

NEUE RECHTSPRECHUNG ZUM MIETRECHT

I. EINLEITUNG

Am 2. und 4. Mai 2022 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung in Bezug auf die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses bei Altbauwohnungen sowie in Bezug auf die Anforderungen an die Zulässigkeit der Kündigung einer Mietwohnung zufolge Wohnungssanierung konkretisiert.

II. MISSBRÄUCLICHKEIT DES ANFANGSMIETZINSES BEI ALTBAUWOHNUNGEN

Mit Urteil 4A_554/2021 vom 2. Mai 2022 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung in Sachen Anfangsmietzins von Wohnungen in Altliegenschaften.

Im Fall einer unmittelbar am See gelegenen Altbauwohnung hat das Bundesgericht bestätigt, dass der Anfangsmietzins vermutungsweise missbräuchlich ist, sofern eine massive Erhöhung (d.h. über 10%) des Mietzinses gegenüber dem vorangehenden Mietzins besteht und sich diese nicht durch Erhöhung des Referenzzinssatzes für Hypotheken oder Erhöhung des Landesindexes für Konsumentenpreise begründet ist.

Hinsichtlich der Missbräuchlichkeit des Mietzinses stützt sich die höchstrichterliche Instanz auf die bei Altbauten anzuwendende Umkehr der absoluten Kriterien. Demnach geht das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mieten dem Kriterium der Nettorendite des investierten Eigenkapitals vor (BGE 147 III 14 E. 4.2; BGE 140 III E. 3.1).

Die Vermieterin vermochte die Vermutung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses von CHF 2'280.00 netto im Vergleich zum vorherigen Mietzins in Höhe von CHF 1'562.00 im konkreten Urteil nicht zu widerlegen. Das Mietgericht des Kt. Waadt legte den Mietzins, begründet durch statistisch erhobene Daten von Mietzinsen auf CHF 1'800.00 fest. Die Mieter gelangen mittels Rüge der willkürlichen Mietzinsfestlegung an das Bundesgericht.

Dieses kam zum Schluss, dass bei der richterlichen Mietzinsfestlegung nur dann einzig auf den vom Vormieter bezahlten Mietzins abzustellen sei, wenn keine anderen Beweismittel vorliegen würden. Da im konkreten Fall aber Statistiken des Bundesamtes für Statistiken über den «durchschnittlichen Mietzins pro m² in Franken nach Anzahl Zimmern, pro Kanton» vorliegen, können diese Werte unter Berücksichtigung der konkreten Umstände ohne Verletzung des Willkürverbots in die Mietzinsfestlegung einbezogen werden.

III. ANFORDERUNGEN AN DIE ZULÄSSIGKEIT DER KÜNDIGUNG EINER MIETWOHNUNG ZUFOLGE WOHNUNGSSANIERUNG

Im Urteil vom 4. Mai 2022 (BGer 247/2021) kam das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Kündigung nicht missbräuchlich sei, wenn die Vermieterin die Renovation des Mietobjekts beabsichtigt und dafür der Auszug des Mieters unumgänglich ist.

Das Bundesgericht ruft dabei in Erinnerung, dass jedoch genügend konkrete Umstände darauf schliessen lassen müssen, dass die Renovation tatsächlich beabsichtigt ist und nicht lediglich als Vorwand missbraucht wird, um ordentlich zu kündigen.

-MLaw Ralf Voger, Rechtsanwalt und Partner bei Studhalter & Partner Rechtsanwälte AG
-BLaw Nicolas Briw, Juristischer Mitarbeiter bei Studhalter & Partner Rechtsanwälte AG