

## Die Mietzinserhöhung aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen

---

Mietzinserhöhungen unter dem Titel der allgemeinen Kostensteigerungen werden gemäss der in der Praxis angewandten Faustregel mit 0.5% bis 1.0% pro Jahr pauschaliert. Diese Lösung ist sinnvoll, weil der Nachweis von konkreten Kostenveränderungen nur mit unverhältnismässigem administrativem Aufwand zu erbringen ist. Andererseits ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Mieter davon nachteilig betroffen sein könnte. Die durchschnittliche Inflationsrate hat sich in den letzten Jahrzehnten nämlich regelmässig über 0.5% bis 1.0% pro Jahr bewegt.

Trotzdem werden solcherart angezeigte Kostensteigerungen immer wieder angefochten. Auch wenn dies rein sachlich nicht ohne weiteres als nachvollziehbar erscheint, statuiert Art. 20 Abs. 1 VMWG dennoch klar und unmissverständlich, dass der Mieter bei Mietzinserhöhungen zufolge Kostensteigerungen einen stringenten Nachweis für den geltend gemachten Differenzbetrag verlangen kann. Nicht wenige Vermieter geraten dann in Nöte, weil sie entweder nicht genau wissen, wie dieser Nachweis überhaupt zu erbringen ist, oder aber sie ziehen den geltend gemachten Anpassungsgrund nachträglich wieder zurück, weil der daraus abgeleitete Erhöhungsbetrag in keinem Verhältnis zum Aufwand steht, der betrieben werden müsste, um der gesetzlich geforderten Begründungspflicht nachkommen zu können.

Es entspricht einer Erfahrungstatsache, dass der Unterhaltsaufwand für die Instandhaltung eines Mietobjektes mit jedem Jahr zunimmt. Auch die Betriebskosten haben generell eine aufsteigende Tendenz. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob die

Kostensteigerungs-pauschale von 0.5% bis 1.0% pro Jahr - insbesondere bei älteren Bauten - einen ausreichenden Ausgleich für den effektiv angefallenen und verrechenbaren Aufwand darstellt.

Es lohnt sich deshalb in jedem Fall, darüber Bescheid zu wissen, wie die konkreten Kostenveränderungen erfasst und berechnet werden müssen, zumal sie insbesondere auch dann geltend gemacht werden können, wenn daraus ein höherer Betrag resultiert als bei der standardisierten Pauschale.

Laut Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen begründet sind. Als solche Kostensteigerungen kommen Erhöhungen von Betriebs- und Unterhaltskosten in Frage. Art. 12 Abs. 1 VMWG hält dazu fest, dass betriebsbedingte Kostensteigerungen insbesondere Erhöhungen von Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinsen und Versicherungsprämien sind. Dabei handelt es sich indessen um keine abschliessende Aufzählung.

In der Praxis ist grundsätzlich unbestritten, dass unter den Begriff der Betriebskosten alle aus dem oder für den Betrieb bzw. den Gebrauch der Mietsache anfallenden Kosten einzuordnen sind. Spezifisch handelt es sich dabei um periodisch wiederkehrende Kosten, wogegen bei bloss einmal anfallenden Kosten wohl eher von Unterhaltskosten auszugehen ist. Über die in Art. 12 Abs. 1 VMWG enthaltene Aufzählung hinaus fallen als Betriebskosten insbesondere diejenigen für Heizung, Wasser und Elektrizität, ferner die ARA- und KVA-Gebühren sowie die Aufwendungen für Hauswartung und Verwaltung in Betracht. Auch diese Aufzählung ist nicht vollständig, da noch viele andere Betriebskosten denkbar sind, soweit ein konkreter Bezug zum sachbezüglichen Mietobjekt besteht und es sich im Übrigen um eine

periodisch wiederkehrende Leistung des Vermieters handelt.

Mit Unterhaltskosten sind alle Aufwendungen bezeichnet, die dem Vermieter aus der blossen Instandhaltung der Mietsache zum vorausgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Gebrauch entstehen. Konkret handelt es sich dabei (wiederum bloss enumerativ und nicht abschliessend) vor allem um Kosten für Reparaturen und Reinigungen. Sodann fallen darunter alle Ersatzbeschaffungskosten für amortisierte bzw. nicht mehr funktionstüchtige Einrichtungen, wie Waschmaschine, Kochherd, Lavabo, WC, Badewanne, Sonnenstore, Heizung, Lift etc. Schliesslich sind in diesem Zusammenhang die Kosten für Farbanstriche sowie alle anderen Aufwendungen zu nennen, soweit sie werterhaltenden Charakter haben (vgl. dazu Art. 14 Abs. 1 VMWG).

Steht damit fest, was Gegenstand der allgemeinen Kostensteigerungen sein kann, so gilt es im Zusammenhang mit einer daraus abgeleiteten Mietzinserhöhung allerdings folgendes zu beachten:

Es dürfen nur diejenigen Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt werden, die mietvertraglich nicht als Nebenkosten ausgedehnt worden sind, mithin also im Netto-Mietzins enthalten sind. Der Grund dafür liegt auf der Hand. Der Mieter partizipiert an den allgemeinen Kostensteigerungen der ausgesonderten Nebenkostenpositionen nämlich schon im Rahmen der periodischen Abrechnungen über die Heiz- und Nebenkosten, oder aber die von ihm zu erbringenden Akontozahlungen sind zur Vermeidung von grösseren Nachzahlungen bei der alljährlichen Saldierung mittels einer Mietvertragsänderungsanzeige entsprechend angehoben worden.

Die Steigerung der anrechenbaren Betriebs- und Unterhaltskosten ist aufgrund

des tatsächlichen Aufwandes zu ermitteln. Dies ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Bei den Betriebskosten ist diese Steigerung denn auch leicht feststellbar. Sie ergibt sich nämlich ohne weiteres aus den zusätzlichen Kosten und Gebühren im Verhältnis zu denjenigen in der Vorperiode. Schwieriger sind die Kostensteigerungen hinsichtlich des Unterhaltsaufwandes festzustellen und zwar deshalb, weil sie oft weder vergleichbar sind, noch periodisch anfallen. Infolgedessen muss der Umfang des Unterhaltsaufwandes laut gefestigter Praxis aufgrund von Durchschnittswerten in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung mit den Durchschnittskosten der darauf folgenden Jahre verglichen werden. Es geht also um den Vergleich von zwei Durchschnittswerten, wobei in der Regel von Perioden von je zwei bis drei Jahren auszugehen ist.

Damit die Auswirkung der Kostenerhöhung auf den Mietzins ermittelt werden kann, muss zunächst das Verhältnis dieses Kostenfaktors in ein Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen gesetzt werden, um gestützt darauf die zulässige Anpassung des Mietzinses berechnen zu können. Denn die Kosten zur Erhaltung der Mietsache in einem vertragsgemässen Zustand berechtigen den Vermieter an sich noch nicht zu einer Mietzinserhöhung. Erhöhungsrelevant ist bloss der teuerungsbedingte Anteil, oder anders ausgedrückt die Kostensteigerung.

Zur Veranschaulichung des anwendbaren Berechnungsmodus diene folgendes Beispiel:

Die Ausgangslage bildet ein Mehrfamilienhaus mit sechs gleichen Wohnungen. Der Netto-Mietzins für jede Wohnung beträgt CHF 1'500.00 pro Monat. Dies ergibt Mietzinseinnahmen für die ganze Liegenschaft von netto CHF 108'000.00 pro Jahr.

Vor der letzten Mietzinsfestsetzung betragen die Betriebskosten im Durchschnitt der

vorausgegangen drei Jahre CHF 8'000.00 pro Jahr und diejenigen für den Unterhalt CHF 10'000.00 pro Jahr. In den drei Jahren nach der letzten Mietzinsfestsetzung stiegen die Betriebskosten im Durchschnitt auf CHF 10'000.00 pro Jahr, während der Unterhaltsaufwand im Durchschnitt eine Steigerung von CHF 12'000.00 pro Jahr aufwies. Es ist somit sowohl bei den Betriebs- als auch bei den Unterhaltskosten von einer durchschnittlichen Kostensteigerung von je CHF 2'000.00, oder zusammengefasst von CHF 4'000.00 pro Jahr auszugehen.

Der Anteil der durchschnittlichen Betriebs- und Unterhaltskosten vor der letzten Mietzinsfestsetzung an den Mietzinseinnahmen für die gesamte Liegenschaft beträgt 16.66% (Betriebskosten CHF 8'000.00 + Unterhaltskosten CHF 10'000.00 = [CHF 18'000.00 : CHF 108'000.00 = 16.66%]), derjenige nach der letzten Mietzinsfestsetzung 20.37% (Betriebskosten CHF 10'000.00 + Unterhaltskosten CHF 12'000.00 = [CHF 22'000.00 : CHF 108'000.00 = 20.37%]).

Der auf den Mietzins überwälzbare Anstieg beträgt demnach 3.71% (20.37% - 16.66% = 3.71%). Dies ergibt für die ganze Liegenschaft einen Erhöhungsbetrag von CHF 4'006.80 (CHF 108'000.00 x 3.71% = CHF 4'006.80) Er berechtigt pro Wohnung zu einer Mietzinsanpassung von monatlich CHF 55.65 (CHF 4'006.80: 6 Wohnungen = [CHF 667.80 : 12 Monate = CHF 55.65]).

Unterhaltskosten können von einem Jahr zum anderen erheblich voneinander abweichen. Das ist etwa bei umfassenden Überholungen der Fall (vgl. Art. 14 Abs. 1 VMWG) und zwar mit Bezug auf den werterhaltenden Teil; also den Teil, der vom Vermieter nicht als wertvermehrende Investition auf den Mietzins umgeschlagen werden kann. Diese Abweichungen beruhen regelmässig auf ausserordentlichen Investitionen. Solche Investitionen sind

über ihre Lebensdauer zu verteilen und dürfen nicht sozusagen als einmalige Kostensteigerung berücksichtigt werden.

Konkret ist in einem solchen Fall wie folgt vorzugehen:

Der Unterhaltsaufwand für ein Mehrfamilienhaus betrage im Jahre 2007 CHF 120'000.00. Davon entfallen CHF 20'000.00 auf den sog. ordentlichen Unterhalt und CHF 100'000.00 auf die Anbringung einer neuen Fassadenwärmehämmung. Der werterhaltende Anteil dieser ausserordentlichen Investition wird auf 50% bzw. CHF 50'000.00 veranschlagt. Daraus ergibt sich für Verzinsung und Amortisation ein anrechenbarer zusätzlicher Unterhaltsaufwand von CHF 3'000.00 pro Jahr und zwar auf der Grundlage folgender Berechnung:

Verzinsung des Kapitals  
 CHF 50'000.00 x 4% = CHF 2'000.00  
 (bei Annahme eines Hypothekenzinssatzes von 3.5% auf ersten variablen Hypotheken)

Amortisation des Kapitals  
 CHF 50'000.00 : 50 Jahre = CHF 1'000.00

Total CHF 3'000.00

Demzufolge dürfen zum pro 2007 anrechenbaren Unterhaltsaufwand CHF 3'000.00 hinzugerechnet werden, was im Total CHF 23'000.00 ergibt (ordentlicher Unterhaltsaufwand CHF 20'000.00 + Anteil ausserordentliche Investition CHF 3'000.00 = Total CHF 23'000.00). Der Betrag von CHF 3'000.00 darf übrigens auch fortan während den nächsten 49 Jahren in die alljährliche Unterhaltsrechnung eingesetzt werden.

**FAZIT:** Ficht der Mieter die standardisierte Pauschalierung der allgemeinen Kostensteigerung an, muss der Vermieter den Mehrbetrag im Einzelnen zahlenmässig belegen. Um diesen Nachweis zu erbringen, ist zunächst auf die Betriebs-

und Unterhaltskosten abzustellen und zwar auf diejenigen, die nicht als Nebenkostenpositionen ausgeschieden sind. Alsdann ist das Ausmass der Veränderungen dieser Kosten anhand eines Vergleichs zwischen zwei Durchschnittswerten darzutun. Dabei erfasst der erste Durchschnittswert die vor der letzten Mietzinsanpassung angefallenen Kosten, während sich der zweite Durchschnittswert auf die Kosten nach der letzten bzw. vor der neuen Mietzinsfestsetzung bezieht. Sodann sind die beiden Durchschnittswerte anhand einer Vergleichsperiode von je zwei bis drei Jahren zu ermitteln. Die Differenz der beiden Durchschnittswerte ist in Relation zu den Mietzinseinnahmen zu stellen, woraus sich letztendlich der zulässige Erhöhungsbetrag ergibt. Ausserordentliche Investitionen sind auf ihre mutmassliche Lebensdauer zu verteilen und dürfen nicht als einmalige Kostensteigerung in Anschlag gebracht werden.

Luzern, im Februar 2008

Louis H. Falck, lic. iur.

Rechtsanwalt und Notar