

Das Survival-Kit für Liegenschaftsverwaltungen

Wer eine Liegenschaft verwaltet, braucht einiges an Fachwissen. Von Bau- und Immobilienrecht über Mietrecht bis Werkvertragsrecht befinden sich Immobilienverwaltungen in der Schnittmenge unterschiedlicher Rechtsgebiete.

Daraus können sich komplexe Situationen ergeben, die allenfalls zu Problemen und Mehraufwand führen. Die Rechtsanwälte Markus Lüthi und Samuel Huwiler der advokatur56 klären die wichtigsten Punkte für ein verlässliches Fundament.

Samuel Huwiler
Rechtsanwalt, Partner



Markus Lüthi
Rechtsanwalt, Partner



Formstrenge

Das Mietrecht ist mit Formvorschriften zugunsten der Mietpartei gespickt, die zulasten der vermietenden Partei gehen. Deshalb muss die Liegenschaftsverwaltung zwingend die dafür vorgesehenen amtlichen Formulare verwenden und korrekt handhaben. Beispielsweise muss man bei Kündigungen von Familienwohnungen immer beiden Mieter:innen separat eine Kündigung zukommen lassen. Ist eine Mietpartei unbekannt, muss die zweite Kündigung an den oder die Ehepartner:in oder eingetragene Partner:in adressiert werden. Ausserdem reicht der Versand von Kündigungen, Kündigungsandrohungen, Mietzinserhöhungen und dergleichen mit A-Post Plus nicht aus. Solche Schreiben sollten per Einschreiben übermittelt und die Zustellung durch das Track-and-Trace der Post dokumentiert werden.

Umgang mit Mietparteien

Wie überall in der Gesellschaft gilt auch hier: Wie man in den Wald ruft, so tönt es zurück. Im Umgang mit Mieter:innen sollte man den Fokus darauf legen, dass diese grossmehrerlich zufriedene Kund:innen sind, die Ansprüche haben, dafür

bezahlen und informiert werden wollen. In diesem Sinne fungiert die Liegenschaftsverwaltung als Key-Account-Manager der Mietparteien.

Schlichtungsverhandlungen

Wenn eine Mietpartei vor der Schlichtungsbehörde Ansprüche geltend macht, ist in der Regel anzuraten, ein angemessenes Vergleichsangebot zu unterbreiten. Denn ein Abschluss vor einer Schlichtungsbehörde ist meist lohnender als ein langwieriges Gerichtsverfahren, zumal Urteile durch Rechtsmittel noch mehrfach weitergezogen werden können.

Nettorendite

Gemäss aktuellem Bundesgerichtsentscheid (Praxisänderung BGE 147 III 14) können bei der Berechnung der Nettorendite neu 100 Prozent der gesamten Anlagekosten der Teuerung angepasst werden, zuvor waren es lediglich 40 Prozent. Die Nettorendite darf nun 2 Prozent – nicht mehr 0,5 Prozent – über dem Referenzzinssatz liegen, wenn letzterer 2 Prozent oder weniger beträgt. Im Vergleich zu den vorherigen 1,75 Prozent darf sich die Nettorendite auf nunmehr 3,25 Prozent belaufen. Dennoch ist Vorsicht geboten, da viele Nettorenditen sogar deutlich über 3,25 Prozent liegen.

Orts- und Quartierüblichkeit

Das Bundesgericht fordert, dass mindestens fünf Vergleichsobjekte zu bezeichnen sind, die betreffend

Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind. Diese Anforderungen sind in der Praxis jedoch kaum zu erfüllen. Zudem muss eine Altbau vorliegen. Die Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit ist ein Papiertiger, den zu bemühen sich selten lohnt.

Anfechtung Anfangsmietzins bei Altbauten

Gemäss der Praxisänderung des Bundesgerichts vom 6. Mai 2021 (BGer 4A_183/2020) gilt die Vermutung des missbräuchlichen Anfangsmietzinses bei einem Altbau erst bei einer massiven Erhöhung des Mietzinses um deutlich mehr als zehn Prozent im Vergleich zum Vormietzins. Insbesondere bei langen Vormietverhältnissen von 10 bis 15 Jahren kann die vermietende Partei vorbringen, dass das Mietzinsniveau seitdem entsprechend der Orts- oder Quartierüblichkeit stieg.

Betriebsregisterauszug

Die Fälle, bei denen potenzielle Mieter:innen den nötigen Betriebsregisterauszug fälschen, häufen sich. Die Einreichung eines selbst gebastelten «blanken» Auszuges ist als Urkundenfälschung zu werten. Hegt man den Verdacht, dass der Betriebsregisterauszug gefälscht sein könnte, sollte man eigenhändig einen solchen bestellen. Bestätigt sich der Verdacht, ist der Vertrag als unverbindlich zu erklären. Strafrechtliche Schritte sind zu prüfen.

Mietzinsreduktion von Geschäftsmieten wegen behördlicher Pandemiebeschränkungen

Die Rechtslage ist nach wie vor umstritten, da bis heute noch kein Bundesgerichtsentscheid erging. Wir empfehlen, mit der Mietpartei eine Vereinbarung abzuschliessen. Darin sollte man festhalten, dass diese Übereinkunft unabhängig des letztendlichen Bundesgerichtsentscheids und eventueller anderslautender behördlicher Regeln, sofern diese nicht zwingend sind, gilt.

Staffelmiete

Art. 19 Abs. 2 VMWG schreibt explizit vor, dass es für die Anzeige einer Staffelmietterhöhung ein amtliches Formular braucht. Gemäss Bundesgericht (BGer 4A_124/2019) ist diese Verordnungsbestimmung bundesrechtswidrig, da die Staffelung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart wird und die Staffelung selbst nicht anfechtbar ist. Demnach ist weder ein amtliches Formular noch eine Anzeige der Erhöhung in irgendeiner Form vonnöten.

Nebenkosten

Aufseiten der vermietenden Partei besteht keine generelle Aufklärungspflicht über die tatsächliche oder abschätzbare Höhe der Nebenkosten. Die Akontozahlungen dienen dazu, das Inkassorisiko der Verwaltung zu verringern. Die Mietparteien müssen also auch dann Nachzahlungen leisten, wenn die Heizkosten massiv steigen, beispielsweise wie aktuell aufgrund des Ukrainekrieges. Jedoch darf die Vermietung keinen Gewinn mit den Nebenkosten erzielen.

Weitere Informationen unter advokatur56.ch

“ **Im Umgang mit Mieter:innen sollte man den Fokus darauf legen, dass diese grossmehrerlich zufriedene Kund:innen sind, die Ansprüche haben, dafür bezahlen und informiert werden wollen.**

advokatur56