



Kündigung zur Renditesteigerung

Der Run auf Immobilien geht weiter. Finanzkrise und Inflationsangst treiben die Preise nach oben. Damit die Rendite stimmt, braucht es höhere Mieteinnahmen. Investoren wollen die hohen Kaufpreise auf die Mieten überwälzen. Weil dies im laufenden Mietverhältnis schwierig ist, wird oft gekündigt mit dem Ziel, von neuen Mietern einen höheren Mietzins zu erlangen.

Illusion Kündigungsfreiheit

Die Kündigung zur Ertragssteigerung ist zwar in der Schweiz zulässig. Allerdings nur dann, wenn der aktuelle Mietzins keine genügende Rendite ergibt oder unter der Ortsüblichkeit liegt. Ansonsten kann der bisherige Mieter erfolgreich die Kündigung anfechten.

Renditen höher als erlaubt

Zulässig ist eine Nettorendite, die 0.5% über dem Referenzzinssatz liegt, den die Nationalbank vierteljährlich ermittelt. Dieser beträgt aktuell 3%. Immobilien rentieren in der Schweiz zurzeit im Durchschnitt 5 - 10%. Bei einer Nettorendite über den erlaubten 3.5% ist eine Kündigung zur Ertragsoptimierung anfechtbar. Der Mieter hat das Recht, im Kündigungsschutzverfahren vom Vermieter die Renditeberechnung zu verlangen. Gibt der Vermieter diese Unterlagen nicht heraus, so führt dies zur Ungültigkeit der Kündigung.

Rettenanker Ortsüblichkeit?

Kündigt der Vermieter mit der Begründung, die aktuelle Miete sei tiefer als der ortsübliche Mietzins, so muss er dafür den Beweis erbringen. An dieser Hürde scheitert der Vermieter beinahe immer. Die Gerichte verlangen identische fünf Vergleichsobjekte, was sich kaum je finden lässt.

Kündigungsschutz – des einen Freud, des andern Leid

Mieter sind wegen des tiefen Referenzzinssatzes derzeit gut vor Kündigungen zur Ertragssteigerung geschützt. Den Vermietern bleibt die Sicherheit der inflationsgeschützten Anlage. Ausserdem erzielt der Immobilienanleger eine weit höhere Rendite im Vergleich zu Sparguthaben und Obligationen.

Beat the system

Keine Regel ohne Ausnahmen. Findige Eigentümer umgehen den Kündigungsschutz mit einem fixen Endtermin, an welchem der Mietvertrag ohne Kündigung abläuft. Dann gibt es keinen Kündigungsschutz des Mieters. Dieser kann bloss die Erstreckung des Mietvertrages verlangen.

Beliebt werden auch Kündigungen zwecks Total-sanierung. Der Eigentümer hat die Freiheit, bei konkreten Sanierungsprojekten allen Mietern zu kündigen, selbst wenn die Arbeiten nicht zwingend den Auszug der Mieter erfordern. Damit ist die Türe geöffnet für die Neuvermietung zu höheren Preisen. Kämpferische Mieter können sich aber mit dem Argument einer unzulässigen Kündigung auf Vorrat wehren, wenn keine Baubewilligung vorliegt.



Dr. Armin Zucker
 Verband der Geschäftsmieter
 Postfach 1432, CH-8032 Zürich
 Telefon +41 44 396 91 00
 Fax +41 44 396 91 01
info@geschaeftsmieter.org
www.geschaeftsmieter.org