

02.06.2009 - 09:08 Uhr

HEV Schweiz: Mietrechtlicher Referenzzinssatz gesunken

Zürich (ots) -

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist um einen Viertelprozentpunkt gesunken und liegt neu bei 3,25%. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der neuen Situation zu überprüfen. In vielen Fällen wird die Verrechnung mit Teuerungsguthaben sowie weiteren Kostensteigerungen keine Mietzinsreduktion erlauben.

Die Reduktion des Referenzzinssatzes von 3,5% auf 3,25% entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen (je nach regionaler Praxis der Schlichtungsbehörden) aufrechnen. Dies gilt auch für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen oder umfassenden Überholungen. Sodann können im Mietvertrag oder bei der letzten Mietzinserhöhung angebrachte Vorbehalte bezüglich einer Mietzinsreserve ausgeschöpft werden. Anzumerken bleibt, dass - unabhängig von einem Vorbehalt - ein Senkungsanspruch gemäss Gesetz nur besteht, wenn aufgrund von Kostensenkungen (z.B. Hypothekarzinsreduktion) mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird.

Der Hauseigentümerverband empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen. Ergibt sich gesamthaft ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall 3 Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorvorgenommen werden. Die Mietzinsreduktion kann gemäss Mietrecht formlos erfolgen. Ergibt sich aus der Verrechnung jedoch eine Mietzinserhöhung, muss diese - wie jede einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters - mit dem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden.

Der mietrechtlich bedeutende Hypothekarzinsatz war während längerer Zeit stabil bei 3,5%. Viele Vermieter haben während dieser Zeit auch die ihnen zustehende Anpassung der 40-Prozent Teuerung und allfälliger Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten nicht vorgenommen, so dass die Mieten in vielen Mietverhältnissen seit längerer Zeit stabil blieben.

"Aufgrund der Verrechnung mit weiteren Kostenfaktoren, dürfte der veröffentlichte Referenzzinssatz zur Zeit noch keine grosse Anpassungswelle der Mieten auslösen."

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer, stv Direktorin HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/515 65 53
E-Mail: info@hev-schweiz.ch