

03.12.2012 - 08:57 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mieten stabil

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2.25%.

Einzelfall prüfen Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2.25% angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz über 2,25% basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

Massgebende Kosten Bei Zinsen unter 5 Prozent entspricht eine Reduktion des Referenzzinssatzes von einem Viertelprozent einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen, etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen haben sich von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5% - 1% für diese Kostensteigerungen eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrenden Investitionen verrechnen. Jährlich wird in der Schweiz 5 bis 10 Mia. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Die Tendenz ist zunehmend. Weitere 6 Mia. Fr. fliessen in wertvermehrende Investitionen.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz stets nur dann, wenn aufgrund der Referenzzinsreduktion 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 allfälliges Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins dem orts- bzw. quartierüblichen Niveau entspricht.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen: Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, Auflage Mai 2011 o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung, neue Auflage 2012 - 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/100000982/100729372> abgerufen werden.