



ÄNDERUNGEN UND NEUERUNGEN DER VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen)

70% der Schweizerinnen und Schweizer leben zur Miete. Für beide Seiten – Mieter als auch Vermieter – ist es unabdingbar, sich in Sachen Mietrechts auf dem Laufenden zu halten.

Auf den 01.01.2008 sind gewisse Änderungen und Neuerungen der VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) in Kraft getreten.

1. Eine der auffälligsten Änderungen dürfte wohl die Schaffung des Art. 12a sein. Wie hinreichend bekannt ist, werden Mietzinse den Hypothekarzinsen angepasst. Nach Praxis und Rechtsprechung bei der Anwendung von Art. 13 VMWG gilt als massgeblicher Hypothekarzinsatz der aktuelle Satz des Markleaders, in der Regel der Kantonalbank. Das führt dazu, dass die aktuellen Hypothekarzinsätze der jeweiligen Kantonalbank eine enorme politische Bedeutung erlangt haben. Jede Auf- und Abbewegung hat Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung und führt bereits bei deren Ankündigung zu politisch-psychologischen Reaktionen. Es hat sich gezeigt, dass das Auf und Ab bei den Hypothekarzinsen zu unterschiedlichen Anpassungsgeschwindigkeiten bei der Vermieterschaft führen: Hypothekarzinserhöhungen werden sehr rasch durch Mietzinserhöhungen weitergegeben; bei Hypothekarzinssenkungen jedoch erfolgt die Anpassung verzögert und wird mit gewissen Verteuerungsfaktoren verrechnet. Dabei muss man sich aber bewusst machen, dass der Zinssatz derjenige für variable Hypotheken im ersten Rang ist. Der Hypozinsmarkt hat sich aber in den letzten Jahren stark verändert, den traditionellen, variablen Hypozins gibt es immer wie weniger. Meist wird der Zinssatz individuell, bezogen auf den Schuldner und das Objekt festgelegt. Zudem sind heute Festhypotheken und weitere alternative Hypozinsmodelle weit verbreitet. Der Leitsatz der örtlichen Kantonalbank hat damit seine ursprüngliche Aussagekraft ein gutes Stück weit verloren.

Da man nun eine gewisse Glättung des Referenzzinssatzes im Mietrecht erreichen wollte, soll neu nun ein einheitlicher Referenzzinssatz eingeführt werden. Der neue Referenzzinssatz soll die von den Eigentümern bzw. Vermietern tatsächlich bezahlten Hypozinsen widerspiegeln. Er stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarzinsforderungen. Für die Publikation dieses Referenzzinssatzes ist das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement zuständig. Erstmals ist mit einer Bekanntgabe des einheitlichen Referenzzinssatzes anfangs September 2008 zu erwarten. Es stellt sich natürlich nun die Frage, was die Folgen des neuen Systems sind. Es ist davon auszugehen, dass der Wechsel nichts Spektakuläres, Umwälzendes bringen wird: Wie bis anhin kann eine Mietzinsänderung vorgenommen werden, wenn sich der Zinssatz um mindestens ein Viertel-Prozent verändert hat. Mit dem Rechtsübergang geschieht demzufolge nicht ein eigentlicher Systemwechsel. Die Publikation des Referenzzinssatzes wirkt sich genau gleich aus, wie wenn die Kantonalbank eine Änderung des Leitzinssatzes für variable Hypotheken publiziert. Es wird sich weisen, ob und wie weit der eingeschlagene Weg seine Vorteile und allenfalls auch Nachteile mit sich bringt.

2. Eine weitere nennenswerte Neuerung in der VMWG betrifft die Anpassung des Mietzinses bei Sanierungen des Mietobjektes. Die Mieten sollen einfacher angepasst werden können bei energietechnischen Sanierungen (Art. 14 VMWG). Bis jetzt war es nach Rechtspraxis bereits möglich, die Kosten von baulichen und technischen Energiesparmassnahmen als Mehrleistung des Vermieters gemäss Art. 269a lit. b OR geltend zu machen, dies jedoch nur im Umfang der tatsächlichen Energiekosten-Ersparnisse der Mieter. Dies führte häufig zu Unsicherheiten und Konflikten, weil diese Ersparnisse im Voraus kaum abzuschätzen sind und auch vom Heizverhalten



PLATZER STRAUSAK GRUNER PARTNER

Rechtsanwälte Notare Patentanwälte

der Bewohnerschaft abhängen und von den stark schwankenden Energiepreisen überlagert wurden.

Neu gilt zur Förderung von energietechnischen Gebäudesanierungen ein viel einfacher und transparenterer Vergleichsmaßstab, was vor allem aus Sicht der Vermieter zu begrüßen ist. Als Mehrleistung des Vermieters (und damit als überwälzungsfähig) gilt neu der Teil der Kosten für Energiesparmassnahmen, „der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt“.

Praktisch gesehen, bildet demzufolge die Differenz zwischen der Offerte für die Sanierung des Ist-Zustandes und der Bauabrechnung der energietechnischen Sanierung die Grundlage für eine Mietzinsanpassung. Dies würde jedoch bedeuten, dass die Mietzinserhöhung erst nach Vorliegen der Abrechnung angezeigt werden darf.

Als anrechenbare Massnahmen des Vermieters nennt Art. 14 VMWG folgende: Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste, zu rationelleren Energienutzung, zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, zum Einsatz erneuerbarer Energien und schliesslich der Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.

Wie bei jeder Rechtsanpassung werden sich heikle Punkte und Missbrauchsgefahren erst bei der Anwendung zeigen. Es stellt sich z.B. die Frage, wie seriös Offerten für allenfalls auch gar nicht beabsichtigte Sanierung gemacht werden oder bis zu welchem Perfektionsstandart Energiesparmassnahmen auf die Mieterschaft überwältigt werden dürfen. Hier wird die Praxis gewisse Richtlinien setzen müssen.

3. Eine dritte erwähnenswerte Neuerung betrifft die Indexmiete. Gemäss Art. 269b OR darf der Mietzins nur dann ausschliesslich an den Index gekoppelt werden, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abge-

schlossen wird. Als massgebender Index muss der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen werden. Die Verordnung spezifizierte bislang lediglich, dass die jeweilige Mietzinserhöhung die Zunahme des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen darf. Bei dieser gesetzlichen Formulierung bestand allerdings die Unsicherheit, ob eine vertragliche Vereinbarung, gemäss welcher sich der Mieter einseitig auf eine fünfjährige Mietdauer verpflichtete und der Vermieter jederzeit unter Einhaltung einer vereinbarten Frist kündigen konnte, rechtsgültig war. Offenbar sind vor allem in den welschen Kantonen entsprechende Vertragsvereinbarungen nicht selten anzutreffen. Durch Art. 17 Abs. 4 VMWG wurde diese Unsicherheit nun beseitigt. Ein Mietvertrag ist im Sinne von Art. 269b OR für fünf Jahre abgeschlossen, wenn der Vertrag durch den Vermieter für die Dauer von mindestens fünf Jahren nicht gekündigt werden kann. Das bedeutet aber somit auch, dass Vereinbarungen mit einer einseitigen Fünfjahresbindung durch den Vermieter, also der Mieter kann jederzeit kündigen, gültig sind. Im Weiteren wurde in die Verordnung die Bestimmung aufgenommen, dass Mietzins erhöhungen gestützt auf den Landesindex jeweils unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden können. Dies sehen bereits die meisten Mietverträge vor, obwohl aus rechtlichen Überlegungen eine Anzeigefrist nicht einzuhalten gewesen wäre.

Neuerungen in der Rechtsprechung:

- Eine interessante und immer wieder zu Konflikten führende Frage betrifft den sogenannten kleinen Unterhalt: Was muss der Mieter an Reparaturen vornehmen bzw. für welche muss er aufkommen und für welche nicht? Der Mieter hat gemäss Art. 259 OR Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten zu beseitigen. Daraus geht hervor, dass

die Ausführung dieser Arbeiten ohne grösseren persönlichen oder finanziellen Aufwand des Mieters möglich sein muss.

Neuere Grundsatzurteile haben das Mietgericht des Bezirks Horgen bzw. das Bezirksgericht Uster zum Thema „kleiner Unterhalt“ gefällt. Sie hatten sich mit der Frage auseinanderzusetzen wie weit die Pflicht des Mieters geht im Falle eines defekten Geschirrspülers und eines Keramikkochfeldes bzw. eines kaputten Backofens.

Die Gerichte kamen zum Schluss, dass nur dann ein Fall von „kleinem Unterhalt“ gegeben ist, wenn der Durchschnittsmieter die Reparaturen objektiv gesehen ohne Fachwissen ausführen kann. Von diesem Grundsatz kann weder durch Formularmietverträge noch durch Ortsgebrauch abgewichen werden. Anderslautende Abmachungen gelten nicht.

Die Gerichte hielten also deutlich fest, dass vertragliche Abmachungen, die den Mieter zu Mängelbeseitigungen verpflichten, die über den „kleinen Unterhalt“ hinausgehen, nichtig sind. Dass sich die Sache des kleinen Unterhalts am handwerklichen Verständnis und Geschick des Durchschnittsmieters entscheiden soll, ist eine Aussage, die weitreichende Folgen hat. Meines Erachtens können nämlich in Sachen handwerkliches Geschick keine sehr grossen Ansprüche an den Mieter gestellt werden, wodurch letztlich die Pflicht des Vermieters für den Unterhalt zu sorgen, automatisch grösser wird.

Insbesondere wurde beim „kleinen Unterhalt“ die Regelung durch eine Prozentklausel als unzulässig erachtet. Die Prozentklausel sagt, dass der Mieter alle Reparaturen bis zu einer bestimmten Kostenhöhe zu zahlen hat. Gang und Gebe ist, dass der Mieter sich zu 1% des Jahres-Nettomietzinses zu verpflichten hat. Beträgt die Jahresmiete beispielsweise Fr. 20'000.--, so müsste der Mieter jede Reparatur bis Fr. 200.-- selber tragen. Hier können aber – wie gesagt – weder die Unterschrift des Mieters noch allgemeine Geschäftsbedingungen etwas an der Ungültigkeit von solchen Prozentklauseln ändern.

Ob sich diese Rechtsprechung fortsetzt und ob sie durch folgende Urteile gestützt wird, wird sich herausstellen.

- In einem ebenfalls neueren Bundesgerichtsentscheid zu geht es um die Werkeigentümerhaftung des Vermieters. Dabei ging es um eine als Schlafplatz ge-

nutzte Galerie in einer Wohnung. Der Vermieter einer Wohnung in Chur ist von der Bündner Justiz für den Sturz der Freundin seines Mieters haftbar gemacht worden.

Die verunfallte Frau hatte in der 1-Zimmer-Wohnung ihres Freundes übernachtet. Er hatte seinen Schlafplatz auf der Galerie eingerichtet, die über eine mobile Leiter zu erreichen war. Als die Freundin am Morgen hinunter steigen wollte, rutschte die mit Gummifüssen versehene Leiter auf dem Parkett weg. Die Frau stürzte zu Boden und erlitt dabei Verletzungen. In der Folge war sie längere Zeit arbeitsunfähig. Sie klagte gegen den Vermieter der Wohnung auf Schadenersatz und erhielt von der Bündner Justiz Fr. 31'000.— zugesprochen. Die Richter waren zum Schluss gekommen, dass die weder am Boden noch auf der Galerie verankerte Leiter dem Benutzer nicht genügend Sicherheit geboten habe. Dies stelle einen Werkmangel dar, für den der Vermieter verantwortlich sei. Der Vermieter gelangte daraufhin ans Bundesgericht und unterlag dort. Er hatte geltend gemacht, dass der Mangel seinem Mieter bekannt gewesen sei. Er selber habe gewünscht, dass der bisherige Spannteppich durch einen Parkettboden ersetzt werde. Laut den Lausanner Richtern ist der Zugang zum Schlaftrakt über eine mobile Leiter indessen per se mangelhaft. Ein Schlafzimmer, das auch in schlaftrunkenem Zustand aufgesucht werde, müsse durch eine Treppe oder zumindest fest verankerte Leiter erschlossen werden. Der Frau könne auch nicht als Selbstverschulden angelastet werden, dass sie vorwärts gerichtet die Leiter hinunter gestiegen sei. Nur so habe sie sich beim Einstieg festhalten können.

Anhand dieses Entscheides erhellt, wie heikel in solchen Fällen die Lage für den Vermieter sein kann. Eine Pflicht und ein Verschulden der Vermieterschaft wird offenbar relativ schnell angenommen; auch, wenn man an sich davon ausgehen könnte, dass ein gewisses Selbstverschulden mitgespielt haben dürfte.

Weitere Infos

Der HEV hat letztes Jahr beim Bundesrat eine Motion betreffend die Form bei Mietzinserhöhungen eingereicht: Der Vermieter ist bekanntlich gehalten, dem Mieter Mietzinserhöhungen mit einem vom Kanton

genehmigten Formular mitzuteilen und eigenhändig unterschrieben.

Grosse Liegenschaftsverwaltungen verfassen Mietzinserhöhungen in grosser Zahl, so dass die Formulare zum Teil auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften enthalten, eine sogenannte Faksimileunterschriften. Die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare würde zu einem riesigen Verwaltungsaufwand führen, ohne dass damit eigentlich ein entsprechender Nutzen für den Mieter verbunden wäre. Das Bundesgericht anerkennt die mechanisch nachgebildete Unterschrift nur dann als genügend, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese im betreffenden Gebiet „verkehrsüblich“ ist. Dies führt zu einer gewissen Rechtsunsicherheit mit potentiell gravierenden Folgen: Die Nichtbeachtung der strengen Regeln bei einseitigen Mietvertragsanpassungen bewirkt deren Nichtigkeit. Die Nichtigkeit kann jederzeit – auch erst nach Jahren – geltend gemacht werden. Damit besteht für nicht eigenhändig unterzeichnete Mietzinserhöhungen seit 1990 im Prinzip die Gefahr der Nichtigkeit und entsprechender Rückforderungen der Mieter.

Um Rechtssicherheit zu schaffen und im Interesse der Praktikabilität und Effizienz hatte der HEV Schweiz, den Bundesrat mit einer Motion aufgefordert, im Gesetz ausdrücklich festzuhalten, dass die Unterzeichnung des Formulars mittels mechanisch nachgebildeter Unterschrift rechtsgenügend ist. Der Bundesrat hat vorerst festgehalten, dass er die Forderung nach eigenhändiger Unterzeichnung des Formulars auch als übertrieben formalistisch erachtet. Zudem sei die eigenhändige Unterschrift für den Schutz der Mieter nicht erforderlich. Der Bundesrat will prüfen, ob in der Mietrechtsverordnung vorgesehen werden kann, dass das Formular nicht eigenhändig unterzeichnet werden muss. Sollte eine Verordnungsänderung nicht genügen, will er dem Parlament eine Änderung des Obligationenrechts unterbreiten, wonach auf die eigenhändige Unterzeichnung der Ankündigung einer Mietzinserhöhung verzichtet wird. Eine solche Regelung wäre von Vermieterseite zweifellos zu begrüssen. Ob und wann die Umsetzung dieser Sache erfolgt, kann zur Zeit nicht beantwortet werden.