

01.12.2010 - 09:40 Uhr

HEV Schweiz: Mietrechtlicher Referenzzinssatz gesunken

Zürich (ots) -

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist um einen Viertelprozentpunkt gesunken und liegt ab 2. Dezember 2010 neu bei 2.75%. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.

Die Reduktion des Referenzzinssatzes von 3% auf 2.75% entspricht einer Mietzinsreduktion von 2.91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise 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.

Einzelfall prüfen

Die Kostensituation und damit der Anpassungsbedarf der Mieten hängt im einzelnen Mietverhältnis davon ab, wann die letzte Mietzinsanpassung vorgenommen wurde. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, die Mietzinsen ihrer Mietverhältnisse aufgrund der Referenzzinssenkung 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.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema

Mietzinsanpassungen:

- Mietzinstool:

<http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

- www.hev-shop.ch

o Mietverträge

o HEV-Ratgeber: Der Mietzins

o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

Kontakt:

HEV Schweiz

Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz

Michael Landolt, volkswirtschaftlicher Mitarbeiter, HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

Mobile: +41/79/642'28'82

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

