

01.06.2015 - 08:47 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz gesunken: Auswirkungen auf die Mieten

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende hypothekarische Referenzzinssatz ist nochmals um ein Viertelprozent auf einen neuen Tiefstand gesunken. Mit Wirkung ab dem 2. Juni 2015 beträgt er nur noch 1.75%. Der Hauseigentümergeverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Situation zu überprüfen.

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 2% auf 1.75% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der (seit der letzten Mietzinsanpassung aufgelaufenen) Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie die Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Liftabos, Versicherungen etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen haben sich von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten anerkannte jährliche Pauschalen von 0,5 - 1% für diese Kostensteigerungen etabliert. Ferner kann der Vermieter, die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für umfassende Überholungen und andere wertvermehrende oder energetische Verbesserungen zur Verrechnung bringen. Jährlich wird in der Schweiz ca. 10.5 Mrd. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Diese Aufwendungen werden aufgrund neuer Vorschriften tendenziell noch zunehmen. Weitere 8 Mrd. Fr. fliessen in wertvermehrende Investitionen, wovon rund ca. 5.4 Mrd. Fr. auf energetische Sanierungen der Gebäudehüllen etc. entfallen.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn aufgrund der Hypothekarzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Zulässig ist zurzeit ein Nettoertrag von max. 2%; bei Neubauten eine Bruttorendite von rund 3.75%. 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. Bei Altliegenschaften kann der Vermieter einen Senkungsanspruch auch unter Berufung auf die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses ablehnen. In einem Streitfall muss er mittels fünf vergleichstauglichen Mietobjekten beweisen, dass der Mietzins im orts- oder quartierüblichen Rahmen liegt.

Einzelfall prüfen

Der Hauseigentümergeverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen. Ergibt sich insgesamt ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (in der Regel 3 Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen bzw. verlangt werden. Anders als für eine Mietzinserhöhung besteht für eine Mietzinsreduktion keine Formularpflicht.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

- Zu beziehen via Sekretariat des HEV Schweiz, 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch;
- HEV-Ratgeber: Der Mietzins, aktualisierte Auflage Mai 2011
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (neu)
- 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