

BERNER
IMMOBILIENTAGE 2022

Markus Lüthi

advokatur56





NEUES VOM RECHT

advokatur56

ANFECHTUNG ANFANGSMIETZINS (BGE 147 III 431)

- Bisher:
 - Bereits ab einer Erhöhung des Mietzinses von 10% und mehr bestand die Vermutung der Missbräuchlichkeit.
 - Der Vermieter musste den strikten Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit erbringen.
 - Es ist bekannt, dass der Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit kaum zu erbringen ist.
- Neu:
 - Die Vermutung eines missbräuchlichen Mietzinses greift nicht schon bei Erhöhung um mehr als 10%, sondern erst bei einer *massiven Mietzinserhöhung von deutlich über 10%*.
 - Die Vermutung kann bei einem langdauernden Vormietverhältnis umgestossen werden.
 - Als langdauernd gelten Vormietverhältnisse von 10-15 Jahren.
 - Der Vermieter muss nur noch begründete Zweifel an Richtigkeit der Vermutung der Missbräuchlichkeit wecken, wobei Indizien ausreichen.
 - Konkret genügt ein Privatgutachten.

NETTORENDITEBERECHNUNG (BGE 147 III 14)

Der Nettoertrag berechnet sich anhand folgender 7 Schritte:

1. Ermittlung Anlagekosten/Gestehungskosten des Gebäudes
2. Abzug des Fremdkapitals
3. Anpassung Eigenkapital an Teuerung
4. Verzinsung mit dem zulässigen Renditesatz
5. Zugabe Immobilienkosten
6. Aufschlüsselung auf einzelne Wohnungen
7. Vergleich ermittelter zulässiger Mietzins vs. aktueller Mietzins

Rot markiert = Änderung Rechtsprechung im konkreten Bundesgerichtsentscheid

NETTORENDITEBERECHNUNG (BGE 147 III 14)

(II)

	Bisherige Rechtsprechung	Neue Rechtsprechung
Teuerung	Beschränkt auf max. 40% des investierten Kapitals	100% des investierten Eigenkapitals sind der Teuerung anzupassen
Verzinsung	Max. 0.5% über dem Referenzzinssatz: $1.25\% + 0.5\% = 1.75\%$	2% über dem Referenzzinssatz, sofern Referenzzinssatz kleiner oder gleich 2%: $1.25\% + 2\% = 3.25\%$

NETTORENDITEBERECHNUNG (BGE 147 III 14)

(III)

- Gründe für die Anwendbarkeit der Berechnung auch auf die *wertvermehrenden Investitionen*:
 - Bei der wertvermehrenden Investition handelt es sich i.d.R. um eine Eigenkapitalrendite.
 - Die Verzinsung des Eigenkapitals darf bei der wertvermehrenden Investition nach dem selben Zinssatz wie die bei der Nettorenditeberechnung erfolgen.
 - Der Überwälzungssatz berücksichtigt neben der Amortisation auch die Verzinsung des Eigenkapitals
 - Amortisation in % [100 / Lebensdauer]
 - Verzinsung [$\frac{\text{Referenzzinssatz}+2\%}{2}$]; aktuell: $\frac{1.25\%+2\%}{2} = 1.625\%$
 - Unterhalt 1%

KLEINER UNTERHALT (URTEIL OG KT. BERN ZK 12 157 VOM 27. JUNI 2012)

- Betragliche Begrenzung des kleinen Unterhalts auf *CHF 150.-*.
- Gemäss Urteil und wohl herrschender Lehre kann die Unterhaltungspflicht des Mieters in jedem Fall nur solche Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten umfassen, welche *der durchschnittliche Mieter ohne besonderes Fachwissen* auszuführen fähig ist.

KLEINER UNTERHALT BEI DER GESCHÄFTSRAUMMIETE (URTEIL HANDELSGERICHT KT. ZÜRICH VOM 29. JUNI 2020)

- Urteil:
Vertragliche Vereinbarung, wonach in jedem Fall bis zu einem Grenzwert von CHF 2000.- das Vorliegen eines «kleinen Unterhalts» anzunehmen ist, wurde gestützt.
- Bei Geschäftsräumen ist eine vertragliche Vereinbarung zum Begriff des kleinen Unterhalts zulässig, auch wenn für gewisse Arbeiten Spezialwissen benötigt wird.
- Es empfiehlt sich bei der Geschäftsmiete im Einzelfall den Begriff des «kleinen Unterhalts» vertraglich festzuhalten.

SUBSTANZIIERUNGSPFLICHT BEI DER NEBENKOSTENABRECHNUNG (BGER 4A_433/2020 VOM 4.3.2021)

- Die Vermieterin ist bei bestehender Akontoabrede verpflichtet, am Ende der vereinbarten Periode über die tatsächlichen Nebenkosten eine Abrechnung zu erstellen, welche die Basis für den Ausgleich des Saldos darstellt.
- Solange keine Saldoziehung und keine Anerkennung des Nebenkostensaldos durch die Mieterin erfolgt ist, hat die Vermieterin ihre Nebenkostenforderung substantiiert zu behaupten und zu beweisen.
- Erweist sich in einem Prozess, dass die Vermieterin nicht korrekt abgerechnet hat, kann die Mieterin aus Vertrag den zu ihren Gunsten bestehenden Saldo herausverlangen.

SUBSTANZIIERUNGSPFLICHT NEBENKOSTENABRECHNUNG (BGER 4A_433/2020 VOM 4.3.2021)

(II)

- Anders läge der Fall nur dann, wenn die Parteien eine Saldovereinbarung geschlossen hätten.
- Eine Saldovereinbarung liegt vor, wenn
 - der Saldo gezogen wurde (Zustellung der Nebenkostenabrechnung) und
 - der Saldo anerkannt wurde (keine Beanstandung innert der vertraglich vereinbarten Frist)
- Eine mögliche Vertragsklausel könnte lauten:
«Dem Mieter steht das Recht zu, nach Voranmeldung in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom Mieter anerkannt.»
- Hat die Mieterin die Nebenkostenabrechnung akzeptiert bzw. nicht innert Frist Einsprache erhoben, so hat die Mieterin die Fehlerhaftigkeit der Nebenkostenabrechnung zu beweisen.

NEBENKOSTEN / LÜFTUNGSREINIGUNG

- Zur Abgrenzung nicht nebenkostenfähiger Unterhaltskosten von nebenkostenfähigen Betriebskosten ist zu prüfen, ob diese periodisch, d. h. mit einer zeitlichen Regelmässigkeit (jährlich, monatlich, wöchentlich) anfallen (Mietrecht für die Praxis BÉGUIN/MARTSON, RZ 14.1.5, S. 365).
- Bei Serviceverträgen als Nebenkosten auf den Mieter überwälzbar sind lediglich die Wartungs- und Reinigungskosten, nicht aber Reparaturen und Ersatz von defekten Teilen, die in Serviceverträgen oft mit enthalten sind (Mietrecht für die Praxis BÉGUIN/MARTSON, RZ 14.1.5, S. 366).
- «Periodische, d.h. alle paar Jahre anfallende Kosten (Boilerservice), sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.»
Quelle: Merkblatt für Mieterinnen & Mieter, Mieterverband

EINSEITIGE VERTRAGSÄNDERUNG (BGER 4A_74/2021 VOM 30. APRIL 2021)

- Obligationenrecht

Art. 269d

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- b. sie nicht begründet;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, **sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern** oder neue Nebenkosten einzuführen.

EINSEITIGE VERTRAGSÄNDERUNG (BGER 4A_74/2021 VOM 30. APRIL 2021)

(II)

- Das Verbot, an Sonn- und Feiertagen in einer Mietwohnung zu musizieren, ist eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters, die mit amtlichem Formular angezeigt werden muss.
- Ob eine Vertragsänderung zulässig ist oder nicht, beurteilt sich danach, ob sie sich auf sachliche Gründe stützt und nur untergeordnete Leistungsschmälerungen enthält.
- Vorliegend enthielt bereits die alte Hausordnung Sperrzeiten während der Nacht sowie am Mittag und den Hinweis auf die gegenseitige Rücksichtnahme. Das Verbot an Sonn- und Feiertagen zu musizieren, war somit lediglich eine Präzisierung zur bereits geltenden Pflicht zur Rücksichtnahme und damit zulässig.

ABGRENZUNG IM RAHMEN DER GESCHÄFTSRAUMMIETE (BGER 4A_670/2020 VOM 3. MAI 2021)

- Im Rahmen einer Zuständigkeitsfrage klärte das Bundesgericht, ob eine nebst den ordentlichen Geschäftsmieträumlichkeiten gemietete Garage ebenfalls unter die Bestimmungen der Geschäftsmiete fällt oder nicht.
- Nur bei einem funktionellen Zusammenhang mit einer Geschäftsraummiete gelten die Bestimmungen über die Miete von Geschäftsräumlichkeiten auch für das Nebenobjekt wie eine dazu gemietete Garage.
- Dies ist nicht der Fall bei einem Mieter, der die zusätzlich gemietete Garage nicht für geschäftliche Zwecke, sondern zur Unterbringung seiner Oldtimer verwendet.

MIETZINSANPASSUNG NACH MINDESTDAUER (BGE 147 III 32)

- Der Mietzins kann nach Ablauf der vereinbarten ersten fixen Mietzinsdauer nach der relativen Methode an die Kostenentwicklung angepasst werden.
- Beantragt der Mieter eine Mietzinsreduktion nach der relativen Methode, kann der Vermieter dies durch Berufung auf die absolute Methode abwehren.
- Eine Herabsetzung des Mietzinses nach der absoluten Methode auf Begehren des Mieters ist jedoch nicht (mehr) möglich - Änderung der Rechtsprechung.
- Eine Anpassung gestützt auf die absolute Methode kann der Mieter nur (noch) im Rahmen der Anfechtung des Anfangsmietzinses geltend machen.
- Umgekehrt kann der Mieter bei einer Mietzinserhöhung durch den Vermieter nach der relativen Methode unter Berufung auf die absolute Methode den Beweis führen, dass der neue Mietzins missbräuchlich ist.

MIETZINS NACH WEGFALL VON SUBVENTIONEN (BGER 4A_222/2021 VOM 1. SEPTEMBER 2021)

- Nach Ablauf der Subventionsdauer (Wegfall WEG) hat der Mieter den vertraglich vereinbarten vollen Mietzins selbständig zu begleichen.
- Da der bestehende Mietvertrag weitergeführt wird, ist die durch den Subventionswegfall (gestützt auf Bundesrecht) verursachte Änderung keine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Änderung der Zahlungsmodalitäten.
- Somit liegt zwar eine höhere finanzielle Belastung des Mieters vor, nicht jedoch eine Mietzinserhöhung, welche mittels des amtlichen Formulars angezeigt werden muss.
- Kommt der Vermieter der Mieterschaft nach Ablauf der Subventionsdauer mit dem Mietzins teilweise entgegen, liegt eine Mietzinsreduktion vor. Dies selbst dann, wenn der Mieter faktisch mehr für das Mietobjekt bezahlt, als während der Subventionsdauer.

WENN DIE FEUCHTIGKEITSPROBLEMATIK BEKANNT IST (BGER 4A_94/2021 VOM 1. FEBRUAR 2022)

- Übermäßige Feuchtigkeit in einem Raum in Rohbaumiete beeinträchtigte die vorgesehene Nutzung als Schönheitssalon. Später führte die Problematik gar zur Unmöglichkeit der Nutzung.
- Da die Vermieter die Problematik kannten und selbst davor warnten, war keine formelle Mängelrüge durch die Mieter notwendig. Es reichte, dass wiederholt auf die sich verschärfende Problematik hingewiesen wurde.
- Die formellen Anforderungen an die Mängelrüge durch den Mieter wurden in diesem Fall somit herabgesetzt.

HERAUSGABEANSPRUCH DES VERMIETERS BEI HINTERLEGTEN MIETZINSEN (OBERGERICHT KT. BERN ZK 20595 VOM 13. AUGUST 2021)

- Hinterlegt der Mieter unter Einhaltung der Formvorschriften den ganzen Mietzins, kann der Vermieter diesen während des laufenden Verfahrens nur unter bestimmten Umständen (teilweise) herausverlangen.
- Voraussetzungen zur Gutheissung einer vorsorglichen Massnahme auf (teilweise) Herausgabe des hinterlegten Mietzinses:
 - Positive Hauptsachenprognose
 - Drohender nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil
 - Dringlichkeit

HINTERLEGUNG DER MIETZINSEN NACH FÄLLIGKEIT (BGER 4A_571/2020 VOM 23. MÄRZ 2021)

- Die Mietzinshinterlegung nach Art. 259g Abs. 1 OR ist zulässig, wenn das Mietobjekt mangelbehaftet ist, der Vermieter unter Ansetzung einer angemessenen Frist schriftlich zur Behebung aufgefordert und die Hinterlegung angedroht worden ist.
- Eine Hinterlegung ist überdies nur für künftige, noch nicht fällige Mietzinsen möglich.
- Hinterlegt der Mieter im Zeitpunkt der Hinterlegung bereits fällige Mietzinse, vermag die Hinterlegung keine Tilgung der Mietzinsschuld zu bewirken. Dies auch dann, wenn die Hinterlegung innert der 30-tägigen Zahlungsfrist erfolgt.
- Eine in der Folge ausgesprochene Kündigung bleibt gültig.

WAHRUNG DER ZAHLUNGSFRIST BEI KÜNDIGUNGSANDROHUNG (BGER 4A_623/2019 VOM 26.5.2020 & 4A_452/2021 VOM 4.1.2022)

- Der Mieter kann eine drohende Zahlungsverzugskündigung nur abwenden durch
 - Begleichung der Mietausstände
 - Verrechnung der Mietausstände mit einer Gegenforderung
- Beides muss innert der 30-tägigen Zahlungsfrist erfolgen, wobei die Verrechnungserklärung empfangsbedürftig ist und vor Ablauf der Frist beim Vermieter eingehen muss.
- Weiter muss die Verrechnungserklärung unzweideutig sein und der Wille zur Verrechnung sowie die Gegenforderung klar erkennbar sein.
- Im Streitfall hat der Mieter die Verrechnung sofort liquid zu beweisen, Glaubhaftmachung genügt nicht.
- Die Verrechnung mit einer unbezifferten, bestrittenen Forderung ist nicht ausreichend.
- Verneint ein Gericht den Bestand der geltend gemachten Gegenforderung, ist der Mieter nach Ablauf der Zahlungsfrist weiterhin im Verzug und eine allfällige vom Vermieter ausgesprochene Kündigung bleibt gültig.

FEHLENDE HAFTPFLICHTVERSICHERUNG ALS KÜNDIGUNGSGRUND (BGER_468/2020 VOM 9. FEBRUAR 2021)

- Verletzt der Mieter die vertraglich vereinbarte Pflicht zum Abschluss und Bekanntgabe einer Haftpflichtversicherung, ist der Vermieter zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR berechtigt.
- Die ausbleibende Leistung einer vertraglich vereinbarten Sicherheit (Kautions) ist in der Lehre anerkannter Grund zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses. Das Fehlen einer Haftpflichtversicherung des Mieters setzt den Vermieter einem viel grösseren Risiko aus, als die Sicherheit (Kautions) abdeckt, womit die vorzeitige Kündigung gerechtfertigt ist, wenn sich der Mieter weigert die Versicherung bekannt zu geben oder gar keine Versicherung abgeschlossen hat.
- Zentral ist die Einhaltung der vorgängigen schriftlichen Mahnung, welche aus Beweisgründen eingeschrieben erfolgen sollte.

SANIERUNGSKÜNDIGUNGEN (BGER 4A_435/2021 VOM 14. FEBRUAR 2022)

- Wird eine Sanierungskündigung ausgesprochen, ist zur Beurteilung stets auf den Zeitpunkt der Kündigung abzustellen.
- Nebst dem vorausgesetzten genügend ausgereiften Projekt, der Notwendigkeit der Räumung der Liegenschaft, darf das Projekt nicht objektiv unmöglich erscheinen.
- Ein Baugesuch muss noch nicht gestellt sein und auch eine mögliche Dienstbarkeitsproblematik, welche später gelöst werden kann, reicht nicht aus, um eine objektive Unmöglichkeit zu beweisen.
- Den einsprechenden Mieter trifft der Beweis der Unmöglichkeit. Dabei ist auch eine nicht unmassgebliche Wahrscheinlichkeit der Verweigerung einer Baubewilligung nicht ausreichend, um eine Kündigung ungültig werden zu lassen.

SANIERUNGSKÜNDIGUNGEN

(BGER 4A_435/2021 VOM 14. FEBRUAR 2022)

(II)

- Wird eine Sanierungskündigung ausgesprochen, ist zur Beurteilung stets auf den Zeitpunkt der Kündigung abzustellen.
- Nebst dem vorausgesetzten genügend ausgereiften Projekt, der Notwendigkeit der Räumung der Liegenschaft, darf das Projekt nicht objektiv unmöglich erscheinen.
- Ein Baugesuch muss noch nicht gestellt sein und auch eine mögliche Dienstbarkeitsproblematik, welche später gelöst werden kann, reicht nicht aus, um eine objektive Unmöglichkeit zu beweisen.
- Den einsprechenden Mieter trifft der Beweis der Unmöglichkeit. Eine Abänderung des Bauprojekts sowie eine spätere Nichterteilung der Baubewilligung führen nicht automatisch zur Missbräuchlichkeit der Kündigung.

BEWEISPFLICHT BEI DER VERTRAGSOPTIMIERUNGSKÜNDIGUNG (BGER 4A_69/2021 VOM 21. SEPTEMBER 2021)

- Der Vermieter hat die Möglichkeit ein Mietverhältnis aus wirtschaftlichen Gründen ordentlich zu beenden.
- Werden wirtschaftliche Gründe zur Rechtfertigung der Kündigung beigezogen, hat der Vermieter den strikten Beweis zu erbringen, dass eine höhere Miete zulässig ist.
- Dabei sind alle Unterlagen beizubringen, welche die Berechnung des neu zulässigen Mietzinses nach der absoluten Methode ermöglichen und beweisen, dass auf Basis dieser Berechnung ein höherer Mietzins zulässig ist und der Orts- und Quartierüblichkeit entspricht.
- Nicht ausreichend ist die bloße Geltendmachung, der bisherige Mietzins liege gerichtsnotorisch unter dem ortsüblichen Niveau.

DRINGENDE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG TROTZ SPERRFRIST (BGER 4A_639/218 VOM 21. NOVEMBER 2019)

- Eine dringende Eigenbedarfskündigung ist trotz einer laufenden Sperrfrist möglich, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR.
- Voraussetzungen: Ernsthaftigkeit und Dringlichkeit des Bedarfs.
- Ernsthaft ist der Eigenbedarf dann, wenn er nicht nur vorgeschobener Kündigungsgrund ist.
- Dringlichkeit besteht, wenn ein Verzicht auf die Eigennutzung vom Vermieter vernünftigerweise nicht verlangt werden kann. Eine Notlage wird nicht vorausgesetzt.
- Für die Beurteilung des Eigenbedarfs wird in erster Linie auf den Zeitpunkt der Kündigung abgestellt.
- Eine Mieterstreckung bleibt jedoch nicht ausgeschlossen.

ANSPRUCH AUF MÜNDLICHE VERHANDLUNG (BGER 4A_451/2020 VOM 12. NOVEMBER 2020)

- Im Ausweisungsverfahren ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung auf Antrag einer Partei möglich.
- Ausnahmen sind möglich, wenn der Antrag schikanös ist, zur Verzögerung des Verfahrens gestellt wird oder in anderer Weise rechtsmissbräuchlich ist.

SÄUMNIS DER BEKLAGTEN PARTEI (BGER 4A_85/2020 VOM 20. MAI 2020)

- Bleibt die beklagte Partei im vereinfachten Verfahren der Hauptverhandlung fern, entscheidet das Gericht auf Grund der Akten und der Vorbringen der klagenden Partei.
- Voraussetzung ist die korrekte Androhung der Säumnisfolge in der Vorladung (Art. 133 lit. f ZPO).
- Weiter darf kein Fall von Pflicht zur amtlichen Beweiserhebung vorliegen (Art. 153 ZPO e contrario).
- Es ist somit von immenser Wichtigkeit, dass der Vermieter als beklagte Partei immer zu den Verhandlungen erscheint, andernfalls das Wort verliert und das Prozessrisiko zu seinen Lasten ungleich erhöht.

WEGNAHMERECHT BEI MIETEREINBAUTEN (BGER 4A_305/2020 VOM 11. FEBRUAR 2021)

- Hat der Mieter mit Einverständnis des Vermieters Mietereinbauten vorgenommen und wurde keine Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vereinbart, kann der Mieter seine Einbauten bei Vertragsende wieder wegnehmen, wenn durch die Mieterbaute ein Mehrwert geschaffen wurde, der Vermieter jedoch zufolge fehlender Verpflichtung keine Entschädigung leisten muss.
- Will der Vermieter sicherstellen, dass eine einmal bewilligte und eingebaute Mieterbaute in der Wohnung verbleibt, ist dies im Rahmen der schriftlichen Bewilligung festzuhalten.

WEGNAHMERECHT BEI MIETEREINBAUTEN (BGER 4A_305/2020 VOM 11. FEBRUAR 2021)

(II)

- Mögliche Formulierung

«Mit der Erteilung des Einverständnisses für die Vornahme von Mietereinbauten gilt als vereinbart, dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jegliche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass der Vermieter die Wiederherstellung des vor der Vornahme von Mietereinbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.»

Verzichtet der Vermieter ganz oder teilweise auf das ihm zustehende Recht, die Wiederherstellung zu verlangen, ist der Mieter verpflichtet, dieselben vollständig im Mietobjekt zu belassen.»

MÄNGELRÜGEPFLICHT DES VERMIETERS BEIM AUSZUG DES MIETERS (BGER 4A_162/2020 VOM 25. JUNI 2020)

- Der Mieter haftet bei Auszug nur für Instandstellungskosten, die durch übermäßige Abnutzung oder unsorgfältigen Gebrauch verursacht wurden. Der Zeitwert begrenzt die geschuldeten Kosten.
- Das gilt ebenfalls bei der Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes.
- Hierzu bedarf es jedoch der rechtzeitigen Rüge und klarer Benennung der Mängel durch den Vermieter.
- Nicht zwingend notwendig ist die genaue Bezifferung der voraussichtlichen Kosten, doch sind die notwendigen Arbeiten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes genau zu benennen.

STRAFANTRAG ALS MITTEL ZUR RÄUMUNG DES MIETOBJEKTS (BGE 146 IV 320)

- Grundsätzlich gehen die vertragsrechtliche Ansprüche den strafrechtlichen Ansprüchen vor, weshalb der Vermieter für gewöhnlich auf den Weg der Ausweisung beschränkt ist, um einen säumigen Mieter zum Verlassen der Wohnung zu zwingen.
- Gegenüber Dritten wie Untermietern besteht regelmässig kein Vertragsverhältnis. Damit steht es dem Vermieter frei, nebst dem zivilrechtlichen auch den strafrechtlichen Weg über den Tatbestand des Hausfriedensbruchs zu beschreiten.

NÖTIGUNG

(BGER 6B_1008/2021 VOM 9. NOVEMBER 2021)

- Eine Nötigung im strafrechtlichen Sinne begeht, wer jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile oder durch andere Beschränkungen seiner Handlungsfreiheit nötigt, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.
- Ein Vermieter, der durch Umprogrammierung der elektronischen Schliessanlage den Mieter aus dem Mietobjekt aussperrt, begeht eine Nötigung.
- Somit ist es auch bei einem rechtmässig beendeten Mietverhältnis nicht empfehlenswert, ohne rechtliche Grundlage dem nach wie vor im Mietobjekt befindlichen Mieter den Zutritt zu verwehren.

MIETZINSANPASSUNGEN ZUFOLGE NEBENKOSTENAKONTOERHÖHUNG

- 1. Priorität: Freiwillige Erhöhung Nebenkostenakonti
- 2. Priorität: Erhöhung der Nebenkostenakonti auf dem amtlichen Formular
 - Bei Senkungspotential Nettomietzins
 - Bei Erhöhungspotenzials Nettomietzins Vorbehalte je Kostenfaktor ausscheiden

ZUSAMMENSCHLUSS ZUM EIGENVERBRAUCH (ZEV)

- Lieferung Energie / Strom durch Vermieter
- Einführung neuer Nebenkosten für Strom und Eigenverbrauchsgemeinschaft gemäss Art. 6b VMWG
- Einführung mit amtlichem Formular

ZUSAMMENSCHLUSS ZUM EIGENVERBRAUCH (ZEV)

(II)

Version 2.2, Juli 2021

Leitfaden Eigenverbrauch



Begleitgruppe:

Peter Toggweiler, Basler & Hofmann AG

David Stichelberger, Swissolar

Annekäthi Krebs, HEV Schweiz

Thomas Ammann, HEV Schweiz

Irène Spirig, SMV

Michael Töngi, SMV

Matthias Galus, BFE

Wieland Hintz, BFE

ZUSAMMENSCHLUSS ZUM EIGENVERBRAUCH (ZEV)

(III)

16
Leitfaden Eigenverbrauch

sieht eine Lösung vor, bei der ein Wechsel zu einem Produkt mit einem tieferen Preis ohne die Zustimmung des Grundeigentümers nicht möglich ist.

4.4 Vorgehen bei Einführung in bestehenden Mietverhältnissen

Frühzeitige Orientierung

Eine frühzeitige und transparente Information seitens des Grundeigentümers an die Mieter empfiehlt sich. Ist klar, dass die Energiekosten insgesamt nicht höher ausfallen, die ausreichende Stromversorgung gesichert bleibt und rechtliche Vorgaben für Preisgestaltung sowie eine verteilgerechte Abrechnung bestehen, gibt es kaum Gründe, dem ZEV fernzubleiben. Dabei kann die Information anhand von Berechnungsbeispielen erfolgen, welche von einem durchschnittlichen Stromverbrauch der Haushalte und einem mittleren Stromtarif für das Netzprodukt ausgehen, siehe dazu die Beispiele in Anhang 1 und die Vertragsmuster in Anhang 3. Es empfiehlt sich, diese Informationen und Berechnungen bei der Einführung der Vertragsänderung beizulegen und in der Formularanzeige darauf zu verweisen. Zur Information gehört auch der Hinweis, dass der Mieter die Beteiligung am ZEV ablehnen kann, dass er dies aber vor Ablauf der Anfechtungsfrist für die Vertragsänderungen dem Grundeigentümer am besten schriftlich mitteilen muss.

Formularanzeige

Die Bildung des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch ist eine Vertragsänderung, die zudem mit der Einführung neuer Nebenkosten verbunden ist. Nach den zwingenden Bestimmungen des Mietrechts muss beides frist- und termingerecht mit amtlich genehmigtem Formular angezeigt und begründet werden. Nur so können Mietverträge gültig geändert bzw. Nebenkosten neu eingeführt werden. Dabei sollte aus der Formularanzeige hervorgehen, ob für die PV-Anlage Förderbeiträge bezogen oder beantragt und noch nicht ausbezahlt wurden. Bei der Überwälzung von wertvermehrenden Leistungen muss das Formular seit 1. Juli 2014 die Information über den Bezug von Förderbeiträgen zwingend enthalten (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziffer 5 VMWG). Da die Preisgestaltung den Regeln über die Überwälzung von Mehrleistungen folgt (vgl. hinten Kap. 4.7), sollte dieses Gültigkeitserfordernis auch in diesem Zusammenhang beachtet werden.

Inhaltlich muss die Einführung neuer Nebenkosten begründet werden. Der Mieter muss der Formularanzeige (oder dem Beiblatt, auf das die Formularanzeige verweist) entnehmen können, in welchem voraussichtlichen Umfang der Mietzins einschliesslich Nebenkosten steigt und welche Kosten im Gegenzug wegfallen. Zu den aus dem Mietzins wegfallenden Kosten gehören unter Umständen die Kosten des Allgemeinstroms, da diese zukünftig unter den Nebenkosten erscheinen. Würden sie bisher nicht als Nebenkosten belastet, muss der Nettomietzins bei ihrer Auslagerung entsprechend gesenkt werden. Dabei sind die Anlagekosten bei Neubauten aufzuschlüsseln, und allfällige bezogene Fördermittel sind in Abzug zu bringen. Es fallen aber auch die Stromkosten weg, für welche der öffentliche Netzbetreiber bisher Rechnung stellte. Diese Kosten sind dem Mieter bekannt. Anhand der vorgelegten Berechnung der Gestehungskosten kann er daher ohne weiteres die wirtschaftliche Auswirkung der neuen Nebenkosten abschätzen.

Einführung neuer Nebenkosten mit Formularanzeige – Vorschlag der Begründung:

Bezug von Solarstrom aus der PV-Anlage (Standort) mit entsprechendem Vertragszusatz über den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch gemäss Beilage zu dieser Formularanzeige sowie Belastung der gesamten Kosten für den Strombezug aus PV-Anlage und öffentlichem Netz als Nebenkosten. Die neuen Nebenkosten enthalten keine Positionen, die bisher im Nettomietzins enthalten waren*. Förderbeiträge an die PV-Anlage wurden beantragt und werden im Umfang von Fr. X erwartet. **

Für ergänzende Erläuterungen vgl. das Beiblatt vom (Datum)

49
Leitfaden Eigenverbrauch

Anhang 3: Zusatz zum Mietvertrag

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom

Zusatz zum Mietvertrag

Hauseigene PV-Anlage: Ort der Produktion (Adresse)

Angeschlossene Strombezüglerinnen und Strombezügler: Die Mietparteien der Liegenschaft(en) (Adresse)

1. Beteiligung am Zusammenschluss

Zur Nutzung der hauseigenen PV-Anlage bilden die Mietvertragsparteien der Liegenschaft/Siedlung (Adresse) einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des Energiegesetzes (EnG). Der Zusammenschluss verfügt nur noch über einen einzigen Messpunkt gegenüber dem Netzbetreiber (Art. 18 Abs. 1 EnG). Mit diesem Vertragszusatz gehört die Mietpartei diesem Zusammenschluss an. Im internen Verhältnis gelten die nachfolgenden Vertragsbestimmungen.

2. Aufgaben des Vermieters und Vertretung des Zusammenschlusses

Der Vermieter finanziert, betreibt, wartet und unterhält die hauseigene PV-Anlage. Er ist Vertragspartner des örtlichen Verteilnetzbetreibers (VNB), teilt diesem die angeschlossenen Mietparteien und allfällige Nutzungsänderungen mit und vertritt den Zusammenschluss gegenüber dem Netzbetreiber. Er ist verantwortlich für die ausreichende Stromversorgung der beteiligten Mietparteien.

Den Stromverbrauch für Allgemeinstrom sowie den individuellen Stromverbrauch der angeschlossenen Mieterinnen und Mieter rechnet er jährlich über die Nebenkosten ab.

Der Vermieter kann diese Aufgaben an Hilfspersonen übertragen und eine Hilfsperson zur Vertretung des Zusammenschlusses gegenüber dem Netzbetreiber bevollmächtigen.

3. Messung und Verteilung der Stromkosten, Datenschutz

Der individuelle Stromverbrauch der einzelnen Mietparteien wird mit Smart Meters gemessen und nach Anteil von Solar- und Netzstrom ausgewiesen, inklusive Aufschlüsselung des Netzstroms in Hoch- und Niedertarif. Der Stromverbrauch des Zusammenschlusses wird entsprechend dieser Messung auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt, ergänzt durch die sachgerechte Aufteilung des Allgemeinstroms.

Allenfalls Alternativlösung bis zur Einführung von Smart Meters festhalten:

Soweit die Messdaten für den Nachvollzug der Kostenverteilung erforderlich sind, werden sie allen Beteiligten offengelegt. Jede Mietpartei kann über die Messungen ihres Verbrauchs Einsicht in die detaillierten Daten nehmen. Im Übrigen sind die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere darf der Vermieter die aufgrund der Messungen gewonnenen Personendaten an Dritte nur in dem Umfang herausgeben, wie dies zur ordnungsgemässen technischen und kommerziellen Abwicklung der Netznutzung erforderlich ist.

4. Wahl und Wechsel des Stromprodukts

Soweit die hauseigene Anlage den Stromverbrauch nicht abdeckt, wird Strom vom örtlichen Netzbetreiber bezogen. Der Vermieter wählt dafür ein Stromprodukt aus der mittleren Preislage aus.

MIETZINSREDUKTION: EINSCHRÄNKUNG DER NUTZUNG

MRA 2/00 S. 279 FF.

- Berücksichtigung des sachlichen und zeitlichen Umfangs der Störung
 - zeitlich
 - räumlich
 - funktionell

$$\frac{\text{Tage mit Einschränkung (d)}}{\text{Tage Total (d)}} = a\%$$

$$\frac{\text{Stunden mit Einschränkung (h)}}{\text{Stunden pro Tag (24)}} = b\%$$

$$\frac{\text{Eingeschränkte Einheiten (Stk.)}}{\text{Total Einheiten (Stk.)}} = c\%$$

$$\text{Faktische maximale Einschränkung} = \underline{d\%}$$

$$\text{Ausmachend: } a\% \times b\% \times c\% \times d\% = \underline{\text{Einschränkung in \%}}$$

MIETZINSREDUKTION: EINSCHRÄNKUNG DER NUTZUNG BGER_4C.97/2003 VOM 28. OKTOBER 2003

(II)

- Unerheblich ist die subjektive Empfindlichkeit des Mieters
- Mittlere Bedeutung des Mangels:
 - $\geq 5\%$
 - $\geq 2\%$ (leichter Mangel) über langen Zeitraum

FORMULARPFLICHT

Stand: Mai 2022

Verzeichnis für das Jahr 2022

Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses (Artikel 270 Absatz 2 OR)

Die in einzelnen Kantonen geltenden Bestimmungen betreffend Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses nehmen jeweils Bezug auf die Leerwohnungsziffer (Leerwohnungsbestand). Diese wird mindestens einmal pro Jahr, jeweils per 1. Juni ermittelt. Die Bekanntgabe der Leerwohnungsziffer für die ganze Schweiz erfolgt jeweils im Herbst:

[Link](#)

Die in den einzelnen Kantonen für die Formularpflicht massgebenden Beschlüsse oder Verordnungen gelten in der Regel ab dem 1. Januar des Folgejahres.

Kantone

	Basel-Stadt (Formularpflicht).....	2
	Freiburg (keine Formularpflicht).....	3
	Genf (Formularpflicht)	4
	Luzern (Formularpflicht)	5
	Neuenburg (teilweise Formularpflicht).....	6
	Wallis (keine Formularpflicht).....	7
	Waadt (teilweise Formularpflicht)	8
	Zug (Formularpflicht).....	9
	Zürich (Formularpflicht)	10

Quelle:
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

advokatur56

LÖSCHUNG VON GRUNDDIENSTBARKEITEN IM GRUNDBUCH

- Einstimmigkeit resp. Einverständnis der berechtigten Partei
- Löschungstitel mit beglaubigter Unterschrift
- Verfahren analog der Eintragung (Art. 131 ff. GBV)

Name, Vorname und Adresse der anmeldenden Person

Name und Adresse des Grundbuchamtes

-- Grundbuchamt auswählen --

Referenz:

Löschungsbewilligung

Der/Die Unterzeichnende erteilt seine/ihre Einwilligung zur **Löschung** für das ihm/ihr

auf Grundbuchblatt Nr. _____

der Gemeinde _____

im Eigentum von _____

zustehende Recht (Art/Erichtungsdatum/Beleg) _____

Ort/Datum: _____ **Der/Die Berechtigte:**
(Name, Adresse und Unterschrift)

Erklärung des Eigentümers/der Eigentümerin (nur bei Löschung von Grundpfandrechten)

Zur beantragten Löschung wird die Einwilligung erteilt; auf die Eintragung einer leeren Pfandstelle wird verzichtet.

Ort/Datum: _____ **Der/Die Eigentümerin:**
(Name, Adresse und Unterschrift)

Totallösungen sind kostenlos; Abänderungen/Teillösungen sind kostenpflichtig.

GB-Formular 5

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT