

01.09.2011 - 11:10 Uhr

## HEV Schweiz: Referenzzinssatz weiter stabil

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2.75 %. Einzelfall prüfen Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2.75 % angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz über 2,75 % basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

**Mietzinsänderungen** Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von beispielsweise 3 % auf 2,75 % entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91 %. Dagegen kann der Vermieter 40 % der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren-, Verwaltungskostenanstieg etc.) aufrechnen. Dasselbe gilt für wertvermehrende Investitionen oder umfassende Überholungen, welche seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommen wurden. Gemäss Gesetz besteht ein Senkungsanspruch nur, wenn der Vermieter aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. 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 Senkungsbegehr seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Bei einer Nettorendite von höchstens 0,5% über dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinsfuss muss der Mietzins nicht gesenkt werden.

**Gegen erneute Änderung der Spielregeln** Der Schweizerische Mieterverband wünscht eine "neue" Rundungsmethode beim Referenzzinssatz. Mit Blick auf die Rechtssicherheit lehnt der HEV Schweiz eine Änderung des Rundungssystems so kurz nach dessen Einführung am 10. Sept. 2011 ab. Eine erneute Änderung führt zu Verunsicherungen und untergräbt das Vertrauen der Beteiligten in das Mietrecht. Rechtsänderungen in einem derart politisch und wirtschaftlich sensiblen Bereich wie dem Mietrecht sollten nicht ohne zwingende Gründe vorgenommen werden. Solche Gründe gibt es vorliegend nicht. Jedes Rundungssystem führt zwangsläufig zu einer gewissen Abweichung zum tatsächlichen Durchschnittssatz. Eine Anpassung der Rundungsmethode ist daher weder erforderlich noch angemessen.

Wenn trotz allem vom heutigen System abgewichen wird, so soll auf eine Rundung durch das BWO generell verzichtet werden. Der HEV Schweiz hat eine künstliche Rundung durch das BWO stets für überflüssig erachtet. Stattdessen könnte der volumengewichtete Durchschnittssatz der SNB direkt als massgebender hypothekarischer Referenzzins für die Mieten verwendet werden. Damit liessen sich jegliche Rundungsverzerrungen vermeiden, und die Finanzierungskosten der Vermieter würden nachvollziehbarer abgebildet.

Nützliche Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen:

- Ratgeber "Der Mietzins", 2011, 35.50 CHF inkl. MwSt. ([www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch)).

Kontakt:

HEV Schweiz  
Monika Sommer, stv.Direktorin HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)