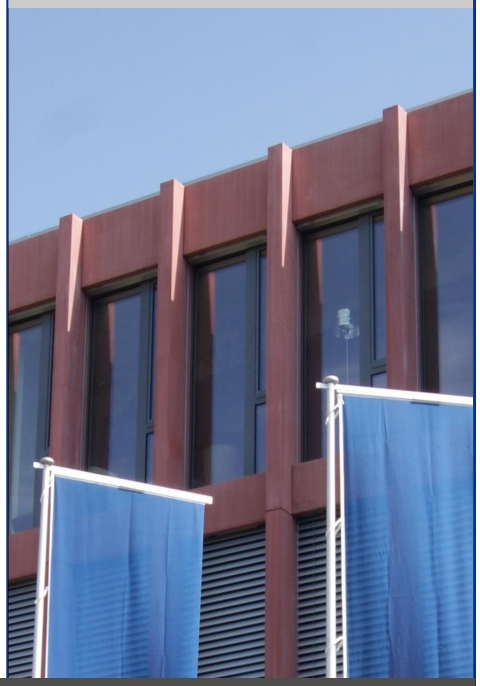
Realitäten©

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2024



Das Mietrecht wird in Bern heiss diskutiert

Selina Granzotto
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Mandatsleiterin

Die erstmalige Erhöhung des Referenzzinssatzes im letzten Jahr hat starke Auswirkungen auf das Mietrecht und führt zu heissen Diskussionen, welche sich bis nach Bern ins Bundeshaus ziehen. Doch was steckt genau dahinter und welche brisanten Themen stehen im Vordergrund?

Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht

Der Anfang: Der Bundesrat wurde bereits im Dezember 2022 beauftragt, im Hinblick auf eine allfällige Erhöhung des Referenzzinssatzes auf mehr als 2 Prozent eine Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften vorzulegen, die dem Verhältnis zwischen dem Referenzzinssatz für Hypotheken und dem zulässigen Ertrag auch in ökonomischer Hinsicht angemessen Rechnung trägt. Denn das Mietrecht hält in Art. 269 OR fest, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn dieser auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Der Ertrag darf den Referenzzinssatz um maximal 2 Prozent übersteigen, wenn der Referenzzins 2 Prozent oder weniger beträgt. Bei dem seit 02.12.2023 massgebenden Referenzzins von 1,75 Prozent beträgt die maximal zulässige Nettorendite somit 3,75 Prozent. Bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes auf über 2 Prozent stellt sich die Frage, ob der bei der Berechnung der Nettorendite gemäss Artikel 269 OR zulässige Zuschlag zum Referenzzins zu reduzieren ist.

42 Prozent mehr neue Schlichtungsverfahren aufgrund Mietzinserhöhungen.

Es ist davon auszugehen, dass das Bundesgericht den für die Berechnung der Nettorendite zulässigen Zuschlag in Schritten reduzieren wird, um Verwerfungen zu vermeiden. Im Interesse der Rechtssicherheit wäre allerdings eine politische Klärung vorzuziehen. Der Bundesrat soll daher beauftragt werden, sich dieser für die Mieterschaft und die Vermieterschaft wichtigen Frage rechtzeitig und vorausschauend anzunehmen und eine Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften vorzulegen.

Die Bedeutung einer Motion

Beim genannten Auftrag handelt es sich um eine Motion. Mit einer Motion wird dem Bundesrat der Auftrag erteilt, eine Massnahme zu treffen oder einen Entwurf zu einem Erlass der Bundesversammlung vorzulegen. Einer Motion müs-

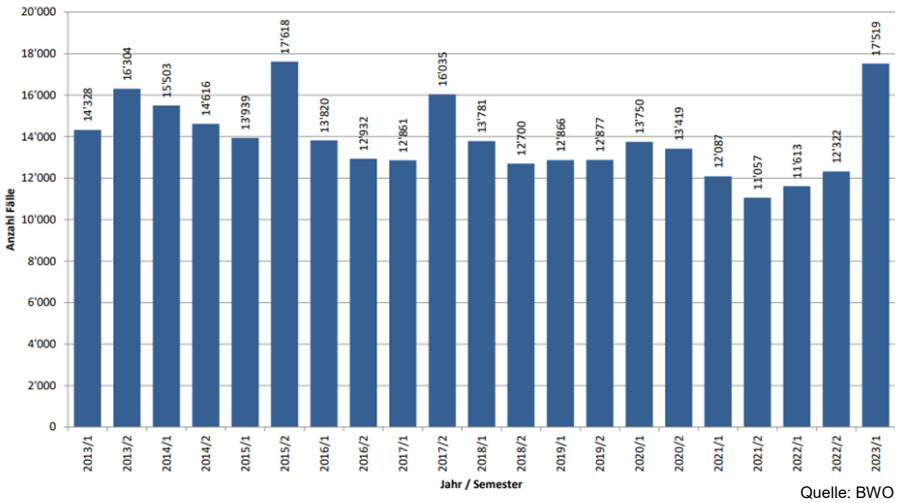
sen beide Räte zustimmen. Wird sie von beiden Räten angenommen, trifft der Bundesrat die mit ihr verlangte Massnahme oder unterbreitet der Bundesversammlung einen Erlassentwurf.

Die Motion wurde somit dem Ständewie auch dem Nationalrat zur Abstimmung vorgelegt.

Verhandlungen und Beschluss des Erstrates

Der Ständerat überwies die Motion am 16.03.2023 der zuständigen Kommission zur Vorberatung. Auf einstimmigen Antrag der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates nahm der Ständerat die Motion am 28.09.2023 ohne Gegenstimmen an.

Statistik der Schlichtungsverfahren



Quelle: BWO

Stellungnahme des Nationalrates vom 12.12.2023

Auch der Nationalrat ist überwiegend für die Annahme der Motion, wobei es unter anderem die Gegenstimme von Nationalrat Christian Dandrès gab, welcher der Ansicht ist, dass durch diese Motion ein sehr wirksames Instrument zur Verteidigung der Mieterschaft abgeschafft wird und Mieter sich bei einer Mietzinserhöhung nicht mehr auf die Rendite berufen können.

Bei den meisten Nationalräten lässt sich zusammenfassend sagen, dass eine Klärung sowohl im Interesse der Mieter als auch der Vermieter liegt und aus diesem Grund die Annahme empfohlen wird.

Entscheid

Die Motion wurde schliesslich mit 130 Stimmen angenommen (61 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen).

Der Bundesrat wird somit eine Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften vorlegen, wenn der Referenzzinssatz die 2-Prozent-Marke knackt.

Eingang Schlichtungsgesuche

Durch die Anzeige der Mietzinserhöhung sind bei der Realit Treuhand AG eine geringe Anzahl an Schlichtungsgesuche eingegangen, wo unter anderem der übersetzte Ertrag der Nettorendite angefochten wurde. Erfreulicherweise konnte jedoch mit sämtlichen Parteien eine aussergerichtliche Lösung gefunden werden und die Gesuche wurden zurückgezogen.

Die Realit wird die Geschehnisse im Bundeshaus weiter beobachten und Sie auf dem Laufenden halten. Bei Fragen zu Ihrer Nettorendite stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Runder Tisch vom 13.02.2024

Es ist eine komplexe Aufgabe dafür zu sorgen, dass genügend angemessener Wohnraum zu zahlbaren Bedingungen und am richtigen Ort vorhanden ist. Das Wohnungswesen ist mit vielen anderen Politikbereichen eng verknüpft. Dem staatlichen Handeln sind in diesem Bereich bewusst enge Grenzen gesetzt, da die Wohnraumversorgung marktwirtschaftlich organisiert ist. Es ist eine Aufgabe der Bau- und Immobilienwirtschaft, Wohnungen zu erstellen, während der Staat die Rahmenbedingungen festlegt. Dabei liegen viele Kompetenzen in der Zuständigkeit von Kantonen, Städten und Gemeinden.

ANKÜNDIGUNG

Wir vermitteln im 2. Quartal 2024 mehrere attraktive Renditeobjekte und Baugrundstücke in der Region Lenzburg.

Interessenten melden sich bitte bei:

Gianni Asquini
gianni.asquini@realit.ch | 062 885 88 37

Verkaufsobjekt:
Gewerbeliegenschaft mit Potential

Gewerbe-/Industriebaute der ehemaligen Strohindustrie, 5615 Fahrwangen

VP CHF 1‘295‘000.--

Gianni Asquini
gianni.asquini@realit.ch | 062 885 88 37

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