

01.12.2011 - 09:13 Uhr

HEV Schweiz: Mietrechtlicher Referenzzinssatz gesunken

Zürich (ots) -

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz ist um einen Viertelprozentpunkt gesunken. Er beträgt neu 2,5%. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 2,75% auf 2,5% entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen aufrechnen. Diese umfassen die Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen, etc.). In zahlreichen Regionen haben sich von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5% - 1% für die Kostensteigerungen eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen unfassenden Überholungen und andere wertvermehrenden Investitionen verrechnen. Sodann können im Mietvertrag oder bei der letzten Mietzinserhöhung angebrachte Vorbehalte bezüglich einer Mietzinsreserve ausgeschöpft werden.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz sodann nur, wenn aufgrund der Hypothekarzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins nicht senken muss. Lehnt der Vermieter aus diesem Grund ein Senkungsbegehren seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen.

Einzelfall prüfen

Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinsen aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen und die Mieter zu informieren. Dadurch können unnötige Schlichtungsverfahren vermieden werden. Ergibt sich insgesamt ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall 3 Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen bzw. verlangt werden. Anders als eine Mietzinserhöhung - welche mit einem kantonal genehmigten Formular mitgeteilt werden muss - kann eine Mietzinsreduktion gemäss Mietrecht formlos erfolgen.

Neue Rundungsregeln ausschlaggebend

Der Bundesrat hatte per 1. Dez. 2011 eine Änderung der Rundungsregeln des Referenzzinssatzes in Kraft gesetzt. Diese war ausschlaggebend für die jetzige Senkung des Referenzzinses. Nach der bisherigen Rundungsmethode wäre der von Schweizerischen Nationalbank erhobene Durchschnittszinssatz auf einen mietrechtlichen Referenzzins von 2,75% - und nicht auf 2,5% - gerundet worden. Dies zeigt, dass die Verordnungsänderung klar zum kostspieligen Nachteil der Vermieter erfolgte.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen:

- www.hev-shop.ch: o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, neu Auflage 2011 o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung - Mietzinsrechner: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100709267> abgerufen werden.