

Empfehlung zu Kostensteigerungspauschalen: Bestreiten vor Schlichtungsbehörde

22. Dezember 2023

Haben Sie eine Mietzinserhöhung erhalten, und wird diese (auch) mit einer allgemeinen Kostensteigerung begründet? Sofern die Kostensteigerung pauschal mit 0.25% pro Jahr oder höher berechnet wird, empfehlen wir den Betroffenen, diese Position der Mietzinserhöhung bei der Vermieterschaft zu bestreiten. Reichen Sie dafür vorsorglich innerhalb 30 Tagen nach Eingang der Mietzinserhöhung ein Schlichtungsgesuch bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein und lassen Sie sich von uns beraten.

Worum geht es genau?

Die allgemeine Kostensteigerung darf sowohl bei Mietzinserhöhungen wie auch -senkungen neben dem Referenzzinssatz und der Teuerung berücksichtigt werden. Gemeint ist damit ein Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnlichen Ausgaben.

Gemäss Bundesgericht muss die Vermieterschaft aber die allgemeinen Kostensteigerungen anhand einer Vergleichsrechnung nachweisen, welche die Höhe der Unterhaltskosten in den letzten drei Jahren und in der Dreijahresperiode vor der letzten Mietzinsfestsetzung aufzeigt. Weil das sehr aufwändig ist, lassen gewisse Schlichtungsbehörden eine pauschale Kostenüberwälzung zu. In der Praxis wird dies in den Regionen unterschiedlich gehandhabt.

In den Kantonen St. Gallen und Appenzell Ausserrhoden werden grundsätzlich nur 10% der Teuerung zugelassen. Mit der Koppelung an den Landesindex für Konsumentenpreise wird eine allfällige Kostensteigerung angemessen erfasst. Diese pauschale Kostenüberwälzung ist nachvollziehbar und erscheint aktuell fair. Der Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz empfiehlt daher, diese Kostensteigerungspauschale auch ohne Nachweis zu akzeptieren. Zu beanstanden ist allerdings eine pauschale Kostensteigerung, welche 0.25% oder mehr beträgt.

Wie kam es dazu?

Eine pauschale Kostenüberwälzung hat sich in den 90-er Jahren eingeschlichen, als die jährliche Inflation teilweise auf über 5% anstieg. Die Pauschalen sollten den Verwaltungen den Aufwand für die Kostenzusammenstellungen und Berechnungen ersparen. Allerdings wurde somit nicht mehr prüfbar, ob die geltend gemachte Kostensteigerung auch fair ist.

Die Verhältnisse haben sich mittlerweile geändert: Die meisten Nebenkosten – insbesondere für Heizung, Warmwasser und Abwasser – sind heute in den meisten Mietverträgen nicht mehr Bestandteil des Mietzinses und sind separat über die Nebenkostenabrechnung zu bezahlen. Es ist darum nicht einzusehen, warum die Mietenden die Kostensteigerung einerseits über die Nebenkostenabrechnungen, und andererseits auch noch in Form einer Pauschale bei der Miete als 'allgemeine Kostensteigerung' zu tragen haben.

Praxis der Schlichtungsbehörden?

Die meisten Schlichtungsbehörden im Kanton Thurgau rechnen mit einer Kostensteigerungspauschale zwar nur dann, wenn die Anwendung von den Mietenden nicht bestritten wird. Vereinzelt empfehlen die Schlichtungsbehörden den Mieterinnen und Mietern aber nach wie vor, eine Kostensteigerungspauschale zu akzeptieren und eine hierauf gerichtete Anfechtung der Mietzinserhöhung noch vor dem Schlichtungstermin zurückzuziehen.

Dieses unparitätische Vorgehen halten wir für bedenklich. Es ist die Aufgabe der Schlichtungsbehörde, sich eingehend mit jedem Einzelfall zu befassen. Dazu gehört, die Vermieterschaft aufzufordern, Belege zur Kostensteigerung einzureichen, und diese dann auch zu überprüfen.

Was empfehlen wir?

Das Bestreiten von Kostensteigerungspauschalen von 0.25% oder höher, wenn die Liegenschaft

- weniger zehn 10 Jahre alt ist
- bisher keine grösseren Renovationen vorgenommen wurden
- neben Heizung, Hauswartung und TV-Gebühren noch weitere Nebenkosten zusätzlich zur Nettomiete zu bezahlen sind

Legt die Vermieterschaft eine nachvollziehbare Vergleichsrechnung vor (Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnlichen Ausgaben in zwei Dreijahresperioden) und belegt damit eine effektive Steigerung, kann die Erhöhung gerechtfertigt sein oder unter Umständen sogar höher ausfallen.