

Revision Mietrechtsverordnung



Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Wie bereits in den Jus-News vom Januar 2007 angekündigt, wurde Ende September 2007 der Verordnungstext zur Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Mietrechtsverordnung) vorgelegt. Der Bundesrat setzte die Änderungen am 1. Januar 2008 in Kraft. Nachfolgend werden diese kurz vorgestellt.

Änderung Mietzinsgestaltung

Bislang war für die Mietzinsgestaltung der Satz der einzelnen Kantonalbanken für variable Hypotheken im ersten Rang massgebend. Aufgrund anderer Finanzierungsformen und weil verschiedene Kantonalbanken keinen offiziellen Satz mehr bekannt geben, drängte sich eine Änderung auf, die zu stabileren Mieten, besser abgestützten Zinsschritten sowie zu gleichen Verhältnissen in der ganzen Schweiz führen sollen. Neu wird ein in der ganzen Schweiz geltender Referenzzinssatz angewandt, der vierteljährlich erhoben und vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement (EVD) bekannt gegeben wird. Dieser Referenzzinssatz stützt sich auf den volumengewichteten Durchschnittzinssatz der auf Schweizer Franken lauteten inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz ab. Sobald er sich um 0,25 Prozent verändert, gibt das EVD den neuen Referenzzinssatz bekannt, vorauf der Mietzins im Rahmen der heute üblichen Überwälzungssätze erhöht bzw. gesenkt werden kann (vgl. Art. 12a revidierte Mietrechtsverordnung). Gemäss dem EVD beträgt bei den derzeitigen Zinssätzen die entsprechende Anpassung 3 Prozent des Mietzinses.

Das EVD rechnet mit einer erstmaligen Veröffentlichung des besagten Referenzzinssatzes nicht vor September 2008. Bis dahin

gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes das bisherige Recht. Im Übrigen können Ansprüche auf Senkung oder Erhöhung des Mietzinses aufgrund von Hypothekarzinsänderungen, die vor der Veröffentlichung des Referenzzinssatzes erfolgt sind, auch nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden (vgl. Art. II der Übergangsbestimmungen der revidierten Mietrechtsverordnung).

Energetische Massnahmen

Weiter schafft die revidierte Mietrechtsverordnung den Vermietern einen Anreiz, bei Wohn- und Geschäftsräumen energetische Verbesserungen vorzunehmen. Darunter fallen unter anderem neue Heizungssysteme mittels Erdwärme oder Sonnenkollektoren (vgl. Jus-News Januar 2007). Neu gelten solche Verbesserungen als Mehrleistungen des Vermieters gemäss Art. 269a lit. b OR und daraus folgende Mietzinserhöhungen stellen in der Regel keine missbräuchlichen Mietzinse dar.

Als Mehrleistungen aufgrund energetischer Verbesserungen gelten insbesondere: a) Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, b) Massnahmen zur rationelleren Energienutzung, c) Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, d) Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

oder e) der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch (vgl. Art. 14 Abs. 2 revidierte Mietrechtsverordnung). Dabei kann der Vermieter dem Mieter jedoch nur diejenigen Kosten als Mehrleistungen überbinden, welche die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigen (vgl. Art. 14 Abs. 3 revidierte Mietrechtsverordnung).

Im Übrigen hält die Mietrechtsverordnung neu fest, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischen Verbesserungen nicht missbräuchlich sind, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten. Zudem dürfen Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind jedoch gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig (vgl. Art. 14 Abs. 4 und 5 revidierte Mietrechtsverordnung).

Zusätzlich zu den diskutierten Änderungen war ursprünglich geplant, dass die Mietrechtsverordnung das Recht des Vermieters beschränken sollte, nachträglich beim Mieter zu tief angesetzte Akonto-Nebenkostenbeiträge einfordern zu können. Eine solche Beschränkung findet sich in der publizierten Fassung der revidierten Mietrechtsverordnung jedoch nicht mehr, was sich allenfalls auch mit dem vermieterefreundlichen Bundesgerichtsentscheid zu diesem Thema aus dem Jahr 2005 erklären lässt (vgl. dazu auch Jus-News vom Januar 2006).

ANZEIGE

	<p>Sicher</p> <p>Preiswert</p> <p>Schnell</p>	<p>SEMA-Betongaragen</p> <p>Sicherer Platz für wertvolles Eigentum</p>
	<p> SEMA</p> <p>SEMA Betongaragen AG, 4702 Oensingen Telefon 062 388 60 40, www.sema-betongaragen.ch</p>	