

# Mietzinserhöhung wegen allgemeiner Kostensteigerung

Die Erhöhung des Mietzinses während eines laufenden Mietverhältnisses ist in aller Regel aus drei Gründen zulässig. Dabei gibt insbesondere der Erhöhungsgrund der allgemeinen Kostensteigerung immer wieder Anlass zu Diskussionen.



**Matthias Fricker**

Rechtsanwalt, Fricker Seiler  
Rechtsanwälte, Muri und Wohlen

Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinserhöhungen nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen und Mehrleistungen des Vermieters begründet werden. Weiter sind Mietzinserhöhungen gemäss Art. 269a lit. e OR nicht missbräuchlich, wenn sie lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen. Was die Teuerung betrifft, wird die genannte Bestimmung in Art. 16 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) dahingehend präzisiert, dass zum

Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital der Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden darf. Der in Art. 269a lit. b OR genannte Begriff der Kostensteigerungen wird in Art. 12 VMWG ebenfalls präzisiert. Gemäss dieser Bestimmung gelten als Kostensteigerungen insbesondere Erhöhungen des Referenzzinssatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie die Erhöhung der Unterhaltskosten. Nachdem die Anpassung des Mietzinses bei Veränderung des Referenzzinssatzes in Art. 13 und 14 VMWG klar geregelt wird, fallen unter den Begriff der allgemeinen Kostensteigerung jene Positionen, die ausserhalb der Eigen- und Fremdfinanzierung liegen. Auch Kosten, welche vom Mieter bereits als separat vereinbarte Nebenkosten (pauschal oder nach Abrechnung) bezahlt werden, können nicht zur Berechnung der allgemeinen Kostensteigerung hinzugezogen werden. Je mehr Kosten im Mietvertrag separat aufgeführt sind, desto weniger wirkt sich somit eine allgemeine Kostensteigerung auf den Mietzins aus.

## Komplizierte Berechnung

Bereits in einem Urteil aus dem Jahr 1980 (BGE 106 II 356, E.2) hielt das Bundesgericht fest, dass Kostensteigerungen bezüglich Unterhalts- und Betriebsaufwendungen aufgrund des Vergleichs eines mehrjährigen Durchschnitts über eine frühere Periode mit dem mehrjährigen Durchschnitt der Folgeperiode zu ermitteln seien. Diese Praxis hat das Bundesgericht bis heute in diversen weiteren Urteilen bestätigt (so z. B. Urteil 4A\_88/2013 vom 17. Juli 2013, E. 4.1; Urteil 4A\_530/2012 vom 17. Dezember 2012, E.3.1). Diese Praxis hat zur Folge,

dass für eine Mietzinsanpassung, welche betragsmässig in der Regel eher gering ausfallen dürfte, umfangreiche Berechnungen vorgenommen werden müssen, für die eine Unmenge von Unterlagen beizuziehen sind. Dies ist nicht nur für die vermietende Partei mit oft unverhältnismässig grossem Aufwand verbunden. Auch für Gerichte und Schlichtungsbehörden stellen diese Berechnungen einen erheblichen Aufwand dar. Insbesondere die Schlichtungsbehörden dürften kaum in der Lage sein, ihnen vorgelegte Berechnungen im Detail zu überprüfen. Diese Überprüfung sprengt in aller Regel die zeitlichen und personellen Ressourcen der Behörden. Somit können die Schlichtungsbehörden die ihnen von Gesetzes wegen zugedachte Beratungs- und Schlichtungstätigkeit im Bereich der allgemeinen Kostensteigerung nicht effektiv wahrnehmen.

## Unzulässige Pauschalen

Aufgrund der sich im Zusammenhang mit der konkreten Berechnung der allgemeinen Kostensteigerung ergebenden Schwierigkeiten stellt sich die Frage, ob im Sinne einer einfachen Ermittlung der allgemeinen Kostensteigerung nicht Pauschalen angewendet werden sollen. Das Bundesgericht lässt die Anwendung von Pauschalen im Streitfall nicht zu. Zwar hat es seine restriktive Praxis in einem Urteil vom 1. Oktober 2001 (4C.157/2001) dahingehend etwas relativiert, dass die Berücksichtigung einer Pauschale dann nicht beanstandet werden kann, wenn angesichts besonderer Umstände anzunehmen sei, dass die Pauschale eher der durchschnittlichen tatsächlichen Kostensteigerung entspreche als der Vergleich effektiver Kosten. Mit anderen Worten kann der Vermieter dann von der Pflicht zum Nachweis von

Kostensteigerungen entbunden werden, wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder niedrige Positionen enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten zum massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt. In aller Regel erachtet das Bundesgericht die Verwendung von Pauschalen jedoch nach wie vor als nicht zulässig. Diese Praxis des Bundesgerichts ist insofern inkonsequent, als dass bezüglich der Fremdfinanzierungskosten, welche – wie erwähnt – ebenfalls zu Mietzinsanpassungen berechtigten, sehr wohl auf fiktive Werte, konkret auf den statistisch ermittelten Referenzzinssatz, abgestützt wird und keine Berechnung im Einzelfall vorgenommen werden muss bzw. kann.

### Unterschiedliche Gerichtspraxis

Trotz der soeben dargelegten Rechtsprechung des Bundesgerichts wenden Schlichtungsbehörden und Gerichte mehrerer Kantone für die Beurteilung der Zulässig-

keit allgemeiner Kostensteigerungen nach wie vor Pauschalen an. Somit befolgen in einigen Kantonen Schlichtungsbehörden, aber auch erst- und zweitinstanzliche Gerichte die Praxis des Bundesgerichts bewusst nicht. Dabei werden häufig pauschale Mietzinserhöhungen zwischen 0,25 Prozent und 1 Prozent pro Jahr zugelassen. Auch die Mietzinsrechner auf der Website des HEV Schweiz ([www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner)) sowie auf der Website des Verlags «mietrechtspraxis | mp» ([www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch) unter: Mietzinsanpassung) bieten die Möglichkeit, die allgemeine Kostensteigerung mittels Pauschalen zu berechnen.

Die Praxis in den verschiedenen Kantonen ist – wie erwähnt – sehr unterschiedlich. Während die Schlichtungsbehörde und Gerichte in den Kantonen Aargau und Luzern grundsätzlich keine Pauschalen zulassen, kennt der Kanton Zürich folgende Pauscha-

len: 0 Prozent: bei Neubauten (bis 5 Jahre alt); 0,25 Prozent: wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden; 0,5 Prozent: wenn wenig oder keine Nebenkosten separat abgerechnet werden. Im Kanton Basel-Stadt beträgt die Pauschale 0 Prozent für Gebäude bis zu einem Alter von 10 Jahren, 0,5 Prozent bei 10 bis 25 Jahre alten Gebäuden und 1 Prozent bei Gebäuden, die älter als 25 Jahre sind. Eine Übersicht über die Praxis der verschiedenen Behörden findet sich auf [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch) (unter: Schlichtungsbehörde).

Zusammenfassend kann somit Folgendes festgehalten werden: Im Gegensatz zur Veränderung des Referenzzinssatzes und zur allgemeinen Teuerung ist die Berechnung einer Mietzinserhöhung aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung aufwendig, sofern die Anwendung einer Pauschale vom Mieter nicht akzeptiert wird. Ob sich dieser Aufwand lohnt, ist im Einzelfall zu entscheiden