

Mietzinserhöhung: Mögliche Begründungen

Das Mietrecht erlaubt es Vermieter*innen, unter gegebenen Umständen den Mietzins anzuheben. Dieses Merkblatt verschafft einen Überblick über die einzelnen Begründungen.

Referenzzinserhöhungen

Erhöhungen des Referenzzinssatzes sind praktisch die bedeutendsten Kostensteigerungen, die auf den Mietzins überwältigt werden dürfen. Die Vermieterschaft darf – je nach Höhe des Referenzzinses – den Mietzins nach vorgeschriebenen Sätzen erhöhen. Diese können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Erhöhungssätze auf einen Blick

Diese Erhöhungssätze beziehen sich auf den aktuellen Nettomietzins (ohne Nebenkosten).

neu	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%
alt									
1.25%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%
1.50%		3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%
1.75%			3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%
2.00%				3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%
2.25%					3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%
2.50%						3.00%	6.00%	9.00%	12.00%
2.75%							3.00%	6.00%	9.00%
3.00%								3.00%	6.00%
3.25%									3.00%

Lesebeispiel: Massgeblich ist der Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt, dieser ist in der linken Spalte zu suchen. Ausgehend von diesem Zinssatz (auf dem der Mietzins beruht) ist der aktuelle Referenzzins in der obersten Linie zu suchen. Im Schnittpunkt dieser beiden Zahlen befindet sich die Prozentzahl, um die die Nettomiete erhöht werden darf.

Beispiel

- Ein Mietvertrag wurde Mitte 2007 abgeschlossen. Damals stand der Hypozins bei der entsprechenden Kantonalbank bei 3.25%. Im September 2008 betrug der neu gesamtschweizerisch geltende Referenzzins-

satz 3.5%. Die Vermieterschaft durfte somit ab diesem Zeitpunkt den Mietzins um 3% anheben (s. dazu die Tabelle oben).

Der Referenzzinssatz kommt auch zur Anwendung, wenn die Liegenschaft hypothekenfrei ist oder wenn eine Vermieterschaft einen höheren Hypothekarzins bezahlen muss.

Bei der Überwälzung von Referenzzinserhöhungen wird grundsätzlich nur die Entwicklung seit der letzten Mietzinsfestsetzung überprüft. Mieter*innen können aber bei einer Mietzinserhöhung geltend machen, frühere Hypothekar- bzw. Referenzzinssenkungen seien ihnen nicht oder nicht vollständig in Form von Mietzinssenkungen weitergegeben worden.

Kostensteigerungen

Nach Gesetz sind Mietzinserhöhungen nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen der Vermieterschaft begründet sind. Hier geht es in erster Linie um regelmässig wiederkehrende Liegenschaftskosten wie Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten, Baurechtszinse, Heiz- und Warmwasserkosten (soweit im Nettomietzins inbegriffen) und um Kosten für den Unterhalt. Vor allem die Unterhaltskosten können von Jahr zu Jahr erheblich schwanken. Hier sind Kostensteigerungen anhand des Durchschnitts aus zwei Perioden von je drei Jahren zu bestimmen. Obwohl in der Praxis weit verbreitet, sind pauschale Unterhaltskostensteigerungen unzulässig, denn der normale Unterhalt ist im Mietzins inbegriffen. Ein Mietzinsaufschlag gestützt auf Unterhaltskosten setzt also gestiegene Unterhaltskosten voraus. Zum normalen Unterhalt gehört nebst der Behebung von Schäden auch der Ersatz ausgedienter Einrichtungen nach Ablauf ihrer normalen Lebensdauer.

Es hat sich aber leider eingebürgert, dass solche Kostensteigerungen von der Vermieterschaft gesetzwidrig als Jahrespauschalen auf den Mietzins überwältigt werden. In der Regel bewegen sich diese Sätze bei 0.5–1.0% pro Jahr. Wenn bereits hohe Nebenkosten ausgeschieden sind, wenn die Vermieterschaft ihrer

Unterhaltungspflicht nicht richtig nachkommt oder wenn der Mietzins bereits sehr hoch ist, sind diese Pauschalen aber überhöht. Die Mieterschaft sollte deshalb von der Vermieterschaft verlangen, dass die geltend gemachten Kostensteigerungen zahlenmässig begründet werden. Dazu muss die Vermieterschaft eine relativ aufwendige Vergleichsrechnung vorlegen.

Wenn die Mieterschaft die als Pauschale geltend gemachten Kostensteigerungen nicht bestreitet, wenden viele Schlichtungsbehörden aus rein praktischen Gründen (Zeitaufwand!) die ungesetzlichen Pauschalen an. Weitverbreitet ist bei Schlichtungsbehörden die Anwendung einer Pauschale von 0.5% pro Jahr. Es gibt aber auch Schlichtungsbehörden, die lediglich eine Pauschale von 10% der Teuerung akzeptieren oder je nach Alter der Liegenschaft Abstufungen vornehmen (Gebäude bis 10 Jahre: 0.25%, ältere Gebäude: 0.5%). Vor allem in der Westschweiz, aber auch im Kanton Aargau, in Luzern und anderen Orten gibt es hingegen zahlreiche Schlichtungsbehörden, die überhaupt keine Pauschalen akzeptieren.

Weiterführende Informationen

Die Praxis der jeweiligen Schlichtungsbehörde ist in der MP-Broschüre unter «Daten und Adressen zum Mietrecht» aufgeführt. Online-Bestellung in unserem Webshop:
www.mieterverband.ch/url/webshop

Anpassung an die Teuerung

Der Mietzins darf zu 40% der allgemeinen Teuerung angepasst werden. Ausschlaggebend ist die Teuerungsentwicklung seit der letzten Mietzinsfestlegung. Eine Ausnahme gilt nur, wenn im Mietvertrag oder anlässlich der letzten Mietzinserhöhung ein in Franken oder Prozenten genauer Mietzinsvorbehalt angebracht wurde.

Die Teuerung berechnet sich gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise, der monatlich vom Bundesamt für Statistik errechnet wird. Die Berechnungsformel lautet:

$$\frac{\text{Indexstand neu} - \text{Indexstand alt}}{\text{Indexstand alt}} \times 100 = \text{Teuerung in \%} \times 0.4$$

Beispiel

- Bei der letzten Mietzinsanpassung hielt die Vermieterschaft fest, dass die Teuerung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (oder bis zu einer bestimmten Indexzahl) ausgeglichen sei. Die Teuerung wird nun gemäss der Formel ab diesem Zeitpunkt berechnet. Von dieser Teuerung können höchstens 40% auf die Miete überwält werden.

Mehrleistungen der Vermieterschaft

Auch Mehrleistungen der Vermieterschaft können Mietzinserhöhungen nach sich ziehen. Als Mehrleistungen nennt das Gesetz die Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen, Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, sogenannte umfassende Überholungen sowie energetische Verbesserungen. Investitionen für neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen gelten als wertvermehrend.

Beispiele

- Die Installation eines Geschirrspülers; eine Fassadenisolation; Anschluss ans Kabelfernsehnetz: Der Ersatz alter Einrichtungen gilt als wertvermehrend, soweit die neuen eindeutig von besserer Qualität sind. Blosser Unterhaltskosten berechtigen nicht zu einer Mietzinserhöhung.
- Besonders bei umfassenden Überholungen ist die Grenze zwischen werterhaltendem Unterhalt und wertvermehrenden Investitionen oft schwer zu ziehen. Als Faustregel gilt, dass die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50–70% als wertvermehrende Investition gelten. Je länger der Unterhalt einer Liegenschaft vernachlässigt worden ist, desto geringer fällt der Wertvermehrungssatz aus. Die Mieterschaft kann verlangen, dass die Kosten im konkreten Fall durch Belege ausgewiesen werden. Je tiefgreifender die Arbeiten, desto eher werden zur Bestimmung der Wertvermehrung auch Schätzungen eine Rolle spielen.

Amortisation

Der angemessene Amortisationssatz hängt von der normalen Lebensdauer der neuen Installation ab. Damit ergeben sich für die verschiedenen Einrichtungen – je nach Lebensdauer – unterschiedliche Amortisationsraten. Diese sind in der sogenannten Lebensdauertabelle aufgelistet. Sie sind als Richtwerte zu verstehen und beziehen sich jeweils auf eine durchschnittliche Qualität der Materialien.

Verzinsung

Wie beim Kauf oder Bau des Hauses streckt die Vermieterschaft das Kapital vor, die Mieter*innen zahlen die Kapitalzinsen. Weil die neuen Einrichtungen nicht ewig halten, sondern je nach Art und Qualität eine bestimmte Anzahl Jahre, darf die Vermieterschaft für die Wertverminderung einen Betrag einsetzen, die sogenannte Abschreibungs- oder Amortisationsrate. Schliesslich müssen die neuen Einrichtungen korrekt unterhalten werden; auch hierfür darf ein bestimmter Betrag auf den Mietzins überwält werden. Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Verbesserungen sind nicht miss-

bräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für die Verzinsung, die Amortisation und den Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Die Verzinsung der wertvermehrenden Investition richtet sich nach dem aktuellen Referenzzinssatz und einem Zuschlag von 0.5%. Diese Berechnungsart lässt aber unberücksichtigt, dass die Amortisation den zu verzinsenden Betrag laufend reduziert. Aus diesem Grund ist dieser Satz zu halbieren.

Beispiel

Der aktuelle Referenzzinssatz beträgt	1.50%
Zuschlag von 0.5%	0.50%
Total	2.00%
Verzinsung: Die Hälfte davon	1.00%

Unterhalt

Die Kosten für den Unterhalt der wertvermehrenden Investition dürfen zu den Beträgen für Verzinsung und Amortisation hinzugezählt werden (10% der Summe des aus Verzinsung und Amortisation resultierenden Mietzinsaufschlages).

Berechnen der Überwälzung auf den Mietzins

Das nachfolgenden Beispiel (einer nicht «umfassenden» Überholung) zeigt die einzelnen Berechnungsschritte.

Beispiel

Ersatz einer sehr einfachen Kücheneinrichtung durch den Einbau einer modernen Küchenkombination:

Gesamtkosten der neuen Küche	Fr. 20'000
Wertvermehrender Anteil	50%
Aufrechenbare Kosten (50% von Fr. 20'000)	Fr. 10'000
Lebensdauer der Küche gemäss Lebensdauertabelle	25 Jahre
Aktueller Referenzzinssatz	1.50%

Die Mietzinserhöhung pro Jahr darf höchstens betragen:

für die Abschreibung: Fr. 10'000 (aufrechenbare Kosten) ÷ 25 (Jahre)	Fr. 400
für die Verzinsung (siehe Beispiel oben): Referenzzinssatz: 1.50% Zuschlag: 0.50%	Fr. 100
Total: 2.00%	
Die Hälfte davon: 1.00% × 10'000 (aufr. Kosten)	
Zwischentotal	Fr. 500
für den Unterhalt: 10% des Zwischentotals	Fr. 50
Maximaler Mehrzins pro Jahr	Fr. 550

Die höchste zulässige Mietzinserhöhung infolge dieser Investition beträgt also:

$$\text{Fr. } 550.00 \div 12 \text{ (Monate)} = \text{Fr. } 45.85.$$

Tabelle «Wertvermehrende Investitionen» (s. Anhang)

Mit Hilfe dieser Tabelle können die Berechnungen wertvermehrender Investitionen einfach und rasch durchgeführt werden. Im Schnittpunkt zwischen dem Referenzzinssatz und der Lebensdauer (LD Jahre) ist der Umrechnungssatz herauszulesen.

Das obige Berechnungsbeispiel mit Hilfe dieser Tabelle: Die wertvermehrende Investition (aufrechenbare Kosten) in der Höhe von Fr. 10'000.00 soll über 25 Jahre verzinst, abgeschrieben und unterhalten werden. Der aktuelle Referenzzins beträgt 1.50%. Der Tabelle «Wertvermehrende Investitionen» im Anhang kann im Schnittpunkt zwischen 1.50% (Referenzzins) und der Dauer von 25 Jahren (Lebensdauer = LD Jahre) der Umrechnungssatz «5.50» entnommen werden. Berechnung:
Fr. 10'000.00 × 5.50 ÷ 100 = 550.00

Die höchste zulässige Mietzinserhöhung infolge dieser Investition beträgt also wiederum:

$$\text{Fr. } 550.00 \div 12 \text{ (Monate)} = \text{Fr. } 45.85.$$

Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit

In gewissen Fällen (zum Beispiel bei Verkauf der Liegenschaft, bei Auslaufen einer Staffel- oder Indexmiete) kann der Mietzins an die Entwicklung der orts- und quartierüblichen Mietzinse angepasst werden.

Die Entwicklung des orts- oder quartierüblichen Mietzinses lässt sich nur über taugliche Vergleichsobjekte in genügender Anzahl ermitteln. Die Vermieterschaft ist beweispflichtig und muss in der Regel etwa fünf Objekte vorlegen. Selbstverständlich darf nur Vergleichbares verglichen werden. Nicht vergleichbar sind daher Objekte, wenn

- die Wohnungen ungleiche Zimmerzahlen aufweisen,
- sie nicht in der gleichen Gemeinde bzw. nicht im gleichen Stadtquartier liegen,
- ihre Lage bezüglich Lärm, Aussicht usw. verschieden ist,
- sie verschiedenen Bauperioden entstammen (in der Regel dürfen nur Objekte herangezogen werden, die im selben Jahrzehnt gebaut wurden),
- eine Wohnung renoviert, die andere sanierungsbedürftig ist,
- der Komfort, die Bauqualität usw. verschieden ist.

Zudem

- können verschiedene Wohnungen, die aber alle der gleichen Eigentümerschaft gehören oder von der gleichen Verwaltung geführt werden, nur als ein Vergleichsobjekt gezählt werden,
- können Inserate nicht als Vergleichsobjekte dienen,
- sollten die Vergleichsobjekte umso zahlreicher sein, je mehr sie vom Streitobjekt abweichen,
- können amtliche Statistiken berücksichtigt werden.

Es liegt an der Vermieterschaft, die Orts- oder Quartierüblichkeit zu beweisen und hierzu eine ausreichende Zahl tauglicher Vergleichsmieten vorzulegen.

Für Geschäftsmietzinse gelten die gleichen Regeln wie bei der Wohnungsmiete, mit einer Abweichung: Beim orts- und quartierüblichen Mietzins berechnet sich die Vergleichsmiete auf der Basis von Quadratmeterpreisen für vergleichbare Objekte im gleichen Quartier. Der Vergleich ist hier noch schwieriger als bei der Wohnungsmiete. Schon geringe Lageunterschiede (beispielsweise bei einem Ladengeschäft) können den Umsatz der Geschäftsmieterschaft entscheidend beeinflussen.

Brutto- und Nettorendite

Mietzinserhöhungen sind unter Umständen auch zur Erzielung eines angemessenen Ertrags, einer angemessenen Netto- oder Bruttorendite zulässig. Das bedeutet nichts anderes, als dass die Mietzinse sämtliche Kosten für die Verzinsung der Hypotheken und des selbst investierten Geldes sowie für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaft decken müssen. Geht diese Rechnung nicht auf, ist die Rendite ungenügend.

Bei älteren Bauten handelt es sich dabei um die Nettorendite (= Rendite, die nach Abzug aller Liegenschaftskosten zur Verzinsung des Eigenkapitals bleibt). Sie darf höchstens 2% über dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz liegen.

Bei Neubauten, die nicht kostendeckend vermietet werden, kann sich die Vermieterschaft eine spätere Anpassung der Miete zur Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite vorbehalten, mit der der Anlagewert einer Liegenschaft 2% über dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz verzinst werden kann. Ist dieses Niveau einmal erreicht, bleibt kein Raum mehr, die Bruttorenditeberechnung später noch einmal aufzurollen.

Der Erhöhungsgrund der mangelnden Rendite (netto oder brutto) kann aber nur angerufen werden, wenn beim Vertragsabschluss ein formell korrekter Vorbehalt gemacht wurde oder wenn ein Ausnahmegrund vorliegt (zum Beispiel nach einem Liegenschaftsverkauf, beim Auslaufen einer Indexmiete oder wenn die Mieterschaft eine Mietzinssenkung aufgrund sinkendem Referenzzins

verlangt). In diesen Fällen muss die ganze Liegenschaftsrechnung überprüft und mit den Anlagekosten verglichen werden. Bei älteren Liegenschaften wird statt auf die Anlagekosten auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse abgestellt. Die Vermieterschaft muss alle sachdienlichen Belege der Schlichtungsbehörde offenlegen, sollte es zu einem entsprechenden Verfahren kommen.

Weiterführende Informationen

Detaillierte Informationen zum Thema findet sich im Buch «Mietrecht für die Praxis» unter «Übersetzter Ertrag aus der Mietsache». Online-Bestellung auf: www.mieterverband.ch/url/webshop

Mietzinserhöhung nach Verkauf

Käufer*innen bezahlen für eine Liegenschaft oft so viel, dass dadurch ihre Rendite automatisch ungenügend wird. Sie können diesen Ausfall auf den Mietzins überwälzen, sofern der Kaufpreis nicht «offensichtlich übersetzt» ist, wie das Gesetz sagt. Offensichtlich übersetzt ist der Kaufpreis, soweit dadurch die Mietzinse 10% über das ortsübliche Niveau zu liegen kämen.

Mehrere Erhöhungsgründe gleichzeitig

Gleichzeitig anrufbare Erhöhungsgründe

Die Vermieterschaft darf alle Kostensteigerungen seit der letzten, vorbehaltlosen Mietzinserhöhung gleichzeitig geltend machen (Referenzzins, Unterhalts- und Betriebskostensteigerungen, Teuerung und allfällige Mehrleistungen). Die Mietzinserhöhung kann zum Beispiel gleichzeitig mit dem gestiegenen Referenzzins und der Teuerung begründet werden. In der Teuerung sind aber gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten bereits inbegriffen, soweit sie den Rahmen der allgemeinen Teuerung nicht sprengen.

Ausschliessliche Mietzinsanpassungsgründe

Wird der Mietzins zur Erzielung eines angemessenen Ertrages (Brutto- oder Nettorendite) erhöht, tritt die Ertragswertberechnung an die Stelle der einzelnen Kostengründe. Die Ertragswertberechnung berücksichtigt sämtliche Kostenfaktoren (= ausschliesslicher Erhöhungsgrund). Zusätzliche Erhöhungen, die beispielsweise mit der Referenzzinsentwicklung begründet werden, sind nicht zulässig und führen zu einem missbräuchlichen Mietzins.

Die Anpassung der Miete an die Ortsüblichkeit steht nur jenen Vermieter*innen zu, die den Mietzins über längere Zeit (ca. 5–7 Jahre) nicht mehr erhöht haben oder sich eine derartige Anpassung seit Vertragsabschluss

regelmässig vorbehalten und der Höhe nach ausgewiesen haben. Die Anpassung an die Ortsüblichkeit tritt anstelle einer genauen Kostenaufrechnung. Zusätzlich zur Anpassung an die Ortsüblichkeit können keine weiteren Erhöhungsfaktoren mehr überwältigt werden (= ausschliesslicher Erhöhungsgrund).

Beispiel

- Die Vermieterschaft hat vor kurzem den Mietzins mit der Begründung «Anpassung an die Ortsüblichkeit» angehoben. Die letzte Mietzinserhöhung lag einige Jahre zurück. Nun will sie mit den Begründungen «Teuerung» und «Unterhaltskosten» die Miete erneut anheben. Dabei berechnet sie beide Positionen seit dem Zeitpunkt der vorletzten Mietzinserhöhung. Dies ist nicht zulässig: Mit der Erhöhungsbegründung «Ortsüblichkeit» sind sämtliche Kosten abgegolten und die Berechnung der neuen Mietzinserhöhung kann erst ab diesem Stichtatum erfolgen.

«Versteckte» Mietzinserhöhungen

Mietzinserhöhungen können nicht nur frankenmässige Mietzinsanhebungen sein, sondern auch andere Forderungen oder Mietvertragsänderungen, die zu einer Verminderung der Leistung der Vermieterschaft führen.

Zum Beispiel:

- Die Treppenhausreinigung, die bisher im Mietzins inbegriffen war, soll künftig separat mit den Nebenkosten bezahlt werden.
- Das Kellerabteil, das der Vermieterschaft bisher zur Verfügung stand, soll nun dem Bau einer Tiefgarage weichen. Diese Verminderung der bisher im Mietzins enthaltenen Leistung kommt einer Mietzinserhöhung gleich, wenn der Mietzins nicht entsprechend reduziert wird.

Die Vermieterschaft ist verpflichtet, auch solche Vertragsänderungen auf dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der entsprechenden Fristen und Termine (vgl. Merkblatt Fristen und Termine) anzukündigen. Es empfiehlt sich, solche «versteckte» Mietzinserhöhungen anzufechten und zu verlangen, dass z.B. die Erhöhung der Nebenkosten oder der Wegfall des Kellers zu einer entsprechenden Mietzinsreduktion führt.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9–12:30 Uhr,
montags von 9–15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen