

Die wichtigsten Mietzinsregeln im neuen Mietrecht

1. Teuerung statt Hypothekarzins

Für Mietzinsanpassungen im laufenden Mietverhältnis fällt die umstrittene Anbindung des Mietzinses an den Hypothekarzinssatz weg. Stattdessen kann der Mietzins künftig indexiert, d.h. jährlich höchstens im Ausmass der allgemeinen Teuerung erhöht werden. Dabei wird auf den Durchschnitt der Teuerung der vergangenen 2 Kalenderjahre abgestellt.

2. Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium

Im neuen Mietrecht wird der missbräuchliche Mietzins nicht mehr anhand des übersetzten Ertrags oder eines übersetzten Kaufpreises festgestellt. Künftig ist ein Mietzins dann missbräuchlich, wenn er die vergleichbaren Mietzinse von Objekten mit ähnlichen Eigenschaften und Standortqualitäten (Vergleichsmiete) um mehr als 15% übersteigt.

3. Verrechenbarkeit von Mehrleistungen

Daneben können weitere Anpassungsgründe des geltenden Rechts zur Anwendung gelangen: Anpassungen infolge Mehrleistungen des Vermieters, gestaffelte Mietzinse, Umsatzmiete bei Geschäftsräumen. Ferner soll im Zuge einer Handänderung der Liegenschaft weiterhin eine Mietzinserhöhung seitens der neuen Eigentümerschaft möglich sein, allerdings begrenzt auf den Rahmen der Vergleichsmiete und im Umfang von maximal 10% pro Jahr.

4. Freie Mietzinsvereinbarung bei Neuabschlüssen

Beim Abschluss neuer Mietverträge kann der Mietzins wie heute im Prinzip frei ausgehandelt werden. Die Mieterschaft kann ihn jedoch innert 30 Tagen unter Berufung auf die Vergleichsmiete als missbräuchlich anfechten.

5. Periodische Überprüfbarkeit der Mietzinse

Nach dem Mietabschluss steht der Mieterschaft die Möglichkeit zu, den Mietzins alle 5 Jahre anhand der Vergleichsmiete überprüfen zu lassen.

Erläuterungen zur Vergleichsmiete

Während in den meisten der vorgenannten Punkte von Begriffen die Rede ist, die allgemein bekannt sind, wird im Punkt 2 der Begriff der Vergleichsmiete eingeführt, der die bisherige „Orts- und Quartierüblichkeit“ neu definiert und in der ganzen Schweiz einheitlich anwendbar macht. Sie wird im folgenden näher erklärt.

Die Vergleichsmiete

Das Konzept der Vergleichsmiete beruht auf zwei Erkenntnissen aus der Forschung der vergangenen 30 Jahre.

Erstens: Der Mieter mietet nicht eine Sache, sondern deren zwei, nämlich die Wohnung und den Wohnstandort.

Zweitens: Der Mieter zahlt, ob bewusst oder unbewusst, ausschliesslich für den Nutzen und den Genuss, die ihm die Eigenschaften dieser beiden Sachen (Wohnung und Wohnstandort) bieten. Was den Vermieter die Beibringung dieser Eigenschaften gekostet hat, oder ob sie ihn überhaupt etwas gekostet hat, spielt in den Überlegungen des Mieters keine Rolle.

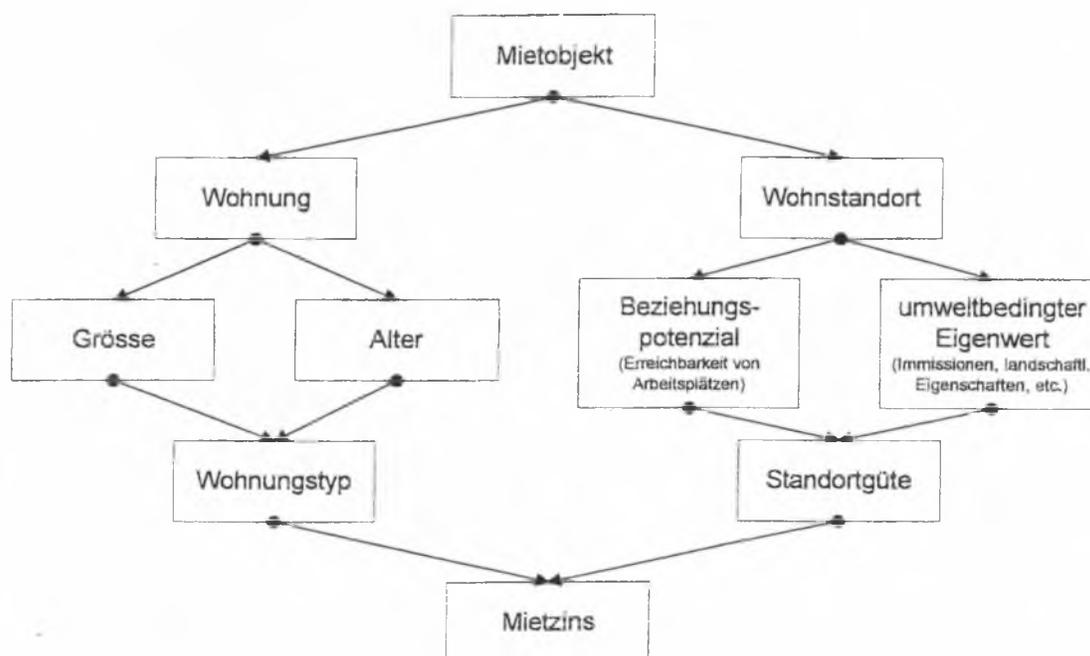
Das heisst, wenn man die mietzinsrelevanten Eigenschaften von Wohnung und Wohnstandort kennt, lässt sich der am Markt effektiv bezahlte Mietzins berechnen.

Die wichtigsten Eigenschaften der Wohnung sind ihr Alter und ihre Grösse. Sie definieren den sogenannten Wohnungstyp.

Die wichtigsten Eigenschaften des Standortes sind das Beziehungspotential (Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen) und der umweltbedingte Eigenwert (die positiven und negativen Einflüsse aus landschaftlichen Qualitäten, Immissionen, Steuerbelastung usw.). Sie definieren die sogenannte Standortgüte.

Entgegen der verbreiteten Meinung, dass möglichst viele Eigenschaften berücksichtigt werden müssen, zeigen die Erfahrungen, dass nur wenige Faktoren tatsächlich einen Einfluss auf die Mietzinse haben. Alle übrigen ergeben sich aus den Partikularbedürfnissen einzelner Mieter und werden unterschiedlich und einander neutralisierend beurteilt (Haustierhaltung, Nähe zu Schulen usw.).

Abbildung 1: Die Einflussfaktoren



Der „übliche“ Mietzins

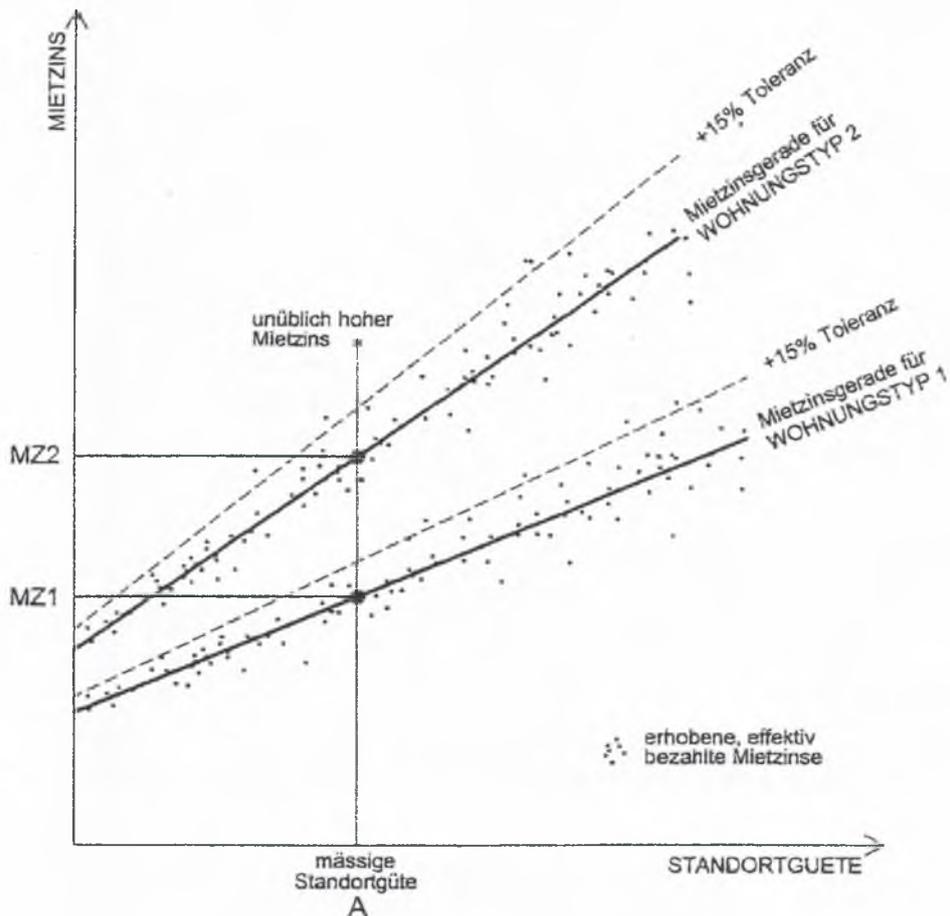
Zweimal pro Jahr werden vom Bundesamt für Statistik aus der ganzen Schweiz effektiv bezahlte Mietzinse für jeden Wohnungstyp nach Zufall und in repräsentativer Menge erhoben.

Im vorgesehenen Vergleichsmietmodell werden die erhobenen Mietzinse für jeden einzelnen Wohnungstyp zu den entsprechenden Standortgütern in Beziehung gesetzt und die entsprechenden Regressionslinien (Mietzinsgeraden) berechnet. Jeder Wohnungstyp hat eine für ihn spezifische Mietzinsgerade, auf der sich für jeden Standort der üblicherweise bezahlte Mietzins ablesen lässt.

Wie die Abbildung 2 stark schematisiert zeigt, beträgt auf einem Standort A der marktübliche Mietzins MZ1 (für einen kleineren und älteren Wohnungstyp) und MZ2 (für den grösseren und neueren Wohnungstyp).

Je weiter ein Mietzins von der für seinen Wohnungstyp geltenden Geraden entfernt liegt, um so unüblicher ist er. Liegt er mehr als 15% über der betreffenden Geraden, so gilt er nach politischer Festlegung als missbräuchlich und kann angefochten werden (zum Beispiel der mit einem Stern bezeichnete Mietzins, falls er für einen Wohnungstyp 2 mit einer Standortgüte A gefordert würde).

Abbildung 2: Die Mietzinsgeraden



Ständige Aktualität

Die Mietzinsgeraden sind stets aktuell, sie werden zweimal pro Jahr neu berechnet. Je nach den Veränderungen der äusseren Bedingungen (etwa Konjunktur oder wechselnde Wohnpräferenzen) verändern die Geraden ihre Höhenlage und Neigung. Und die Standortgüten können mancherorts rasch zu- oder abnehmen (z.B. wenn neue Verkehrswege das Beziehungspotential verbessern oder neue Flugschneisen die Umwelteinflüsse verschlechtern). Das Vergleichsmietemodell zeigt, wie stark solche Veränderungen (oder auch Renovationen) den marktüblichen Mietzins beeinflussen.

Verlässlichkeit

Als Basis für die Erfassung der Wohnungs- und Mietzinsdaten sowie der Standortgüte dienen einerseits die ordentlichen Mietzins- und Strukturhebungen des Bundesamtes für Statistik und andererseits die Datenbestände zahlreicher anderer Ämter, Organisationen und Experten.

Die vom Vergleichsmietemodell errechneten Daten werden im Bundesamt für Wohnungswesen zentral verwaltet, von wo sie von den Schlichtern für konkret vorliegende Schlichtungsfälle online abgerufen und graphisch dargestellt werden können.

Die Berechnungen der Vergleichsmiete sind verlässlich. Das heisst aber nicht, dass im Einzelfall nicht Besonderheiten auftreten können, die wie im geltenden Recht einer näheren Beurteilung durch die Schlichtungsbehörde bedürfen. Diesen kann mit dem Instrument der Vergleichsmiete im Unterschied zu heute ein Hilfsmittel in die Hand gegeben werden, mit dem sie die Vertragsparteien über die Preisbildung dokumentieren und Transparenz schaffen können. Die Schlichtungsverhandlungen können speditiv abgewickelt werden, und die Transparenz wird dazu beitragen, dass deutlich weniger Schlichtungsfälle vor Gericht weitergezogen werden.

Instrument für die Schlichtungsbehörden

Das Instrument der Vergleichsmiete ist ein Mittel für Schlichtungsverhandlungen und kein offizielles Nachschlagewerk. Es werden keine Vergleichsmieten veröffentlicht. Andernfalls bekämen sie den Charakter einer staatlichen Mietzinsvorgabe, was ausdrücklich vermieden werden soll. Es bestände auch die Gefahr, dass sich Vermieter bei Neuvermietungen und Handänderungen über die Vergleichsmiete informieren und innerhalb des Toleranzbandes an die obere Grenze gehen. Zudem wird der angefochtene Mietzins in der Schlichtungsverhandlung für jeden Einzelfall wohnungs- und standortgenau ermittelt. Das setzt besondere Kenntnisse voraus.